PRIVATMEGLEREN
HORTEN

LØVØYVEIEN 10A

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Løvøyveien 10A, 3189 Horten
Gnr. 30, Bnr. 114, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260066

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Løvøyveien 10 A, 3189 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 30, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 352 m² BRA-i: 260 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22682-1008 **Referansenummer:** VY1793

Foretak: HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER **Takstingeniør:** Håkon A. Kristoffersen

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.

HK Byggtek

HK Byggtek er et uavhengig takstforetak med sertifisert takstingeniør og lang erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Tjenester leveres i samsvar med gjeldende lovverk og NS 3600.



Rapportansvarlig

Håkon A. Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
hk@hkbyggtek.no
924 98 396

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Større enebolig over to etasjer med tilhørende utleieleilighet.
Eiendommen har opparbeidet og hellebelagt oppstillingsplass, dobbel garasje og etablerte uteoppholdsplasser.
Boligen fremstår med normal standard ut fra alder og byggeskikk, med registrerte avvik og forhold som krever oppfølging.
Våtrom bør følges opp. I leiligheten er det påvist avvik ved bad og påført yttervegg.
Utvendige tilleggsbygg har varierende tilstand, med behov for vedlikehold og utbedringer.

Rapporten bør leses i sin helhet, da detaljerte beskrivelser og vurderinger fremgår under de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er visuelt vurdert fra bakkenivå og ved takfot.
Renner, nedløp og beslag er i foliert metall og er skiftet i forbindelse med omtekking.
Det er montert snøfanger og stigetrinn til pipe, og gjennomføringer er beslått.
Yttervegger er utført i bindingsverk og mur, med liggende og stående kledning av varierende alder.
Boligen har i hovedsak 2-lags vinduer fra ca. 2000 og nyere/ eldre, samt dører og skyvedører i varierende utførelse.
Det er flere terrasser og uteplasser med skifer, tredekker og hellelagte flater.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat og fliser, vegger har hovedsakelig malt tapet med noe trepanel, og himlinger har i hovedsak malte slette overflater. Det er downlights i 2. etasje og i tilbygget rom, samt varmekabler i deler av 1. etasje og i tilbygget rom, og overflatene fremstår med normal bruksslitasje. Etasjeskiller er antatt utført med støpt dekke mot grunn og trebjelkelag i øvrige etasjer, og det er utført nivåmålinger i utvalgte rom. Boligen har to teglpiper, hvor én er tilknyttet ildsted, og det foreligger tilsynsrapport fra VIBR. Det er krypkjeller under deler av boligen med jordgulv og tekniske installasjoner. Boligen har innvendig trapp, enkelte nivåforskjeller og malte innerdører med normal bruksslitasje. Det er etablert et tilbygget rom/vinterstue med flislagt gulv og utgang til uteplass.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler, vegger med malt tapet og malt slett tak. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, samt utgang til uteområde via verandadør. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Vaskerommet vurderes å være fra rundt år 2000, basert på type sluk og observert merking, og er vurdert opp mot byggteknisk forskrift (TEK97).

Bad
Badet har flislagt gulv med varmekabler, vegger med malt tapet og malt slett tak. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap med servant. Det er sluk under dusjkabinett samt hjelpesluk i gulv, og mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Badet vurderes å være fra rundt år 2000 og er vurdert opp mot byggeskikk og forskriftsnivå tilsvarende før TEK97.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er montert platetopp med ventilator i kjøkkenøy, stekeovn, oppvaskmaskin, kum og side-by-side kjøle- og fryseskap. Det er plate mellom benk og overskap. Ventilator er tilkoblet avtrekk og var i funksjon ved befaring.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannledninger av kobber og plast (PL), med fordelersystem og rør-i-rør løsning, hvor deler av anlegget er ført i skjulte konstruksjoner. Avløpsanlegget består av plastledninger og plastsluk, også delvis ført skjult. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2015, samt utvendige vannkraner. Varmtvannstank på ca. 194 liter er plassert på betonggulv ved krypkjeller. Boligen har sentralstøvsuger (Flexit) på vaskerom i 2. etasje. Denne er ikke funksjonstestet. Boligen har sikkringsskap i 2. etasje og ett underfordelingsskap for leiligheten med undermåler, begge med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent. Drenering og fuktsikring er ikke dokumentert, opplyses at drenering er fra byggeår. Boligen ligger i skrånende terreng med deler av konstruksjonen under terreng. Grunnmur er utført i betong/murverk, med støpt dekke mot grunn og delvis krypkjeller, og er i stor grad skjult av terreng og konstruksjoner. Det er registrert forstøtningsmur i betong/murverk med steinforblending langs deler av tomten, delvis skjult av terreng og vegetasjon. Terrenget rundt boligen er variert, stedvis med fall mot konstruksjonen og enkelte flate partier inntil grunnmur, mens terrasse på sørside har fall bort fra bygget. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra ca. 2000 og utført i plast, tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Tidligere septiktank er opplyst frakoblet i forbindelse med tilknytning til offentlig avløp, uten dokumentasjon på fjerning eller sanering.

Utleieleilighet

INNVENDIG Gå til side

Gulv har fliser med varmekabler i gang og laminat i øvrige rom, vegger har malt tapet med innslag av pusset murvegg, og himlinger har slett, malt overflate. Fra leiligheten er kun bakside av pipe/brannmur synlig, uten ildsted eller tilkobling. Det er rom mot terreng med påført vegg hvor det er registrert forhøyet fuktinnhold. Leiligheten har nivåforskjell med to trinn mellom gang og stue. Innerdører er profilerte heltredører, med dør med glassfelt til bad.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagt gulv med varmekabler. Vegger har malt panel, med fliser i dusjsone. Himling har malt panel. Badet er utstyrt med

Beskrivelse av eiendommen

toalett, servant og dusjløsning med veggmonterte dusjvegger. Mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dør. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Badet vurderes å være fra rundt 1999 basert på registrert sluk, og er vurdert opp mot byggteknisk forskrift (TEK97).
Badet fremstår med registrerte forhold som tilsier behov for nærmere vurdering og oppfølging.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er oppvaskkum, kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator med avtrekk til det fri.
Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Det er avtrekk fra bad og kjøkken.
Boligen har varmtvannstank på ca. 116 liter, plassert på betonggulv i tilknytning til krypkjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

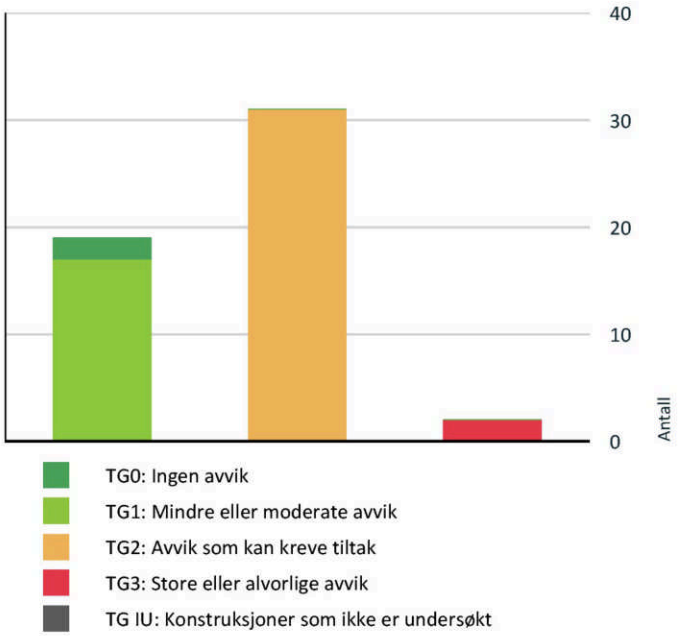
Enebolig

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

Det er fremvist tegninger for boligen datert 2003, 2007 og 2022.
Disse omfatter søknader og godkjenninger for fasade endringer, terrasse møt sør, innsetting av vinduer og oppføring av garasje.
Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.

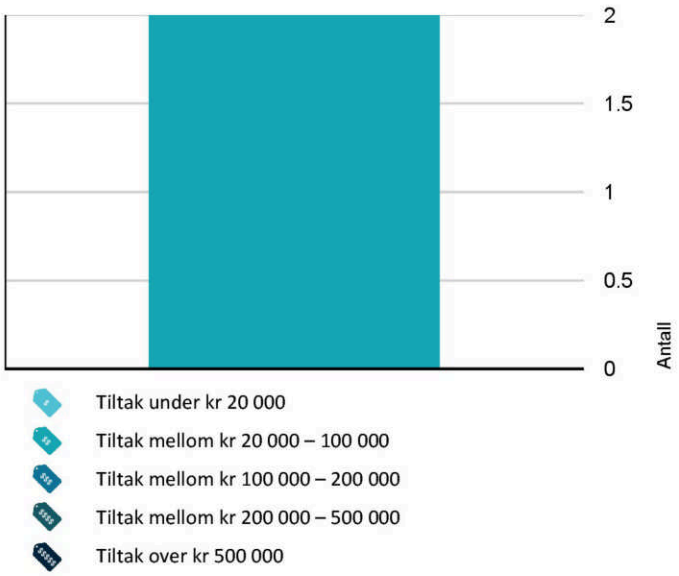
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Utleieleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1953

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Oppføring av garasje
2012	Modernisering	Byttet deler av sikringsskap etter lynnedslag, forsikring.
2012	Modernisering	El. tilsyn
2017	Modernisering	Bygget balkong. (godkjent 2024).
2019	Modernisering	Omlegging av tak, I-Bygg As
2020	Modernisering	Tilkoblet kommunalt vannverk
2022	Modernisering	Asfaltert privat vei opp til bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekking og undertak er vurdert fra bakkenivå og fra stige ved takfot på ett punkt. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på takflaten, og vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er utført i foliert metall, og er skiftet i forbindelse med omtekking av taket. Det er montert snøfanger og stigetrinn til pipe, og pipe samt luftehatt er beslått.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon av bindingsverk og mur. Boligen har liggende og stående kledning, hvor deler er skiftet ut, mens øvrige deler er av eldre utførelse, samt pusset mur ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert stedvise råteskader nederst på stående kledning ved leilighet, samt mangelfull lufting og manglende gnagesikring bak kledning. Det er også registrert overflater med behov for rengjøring og vedlikehold på deler av kledningen. Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadede kledningsbord bør skiftes og overflatebehandling utføres. Mangelfull lufting og gnagesikring bør utbedres. Forholdene kan medføre videre nedbrytning, økt fuktbelastning, risiko for skadedyr i konstruksjonen og redusert levetid på kledningen.



fuktbelastning nederst på kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre med bordet undertak. Loftet har gulv i midtparti og tilkomst via takluke i gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert stedvise skjolder og misfarging på sperrer og undertak, samt begrenset ventilasjon i loftsrommet. Fuktkvotemåling i trevirke ved pipegjennomføring viste verdier opptil ca. 16,9 vekt%, målt med Protimeter MMS3 med piggelektroder på befaringsdagen. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer. Forholdene vurderes å skyldes fuktpåvirkning over tid, relatert til begrenset ventilasjon og naturlige klimavariasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Begrenset ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen. Det anbefales forbedring av ventilasjon i loftsrommet og jevnlig kontroll.

Tilstandsrapport



fuktmåling i takgjennomføring



manglende klaring til vannbeslag

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig malte 2-lags trevinduer fra ca. 2000, med enkelte både eldre og nyere vinduer, og variasjoner i utførelse og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke, samt stedvise manglende spalter ved belistning og vannbrett utvendig. Ett vindu er tildekket fra innside og blendet fra utside, og kunne ikke kontrolleres. Forholdene vurderes å skyldes alder, bruksslitasje og varierende utførelse/vedlikehold.

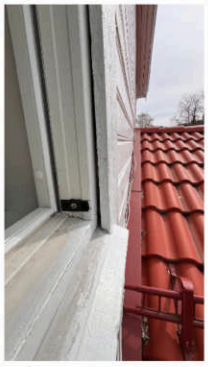
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene kan medføre redusert funksjon, luftlekkasjer og økt fuktpåvirkning over tid. Justering, vedlikehold og overflatebehandling anbefales. Utskifting av enkelte vinduer kan bli nødvendig over tid. Vindu som er tildekket bør avdekkes og kontrolleres.



tildekket vindu, blendet fra utside



glipe mellom vegg og belistning

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt inngangsdør med glass og sidefelt, terrassedører med glassfelt, skyvedører i aluminium fra stue/vinterhage, samt ytterdører til boder under terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er variasjon i tilstand. Enkelte dører fremstår med slitasje, redusert funksjon med treg åpning/lukking og at dører tar i karm. Det er også registrert råteskade nederst i boddør. Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdene kan medføre redusert funksjon, luftlekkasjer og økt fuktpåvirkning. Justering og vedlikehold anbefales. Skadet dør bør utbedres eller skiftes. Utskifting av enkelte dører kan bli nødvendig.



dør, bod

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har skiferbelagt terrasse mot sør, etablert over underliggende vedbod og lagringsrom, samt terrasse i 2. etasje med impregnert terrassebord fra 2017 og adkomst fra stue. Videre er det terrasse/platting ved inngangsparti med impregnert dekke, samt hellelagt uteplass under tak foran leilighet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skiferbelagt terrasse har ukjent tettesjikt mot underliggende vedbod og lagringsrom. Det er registrert løse og sprukne skiferheller samt svikt i fuger. Terrasse i 2. etasje har mangelfullt fall fra vegg. Terrasse/platting ved inngangsparti har svikt i gulv og mangler rekkverk.
Forholdene vurderes å skyldes alder, utførelse, slitasje og værpåkjenning.

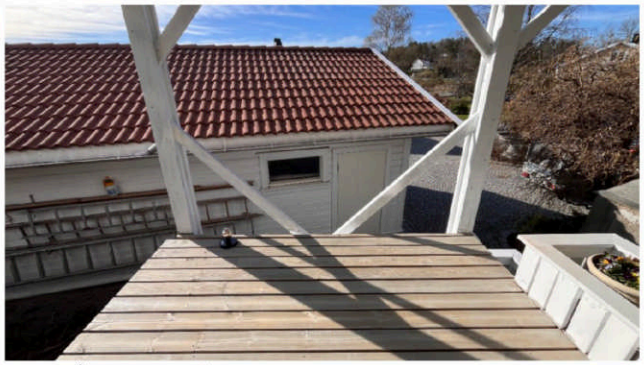
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av dekke og vurdering av tettesjikt på terrasse mot sør anbefales. Utetthet i skiferdekke kan medføre vanninntrengning til underliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes å ha begrenset konsekvens da underliggende arealer benyttes til lagring, men bør kontrolleres videre. Svikt i dekke ved terrasse/platting ved inngangsparti gir redusert bæreevne og bruksegenskaper, og utbedring av konstruksjonen anbefales.



dekke mot syd



terrasse v/ inngangsparti

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp kledd med skifer fra gårdsplass til inngangsparti. Videre er det tretrapp opp til terrasse i 2. etasje, samt flere murte terrengtrapper med skifer og stein på boligens nordside.

Vurdering av avvik:

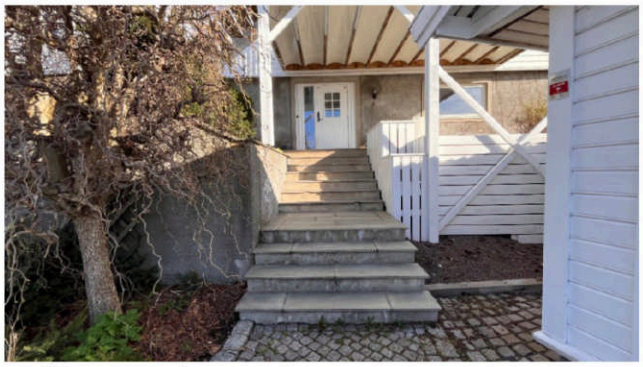
• Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker i trapper, samt løs puss og stedvis løse stein. Avvikene er mest fremtredende i de murte terrengtrappene, men gjelder generelt for utvendige trapper. Forholdene vurderes å skyldes alder, manglende vedlikehold, værpåkjenning og bevegelser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss og sprekker, løse stein og løs puss kan føre til videre nedbrytning og redusert sikkerhet ved bruk. Utbedring av skader, herunder sikring av stein samt reparasjon av puss og fuger, anbefales.



trapp til inngangsparti



løs puss/ støp i trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv har overflater av laminat og fliser. Vegger har hovedsakelig malt tapet, med noe trepanel i enkelte rom. Himlinger har hovedsakelig malte slette overflater, med noe trepanel i enkelte rom. Det er downlights i himling i 2. etasje over kjøkken, stue og spisestue, samt i tilbygget rom. Det er installert varmekabler i gang og rom i 1. etasje, samt i tilbygget rom. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er antatt utført med støpt dekke mot grunn i 1. etasje og trebjelkelag i øvrige etasjer, i tråd med vanlig byggeskikk fra oppføringsperioden. Konstruksjonen er lukket og oppbyggingen er ikke kontrollert.
Det er utført nivåmålinger i utvalgte rom per etasje. Lokale avvik er målt innenfor 2 meter, og totale avvik er målt gjennom hele rommet. Målingene er utført med laser på befaringsdagen og gjelder kun for kontrollerte rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert nivåavvik i gulv i kjøkken/spisestue i 2. etasje, med totalt avvik på ca. 20 mm. Øvrige målte rom har mindre avvik. Det er stedvis registrert noe knirk i gulv. Forholdene vurderes å skyldes aldersrelatert nedbøyning og bevegelser i bjelkelaget. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Målt nivåavvik vurderes som moderat og vil normalt ha begrenset betydning for bruk av rommet. Tiltak vurderes som lite aktuelt isolert sett, men kan vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to teglpiper, hvor én er tilknyttet ildsted i 2. etasje.
Det foreligger tilsynsrapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIBR) datert 06.02.2023, som legges til grunn for vurderingen. Forhold ved fyringsanlegget er nærmere omtalt under HMS.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen. Krypkjelleren er tilgjengelig via luke fra leilighet og er ikke tilgjengelig fra hoveddel. Tilkomsten er begrenset, og inspeksjon er utført fra åpning og delvis inn i konstruksjonen.
Krypkjelleren har jordgulv og synlig trebjelkelag. Det er registrert tekniske installasjoner i fremre del, herunder vann- og avløpsrør samt varmtvannsbereder.
Det er utført fuktmålinger i tilgjengelige deler av bjelkelaget, med målt verdi ca. 8 vekt%, som er innenfor normalt nivå. Relativ luftfuktighet ble målt til ca. 50,6 % på befaringsdagen. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3, med piggelektroder for måling i trevirke og sensor for måling av relativ luftfuktighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke observert ventilasjonsåpninger i tilgjengelige deler av krypkjelleren. Det er registrert spor etter skadedyr i form av muselort. Krypkjelleren har begrenset adkomst, og vurdering er kun utført i tilgjengelige deler, noe som gir redusert kontroll av konstruksjonen. Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon utsatt for fuktpåvirkning fra grunn og kondens, og skjulte skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Begrenset ventilasjon og tilstedeværelse av skadedyr kan medføre økt risiko for fukt og skader over tid. Det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og vurdere tiltak mot skadedyr. Videre anbefales bedre tilgang for kontroll av hele krypkjelleren.



fuktmåling, bjelke



oversiktsbilde, krypkjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra gang til 2. etasje. Det er i tillegg enkelte innvendige trinn og nivåforskjeller, herunder fra gang til soverom, på soverom i 2. etasje og flislagt trinn ned til tilbygget rom/vinterstue.

Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte, profilerte innerdører. Dørene fremstår med normal bruksslitasje og fungerer i hovedsak som forutsatt.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert et tilbygget rom, benevnt som vinterstue, med flislagt gulv med varmekabel, større vindusflater, og skyvedør ut til uteplass mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert hul klang (bom) i flis i deler av gulvet, samt riss i fug og flis på ett sted. Ved skyvedør er det minimal oppkant mot terreng på utside, noe som kan gi økt fuktbelastning. Det er også registrert fuktindikasjoner ved fuktsøk i gulv.. Forholdene vurderes å kunne skyldes bevegelse i underlag, fuktpåvirkning eller utførelsesforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

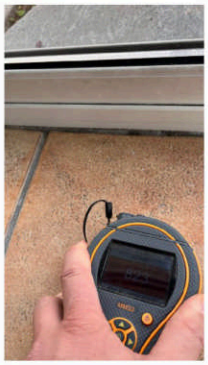
Forholdene kan medføre redusert levetid på gulvet og økt risiko for fuktskader. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang, årsak og behov for utbedring.



vinterstue, oversiktsbilde



oppkant v/ skyvedør



fuktsøk, vinterstue

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler, vegger med malt tapet og malt slett himling. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, samt utgang til uteområde via verandadør.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Vaskerommet vurderes å være fra rundt år 2000, basert på type sluk og observert merking, og er vurdert opp mot byggteknisk forskrift (TEK97).

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt tapet. Himlingen har malt slett overflate.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med varmekabler. Det er sluk i gulv, og det er etablert oppkant av gulvflis mot vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert hul klang (bom) i flis, samt sprekk i fug mot vegg. Målt fall fra dør til sluk er ca. 2 mm, noe som vurderes som utilstrekkelig fall. Forholdene vurderes å skyldes alder, bevegelser i underlag og utførelsesforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mangelfullt fall og svekket tetthet i overgang gulv/vegg kan medføre redusert avrenning og økt risiko for fuktpåvirkning. Tiltak for å sikre tilfredsstillende fall og utbedring av flis og fuger bør vurderes.



sprekk i mykfug

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv. Sluket er av eldre dato, antatt fra rundt år 2000. Det er observert belegg ført ned mot sluk, men utførelse og tilkobling av membran/tettesjikt er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluket er av eldre dato og utførelse av tettesjikt er ikke dokumentert. Forholdene vurderes å skyldes alder og ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre sluk og ukjent utførelse av tettesjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid. Gitt alder må det påregnes begrenset gjenværende levetid. Oppgradering av sluk og tettesjikt bør påregnes.

Tilstandsrapport



sluk, vaskerom

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med gulvmontert toalett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er spalte under dør for tilluft. Viften var ikke i drift ved befaring, og det er ikke verifisert om avtrekket fungerer som forutsatt.

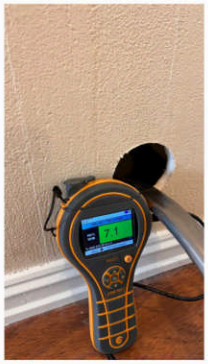
2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon i gang ved dør til vaskerom. Fuktkvotemåling i trevirke (svill) viste ca. 7,1 vekt%. Måling er utført med Protimeter MMS3 med piggelektroder på befaringsdagen. Verdien ligger innenfor normalt nivå for trevirke.

Årstall: 2026



fuktmåling i svill, vegg til vaskerom

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler, vegger med malt tapet og malt slett himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantskap med servant. Det er sluk under dusjkabinett samt hjelpesluk i gulv, og mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dør. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Badet vurderes å være fra rundt år 2000 og er vurdert opp mot byggeskikk og forskriftsnivå tilsvarende TEK97.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt tapet. Deler av vegg bak dusjkabinett har malte fliser. Himlingen har malt slett overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av veggkonstruksjon i våtrommet. Forholdene vurderes å skyldes alder og ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre overflater og ukjent oppbygning kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Oppgradering må påregnes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med varmekabler. Det er sluk under dusjkabinett samt hjelpesluk i gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert hul klang (bom) i flis enkelte steder. Det er sprekk i mykfug i overgang gulv/vegg. Målt fall fra dør til sluk er ca. 10 mm, mens øvrige deler av gulvet fremstår tilnærmet flatt med mangelfullt fall. Det er også registrert lokale overflateutbedringer i overgang vegg/gulv. Forholdene vurderes å skyldes alder, bevegelser i underlag og utførelsesforhold.

Konsekvens/tiltak

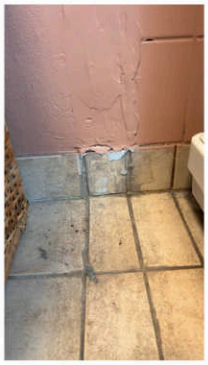
• Tiltak:

Sprekk i mykfug og ujevnt fall kan medføre svekket tetthet og redusert avrenning, med økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Utbedring av flis og fuger samt tiltak for å bedre fallforhold anbefales. Gitt alder må det påregnes begrenset gjenværende levetid, og oppgradering av gulvkonstruksjonen vil være naturlig på sikt.

Tilstandsrapport



sprekk i mykfuger



overflateutbedring i ovegang gulv/ vegg

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk under dusjkabinett samt hjelpesluk i gulv. Slukene er av eldre dato, antatt fra rundt år 2000. Det er observert membran ført ned mot sluk, men utførelse og tilkobling av membran/tettesjikt er ikke dokumentert. Sluk under dusjkabinett er ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon, og vurdering er basert på begrenset innsyn.

Vurdering av avvik:

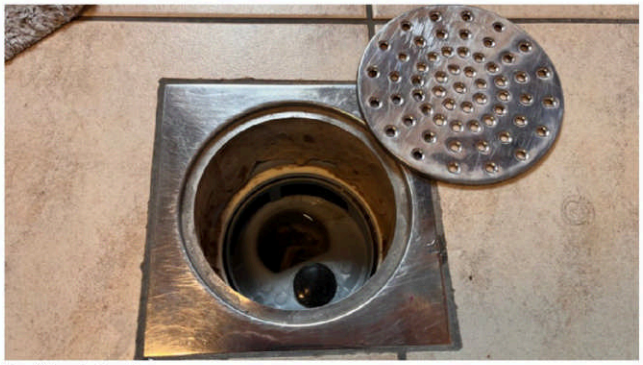
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt. Sluk og tettesjikt er fra eldre byggeperiode. Dusjkabinett begrenser vannpåvirkning på konstruksjonen. Forholdene vurderes å skyldes alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre sluk og ukjent utførelse av tettesjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid. Oppgradering av sluk og tettesjikt må påregnes.



sluk på bad, 2. etg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap med servant og overskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk ført ut gjennom vegg, og tilluft via spalte under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon fra kjøkken, bak kjøleskap i vegg mot bad, med målepunkt i bunnsvill. Det ble ikke påvist unormale forhold ved måling. Fuktkvotemåling er utført på befaringsdagen med Protimeter MMS3 med piggelektroder.

Årstall: 2026



fuktmåling mot bad, 2. etg.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er montert platetopp med ventilator i kjøkkenøy, stekeovn, oppvaskmaskin, kum og side-by-side kjøle- og fryseskap. Det er plate mellom benk og overskap. Ventilator er tilkoblet avtrekk og var i funksjon ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje, med stedvise skader og merker på fronter og innredning. Det er ikke installert vannstopper, lekkasjevarsling eller komfyrvakt. Forholdene vurderes å skyldes alder og standard fra oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitasje kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av deler av innredningen over tid. Manglende lekkasjesikring og komfyrvakt øker risiko ved eventuell vannlekkasje eller brann. Det anbefales å vurdere installasjon av vannstopper, lekkasjevarsling og komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger av kobber og plast (PL). Det er etablert fordelersystem med rør-i-rør løsning for deler av anlegget, plassert i tilknytning til kryprom/kjeller hvor også varmtvannstanker er plassert. Deler av anlegget er ført i skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastinstallasjoner. Deler av anlegget er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller alder på hele anlegget. Forholdene vurderes å skyldes oppgraderinger over tid, samt eldre installasjoner med begrenset dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kombinasjon av eldre og nyere installasjoner kan gi varierende levetid og økt risiko for lekkasjer. Skjulte rørføringer kan medføre at lekkasjer ikke oppdages tidlig. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige installasjoner og vurdering av tilstand på eldre rørstrekk.



fordeler system

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget består av synlige avløpsrør i plast, og det er registrert plastsluk i boligen. Deler av anlegget er ført i skjulte konstruksjoner og er ikke fullt ut tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløpsanlegget er kun delvis tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller alder på hele anlegget. Selv om synlige deler er av plast, kan det ikke utelukkes at deler av anlegget er av eldre utførelse, sett i sammenheng med byggets alder. Forholdene vurderes å skyldes skjulte føringer, oppgraderinger over tid og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skjulte og delvis ukjente avløpsinstallasjoner kan medføre risiko for lekkasjer og skader som ikke oppdages tidlig. Det anbefales nærmere undersøkelser ved behov, særlig ved mistanke om feil eller ved fremtidige arbeider.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg, samt avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsventiler i alle oppholdsrom, og enkelte ventiler er lukket. Luftutskiftingen vurderes derfor som varierende. Forholdene vurderes å skyldes opprinnelig løsning og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mangelfull eller varierende luftutskifting kan medføre redusert inneklima og økt fuktbelastning. Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilluft og luftutskifting i oppholdsrom.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2015.
Det er også etablert utvendige vannkraner på boligen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på service eller vedlikehold av varmepumpen. Det er registrert at én utvendig vannkran, plassert på vegg til bod ved oppstillingsplass, ikke er tilkoblet vann. Forholdene vurderes å skyldes manglende dokumentasjon og ukjent tilkobling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende service og dokumentasjon kan medføre redusert effekt og levetid på varmepumpen. Service og kontroll anbefales. For den utvendige vannkranen er funksjon og tilkobling ikke avklart.



varmepumpe luft/ luft.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannstank på ca. 194 liter, plassert på betonggulv i tilknytning til krypkjeller.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert sluk i rommet eller lekkasjesikring i form av vannalarm eller automatisk avstengning. Forholdet vurderes å skyldes utførelse uten tilstrekkelig sikring mot lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til vannskader. Det anbefales etablering av lekkasjesikring, herunder vannalarm og/eller automatisk avstengning.



v. tank til hovedenhet

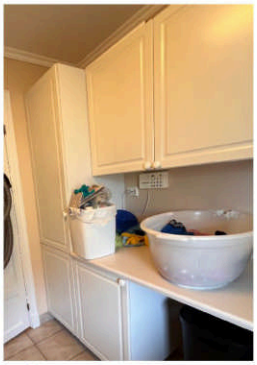
Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger (Flexit), plassert på vaskerom i 2. etasje. Det er også registrert veggmontert teknisk panel på samme rom. Anleggene er ikke funksjonstestet under befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon på installasjon, service eller drift.



sentralstøvsuger



veggmontert teknisk panel.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har ett hovedfordelingsskap plassert i gang i 2. etasje, samt ett underfordelingsskap for leiligheten plassert ved baderom, med egen måler merket «undermåler».
Begge skap av automatsikkringer.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1952 (1952-byggår). Alle automatsikkringer skal være byttet. Inntak ble gjort om fra luftstrekk til nedgravd for noen år side.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Lærlig har lagt opp stikkontakter i vinterhage

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Byttet til jordfeil automater 03.01.2020. Grytnes elektriske.
Byttet termostat på bad. 26.11.2019. Alt Installasjon

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

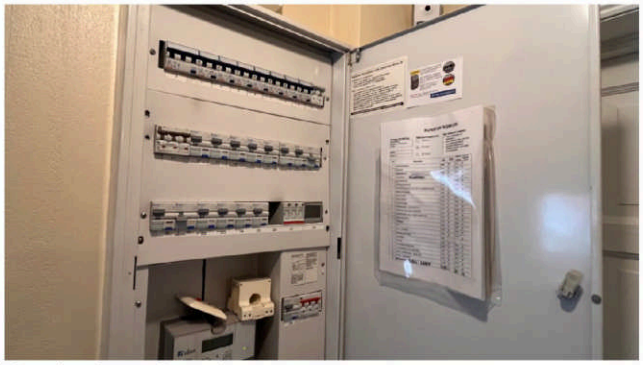
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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 anbefales utvidet kontroll når dette ikke er utført de siste 5 årene.

Generell kommentar

Vurdering og kontroll av elektriske anlegg ligger utenfor takstmannens fagområde, og anlegget er ikke kontrollert eller vurdert av undertegnede.



sikringsskap i gang 2. etasje



underskap i leilighet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er ikke dokumentert. Tidligere takstrapport fra 2005 opplyser at drenering er fra byggeår. Boligen ligger i skrånende terreng med deler av konstruksjonen under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Drenering vurderes å være av eldre dato uten kjent oppgradering. Løsninger fra byggeår har begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre drenering har normalt redusert funksjon og det må påregnes behov for tiltak. Nærmere undersøkelser og vurdering av tiltak anbefales.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med grunnmur av betong/murverk. Deler har støpt dekke mot grunn og områder med krypkjeller. Grunnmuren er delvis synlig utvendig, men i stor grad skjult av terreng og bygningsmessige konstruksjoner.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er registrert forstøtningsmur langs tomtens østside, utført i betong/murverk med steinforblending. Muren er delvis synlig, men store deler er skjult av terreng og vegetasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelser og avflassing i puss på deler av muren. Forholdet vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og bevegelser i konstruksjonen. Det er observert utkast for takvann i overkant som kan gi lokal økt vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkdannelser og avflassing kan utvikle seg videre over tid. Lokal vannpåvirkning kan bidra til forverring. Det anbefales oppfølging av skaden og vurdering av tiltak, herunder eventuell forbedring av bortledning av takvann.



støttemur mot øst

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende med varierende terrengforhold rundt boligen. På øst- og nordside heller terrenget stedvis mot konstruksjonen. På sørside er det etablert terrasse med fall bort fra bygget. Det er også enkelte flate partier inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terreng faller stedvis mot bygningskroppen, og enkelte områder har begrenset fall bort fra grunnmur, hvor vann kan bli stående. Forholdene vurderes å skyldes terrengutforming og tilpasning til skrånende tomt. Deler av takvann ledes bort via rør, men enkelte områder kan likevel være utsatt for lokal vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale forhold kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å sikre tilfredsstillende fall og bortledning av overflatevann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er opplyst at utvendige vann- og avløpsledninger er fra ca. 2000 og utført i plast. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningene ligger under terreng og er ikke synlige ved befaring.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ledningene er basert på opplysninger og vurderes å være av eldre dato. Materialvalg og tilstand er ikke verifisert. Forholdet skyldes alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder og usikkerhet knyttet til utførelse gir økt risiko for svikt over tid. Det anbefales å følge med på funksjon og påregne fremtidig utskifting.

Septiktank

Beskrivelse

Det er opplyst at tidligere septiktank er kortsluttet (frakoblet) i forbindelse med tilknytning til offentlig avløpsnett. Det foreligger ikke opplysninger om tanken er fjernet eller sanert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.
* Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred (NVE).
* Rekkverk på terrasse i 2. etasje har høyde ca. 0,81 m.
* Terrasse ved inngangsparti mangler rekkverk.
* Rekkverk på terrasse mot syd har høyde ca. 0,85 m.
* Rekkverk mot terrengfall har høyde ca. 0,60 m.
* Lav takhøyde ved trinn fra gang til soverom.
* Defekte brennplater i ildsted (VIBR).
* Røykrør med bakfall og utetthet (VIBR).
* Det er ikke dokumentert at påpekte forhold fra VIBR er utbedret.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

* Radonmåling anbefales for å kartlegge nivå.
* Ved terrenginngrep bør geoteknisk vurdering utføres.
* Lav rekkverkshøyde og manglende rekkverk gir økt fallrisiko. Utbedring og etablering av rekkverk anbefales.
* Lav takhøyde medfører fare for å støte hodet mot himling.
* Forhold ved ildsted og røykrør kan medføre økt brannrisiko og bør kontrolleres og utbedres av fagkyndig, med dokumentasjon på at avvik er lukket.

(Brennplate er byttet i følge kunde, fremvist faktura datert 14.07.2023)



lavt terrengrekkverk, med større fallhøyde



nve, kartutsnitt



ngu, katutsnitt

UTLEIELEILIGHET



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har fliser med varmekabler i gang og laminat i øvrige rom. Veggene har malt tapet, med innslag av pusset murvegg i gang. Himlingen har slett, malt overflate.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er antatt utført med støpt dekke mot grunn fra oppføringsperioden. Konstruksjonen er lukket, og oppbyggingen er ikke kontrollert.
Det er utført nivåmålinger i utvalgte rom. Lokale avvik er målt over 2 meter, og totale avvik er målt gjennom hele rommet. Målingene er utført med laser på befaringsdagen og gjelder kun for kontrollerte rom.

Stue: lokalt ca. 8 mm, totalt ca. 10 mm.
Soverom: lokalt ca. 10 mm, totalt ca. 7 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert lokalt nivåavvik på opptil ca. 10 mm. Forholdet vurderes å skyldes setninger og/eller forhold knyttet til konstruksjon og byggeskikk fra oppføringsperioden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Målt nivåavvik vurderes som moderat og vil normalt ha begrenset betydning for bruk av rommet. Tiltak vurderes som lite aktuelt isolert sett, men kan vurderes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Fra leiligheten er kun bakside av pipe/brannmur synlig, med malt overflate. Det er ikke ildsted eller tilkobling til pipe i leiligheten. Pipen er opplyst å ikke være i bruk. Pipe og ildsted er vurdert under hoveddel, med henvisning til tilsynsrapport fra VIBR.

TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom mot terreng med påforet innvendig vegg. Gulvet har laminat.
Det er foretatt hulltaking i yttervegg mot nord. Fuktkvotemåling i trevirke viste ca. 27,6 vekt%.
Måling er utført med Protimeter MMS3 med piggelektroder på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

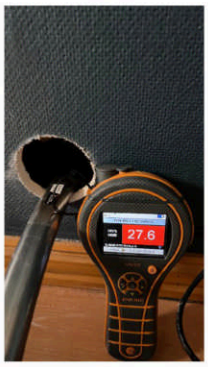
Påforede vegger i rom under terreng vurderes som en risikokonstruksjon med begrenset uttørking. Det er påvist forhøyet fuktinnhold i vegg (ca. 27,6 vekt%), over nivå hvor det er risiko for fuktskader og biologisk vekst. Forholdet vurderes å skyldes konstruksjonsoppbygning i kombinasjon med fuktpåvirkning fra grunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forhøyet fuktinnhold i veggkonstruksjonen kan medføre fare for råte, sopp og redusert levetid. Det er behov for nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til fukt. Utbedring av konstruksjonen og tiltak for å redusere fuktpåvirkning må påregnes.
Kostnadsestimat forutsetter videre undersøkelser og åpning/riving av påforet vegg for å avklare omfang og tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



fuktmåling i påforet vegg

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har nivåforskjell med to flislagte trinn fra gang til stue.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har profilerte heltredører innvendig. Det er tredør med glassfelt til bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørene går tregt og tar i karm, og er vanskelige å lukke. Forholdet vurderes å skyldes justeringsbehov og/eller bevegelser i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan påvirke funksjon og bruk av dører. Justering eller utbedring av dører anbefales.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv med varmekabler. Vegger har malt panel, med fliser i dusjsone. Himling har malt panel. Rommet er utstyrt med toalett, servant og dusjløsning med veggmonterte dusjvegger. Mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dør. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Badet vurderes å være fra rundt 1999 basert på registrert sluk, og er vurdert opp mot byggteknisk forskrift (TEK97). Forholdene tilsier behov for nærmere vurdering og oppfølging.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt panel, med fliser i dusjsone. Himlingen har malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av veggkonstruksjon i våtrommet. Panel på vegg er ikke en løsning som gir dokumentert fuktsikring i våtsoner. Det er registrert dør plassert i våtsone. Forholdene vurderes å skyldes alder og ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre overflater, dør i våtsone og ukjent oppbygning kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Oppgradering må påregnes.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med varmekabler. Det er sluk i gulv og lokalt fall i dusj.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert svikt i fallforhold, med tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone. Dusjløsning med kant/list utgjør en fysisk hindring som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Det er registrert hul flis ved dør. Gulvkonstruksjonen er av eldre dato uten dokumentert oppbygning. Forholdene vurderes å skyldes alder, slitasje og utforming av våtromsløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Samlet gir forholdene mangelfull avrenning og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Oppgradering av gulvkonstruksjonen, herunder etablering av tilfredsstillende fall og sikker avrenning til sluk, må påregnes. Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med øvrige forhold ved våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



bad, dusj, gulv

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv, antatt fra rundt 1999. Membran i sluk er ikke synlig. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membran og tettesjikt i gulv kan ikke verifiseres, og tilkobling mellom sluk og tettesjikt er ukjent. Sluk er av eldre dato. Forholdene vurderes å skyldes alder, manglende dokumentasjon og ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ukjent utførelse og alder på sluk og tettesjikt medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader over tid. Oppgradering av sluk og tettesjikt må påregnes, og bør sees i sammenheng med øvrige forhold ved våtrommet.



sluk, bad. leilighet

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servant med underskap, gulvmontert toalett, dusjløsning med veggmonterte dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er registrert treg avrenning fra servant.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er tilluft via spalte under dør. Avtrekket var i drift og fungerte tilfredsstillende ved befaring.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende konstruksjon mot våtrom.
Hulltaking er utført fra bakenforliggende soverom i vegg mot dusjhjørne, med målepunkt i bunnsvill.
Fuktkvotemåling (vekt%) i trevirke ble målt til ca. 18 %.

Måling er utført på befaringsdag med fuktmåler (Protimeter MMS3) med piggelektroder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert forhøyet fuktinnhold i trevirke. Verdien ligger i et nivå hvor det er økt risiko for fuktskader og biologisk aktivitet. Forholdet vurderes å kunne skyldes fuktpåvirkning fra våtrommet og/eller fukt fra grunn, som følge av konstruksjonens plassering og oppbygning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forhøyet fuktinnhold kan medføre risiko for utvikling av sopp, råte og redusert levetid i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak til fukt og behov for tiltak.



fuktmåling, svill til bad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er oppvaskkum, kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator med avtrekk til det fri.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert lekkasje fra blandebatteri ved oppvaskkum. Forholdet vurderes å skyldes slitasje eller defekt pakning i armatur. Det er ikke registrert lekkasjesikring eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Lekkasjen kan medføre fuktskader på benkeplate og innredning over tid. Utbedring eller utskifting av blandebatteri anbefales. Montering av lekkasjesikring og komfyrvakt anbefales for økt sikkerhet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Det er avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannstank på ca. 116 liter, plassert på betonggulv i tilknytning til krypkjeller.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannstanken har oppnådd høy alder og er over forventet levetid. Det er ikke etablert sluk eller lekkasjesikring. Det er registrert skjolder ved tilkoblinger som kan indikere tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for lekkasje og kan svikte uten forvarsel. Manglende sluk og lekkasjesikring kan føre til vannskader. Etablering av lekkasjesikring og jevnlig kontroll anbefales.



vv. tank til utleieenhet

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-forhold er vurdert for boligen som helhet og fremgår av hoveddel.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Standard vedlikehold.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon på støpt dekke med innlagt strøm. Utvendig er garasjen kledd med liggende trekledning, og taket er tekket med takstein. Innvendig er vegger og himling kledd med gipsplater. Garasjen har leddport og sidedør. Det er registrert fuktmerker på innvendige vegger, uten at forholdet er nærmere undersøkt.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar
Tidligere rapport

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittstående anneks oppført i trekonstruksjon på enkel fundamentering med innlagt strøm. Utvendig er bygget kledd med stående trekledning. Taket er tekket med shingel. Innvendig er vegger, gulv og himling kledd med trepanel. Annekset har enkel standard med vindu og ytterdør. Det er registrert værslitasje, skader i trekledning og nedbrutt taktekking.

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

Paviljong



Anvendelse

Byggeår
1997

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Tidligere rapport

Beskrivelse
Frittstående paviljong oppført i trekonstruksjon.
Konstruksjonen har sekskantet form, utvendig kledd med stående kledning, og tak tekket med shingel.

Bygget fremstår med betydelig værslitasje, skader i trekledning og nedbrutte overflater, samt tegn til fuktpåvirkning.
Det er behov for vedlikehold og utbedringer for videre bruk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

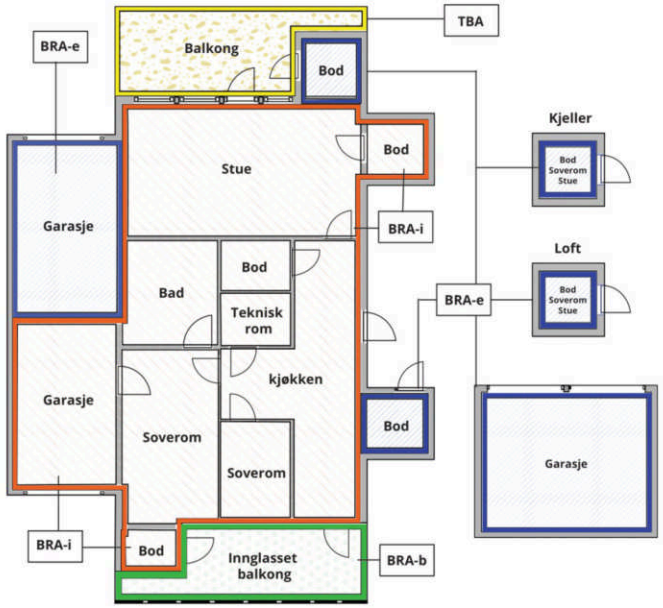
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	40	31		71	68		71
2. Etasje	175			175	56		175
Loft						50	50
Krypkjeller							
SUM	**215**	**31**			**124**	**50**	**296**
SUM BRA	**246**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2	Utv. bod, utv. vedbod	
2. Etasje	Kjøkken, spisestue, stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, vinterstue		
Loft			
Krypkjeller	Uinnredet loft		

Kommentar

Areal for utleieleilighet er beregnet separat, men inngår i boligens samlede BRA og BRA-i.
Det er intern forbindelse mellom hoveddel og leilighet via dør bak skap. Døren er synlig og tilgjengelig fra leiligheten.
Garasje, anneks, paviljong og utvendige boder inngår i BRA-E.
Uteplasser, terrasser og balkonger er medregnet som TBA for tilhørende enhet.
Areal på loft er medregnet som ALH etter NS 3940. Loftet har bordlagt gangareal i midtparti og er tilgjengelig for lagring.
Boliger med flere enheter og ulike tilkomster kan gi økt usikkerhet i arealberegning, blant annet på grunn av sjakter, veggtykkelser og komplekse planløsninger.
Areal av utvendige, hellebelagte flater med nivåforskjeller er beregnet som én flate. Ved skrå eller hellende terreng er det benyttet gjennomsnittlige lengdemål.
Areal er beregnet med desimaler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i rapporten i henhold til NS 3940. Dette kan medføre mindre avvik ved summering.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er beregnet med noe usikkerhet som følge av flere enheter, interne forbindelser, skjulte konstruksjoner og komplekse planløsninger, som kan påvirke nøyaktigheten i oppmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist tegninger for boligen datert 2003, 2007 og 2022.
Disse omfatter søknader og godkjenninger for fasade endringer, terrasse møt sør, innsetting av vinduer og oppføring av garasje.
Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke fremvist dokumentasjon på godkjent utleie leilighet for boligen. Forhold må videre avklares med Horten kommune.

Utleieleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	45			45	16
SUM	**45**				**16**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad		

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Anneks		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Anneks		Annet	

Paviljong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
paviljong		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
paviljong		Paviljong	

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Håkon A. Kristoffersen	Takstingeniør
	Trond Arve Vinsjansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	30	114		0	2217.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løvøyveien 10 A

Hjemmelshaver
Vinsjansen Trond Arve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Løvøya i Horten kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, med privat stikkvei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert. Den ligger innenfor kommunens arealdel i området avsatt til boligformål.
Den ligger innenfor området merket - bevaring kulturmiljø.

Om tomten

Tomten har varierende nivåer. Den er opparbeidet med hellelagte arealer og etablerte uteoppholdsplasser. Det er tilrettelagt for parkering på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerinformasjon	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Godkjent byggesøknad/ tegninger	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Vibr- Tilsyn	06.02.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	30.04.26. godkjent av kunde. signeres og sendes kunde og megler.

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, branncelle r 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 branntekniske 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.

•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

Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av rapporten. Tilleggsbygg som garasje er ikke tilstandsvurdert, men er gitt en enkel beskrivelse.

• Befaring og tilgjengelighet
Befaringen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige bygningsdeler er ikke undersøkt. Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet.

• Dokumentasjon
Vurderinger er basert på fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier der dette foreligger.

• Forhold i grunnen
Drenering, fuktsikring og utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert, da disse normalt ligger skjult under terreng.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/4847
Dokumentdato	06.02.2023
Kontrolldato	06.02.2023
Saksbehandler	Jonas Alexander Skjelstad

TROND ARVE VINSJANSEN
LØVØYVEIEN 10 A
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Løvøyveien 10A, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 06.02.2023

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

Til stede:
Eier/representant for eier: TROND ARVE VINSJANSEN
For brannvesenet: Jonas Alexander Skjelstad

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

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

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.

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

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Ildsted, Vedovn, 1.etg, stue

1. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Ildfaste brennplater i brennkammeret i ildsted Rais Gabo er defekt.

2. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Røykrøret fra ildsted Rais Gabo har bakfall og er løst/utett.

Anmerkninger
Følgende forhold ble anmerket:

Anmerkning:
Generelt

1. Husk å utbedre slokkeutstyr.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 08.03.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2023/4847** ved svar.

Spørsmål rettes til Jonas Alexander Skjelstad på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 06**.

Med vennlig hilsen

Jonas Alexander Skjelstad
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260066

Selger 1 navn
Trond Arve Vinsjansen

Gateadresse
Løvøyveien 10A

Poststed	Postnr
HORTEN	3189

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved fjerning av gammel dusjsone var armeringsjern stukket rett inn i gipsveggen

Document reference: 141260066

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert dusjkabinett. Har selv limt inn fliser på gulvet hvor det før var glassbyggerstein.
Arbeid utført av	VVS Senteret AS Holmestrand

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Strandmann as koblet til kommunalt vann etter at lokalt vannverk ble avviklet. Rørlegger koblet avløp til kommunalt, uten dokumentasjon. Det er meldt inn til kommunen.
Arbeid utført av	Strandmann AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rett etter innflytting fikk vi vann inn på gulvet i kjellerstue. Årsak var tett takrenne på andre siden av huset. Ble en forsikringssak og fikset. Ikke hatt problemer siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pipehatt blåste av i storm og det regnet inn via pipe. Pipehatt er festet igjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekk i mur ved inngangsdør. Har ikke utvidet seg på 20 år.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært mus og maur inne.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Koblet ny varmtvannstank, lagt opp til elbillader, montert lamper i garasje. Det ble også byttet deler av sikringsskap i 2012 etter lynnedslag. Dette ble en forsikringssak, men husker ikke hvilket firma som utførte. Stikkontakter i vinterhage er lagt opp av elektrikerlærling uten samsvarserklæring.
Arbeid utført av	Nordre Jarlsberg Elektro AS, Moer Installasjon AS, Alt installasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eltilsyn 03.02.2012

Document reference: 141260066

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

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	Ibygg la nytt tak i 2019. Bekjent bygget balkong i 2017. Garasje oppført av bekjent i 2007
Arbeid utført av	Ibygg as

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel/sokkel leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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	Løvøyveien 8 har tinglyst veirett og felles vedlikeholdsplikt for vei.

Document reference: 141260066

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141260066

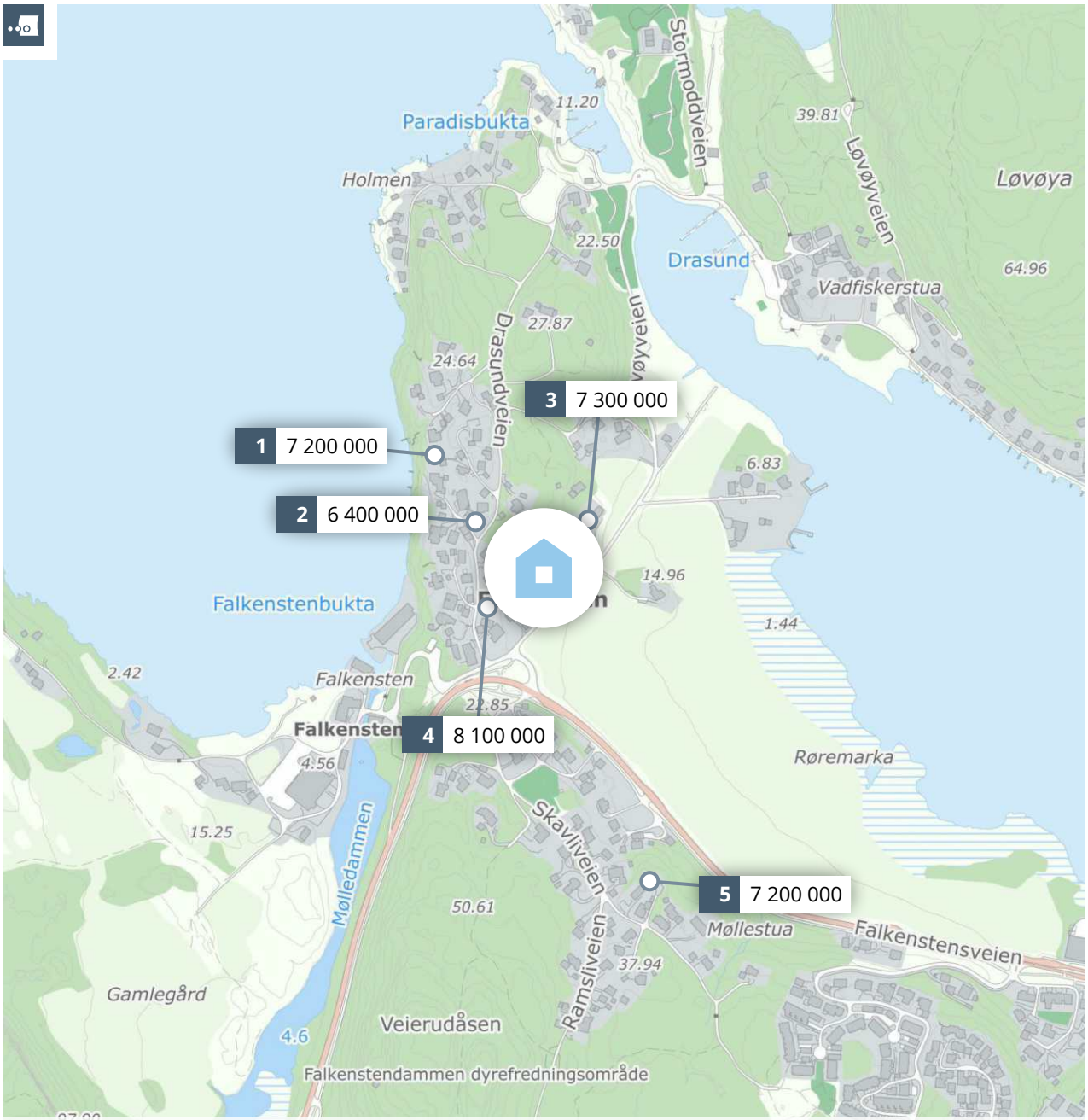
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Vinsjansen	0a41ad211c49eeb1468d7 b6570330d7e16468dc8	19.04.2026 08:51:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260066

- 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

LØVØYVEIEN 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 06.05.2026

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: Jan Harald Wivestad .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løvøyveien 10 A, 3189 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 30 BNR 114 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Falkensten

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	28 846
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	260 m²	- m²	- m²	140 m²	296 m²	20 m²
Tomt						2 218 m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Drasundveien 30				17.03.2026	7 900 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**50 350**
	143 m²	1947	1 458 m²	3 sov						
2	Drasundveien 26 A				27.05.2020	6 450 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**37 647**
	170 m²	2008	698 m²	4 sov						
3	Løvøyveien 16				04.05.2021	7 350 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**43 195**
	169 m²	2019	488 m²	3 sov						
4	Drasundveien 5				23.08.2023	9 200 000	**8 100 000**	0	8 100 000	**25 552**
	317 m²	1988	934 m²	4 sov						
5	Skavliveien 24 B				22.08.2025	6 990 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**29 508**
	244 m²	1955	1 652 m²	3 sov						

Løvøyveien 10 A er en stor og meget innholdsrik enebolig beliggende på Falkesten/Løvøya rett nord for Horten sentrum. Flotte turmuligheter rett på utsiden av inngangsdøren og 5 minutters gange til Løvøya med badestrand og småbåthavn. Ca. 5 min. kjøring til Horten sentrum.

God planløsning med utleieleilighet som har parkeringsplass og egen inngang. Dog er denne ikke søkt om og godkjent i kommunen. Rommene er på tegning beskrevet som kontor, bad/wc og 2 disponible rom. Dog også innvendig forbindelse dersom man skal den som gen. bolig eller bruke hele huset til storfamilien. Stor hovedbolig over to plan med 4-5 soverom, stort kjøkken/allrom og en flott hagestue med fjordutsikt. Dobbel garasje. Lysthus og isolert bod med innlagt strøm og køyeseng. Utvendig er det for noe få år siden lagt nytt tak og man skiftet vinduer og kledning mot øst. Det ble samtidig laget ny balkong. Boligen er også i de senere år tilkoblet off. vann/kloakk. Innvendig er det varierende standard hvor noen rom er malt opp mens kjøkken og bad nærmere seg en ny "runde". Solrik og pent opparbeidet tomt med asfalt, brostein, "egen rundkjøring", flere fine uteplasser og litt naturtomt. Flott utsikt over indre havn. Flere detaljer om tilstand i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget våren 2026.

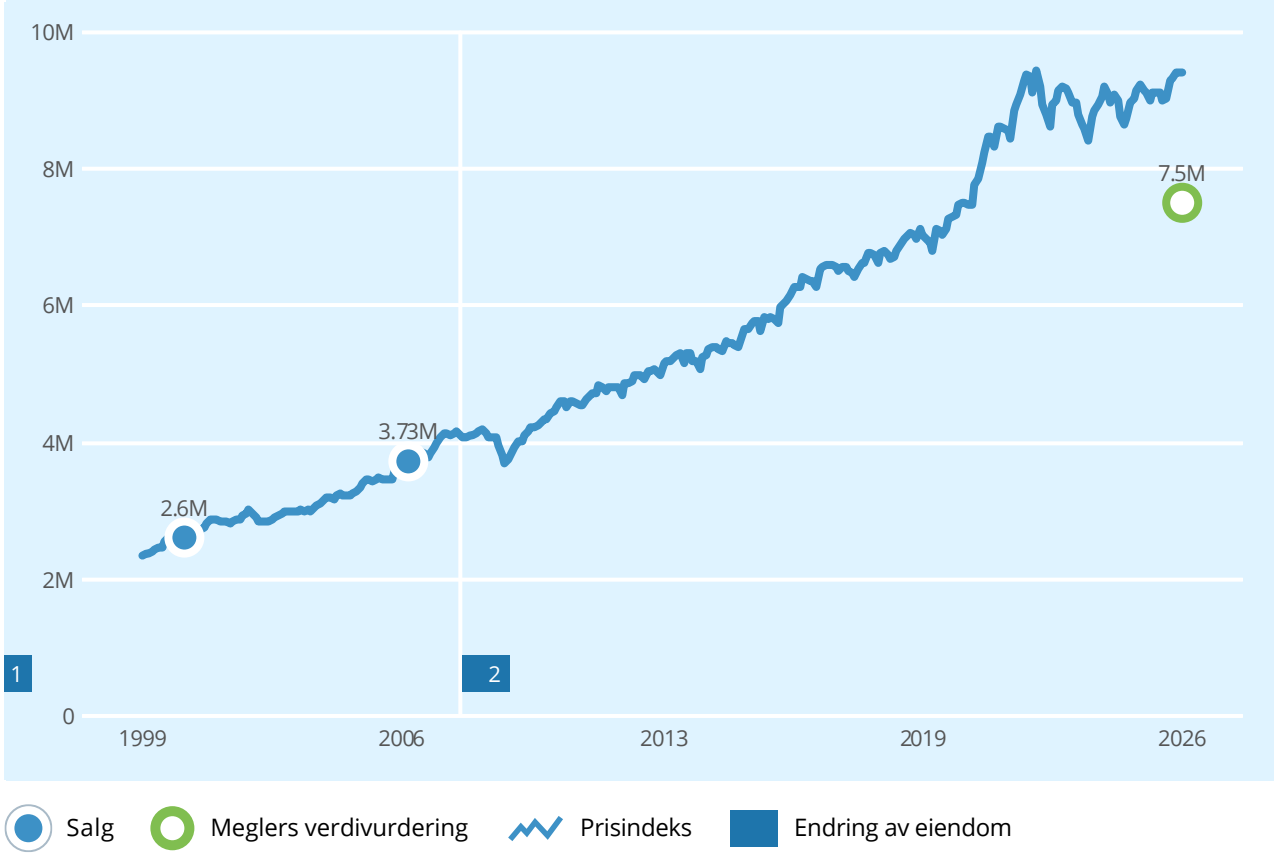
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.05.2020		19.05.2020	-	3 000 000	-	3 000 000	3
23.06.2006		23.06.2006	-	3 725 000	-	3 725 000	
21.06.2000		18.09.2000	2 900 000	2 600 000	-	2 600 000	

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

Eneboliger til salgs i 3189 HORTEN nå

14
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

Eneboliger solgt i 3189 HORTEN siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

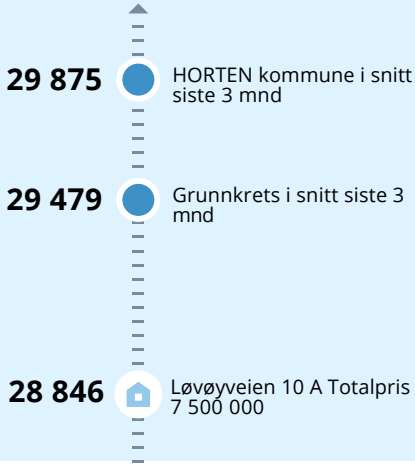


Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Løvøyveien 10A, 3189 HORTEN**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290797**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161687383**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **114**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **260,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **260,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **265,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **255,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **71 526 kWh**



Løvøyveien 10A, 3189 HORTEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Løvøyveien 10A, 3189 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
06.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 30 Bnr 114 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Løvøyveien 10A, 3189 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 797 909
Som sekundærbolig:	kr 7 191 634

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.04.2026 12:53

Eiendom 3901-30/114 Arnebu

Bruksnavn	Arnebu				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.07.1952	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	2292,6 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	30	Beregnet areal	2217,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	114	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Løvøyveien 10A	3189 Horten	Falkensten	Horten	Horten

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.07.1952	Skylddeling	3901-30/114	Mottaker	2947
		3901-30/1	Avgiver	-2947
01.09.1993	Sammenslåing	0701-30/295	Avgiver	-1711
		3901-30/114	Mottaker	1711
02.09.1993	Kartforretning	3901-30/114	Mottaker	4737,7
10.10.2003	Kart- og delingsforretning	3901-30/489	Mottaker	1757
		3901-30/114	Avgiver	-1757
30.03.2005	Kart- og delingsforretning	3901-30/492	Mottaker	687,7
		3901-30/114	Avgiver	-687,7
04.06.2019	Oppmålingsforretning/ grensejustering	3901-30/114	Avgiver	-75
		3901-30/91	Berørt	0
		3901-30/489	Mottaker	75,1
01.01.2020	Omnummerering	3901-30/114	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-30/114	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21811963			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	26.10.2007	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	26.11.2007	Areal, annet (bruk/brutto)	49/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	49/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	50/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	49/0	49/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	161687383			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	130,8/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	130,8/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	150,6/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	130,8/0	0/0	130,8/0
U01	Underetasje	0	0/0	0/0	0/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.04.2026 12:53

Eiendom 3901-30/114

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Løvøyveien 10A	3189 Horten

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Vinsjansen Trond Arve Løvøyveien 10a 3189 Horten	100874	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Vinsjansen Trond Arve Løvøyveien 10a 3189 Horten	100874	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/30/114/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

Utskrift av eiendomsinfo

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: ARNEBU
- Etableringsdato: 26.7.1952
- Beregnet areal : 2217.6
- Oppgitt areal: 2292.6
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 21811963
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 50
    - Bruksareal
    - Kontaktpersoner
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Vanlig registrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 161687383
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 150.6
    - Bruksareal
    - Bruksenheter
    - Etasjer 2
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Massivregistrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 161687383-1



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**30**	**114**	**0**	**0**	Løvøyveien 10A, 3189 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2217.46m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2217.46m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

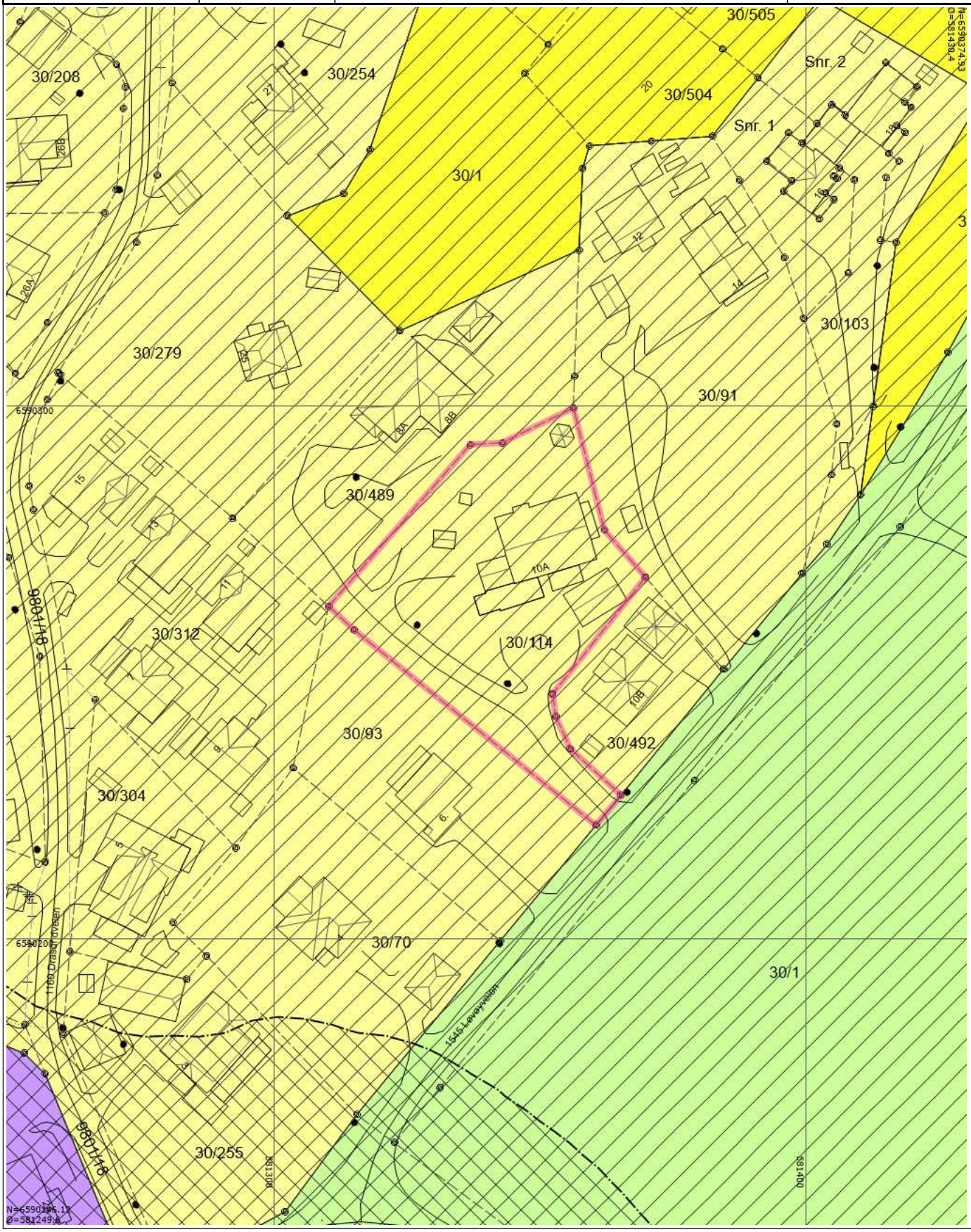
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 114	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løvøyveien 10A 3189 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

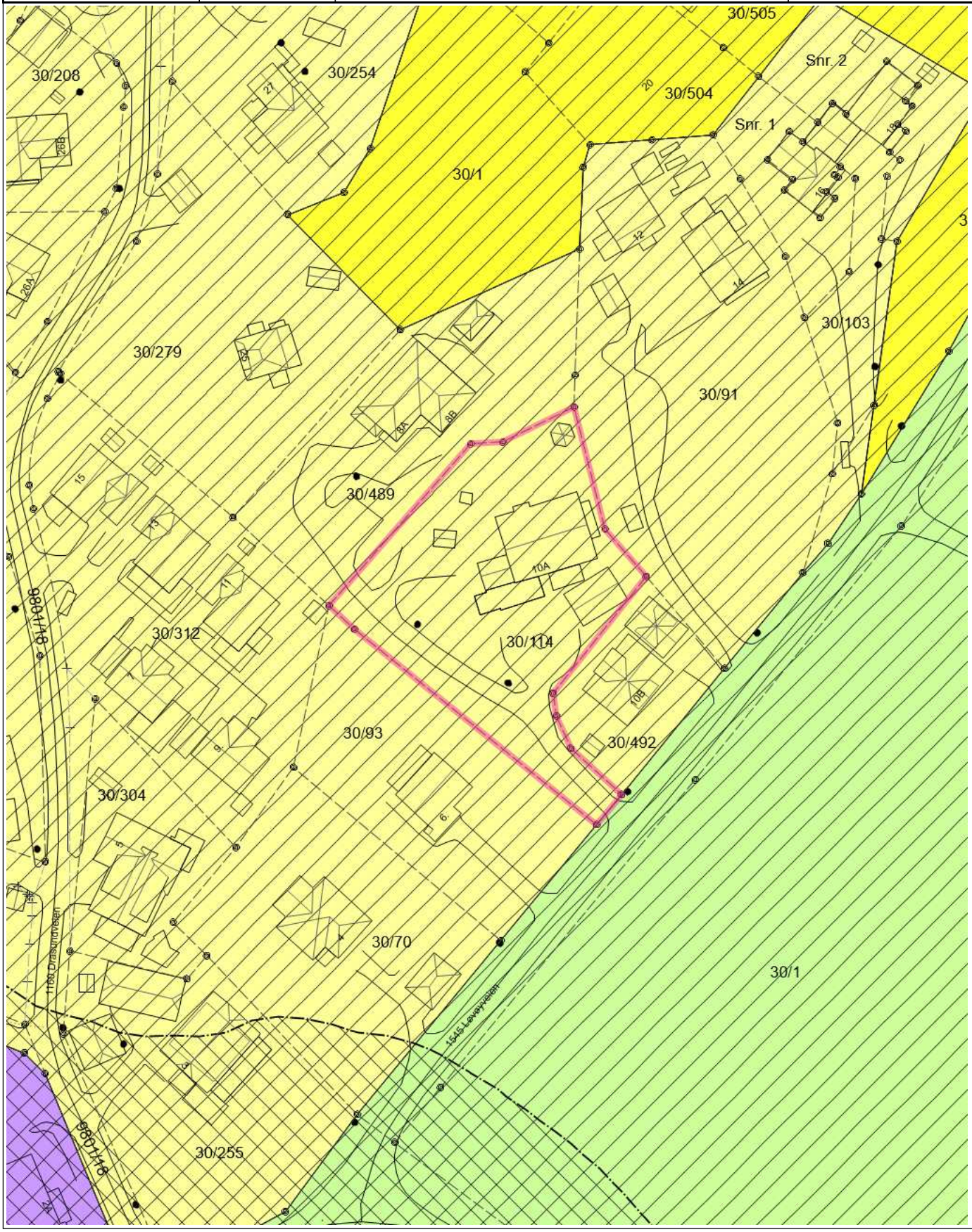
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 114	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løvøyveien 10A 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Løvøyveien 10A, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/30/114/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2218 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.04.2026



Matrikkelkart

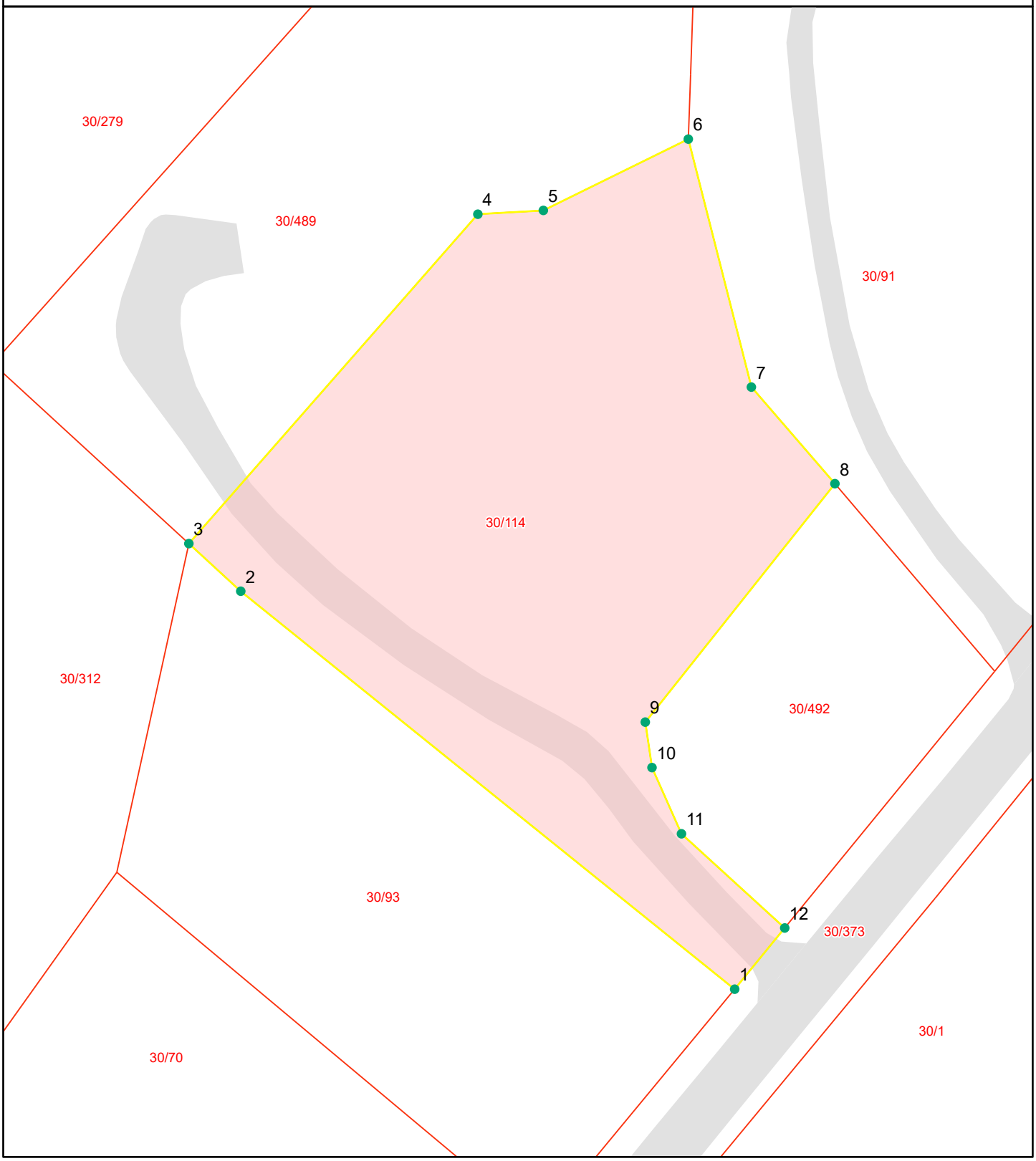
Adresse: **Løvøyveien 10A, 3189 Horten**
Gnr/bnr: **3901/30/114/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2218 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.04.2026

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.

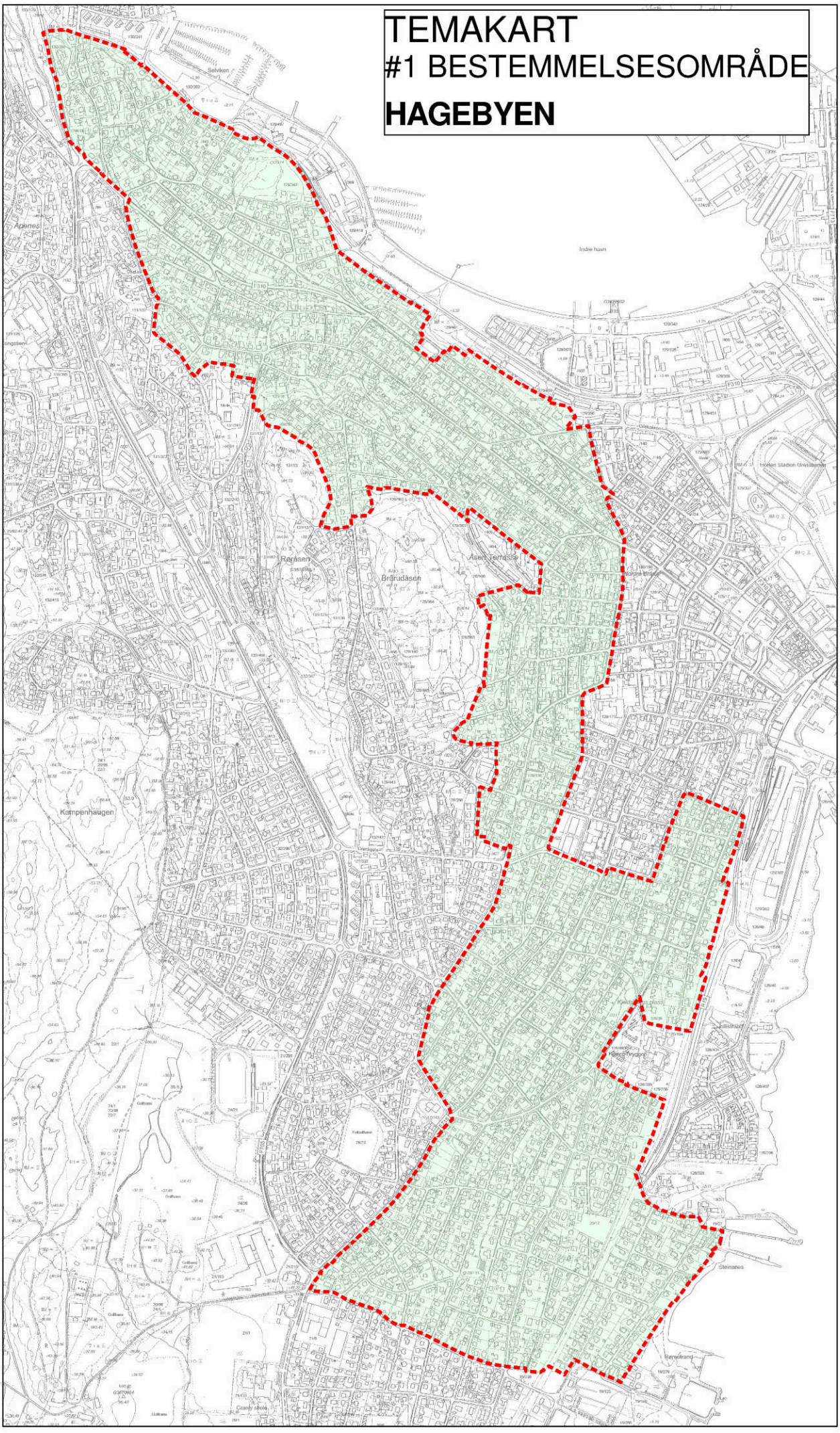


Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2218 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6590221.36	581360.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	58.54	0
2	6590258.03	581314.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	6.5	0
3	6590262.42	581310.19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	40.43	0
4	6590292.77	581336.86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.06	0
5	6590293.12	581342.9	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.91	0
6	6590299.69	581356.28	Jord	Kamjern	GPS Fasemåling RTK	10	23.6	0
7	6590276.84	581362.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	11.78	0
8	6590267.94	581369.81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	28.11	0
9	6590245.97	581352.31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	4.24	0
10	6590241.78	581352.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.68	0
11	6590235.68	581355.65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	12.9	0
12	6590227	581365.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.3	0

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



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

Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	30	Bruksnr.	114	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Løvøyveien 10A						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				X
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei		X

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2026
Restanse:	Kr,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 551,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	839,-

Tilleggsopplysninger:

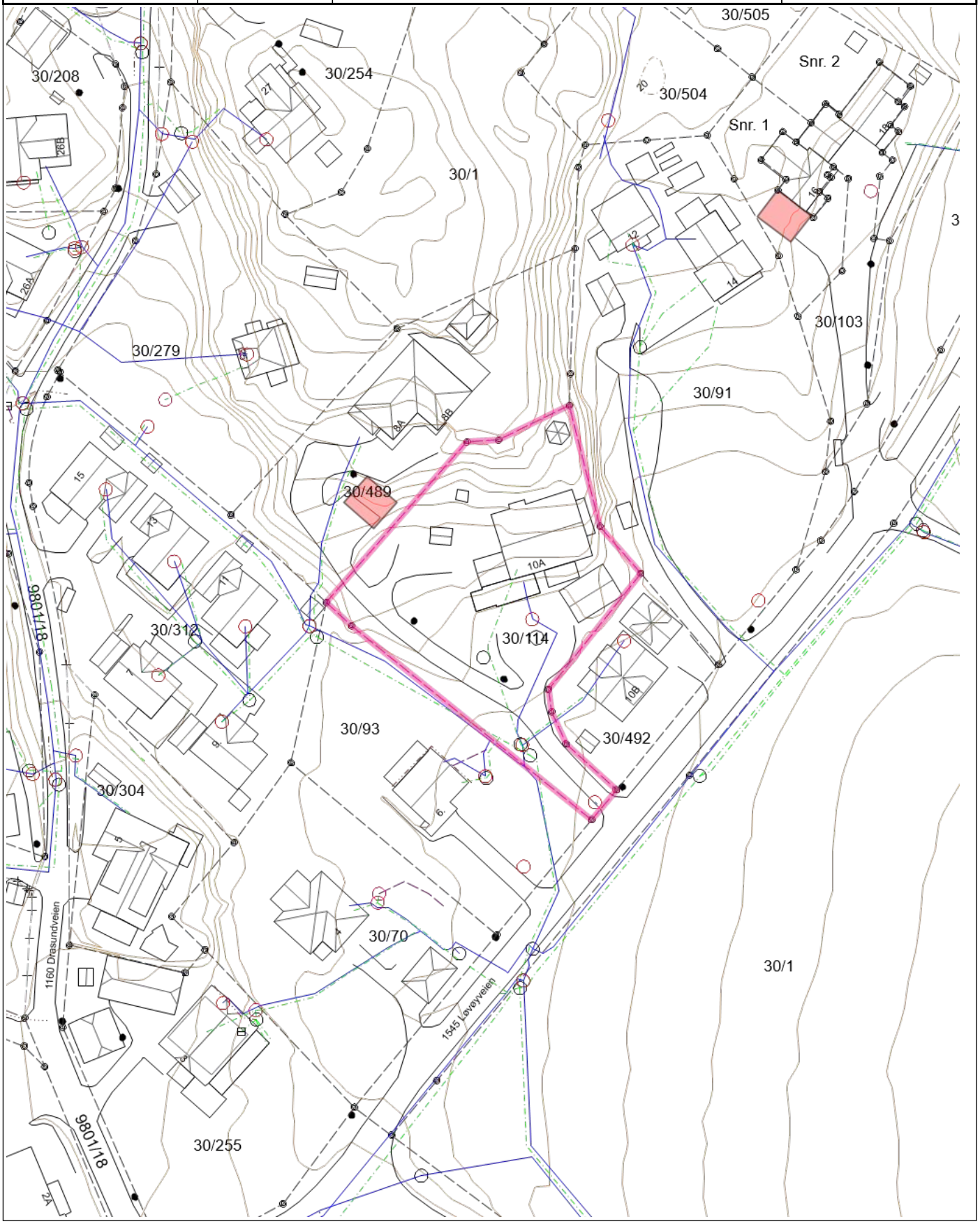
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 114	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løvøyveien 10A 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Sluk
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: James Stevenson
Direkte telefon: 903 66 030
Vår ref.: 24/52603 / 22/2897-6
Arkiv: GBNR-30/114, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 17.12.2024

Horten Bygg Service AS
c/o Mats Bruun Parkveien 1
3186 Horten

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		837/24

Løvøyveien 10 A, 30/114 - ferdigattest - Vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for tilbygg og fasadeendring.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: Tilbygg og fasadeendring

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak: D-204/22
Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 1616873383

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent.
Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Thea Sjuve Johansen
Enhetsleder

James Stevenson
fagleder byggesak

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-30/114/0 Andel 0
Adresse
Løvøyveien 10A
3189 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 06.02.23. Vi har ikke mottatt tilbakemelding med fremdriftsplan på når og hvordan avvik skal rettes. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	14.06.23		Det var ingen tilstede da feiingen skulle gjennomføres

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/4847
Dokumentdato	06.02.2023
Kontrolldato	06.02.2023
Saksbehandler	Jonas Alexander Skjelstad

TROND ARVE VINSJANSEN
LØVØYVEIEN 10 A
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Løvøyveien 10A, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 06.02.2023

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

Til stede:
Eier/representant for eier: TROND ARVE VINSJANSEN
For brannvesenet: Jonas Alexander Skjelstad

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

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

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.

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

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Ildsted, Vedovn, 1.etg, stue

1. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Ildfaste brennplater i brennkammeret i ildsted Rais Gabo er defekt.

2. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Røykrøret fra ildsted Rais Gabo har bakfall og er løst/utett.

Anmerkninger
Følgende forhold ble anmerket:

Anmerkning:
Generelt

1. Husk å utbedre slokkeutstyr.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 08.03.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2023/4847** ved svar.

Spørsmål rettes til Jonas Alexander Skjelstad på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 06**.

Med vennlig hilsen

Jonas Alexander Skjelstad
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

A

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

Vår dato	Vår referanse
18.11.2003	GBNR-30/114/03/5039-3
	/
Deres dato	Deres referanse
05.10.2003	

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen Hellum
tlf 33085109, e-postadresse: grethe.k.hellum@horten.kommune.no

Byggmester Svein E. Solberg AS
Løvøyveien 10

3189 HORTEN

LØVØYVEIEN 10, 30/114 - FASADEENDRING PÅ EKSISTERENDE BOLIG - UNDERRETNING OM VEDTAK

Det vises til Deres søknad av 05.10.2003. Komplett for behandling 14.11.2003

Det er fattet følgende vedtak i saken: delegasjonsvedtak 444/03

VEDTAK:

GODKJENNING AV TILTAK:
Søknad om enkle tiltak etter pbl § 95 b for fasadeendring, ny veranda og takoverbygg v/inngangsparti godkjennes på følgende vilkår:

1. Det forutsettes at veranda ikke kommer nærmere grense enn eksisterende tilbygg mot øst.

GODKJENNING AV ANSVARSRETT:
Godkjenning av ansvarsrett etter pbl § 93 b/§ 98 gis:
Byggmester Svein E. Solberg AS
Godkjenning gis som: SØK, PRO/KPR, UTF/KUT for de arbeider som skal utføres

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

Regning på behandlingsgebyr, kr 1312,- blir sendt tiltakshaver:

Med vennlig hilsen

Tore Siljan
leder

Grethe Kværnstuen Hellum
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Sakspapir
Godkjente dokumenter

-TRE KONSULT AS
arkitekt og konsulentkontor

Tiltakshaver: BYGGMESTER SVEIN E. SOLBERG		
Tiltak: FASADEJUSTERING AVEKSIST. BOLIG		Saksnr: 02-218
Byggeadr.: LØVØYVEIEN 10. 3189 HORTEN		Tegn.nr:
Gnr: 30 Bnr: 114 Kommune: HORTEN		
Tegning: A-Tre konsult as. dato: 05.03.03 sign: S. STRØM		Mål: 1:100



MOT VEST



MOT SYD.

HORTEN KOMMUNE
14 OKT 2003
SENTRALT ARKIV

HORTEN KOMMUNE
18 NOV 2003
BYGGESAK

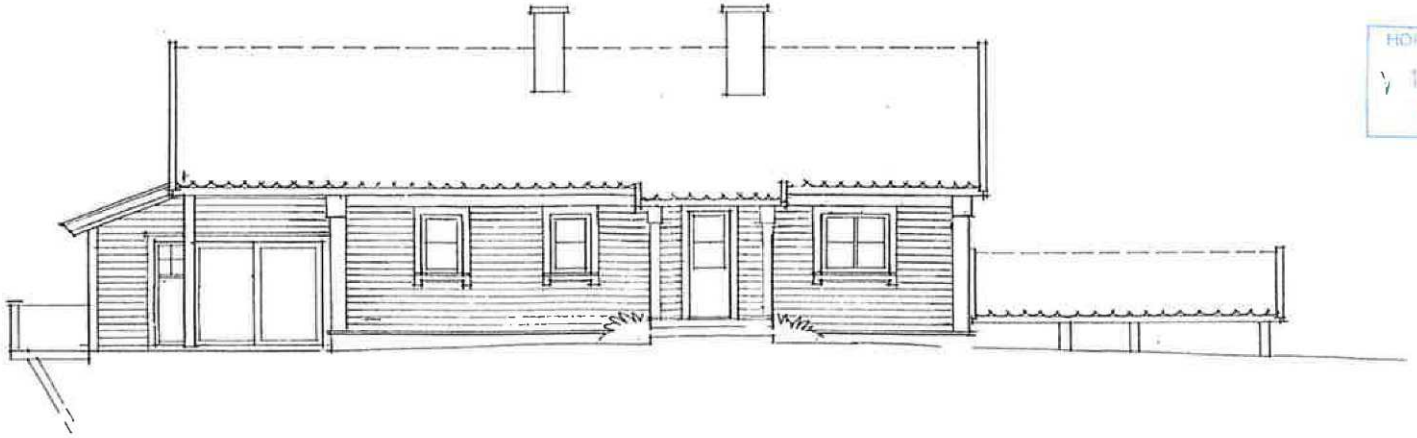
VEDLEGG E1

-TRE KONSULT AS arkitekt og konsulentkontor	Tiltakshaver: BYGGMESTER SVEIN E. SOLBERG	
	Tiltak: FASADEJUSTERING AV EKSIST. BOLIG	Saksnr: 02-218
	Byggeadr.: LOVOYVEIEN 10. 3189 HORTEN	Tegn.nr.:
	Gnr: 30 Bnr: 114 Kommune: HORTEN	
	Tegning: A-Tre konsult as, dato: 05.03.03 sign: S. STRØM	Mål: 1:100



HORTEN KOMMUNE
14 OKT 2003
SENTRALT ARKIV

MOT ØST



HORTEN KOMMUNE
18 NOV 2003
GKH
BYGGESAK

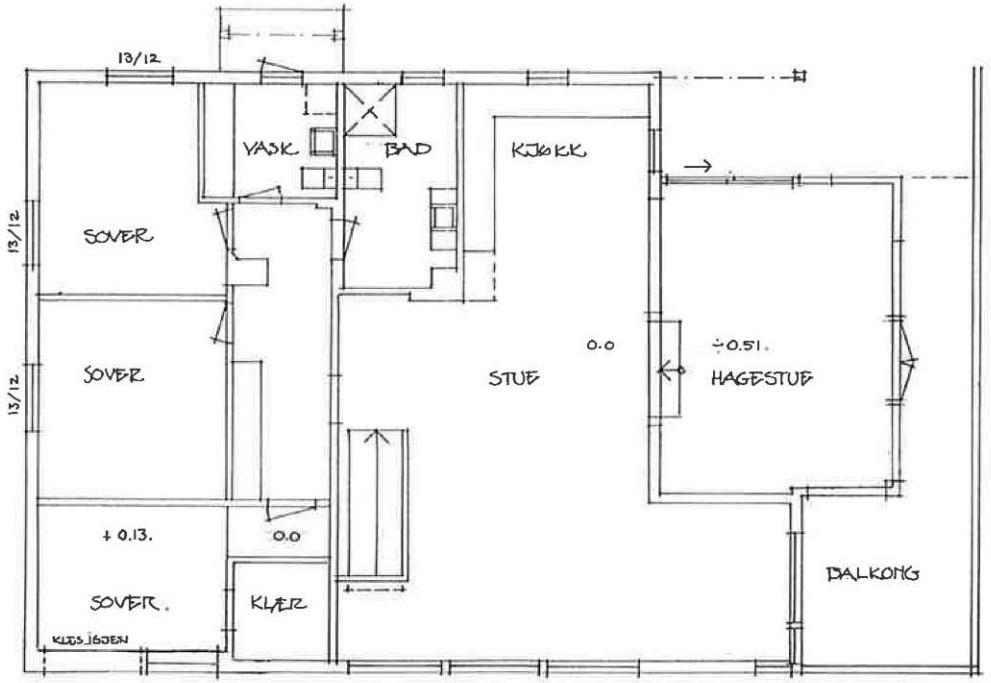
MOT NORD.

VEDLEGG E1

-TRE KONSULT AS
arkitekt og konsulentkontor

Tiltakshaver: BYGGMESTER SVEIN E. SOLBERG		
Tiltak: FASADEJUSTERING AVEKSIST. BOLIG		Saksnr: 02-218
Byggeadr: LØVGYVEIEN 10. 3189 HORTEN		Tegn.nr:
Gnr: 30 Bnr: 114 Kommune: HORTEN		
Tegning: A-Tre konsult as. dato: 05.03.03 sign: S. STRØM		Mål: 1:100

HORTEN KOMMUNE
V 1 4 OKT 2003
SENTRALT ARKIV



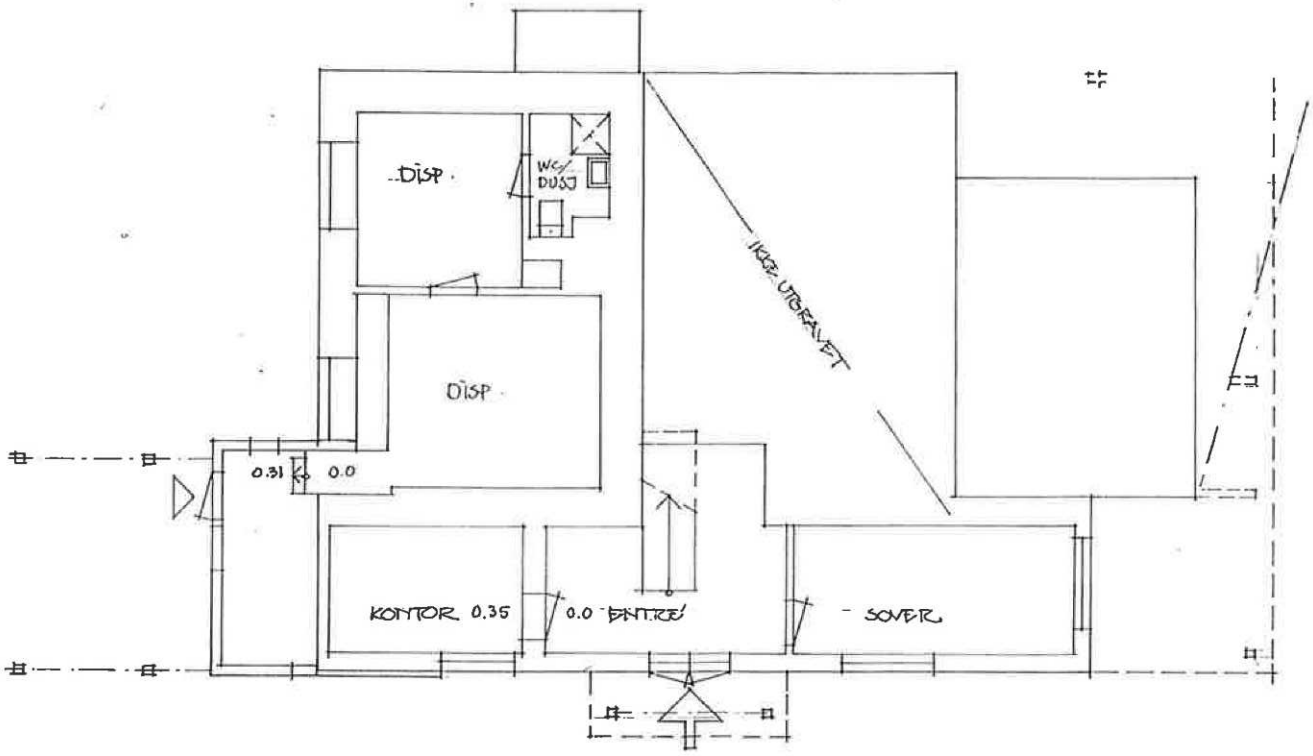
HORTEN KOMMUNE
V 1 5 NOV 2003
GKH
BYGGESAK

PLAN 1. ETASJE

VEDLEGG E2

-TRE KONSULT AS
arkitekt og konsulentkontor

Tiltakshaver: BYGGMESTER SVEIN E. SOLBERG		
Tiltak: FASADEJUSTERING AV EKSIST. BOLIG		Saksnr.: 02-218
Byggeadr.: LØVSPVEIEN 10. 3189 HORTEN		Tegn.nr.:
Gnr.: 30 Bnr.: 114 Kommune: HORTEN		
Tegning: A-Tre konsult as. dato: 05.03.03 sign: S.STRØM		Mål: 1:100



HORTEN KOMMUNE
14 OKT 2003
SENTRALT ARKIV

HORTEN KOMMUNE
18 NOV 2003
GK4
BYGGESAK

PLAN UNDERETASJE

VEDLEGG E2

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 22/16441 / 22/2897-3
Arkiv: GBNR-30/114, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 05.04.2022

Trond Arve Vinsjansen
LØVØYVEIEN 10A
3189 HORTEN

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		204/22

Løvøyveien 10 A, 30/114 - tilbygg til bolig (terrasse) + endring av vinduer i fasade nord/øst - tillatelse til tiltak - vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 for tilbygg til bolig (terrasse) + endring av vinduer i fasade nord/øst godkjennes på følgende forutsetning:

- Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven må ivaretas.
- Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden
Tiltakshaver: Trond Arve Vinsjansen

Det søkes om tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig (terrasse) mot syd-øst + innsetting av nye vinduer mot nord/øst.
Tiltaket er nabovarslet.

Følgende tegningsgrunnlag er lagt til grunn for behandling av søknaden:
Situasjonsplan datert 28.02.2022
Tegningsgrunnlag datert 21.02.2022

Søknaden mottatt 28.03.2022.

Kommunens faktaopplysninger i saken
Planstatus: Eiendommen er ikke regulert. Den ligger innenfor kommuneplanens arealdel i området avsatt til boligformål. Den ligger innenfor området merket – bevaring kulturmiljø.
Eiendommens areal: 2217,6m²
Bestående bygning - bygningsnummer: 1616873383

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven
Kulturminneloven

Kommunens vurdering av søknaden
Avstander:
Av søknadsskjemaet fremkommer at avstanden til annen bygning er 0 m. Av situasjonsplanen fremkommer at det er en avstand mellom tilbygg (terrasse) og garasje. Kommunen forutsetter at avstanden mellom nytt tilbygg (terrasse) og garasje er 1m. Når minste avstanden mellom garasje og bolig er minimum 1m vil det ikke utløses særskilte brannkrav.
Av søknadsskjemaet fremkommer at minste avstand til nabogrense er 9m. Dette er ikke korrekt. Avstanden mot nord-øst er mindre enn 4m. Kommunen forutsetter at omsøkt endring ikke medfører endring av godkjent avstand til denne grensen.

Kommunen har ingen ytterligere merknader til det omsøkte.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet

Konklusjon
Søknaden om tillatelse til tiltak for oppføring av tilbygg til bolig (terrasse) + endring av vinduer i fasade mot nord/øst godkjennes på følgende forutsetninger:

Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven må ivaretas.

Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

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

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

Hvem har ansvar i saken:
Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven. Dette fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-1.

Når kan tiltaket igangsettes:
Når du mottar dette vedtaket kan du igangsette arbeidene.
Det må ikke igangsettes andre arbeider enn hva som er godkjent i denne saken.

Hvor lenge er vedtaket gyldig:
Er ikke tiltaket igangsatt senes tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-9.

Krav til ferdigattest:
Plan- og bygningsloven § 21-10 har krav om at alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. I denne saken vil det være ditt ansvar å påse at det blir søkt om ferdigattest når tiltaket er ferdig. Skjema hentes fra www.dibk.no Utfylt skjema(husk ref.nr D-204/22) sendes: Horten kommune pb 10 3191 Horten eller postmottak@horten.kommune.no

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr pbl § 1-9.

Regning på behandlingsgebyr, jfr. betalingssatsdokumentet § 2, kr 5150,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

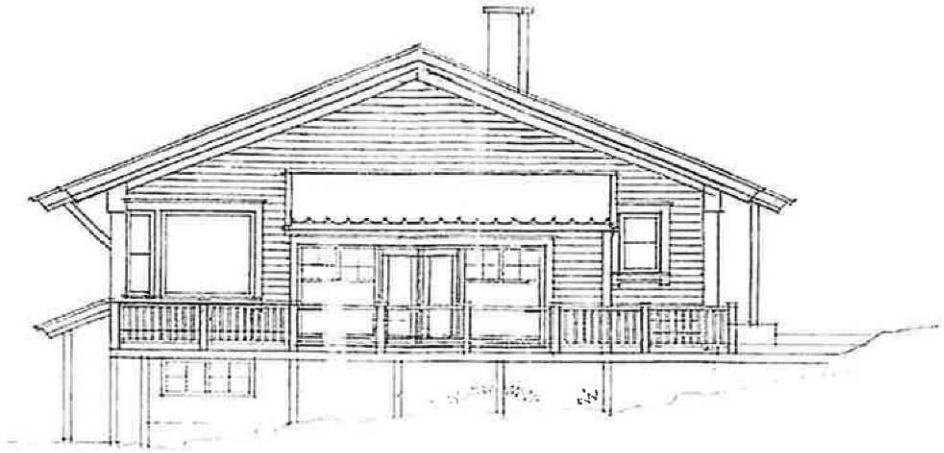
Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1260350	Attached Image
	1260351	Attached Image
	1260352	Attached Image

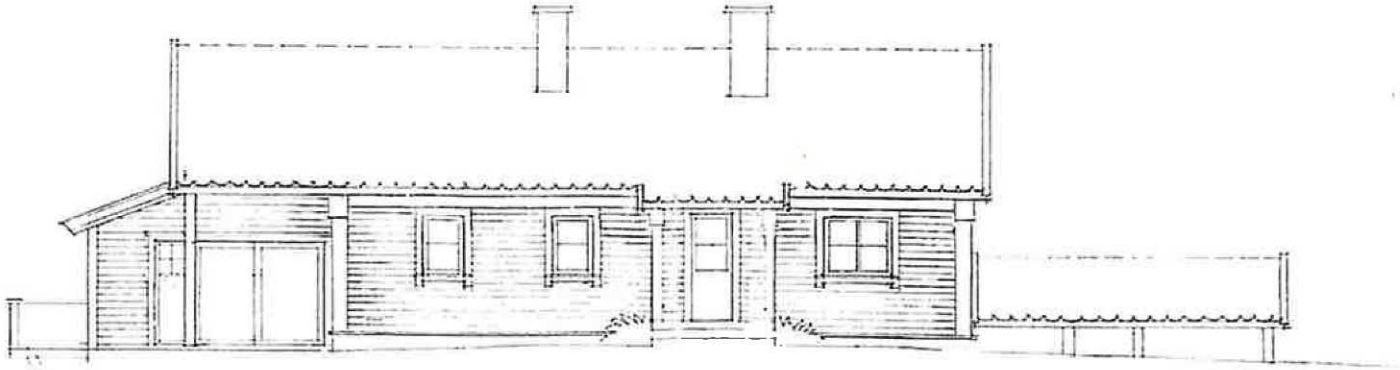
E-3

TRE KONSULT AS
arkitekt og konsulentkontor

Tiltakshaver: BYGGMESTER SVEIN E. SOLBERG		
Tittel: FASADEJUSTERING AV EKSIST. BOLIG		Saksnr: 02-218
Byggeadr: LØVØYVEIEN 10. 3189 HORTEN		Tegn nr:
Gnr: 30 Bnr: 114 Kommune: HORTEN		
Tegning: A-Tre konsult as dato: 05.03.03 sign: S.STRØM		Mål: 1:100



MOT ØST



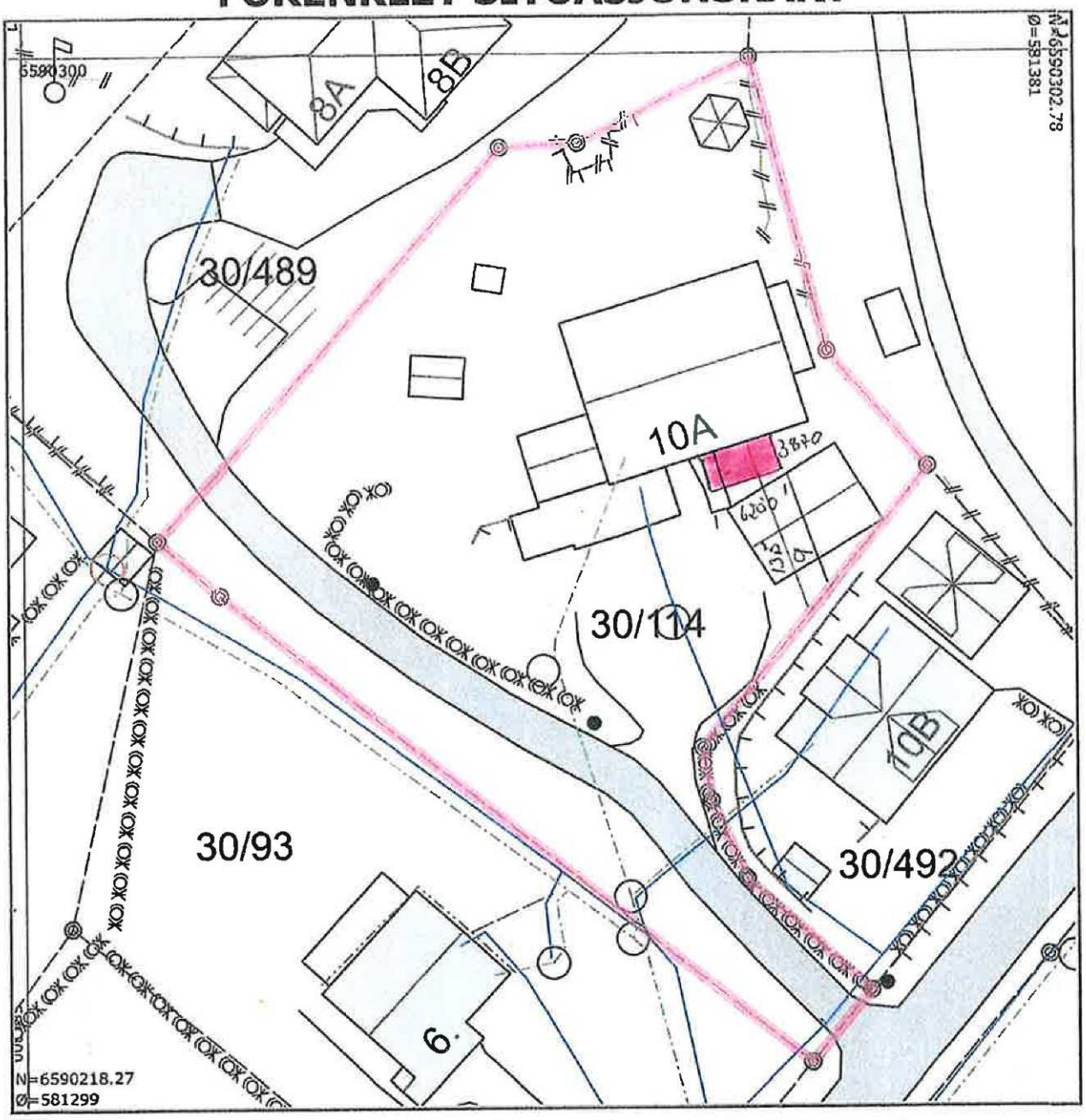
MOT NORD.

HORTEN KOMMUNE
SENTRALARKIV

CKH

D-1

FORENKLET SITUASJONSKART



©HORTEN KOMMUNE

Adresse: Løvøyveien 10A, 3189 HORTEN

Dato: 28/2-2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 30/114/0/0

UTM32 Euref89

N

Målestokk 1:500

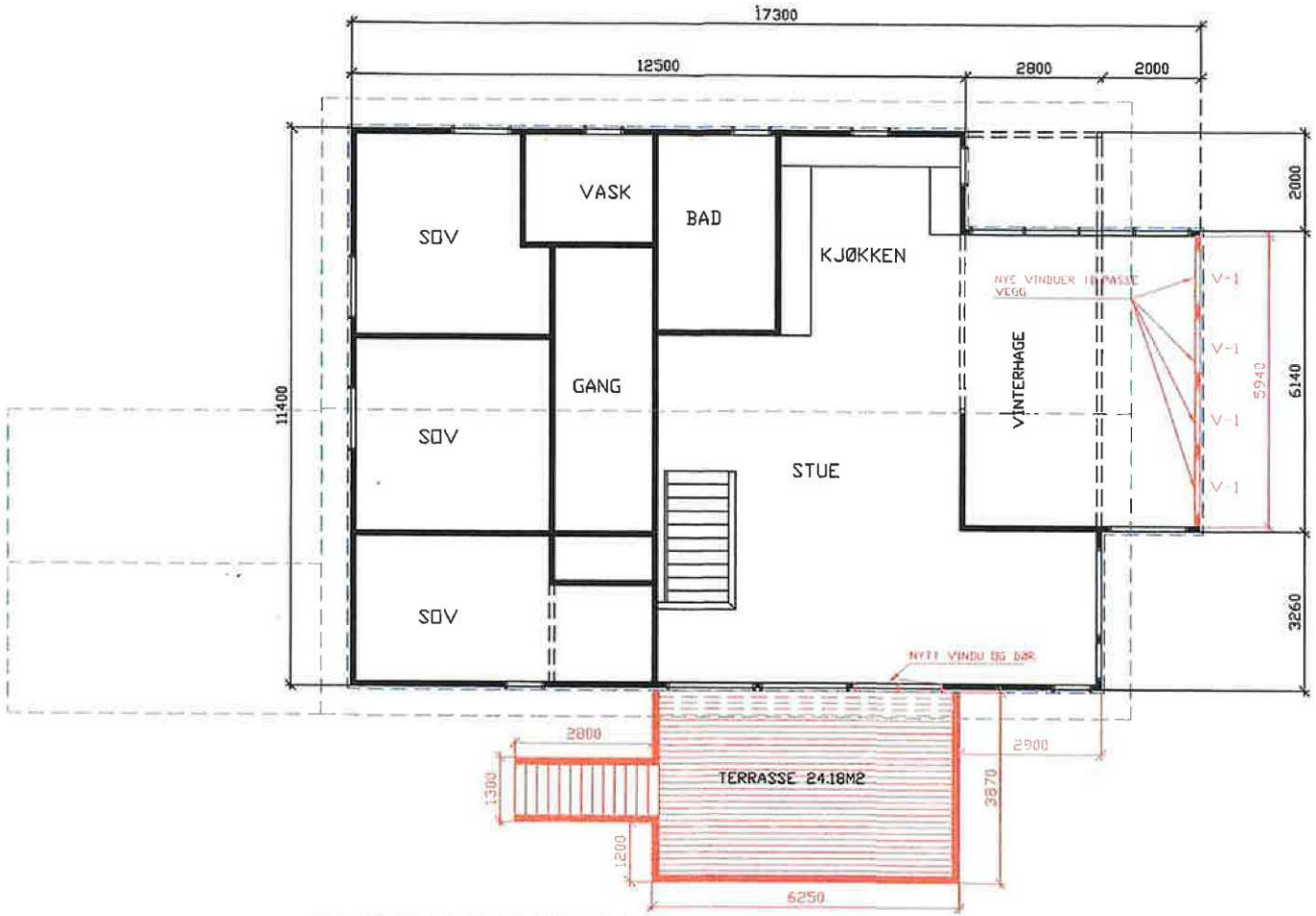
Tegnforklaring:

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

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

Ny Terrasse

E-8



TRONDVINSJANSEN.
LØVØYVEIEN 10A 3189 HORTEN.
G-NR.30 B.NR-114
PLAN TERRASSE OG VINTERHAVE.
DATO 21.2.22.
MÅLESTOKK 1:100
UTG-1.
TEGNET REINULFS TEGNESERVICE ORG.NR.916196970 MOB.97720931.

TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELEVIS KOPIERES UTEN SAMTYKKE AV REINULFS TEGNESERVICE

E-1



FASADE SYD/VEST



FASADE NORD/ØST



FASADE SYD/ØST

TROND VINSJANSEN.
LØVØYVEIEN 10A 3189 HØRTEN.
G-NR.30 B.NR-114
FASADER TERRASSE OG VINTERHAVE.
DATO 21.2.22.
MÅLESTOKK 1:100
UTG-1.
TEGNET REINULFS TEGNESERVICE ORG.NR.916196970 MOB.97720931.

TEGNINGEN PÅ VERSJON 00.1 KAN BARE BRUKES OVER SAMTYKKE
AV REINULFS TEGNESERVICE.

Horten kommune
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Thomas Grosberghaugen
Direkte telefon: 330 85 119
Vår ref.: 07/30902 / 07/3667-3
Arkiv: GBNR-30/114
Deres ref.:

Dato: 26.10.2007

Trond A. Vinsjansen
Løvøyveien 10A

3189 HORTEN

Løvøyveien 10A, 30/114 - frittstående garasje - Underretning om vedtak

Det vises til søknad av 14.10.2007.

Det er fattet følgende vedtak i saken: Delegasjonsvedtak – 408/07

VEDTAK:

Melding om tiltak etter pbl §86a, for oppføring av frittstående garasje på 49m², godkjennes som omsøkt.

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

Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Regning på behandlingsgebyr, kr 2190,- blir sendt tiltakshaver:

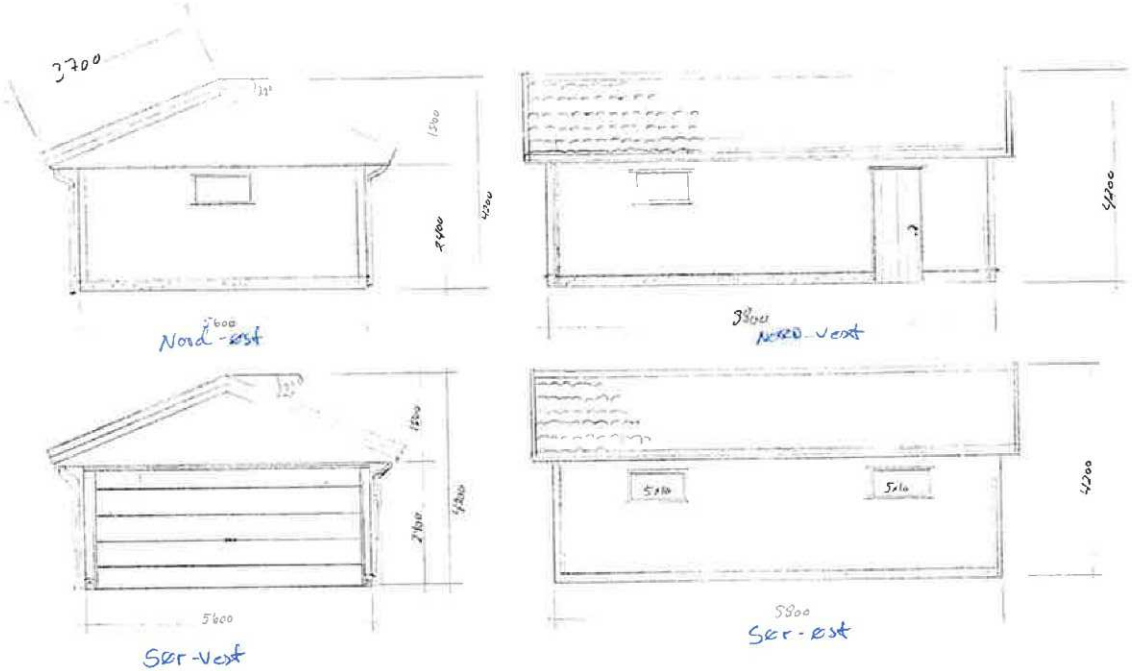
Med vennlig hilsen

Thomas Grosberghaugen
saksbehandler byggesak

Vedlegg:
Sakspapir
Godkjente dokumenter

[redacted]

Fritt stående garasje på 49.28 m². på støpt plate.
Bindingsverk i 48'×98 m/ dobbb. topprem på loca ving.
16 stk m/ stolav på tkkw m/ 22°.
Kledning : 19×148 Dobb. fals m/ staff.
Takstein : Teglvæd dobb. krum.
Undertak : Sutak m/ 19×36 stavfe og 36×48' iekt.
4 stk 50×100 vinduer og ett dør m/ 90×210.
Hel ledd port i front.

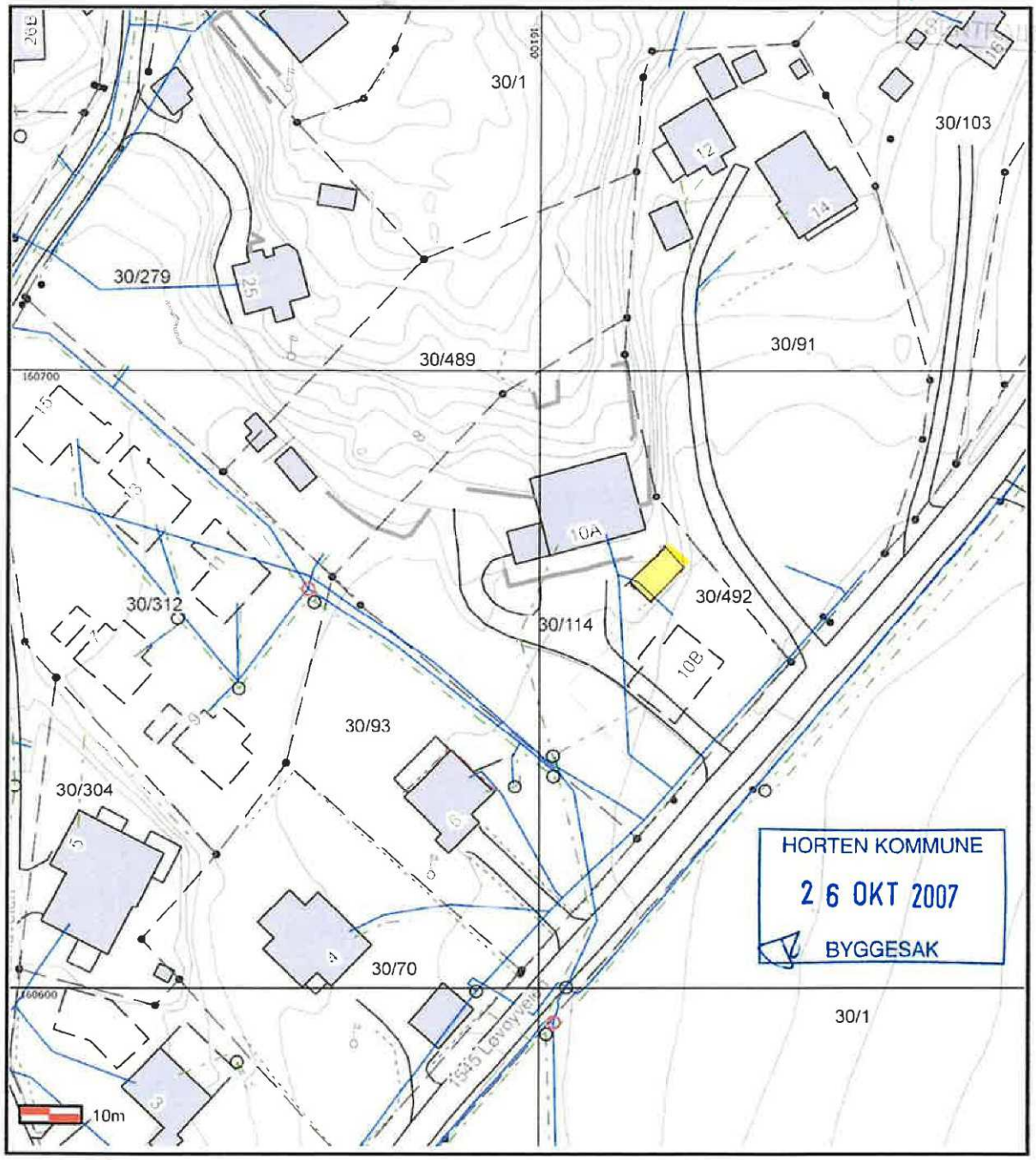


HORTEN KOMMUNE
26 OKT 2007
BYGGESAK

HORTEN KOMMUNE
15 OKT 2007
SEKSJON

Garasje : Trond Vinjarengen	Gnr :
	Bnr :
19/9-07.	Tømrerfirma Sørås. Org.nr: 986 215 630
M : 1:100	v/Svein Erik Sund Askemud.

FORENKLET SITUASJONSKART



HORTEN KOMMUNE
15 OKT 2007

©HORTEN KOMMUNE

Adresse: LØVØYVEIEN 10A

Dato: 10/10-2007

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 30/114/0/0

NGO III

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

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

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

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00226220	26.04.2026	141260066

Ident
2003/1328/28

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 1328 Tinglyst: 18.03.2003 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

HORTEN KOMMUNE
Kommunalteknisk planavdeling

1 av 1

Vår dato
11.06.2002

Vår referanse
M00 /2002001855-3
/

Vår saksbehandler
Svend Åge Svendsen, tlf 33 08 51 23

TINGLYST
18 MARS 2003
HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 1328

OVERENSKOMST OM LEDNINGSFREMFØRING

Mellom Horten kommune og eierene av eiendommen gnr. 30 bnr. 114 i Horten, Monica og Svein-Erik Solberg, er det i forbindelse med fremføring av kommunalt ledningsanlegg over eiendommen, inngått følgende avtale:

1. Horten kommune gis rett til anlegg, drift og fremtidig vedlikehold av vann- og avløpsledninger over eiendommen. Ledningenes plassering, dimensjoner m.v. fremgår av kart på baksiden av denne avtalen.

2. Alle skader på eiendommen som forårsakes av ledningsarbeidene – og eventuelle fremtidige vedlikeholdsarbeider - skal dekkes / utbedres av Horten kommune. Likeså skal kommunen erstatte all beplantning og alle trær som måtte bli berørt. Trær som evt. må felles forblir grunneiers eiendom. Fastsettelse av skadeerstatningens størrelse skjer etter enhetspriser fra nylig avholdte skjønn - i regi av Statens vegvesen Vestfold.

3. Horten kommune er ansvarlig for at berørte gjerder, plener, veier etc. settes i minst opprinnelig stand.

4. Ledningsanlegg som berøres / krysses av anlegget settes i opprinnelig stand. Dersom ledningseier ønsker det - og dersom aktuell vannledning er i god stand, kan det foretas tilknytning til kommunalt vannverk.

5. Eventuell eksisterende privat kloakkledning som ikke fører takvann, drensvann eller overvann, vil straks bli tilknyttet kommunal ledning. Dersom kloakkledningen også fører takvann, drensvann og overvann, vil kommunen kun anlegge tilknytningspunkt for ny fremtidig separatledning for kloakk, og kommunen kan i medhold av forurensningslovens § 23 gi pålegg om tilknytning - innen gitt tidsfrist. Gammel kloakkledning kan i dette tilfellet tjene som fremtidig overvannsledning.

6. Ved vann- og / eller kloakktilknytning til offentlig nett, vil tilknytningsavgift bli beregnet etter gjeldende satser på tilknytningstidspunktet.

7. For synlig kum plassert på eiendommen utbetaler Horten kommune en engangs ulempeserstatning stor kr. 5.000,-. For ulempe med ledningsanlegg over privat tomt utbetales en ulempeserstatning på kr. 17,- pr. lm ledningsgrøft. Fremtidig byggeavstand fra slike ledningsgrøfter er i utgangspunkt min. 4,0 m fra senter grøft.

8. Denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse / rettighet på eiendommen gnr. 30 bnr.114 i Horten kommune. Horten kommune besørger og bekoster tinglysningen.

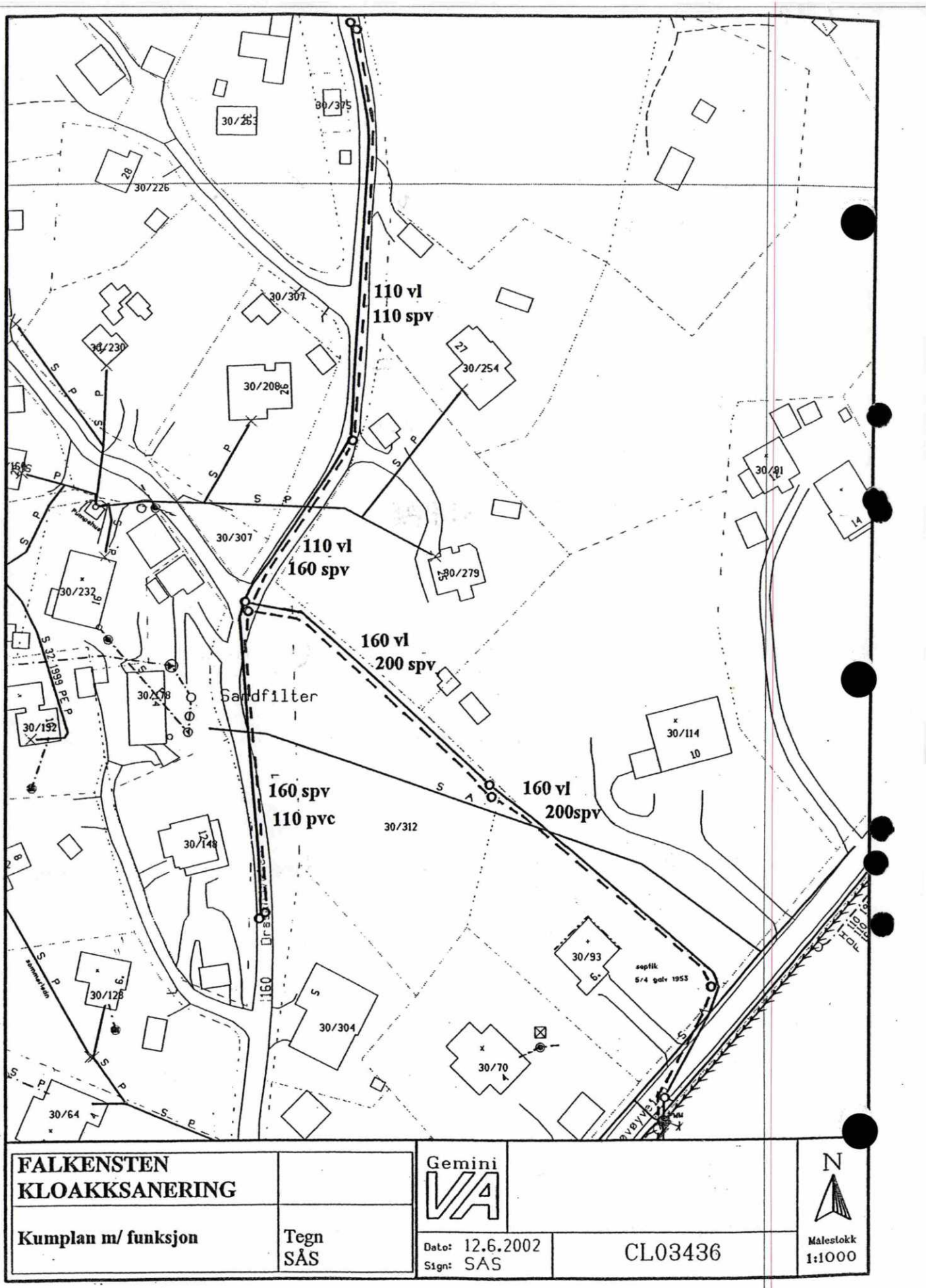
Horten den 13.03 **2003**

For Horten kommune
Ordføreren i Horten

Horten den 10.11. **2002**

Eierene av gnr. 30 bnr. 114 i Horten

F.nr. SE: 240268 [redacted]
F.nr. M: 070869 [redacted]


110 vl
110 spv
110 vl
160 spv
160 vl
200 spv
160 spv
110 pvc
160 vl
200spv
Sandfilter
30/307
30/254
30/279
30/312
30/304
30/70
30/64
30/232
30/208
30/230
30/114
30/93
30/148
30/128
30/152
30/178
30/81
30/263
30/375
30/226
FALKENSTEN
KLOAKKSANERING
Kumplan m/ funksjon
Tegn
SÅS
Gemini
VA
Dato: 12.6.2002
Sign: SAS
CL03436
N
Målestokk
1:1000

DAGBOKFØRT
20.11.84 06719
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

Naboerklæring

Undertegnede eier av eiendommen
gårdsnr. 30 30 bruksnr, 93 279 i Borre,
som er naboeiendom til eiendommen
gårdsnr. 30 bruksnr. 114 i Borre,
hvor der er anmelt oppført hobbyveksthus
samtykker herved i at bygget oppføres 1 meter
fra ~~min~~ Randi Johansens nabogrense. og 2 meter fra Ecor Torgersens nabogrense.
Denne erklæring kan tinglyses.

Borre, den 12.11.84.

Randi Johansen
Randi Johansen
110710 [redacted]
født

Ecor Torgersen
navn
Finn Ecor Torgersen
140817 [redacted]
født

Herved attesteres at egenhendig
i vårt nærvær har underskrevet erklæringen og at underskriveren er over 20 år.

.....

.....

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00226218	26.04.2026	141260066

Ident
1984/6719/28

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

BORRE ELEKTRISITETSVERK
Jnr. 253/85
Dato 5 MARS 1985 Ark.

DAGBOKFØRT
11.03.85 01321
SORENSKRIVEREN I HORTEN

Borre elektrisitetsverk

O V E R E N S K O M S T

Undertegnede Erik Schou Eriksen som eier gnr. 30, bnr. 114 i Borre erklærer herved at det samtykkes i at Borre elektrisitetsverk (nedenfor benevnt elverket) får tillatelse til å anlegge en 40 m lang 24 kV jordkabel over min eiendom.

Kablen tilkobles i et bestående mastearrangement som blir å bardunere på Eriksens eiendom.

1. Kabelgrøftens og mastepunktets beliggenhet er påvist i marken og inntegnet på vedlagte kart.

2. Elverket har rett til å foreta de grave- og reparasjonsarbeider som er nødvendig for anleggets drift.

3. Skade på eiendommen forvoldt under graving, eller ved reparasjon av kablen/kablene blir erstattet av elverket.

4. Elverket forbeholder seg rett til siden å kunne legge flere kabler i samme grøft uten ytterligere erstatning.

5. Graving og bygging i kablens/kablenes umiddelbare nærhet må meldes elverket i god tid før arbeidene settes i gang. Avstand fra kablen til faste innretninger må være minst 2 m.

6. Grøfteutgiftene de første 20 m på eiendommen betaler Eriksen og de resterende fram til masta dekker elverket.

7. Heftelser på eiendommen omfattende luftlinjer (merket med grønt) slettes når kablen er lagt, og eier disponerer grunnen her fritt.

Erstatning for ovennevnte ytelse er fastsatt til kr. 0,-.

Denne overenskomst er utferdiget i 3 likelydende eksemplarer hvorav hver av partene har ett.

Falkensten..... den 1. mars 1985 Borre, den 15/2-1985.

Grunneier: Erik Schou Eriksen

Borre elektrisitetsverk

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00226219	26.04.2026	141260066

Ident
1985/1321/28

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

TINGLYST
27 DES. 2004
HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 7650

VEIRETT

Mellom eiendommene Løvøyvn. 10, gnr./bnr. 30/114 og Løvøyvn. 8 gnr./bnr. 30/489 er det inngått slik avtale:

1. Løvøyvn. 8, gnr./bnr. 30/489 har bruksrett til vei over Løvøyvn. 10 gnr./bnr. 30/114.

2. Partene har felles vedlikeholdsansvar, dvs. grusing, snømåking, strøing og annet vedlikehold.

3. Kostnader i forbindelse med vedlikehold av vei deles med 50% på hver av partene i Løvøyvn. 8 og 10.

4. Det tillates ikke parkering langs vei.

5. Denne veirett tinglyses på begge eiendommene, Løvøyvn. 8 og Løvøyvn. 10.

Horten, den 27 /12 -04

Svein Erik Solberg
Fnr. 240268[redacted]

Monica Westgård
Fnr. 070869[redacted]

Doknr: 7650 Tinglyst: 27.12.2004 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00226217	26.04.2026	141260066

Ident
2004/7650/28

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Notater