PRIVATMEGLEREN
HORTEN

PARKVEIEN 28

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Parkveien 28, 3186 Horten
Gnr. 19, Bnr. 226, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260044

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

Parkveien 28, 3186 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 19, bnr. 226

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22682-1003 **Referansenummer:** HJ9721

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen fremstår med normal slitasje i henhold til alder og byggeskikk, med behov for vedlikehold og oppgradering av flere bygningsdeler.
Det er registrert enkelte forhold med risiko for videre skade, særlig knyttet til fukt, våtrom og konstruksjoner mot grunn.
Oppgradering og utskifting av bygningsdeler må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Tak og undertak er vurdert fra bakkenivå og fra stige ved takfot på ett punkt.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål/aluminium.
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er kledd med stående og liggende trekledning, samt stedvis forblendet med tegl ved inngangsparti og garasje. Eier opplyser at omkledning av vegger ble utført i 1986.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i tre og er tilgjengelig fra loft.
Boligen har malte trevinduer i hovedplan. Vinduene består hovedsakelig av 2-lags isolerglassvinduer fra 1980-tallet samt fastkarmvinduer fra 2015 i stue. Det er også blyglassvinduer som antas å være fra byggeår.
Boligen har malte trevinduer i kjeller og på loft.
I kjeller er det koblede trevinduer antatt fra byggeår samt 2-lags overlysvinduer fra 1980-tallet.
På loft er det 2-lags vinduer i gavlveggene.
Boligen har malt inngangsdør med glassfelt samt terrassedør fra soverom i 1. etg.
Inngangsdøren fremstår av nyere dato (antatt fra 2000-tallet).
Terrassedøren er en malt tredør med 2-lags glass fra 1982.
Boligen har støpt platting ved inngangsparti, tre-platting og terrasse mot øst.

INNVENDIG Gå til side

I hovedetasje er det hovedsakelig parkett på gulv, med vegg-til-vegg teppe på ett soverom og i yttergang.
Vegger har tapet og himlinger har takplater og slette flater.
Etasjeskillene antas utført som trebjelkelag i tråd med vanlig byggeskikk fra oppføringsperioden. Konstruksjonen er lukket og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert.
Boligen har mursteinspipe og frittstående vedovn i 1. etasje.
I hobbyrom er det utforede vegger med platekledning og oppforet gulv med platelag.
Himlinger er panelt. Det er registrert flere ventiler i yttervegger.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje fra ca. 1996 med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og panel i himling. Gulvet er utført med belegg.
Innredning med servantskap med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjhørne.
Badet vurderes opp mot forskriftsnivå som gjaldt før Byggteknisk forskrift 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppføring eller senere oppgraderinger. Avvik og forhold knyttet til konstruksjon og utførelse er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene.
Det ble ved befaring ikke oppdaget fukt eller råte i tilknytning til badet. Våtrom med slik alder kan likevel fremstå uten registrerte fuktavvik dersom belastningen over tid har vært begrenset, uten at dette gir sikkerhet for videre funksjon.
Badet har passert forventet levetid, og utbedring eller utskifting må påregnes. Ved endret bruk eller økt belastning øker risikoen for skade.

Bad i kjeller med belegg på gulv, våtromsplater og våtromstapet på vegger samt panel i himling. Innredning med servant og gulvmontert toalett. Dusj er etablert i oppbygget dusjnisje.
Badet er etablert etter eldre byggeskikk og vurderes opp mot forskriftsnivå gjeldende før TEK97. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppføring eller senere oppgraderinger, og eksakt byggeår er ikke kjent.
Våtrommet fremstår med høy alder. Det er registrert avvik ved blant annet gulv og tettesjikt, og våtrommets fuktsikring vurderes som svekket. Avvik og forhold knyttet til konstruksjon og utførelse er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene.
Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og oppgradering eller utskifting må påregnes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. kjøkkenkum med ettgreps armatur. Oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap. Fliser på vegg over benkeplate.

SPESIALROM Gå til side

Vaskekjeller i kjeller med malt betonggulv og sluk antatt fra byggeår. Rommet benyttes til tekniske installasjoner som varmtvannsbereder, vanninntak, vaskemaskin, utslagsvask og brannslange.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i boligen er utført i kobberrør.
Hovedstoppekran er montert i kjeller ved vanninntaket.
Avløpsinstallasjoner består av plastavløpsrør ved nyere installasjoner samt eldre støpejernsrør i deler av avløpssystemet.
Rørføringer er i hovedsak synlige i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i de fleste rom, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Nyere montert luft til luft varmepumpe montert i stue. Utedel montert på mur, sør vegg.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom i kjeller på betonggulv med sluk.
Bereder er tilkoblet via støpsel og har en effekt på ca. 2 kW.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang, kursfortegnelse er i skapdør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering og fuktsikring mot grunn er ikke kjent eller dokumentert.
Ut fra byggeår antas dreneringen å være fra 1960.
Grunnmur fra byggeår med pussede overflater innvendig og utvendig. Fundamenter av betong. Det ble observert noe sprekker i betong gulv, og riss/ sprekker i puss på vegg.
Tomten består av gressarealer og hage.
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Ifølge eier er vann- og avløpsledninger fra offentlig nett til bygningen skiftet i 2014.

Beskrivelse av eiendommen

Dette kan ikke verifiseres, når rør ligger under bakken. Vannledning av plast (PL) er ført inn gjennom grunnmur.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Dette er ikke uvanlig for boliger fra aktuell byggeperiode.
Fremlagte fasadetegninger fra byggeår samsvarer i hovedsak med dagens utførelse, med unntak av senere omsøkte endringer, herunder tilbygg.
Plantegninger fra byggeår er ikke fremlagt. Det er derfor ikke mulig å verifisere om planløsning og rominndeling er utført i henhold til opprinnelig godkjenning.
Tilbygg fremstår i hovedsak i samsvar med fremlagte tegninger, men uten oppløft i tak. Det er ikke dokumentert om dette avviket er omsøkt eller godkjent.

Det er etablert et uinnredet loftsrom som er vurdert som del av loftet og ikke som rom for varig opphold.
Dersom rommet tas i bruk til varig opphold, kan dette utløse søknadsplikt. Krav til blant annet takhøyde, dagslys og rømningsvei må i så fall dokumenteres.
Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert mot godkjente situasjonsplaner.

Eventuelle videre avklaringer må innhentes fra kommunen.

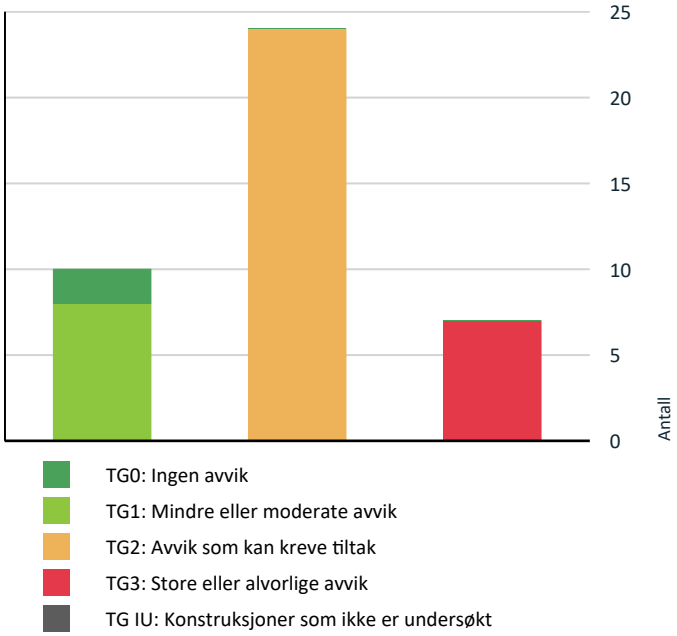
Garasje

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

Garasje er godkjent sammen med oppsetting av bolig.

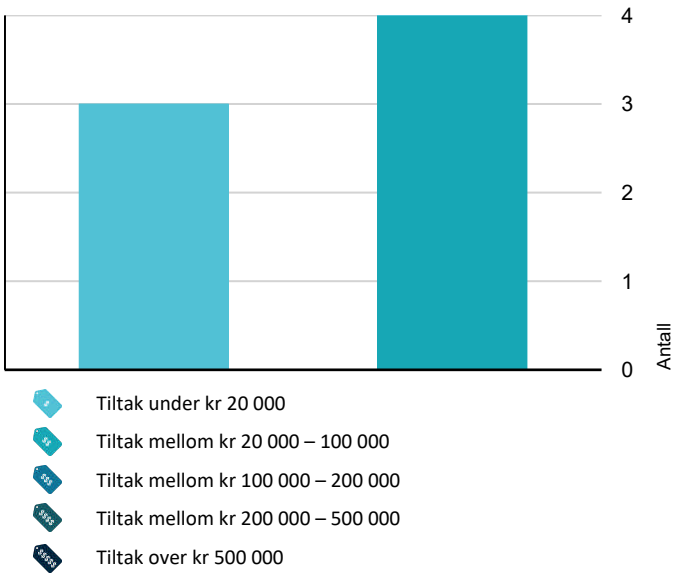
Sammendrag av boligens tilstand

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Kjeller/ loft	Gå til side
Utvendig > Dør - Kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE
TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hoved etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hoved etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hoved etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hoved etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller etasje > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar
Årstall hentet fra godkjent byggemelding

Standard
Eldre enebolig med enkel standard

Vedlikehold
Behov for vedlikehold, oppfølging og utskifting av enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

1980	Tillegs bygg	Anneks
1986	Tilbygg	Tilbygg til bolig. Østvendt.
1986	Modernisering	Omlegging av tak. Kledning/ vinduer
1996	Modernisering	Bad. 1. etg.
2009	Modernisering	Nytt kjøkken
2014	Modernisering	Vann/ avløp. Nytt fra vei til bygg
2015	Modernisering	Montert nytt fastkarmvindu i stue
2000	Modernisering	Sikringsskap, skiftet til moderne sikringer.
2023	Modernisering	Varmepumpe luft-luft
2024	Vedlikehold	Avløp spylt og inspisert etter tett rør

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Tak 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 punkter.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking og undertak.
Det er registrert mosevekst flere steder på takflaten.
Det er oppsamling av materiale under takstein ved takfot.
Det er registrert stedvise råteskader i vindskier og bord i raft -/gesimskasse.

Forholdene vurderes å skyldes alder, værbelastning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rensing og fjerning av mose anbefales for å redusere videre vekst og fuktbelastning.
Oppsamlet materiale under takstein ved takfot bør fjernes for å sikre best mulig lufting mellom takstein og undertak.
Skadde vindskier samt bord i raft- og gesimskasse bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning.

På grunn av takets alder anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold frem til taket blir skiftet ut.
Alder og tilstand tilsier at utskifting av tak nærmer seg.


raft, oppbygging av materiell.


råte, vindskier, g.sims.

Tilstandsrapport



mosevekst.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål/aluminium.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Renner, nedløp og beslag har stedvis slitasje og avflassing i overflatebelegget, noe som kan være relatert til alder og værpåvirkning.
Det er registrert oppsamlet takavfall i takrenner der disse var tilgjengelige for inspeksjon.
Det er ikke montert snøfanger eller etablert fast tilkomst for inspeksjon av pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitt og avflasset overflatebelegg bør behandles eller skiftes ut for å redusere risiko for korrosjon.
Takrenner og nedløp bør renses for å sikre tilfredsstillende avrenning fra taket.
Snøfanger bør monteres der det er ferdsel nedenfor takflaten for å redusere risiko for nedfall av snø og is.
Manglende tilkomst til pipe kan medføre pålegg fra feiervesenet og bør sjekkes nærmere.



takrenne over inngang.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er kledd med stående og liggende trekledning, samt stedvis forblendet med tegl ved inngangsparti og garasje. Eier opplyser at omkledning av vegger ble utført i 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledningen har stedvis slitasje med råteskader i enkelte bord, særlig i nedre del og i endeved, samt enkelte sprekkdannelser i kledningsbord.
Lufting og gnagersikring bak kledningen er utført med treklosser mellom over- og underligger.
Dette var en vanlig løsning ved oppføring, men kan gi redusert luftgjennomstrømning og åpninger for gnagere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadde kledningsbord bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning og råte.
Lufting og gnagersikring bak kledning bør kontrolleres og etableres der dette mangler.



ødelagte bord



lufting/spalte bak kledning



råte i klending.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i tre og er tilgjengelig fra loft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert stedvis misfarging i takkonstruksjonen.
Fuktkvotemåling i trevirke ved pipegjennomføring viste ved fuktkvotemåling, opptil ca. 22 vekt%.
Målingene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen rundt pipe, trolig relatert til utetthet i taktekking, undertak eller beslag ved gjennomføringen.
Måling er utført på befaringsdag med type Protimeter MMS3 med pigger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktpåvirkning ved pipegjennomføring gir risiko for videre fuktinntrenging og skade i takkonstruksjonen.
Årsak må undersøkes nærmere, og eventuell utetthet ved pipe, beslag, undertak eller taktekking må utbedres. Kostnadsestimat er for tetting rundt gjennomføring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ved pipe



nedenfor pipe

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer i hovedplan. Vinduene består hovedsakelig av 2-lags isolerglassvinduer fra 1980-tallet samt fastkarmvinduer fra 2015 i stue. Det er også blyglassvinduer som antas å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere vinduer har høy alder og fremstår med normal slitasje i overflater og detaljer.
Vinduer fra 1980-tallet vurderes å nærme seg forventet levetid.
Overflatebehandling er stedvis slitt, og pakninger er alderspåvirket.
Forholdet skyldes naturlig aldring og begrenset vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene bør vedlikeholdes jevnlig med behandling av overflater og detaljer.
Alderspåvirkede pakninger kan gi luftlekkasjer og redusert tetthet.
Vedlikehold av overflater og utskifting av pakninger anbefales.
Utskifting av vinduer må påregnes på sikt.

TG 3 Vinduer - Kjeller/ loft

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer i kjeller og på loft.
I kjeller er det koblede trevinduer antatt fra byggeår samt 2-lags overlysvinduer fra 1980-tallet.
På loft er det 2-lags vinduer i gavlveggene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere vinduer har høy alder og slitasje i overflater og detaljer.
Det er registrert råteskade i nedre karm på kjellervindu mot nord/øst og skade i karm på loftsvindu mot sør.
Koblede kjellervinduer har enkel glassløsning og fremstår med alder og slitasje.
Forholdene vurderes relatert til fuktbelastning, alder og materialnedbrytning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer med råteskader bør utbedres eller skiftes for å hindre videre nedbrytning.
På grunn av alder og registrert slitasje må økt vedlikeholdsbehov og utskifting av flere vinduer påregnes.
Manglende utbedring kan føre til videre råteskader og redusert funksjon.
Kostnadsestimat er avgrenset til utskifting av vinduer med påvist skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellervindu møt Nord/ Øst

Tilstandsrapport



Loftsvindu mot Sør



kjellerdør fra utside

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt inngangsdør med glassfelt samt terrassedør fra soverom i 1. etg.
Inngangsdøren fremstår av nyere dato (antatt fra 2000-tallet).
Terrassedøren er en malt tredør med 2-lags glass fra 1982.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassedøren har høy alder og det er registrert slitasje samt behov for justering for tilfredsstillende lukking og funksjon.
Forholdet vurderes relatert til bruksslitasje og alder på dør og beslag.
Inngangsdøren fremstod uten vesentlige avvik ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassedøren bør justeres og vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende lukking og funksjon.
På grunn av alder må økt vedlikeholdsbehov og eventuell utskifting påregnes over tid.

TG 3 Dør - Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har enkel malt dør i kjelleretasje.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert større glipe mellom dørblad og karm i lukket tilstand, og døren subber stedvis mot karm ved åpning og lukking.
I nedre del av dørblad og karm er det registrert nedbrutt treverk og slitasje i overflatebehandlingen.
Forholdet vurderes relatert til fuktbelastning og alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren har betydelig slitasje og funksjonsavvik.
Utskifting eller omfattende utbedring av dør og tilhørende detaljer anbefales.
Manglende tiltak kan føre til videre nedbrytning av treverk og redusert tetthet mot vær og fukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



glipe mellom karm og dørblad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har støpt platting ved inngangsparti, tre-platting og terrasse mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert rustdannelse på ståldragere under terrasse på østsiden. Dette skyldes normal korrosjon som følge av alder og eksponering for fukt.
Det er også registrert sprekker og noe overflateavskalling i støpt plate ved inngangsparti. Sprekkene kan skyldes setninger, svinn eller frostpåvirkning, noe som er vanlig for eldre utvendige betongplattinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflaterust på ståldragere bør rengjøres og behandles for å begrense videre korrosjon.
Sprekker i betongplate kan medføre inntrenging av vann som ved frost kan føre til videre oppsprekking og nedbrytning av betongen.
Vedlikehold eller lokale utbedringer bør påregnes over tid.

Tilstandsrapport



ståldrager under terrasse



sprekk i betongplatting.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har støpt trapp ned til kjellerinngang, terrengtrapp på sørside samt mindre trinn ved plattinger og trapp fra platting til veranda på østside.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrengtrapp i betong mot sør har slitasje i overflater med mosevekst og noe nedbrytning i betongen. De mindre trinnene av trevirke opp til platting fremstår ujevne og noe ustabile. Forholdene vurderes relatert til alder, værpåvirkning og setninger i underliggende masser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitasje og mose på betongtrapp kan gi glatte overflater og videre nedbrytning av betongen.
Ujevne og ustabile trinn av trevirke kan medføre økt snublefare.
Rengjøring og vedlikehold av betongtrapp samt justering eller oppretting av trinn ved platting anbefalles.



terrengtrapp, mot sør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

I hovedetasje er det hovedsakelig parkett på gulv, med vegg-til-vegg teppe på ett soverom og i yttergang.
Vegger har tapet og himlinger har takplater og slette flater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene har gjennomgående høy alder og fremstår med slitasje i gulv, vegger og himlinger.
Parkett i stue fremstår tydelig slitt. Det er registrert krakelering i takplater i stue, samt riss, merker og mindre bobler i veggoverflater.
Ved luker i yttervegg er det registrert misfarging uten forhøyet fuktindikasjon ved kontroll under befaring.
I himling på kjøkken er det registrert punktvise merker ved innfesting av himlingsplater, noe som kan indikere varmetap eller begrenset isolasjon i etasjeskillet mot loft.
Det er også registrert mindre gliper mellom listverk og himling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatene har nådd en alder hvor oppgradering må påregnes i forbindelse med vedlikehold og modernisering.
Parkett, himlingsplater og enkelte veggoverflater kan ved behov utbedres eller skiftes.
Mindre riss, gliper og tapetbobler vurderes som kosmetiske forhold.



krakelering i tak

Tilstandsrapport



Misfarging ved luke



riss ved gjennomføring

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillene antas utført som trebjelkelag i tråd med vanlig byggeskikk fra oppføringsperioden. Konstruksjonen er lukket og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert nivåforskjell i gulv i stue på ca. 17 mm. gjennom rommet, målt med laser. Avviket ligger innenfor intervallet 15–30 mm og tilsvarer tilstandsgrad 2 etter standardens grenseverdier for måleavvik i etasjeskiller. Det ble også registrert noe knirk i gulv ved yttergang. Forholdene vurderes å være relatert til alder, materialbevegelser og normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nivåforskjellen vurderes som vanlig i boliger fra oppføringsperioden og anses i hovedsak som et bruksmessig forhold.
Utbedring kan være aktuelt ved oppgradering eller renovering.
Knirk i gulv kan ved behov reduseres ved lokal utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og frittstående vedovn i 1. etasje.
Ildsted i kjeller er ikke vurdert under befaring, da eier opplyser at det ikke er i bruk.
Det foreligger tilsynsrapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 2022. Som bekrefter forholdet.
Siste registrerte feiebesøk var 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert riss i overflatepuss rundt gjennomføring av røykrør i 1. etasje. Rissene vurderes å ha sammenheng med temperaturpåvirkning og bevegelser i området rundt gjennomføringen.
I henhold til fremlagt tilsynsrapport er det tidligere registrert avvik ved ildsted i kjeller knyttet til manglende tilrettelegging for feiing i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss rundt røykrør vurderes som overflateforhold uten vesentlig betydning for funksjon.
Ildsted i kjeller forutsettes ikke brukt før eventuelle avvik er utbedret og anlegget er kontrollert/godkjent av fagkyndig eller tilsynsmyndighet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med gulv av betong. Vegger av pusset mur, samt panel enkelte steder.
I hobbyrom er det utforede vegger med platekledning og oppforet gulv med platelag.
Himlinger er panelt. Det er registrert flere ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert saltutslag og fuktvandring langs vegger og gulv i kjeller. Påforet vegg i hobbyrom vurderes som risikokonstruksjon. Det er utført hulltaking i sørvendt vegg med fuktmåling i bunnsvill.
Måling utført på befaringsdag med Protimeter MMS3 med pigger.
Fuktkvotemåling viste ca. 23 vekt-% fukt, som er over nivåer hvor det er risiko for fuktskader og biologisk vekst i treverk.
Gulv i samme rom er oppforet med ukjent oppbygging over betong.
Det er også registrert enkelte riss/ sprekker i pussede overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Påvist fukt i konstruksjonen tilsier at årsak til fuktinntrengning bør undersøkes nærmere.
Utforede konstruksjoner mot grunnmur og oppforet gulv er særlig utsatt for fukt, råte og skjulte skader. Det må derfor påregnes tiltak for å redusere fuktbelastning og eventuelt utbedre skadet konstruksjon.
Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser og åpning av konstruksjoner for å avklare skadeomfang. Endelig omfang og kostnader kan først fastsettes etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



kjeller, hjørne mot sør.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i trevirke, utforet vegg i kjeller



trappenedgang fra loft



Fuktindikajson på gulv i kjeller.



trapp fra kjeller



kjeller, vegg mot vest

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp fra hovedetasje til loft og kjeller

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappene antas å være fra byggeår og er utført som loft- og kjellertrapper. Disse er smalere og brattere enn det som anbefales etter dagens standard. Det mangler rekkverk på trapp i kjeller, og fallsikring ved trapp på loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappene fungerer til dagens bruk, men utbedring bør vurderes ved endret bruk. Fallsikring må monteres for å hindre fall.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innerdører som antas å være fra byggeperioden. Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje og fungerte tilfredsstillende ved kontroll under befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør til loft tar i karm. Håndtak på dør til bad er slarkete.
Det er ellers registrert mindre merker i enkelte dører, vurdert som normal bruksslitasje ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løst håndtak bør strammes eller skiftes. Dører som tar i karm bør justeres. Dører fungerer i dag, men justering og normalt vedlikehold anbefales for å begrense videre slitasje. Utskifting må beregnes etterhvert.

VÅTROM

HOVED ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i 1. etasje fra ca. 1996 med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og panel i himling. Gulvet er utført med belegg.
Innredning med servantskap med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjhørne.

Badet vurderes opp mot forskriftsnivå som gjaldt før Byggteknisk forskrift 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppføring eller senere oppgraderinger. Avvik og forhold knyttet til konstruksjon og utførelse er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene.

Det ble ved befaring ikke oppdaget fukt eller råte i tilknytning til badet. Våtrom med slik alder kan likevel fremstå uten registrerte fuktavvik dersom belastningen over tid har vært begrenset, uten at dette gir sikkerhet for videre funksjon.

Badet har passert forventet levetid, og utbedring eller utskifting må påregnes. Ved endret bruk eller økt belastning øker risikoen for skade.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet. Taket har panel med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater har generell misfarging og slitasje som følge av alder og bruk.
Vindu er plassert i våtsone og er utført med ikke fuktbestandige materialer, med skadet belistning.
Det er registrert sprekk i panelbord i himling, blant annet ved downlights. Forholdet kan være relatert til bevegelser i trevirke eller uttørking.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vindu i våtsone med ikke fuktbestandige materialer og belistning bør skiftes ut, da konstruksjonen kan bli utsatt for fuktbelastning.
Sprekk i himlingspanel vurderes å være relatert til bevegelser i trevirke eller uttørking. Med kaldt loft over og ukjent oppbygging kan påvirkning fra temperatur- og fuktvariasjoner ikke utelukkes.



Ødelagt list til vindu



Sprekk i tak

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har overflate med belegg.
Det er målt svakt fall mot sluk. Sluk er nedsenket ca. 30 mm i gulv, og det er oppkant ved dør på ca. 25 mm.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel er ca. 60 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet har begrenset fall samt et lavpunkt bak toalett, som kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan medføre at vann blir stående på gulv og øke risiko for fuktbelastning.
Oppgradering av fallforhold bør påregnes ved renovering av badet.

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i gulvet. Gulvbelegg fungerer som tettesjikt og er ført ned i med klemring. Våtromstapet er tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluk og tettesjikt har høy alder. Plastsluk er datert 1996, og tettesjikt vurderes å være fra samme periode.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Det er rørgjennomføring i gulv som kan være et utsatt punkt, spesielt med eldre belegg.

Konsekvens/tiltak

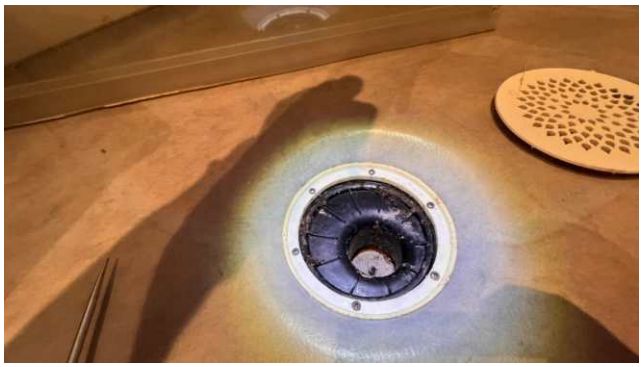
• Tiltak:

Sluk og tettesjikt har begrenset restlevetid, og økt risiko for svikt og lekkasje.
Våtrom med høy alder kan fremstå i god stand dersom belastningen har vært begrenset, men skader kan raskt oppstå ved endret bruk.
Oppgradering bør påregnes.

Tilstandsrapport



gulv/ vegg løsning



sluk på bad 1. etg.

HOVED ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap med nedfelt servant og overskap. Det er gulvmontert toalett og dusjhørne med glassvegger.
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

HOVED ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

HOVED ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten at det ble påvist unormale forhold. Hulltaking er utført fra bakenforliggende soverom i vegg mot dusjhørne.
Fuktkvotemåling er utført på befaringsdag med fuktindikator (Protimeter MMS3) med pigger i bunnsvill.

Årstall: 2026



Fuktmåling i vegg bak dusj, 1. etg.

KJELLER ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller med belegg på gulv, våtromsplater og våtromstapet på vegger samt panel i himling. Innredning med servant og gulvmontert toalett. Dusj er etablert i oppbygget dusjnisje.
Badet er etablert etter eldre byggeskikk og vurderes opp mot forskriftsnivå gjeldende før TEK97. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppføring eller senere oppgraderinger, og eksakt byggeår er ikke kjent.

Våtrommet fremstår med høy alder. Det er registrert avvik ved blant annet gulv og tettesjikt, og våtrommets fuktsikring vurderes som svekket. Avvik og forhold knyttet til konstruksjon og utførelse er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene.
Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, og oppgradering eller utskifting må påregnes.

KJELLER ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater med våtromsplater og våtromstapet, og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har høy alder, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse. Veggene består av ulike materialer (våtromsplater og våtromstapet), og utførelse av overganger mellom materialene er ukjent. Dør er plassert i våtsone og vil kunne bli utsatt for vannsprut og fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktbelastning på dør og i overganger mellom ulike materialer kan over tid gi økt risiko for nedbrytning og fuktskader. Tiltak bør påberegnes.

Tilstandsrapport



dør i våtsone

KJELLER ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Dusj er etablert i oppbygget dusjnisje med oppkant rundt dusjsonen. Plastsluk er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Belegget har høy alder, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller tettesjikt. Gulv utenfor dusjsonen mangler sluk. Det er registrert åpning i gulv ved toalett hvor vann kan ledes til tilstøtende rom. Løsningen gir ikke kontrollert avrenning av vann innenfor våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende sluk i gulv utenfor dusjsonen og åpning til tilstøtende rom gir ukontrollert avrenning av vann fra våtrommet. Dette medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Utbedring må påregnes. Tiltak for å etablere korrekt vannhåndtering vil berøre flere bygningsdeler.
Kostnadsestimatet gjelder utbedring av det beskrevne forholdet, og full rehabilitering av våtrommet kan medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Opphøyet dusjnisje.



Hull i vegg/ gulvbelegg.

KJELLER ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk plassert i dusjsonen. Gulvbelegget fungerer som tettesjikt og er ført ned i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettesjiktet har høy alder, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse. Det er registrert hull i gulvbelegget ved toalett, noe som medfører brudd i tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Brudd i tettesjiktet innebærer at vann kan trenge ned i konstruksjonen og til tilstøtende rom. Utbedring må påregnes.
Tiltak kan bestå i reparasjon eller utskifting av gulvbelegg for å reetablere tett tettesjikt.
Kostnadsestimatet gjelder utbedring av det beskrevne forholdet og ikke våtrommet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hull i tettesjikt.

Tilstandsrapport



Sluk på bad i kjeller.

KJELLER ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap med vask, gulvmontert toalett og dusjløsning med dusjforeheng

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sanitærutstyr og innredning fremstår med høy alder og normal brukspåvirkning. Det foreligger ikke dokumentasjon på installasjoner eller oppgraderinger. Forholdet skyldes naturlig aldring og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre sanitærutstyr har begrenset forventet levetid og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.
Utskifting må påregnes ved oppgradering av våtrommet.

KJELLER ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via vifte i yttervegg. Tilluft via ventil i vegg og luftespalte under dør.

KJELLER ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten at det ble påvist unormale forhold. Hulltaking er utført fra bakenforliggende vegg i gang mot dusjhørne.
Måling er utført på befaringsdag med fuktindikator (Protimeter MMS3) med pigger i bakenforliggende plate og vegglekt. Bunnsvill ble ikke truffet grunnet veggens oppbygning. Fuktkvotemåling, verdi: 9,3 vekt% fukt, som er innenfor normalverdier for trevirke.

Årstall: 2026



fuktmåling, mot dusj i kjeller.

KJØKKEN

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. kjøkkenkum med ettgreps armatur. Oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap. Fliser på vegg over benkeplate.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

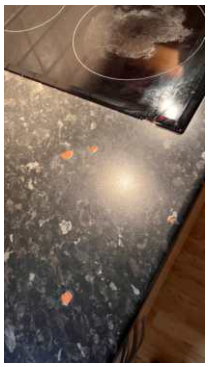
• Det er avvik:

Det er registrert skade i platetopp (sprekk/brudd i glass). Det er også registrert lokale skader i laminat på benkeplate med avskalling i overflaten.
Skadene skyldes normalt mekanisk påvirkning og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadet platetopp bør skiftes. Skader i benkeplate kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom overflaten ikke er tett.
Installasjon av komfyrvakt og lekkasjessikring anbefales som risikoreduserende tiltak, men var ikke et krav på tidspunktet kjøkkenet ble montert.



Skade i benkeplate og platetopp.

HOVED ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER ETASJE > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller i kjeller med malt betonggulv og sluk antatt fra byggeår. Rommet benyttes til tekniske installasjoner som varmtvannsbereder, vanninntak, vaskemaskin, utslagsvask og brannslange.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktindikasjoner i gulv, tilsvarende forhold som er registrert i øvrige rom i kjeller. Sluket fremstår som eldre og er preget av rust og avleiringer. Funksjon eller gjennomstrømning kunne ikke verifiseres ved befaring. Rommet fremstår uten dokumentert tettesjikt eller våtromsoppbygging og er ikke utført som et våtrom etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

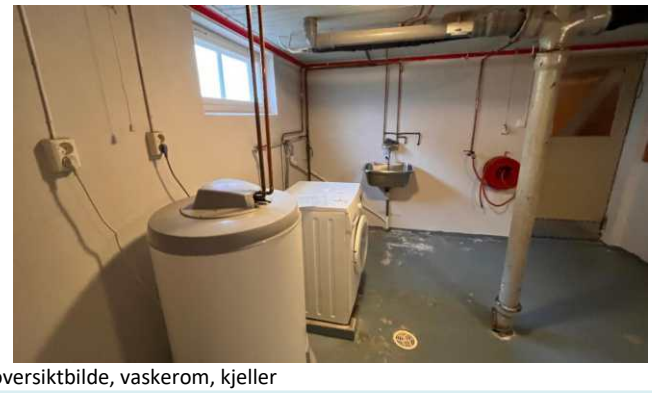
• Tiltak:

Fuktforholdene vurderes å være en del av den generelle fuktproblematikken i kjellerkonstruksjonen. Det vises til vurdering under bygningsdelen rom under terreng. Rensing og kontroll av sluk anbefales.

Dersom rommet ønskes oppgradert til våtrom/ vaskerom etter dagens krav, må det påregnes full ombygging av rommet med etablering av godkjent våtromsoppbygging.



Sluk i vaskerom, kjeller



oversiktbilde, vaskerom, kjeller

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i boligen er utført i kobberrør. Hovedstoppekran er montert i kjeller ved vanninntaket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid anses brukt opp.
Med økende alder øker risikoen for materialsvikt, lekkasjer og plutselige rørbrudd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. På grunn av alder må det likevel påregnes økt risiko for lekkasjer og andre skader. Jevnlig kontroll anbefales.



avløpsrør i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjoner består av plastavløpsrør ved nyere installasjoner samt eldre støpejernsrør i deler av avløpssystemet. Rørføringer er i hovedsak synlige i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av avløpssystemet består av eldre støpejernsrør. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være brukt opp.
Det er registrert korrosjon på rør samt misfarging rundt rørgjennomføring i gulv. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og påvirkning fra fukt. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og materialsvikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. På grunn av alder må det likevel påregnes økt risiko for lekkasjer og svikt i rørene over tid. Jevnlig kontroll anbefales.

Tilstandsrapport


avløp i vaskekjeller


avløp i kjeller mot gulv

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i de fleste rom, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Nyere montert luft til luft varmepumpe montert i stue. Utedel montert på mur, sør vegg.

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


luft-luft varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom i kjeller på betonggulv med sluk.
Bereder er tilkoblet via støpsel og har en effekt på ca. 2 kW.

For slike installasjoner anbefales fast tilkobling av strøm.
Vurdering av utførelse og eventuelle tiltak må gjøres av autorisert elektroinstallatør.

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang, kursfortegnelse er i skapdør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1964 Byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Strøm til varmepumpe ved installering, finner ikke samsvarserklæring.

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

Tilstandsrapport

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 Kursfortegnelsen i skapet viser 13 kurser, i skap er det 15 sikringer inkl. Tilførsel. Det foreligger ikke samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll av anlegget. Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås ved en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring mot grunn er ikke kjent eller dokumentert. Ut fra byggeår antas dreneringen å være fra 1960.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Drenering antas å være fra byggeår. Med slik alder må det forventes vesentlig redusert funksjon som følge av naturlig slitasje og nedbrytning over tid. Det er registrert fuktproblemer i rom under terreng, noe som indikerer utilstrekkelig fuktsikring mot grunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan medføre vedvarende fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjon.
Tiltak må påregnes. Det anbefales nærmere undersøkelser av dreneringen før eventuelle tiltak igangsettes.
Kostnadsestimatet gjenspeiler kostnader til videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur fra byggeår med pussede overflater innvendig og utvendig. Fundamenter av betong. Det ble observert noe sprekker i betong gulv, og riss/ sprekker i puss på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss og mindre sprekker i pussede veggoverflater samt enkelte sprekker i betonggulv.
Sprekkene fremstår som eldre og uten tegn til aktive bevegelser. Riss og sprekker i puss vurderes å være overflatiske og knyttet til forhold i materialene over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet vurderes ikke å indikere konstruksjonssvikt. Videre utvikling bør følges, og riss og sprekker kan utbedres ved behov som del av normalt vedlikehold.



riss i vegg/ puss.



sprekk i vegg/ puss

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer ved nedgang til kjellerinngang, oppført i pusset murkonstruksjon i forbindelse med tilbygg fra ca. 1980-tallet. Det ble ikke registrert deformasjoner, riss eller andre konstruktive svekkelser ved visuell befaring. Overflaten har noe avflassing av maling, vurdert som normalt vedlikeholdsbehov for konstruksjonens alder.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten består av gressarealer og hage.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig fall fra grunnmur. Takvann fra nedløpsrør føres ned i bakken langs grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Terrengjustering og bortledning av takvann bort fra grunnmur bør etableres.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Ifølge eier er vann- og avløpsledninger fra offentlig nett til bygningen skiftet i 2014.
Dette kan ikke verifiseres når rør ligger under bakken. Vannledning av plast (PL) er ført inn gjennom grunnmur.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Septiktank.

Beskrivelse

Tidligere septiktank er bekreftet koblet ut av drift og er ikke i bruk av kommunen. Det er ikke kjent om tanken er fjernet eller fylt igjen.

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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Området ligger i et moderat til lavt aktomshetsområde for radon, det anbefales radonmåling for å undersøke forhold.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Rekkverk til innvendige trapper, samt fallsikring mot trappeåpning på loft må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Moderat til lav Radon aktomshet, NGU

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Slitasje og vedlikeholdsbehov etter alder.
Det er registrert mose-vekst på tak, noe råte i bordkledning og ødelagt nedløp.

Beskrivelse
Frittstående anneks oppført i trekonstruksjon fra ca. 1980. Bygget er ifølge eier isolert.
Innvendig er det laminat på gulv samt panel på vegger og i himling.
Det er etablert plassbygget køyeseng og bygget har innlagt strøm.
Yttervegger er kledd med stående trekledning og taket er tekket med takshingel.
Er behov for utvendig vedlikehold.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Årstall hentet fra godkjent byggemelding

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder

Beskrivelse
Garasje oppført i tilknytning til boligen, men ikke integrert i selve boligens bruksareal. Garasjen fremstår som en enkel konstruksjon fra byggeår.
Gulv består av støpt betongdekke og har fall ut til åpning. Vegger er utført med lettklinkerblokker (Ytong) i én vegg og platekledning i øvrige vegger.
Himling er kledd med plater, og det er etablert inspeksjonsluke mot takkonstruksjon.
Garasjen har overlysvindu som gir dagslysinnslipp. Garasjeport er av eldre type vippeport i trevirke.

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

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

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

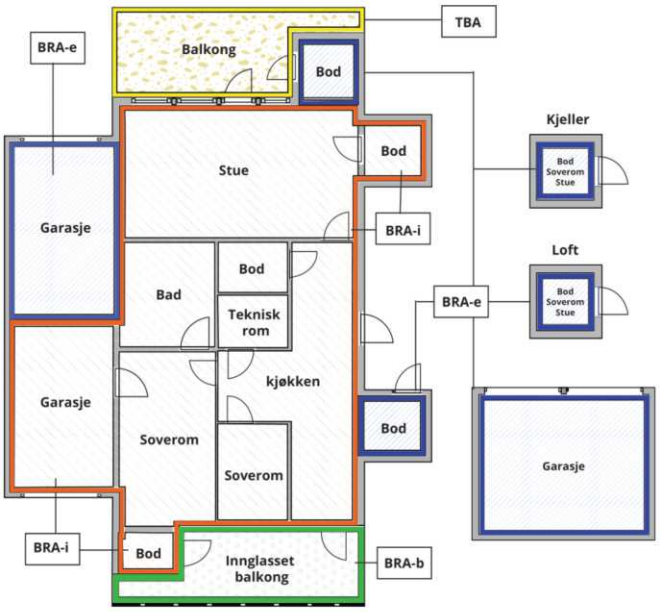
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Hoved etasje	95			95	39		95
Kjeller etasje	85			85			85
Loft etasje	30			30		15	45
SUM	**210**				**39**	**15**	**225**
SUM BRA	**210**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved etasje	Gang, soverom, bad, soverom 2, stue/ spisestue, kjøkken		
Kjeller etasje	Trapperom, vaskekjeller, bad, bod, lagerrom, med utgang, hobbyrom, lagerrom 2, bod 2		
Loft etasje	Uinnredet loft, loftrom		

Kommentar

Areal er på loft med lav høyde er ført opp under ALH, og blir ikke medregnet i BRA.
Terrasse og platting på østside samt uteplass under tak på vestside er medregnet samlet under TBA.
Garasje er byget til bolig, uten intern tilkomst og beregnes under BRA-E.
Anneks er medregnet under BRA-E

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Dette er ikke uvanlig for boliger fra aktuell byggeperiode.
Fremlagte fasadetegninger fra byggeår samsvarer i hovedsak med dagens utførelse, med unntak av senere omsøkte endringer, herunder tilbygg.
Plantegninger fra byggeår er ikke fremlagt. Det er derfor ikke mulig å verifisere om planløsning og rominndeling er utført i henhold til opprinnelig godkjenning.
Tilbygg fremstår i hovedsak i samsvar med fremlagte tegninger, men uten oppløft i tak. Det er ikke dokumentert om dette avviket er omsøkt eller godkjent.

Det er etablert et uinnredet loftsrom som er vurdert som del av loftet og ikke som rom for varig opphold.
Dersom rommet tas i bruk til varig opphold, kan dette utløse søknadsplikt. Krav til blant annet takhøyde, dagslys og rømningsvei må i så fall dokumenteres.
Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert mot godkjente situasjonsplaner.

Eventuelle videre avklaringer må innhentes fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Garasje er godkjent sammen med oppsetting av bolig.

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Håkon A. Kristoffersen	Takstingeniør
	Knut Torgeir Haugland	Kunde
	Bjørn Even Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	19	226		0	939 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Parkveien 28

Hjemmelshaver
Haugland Bjørg Hedvig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde ved Rørestrand i Horten kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Det er kort avstand til sjøen med badestrand, båthavn og campingplass i nærområdet. Videre er det kort avstand til Horten sentrum med handel, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gressarealer, hage og adkomstarealer. Tomten er lett skrånende og fremstår ellers som relativt flat.

Tinglyste/andre forhold

Det kan foreligge tinglyste servitutter og rettigheter på eiendommen. Det henvises til vedlagt grunnboksutskrift for nærmere informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.03.2026	Send kunde pr. epost.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.06.1960		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport fra Vibr	07.11.2022	Avvik, ikke tilfredstillende adkomst for feiing og tilsyn.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	Rapport er gjennomlest og godkjent.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

Boligen selges uten eier med inngående kjennskap til eiendommen, og eierinformasjonen er derfor begrenset. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til byggets historikk, utførelse og vedlikehold, og forhold som normalt avdekkes gjennom eieropplysninger kan ikke utelukkes. Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og omfatter kun de forhold, bygningsdeler og rom som fremgår av rapporten. Tilleggsbygg, som garasje og annekser ikke tilstandsvurdert, men er gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260044

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gro Haugland	Knut Torgeir Haugland

Selger 3 navn	Selger 4 navn
Bjørn Even Haugland	Håkon Haugland

Gateadresse
Parkveien 28

Poststed	Postnr
HORTEN	3186

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Bjørg Haugland

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 141260044

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260044

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260044

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: 141260044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Haugland	c0292f4625a509bd094b25a653e585e5d68336c2	23.03.2026 19:33:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut torgeir Haugland	3944650535dda91367038531c83f6dde95e9ac98	23.03.2026 18:58:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Even Haugland	6b1c71e037180f126c4db8965533c9833d701e71	23.03.2026 18:49:55 UTC	Signer authenticated by One time code

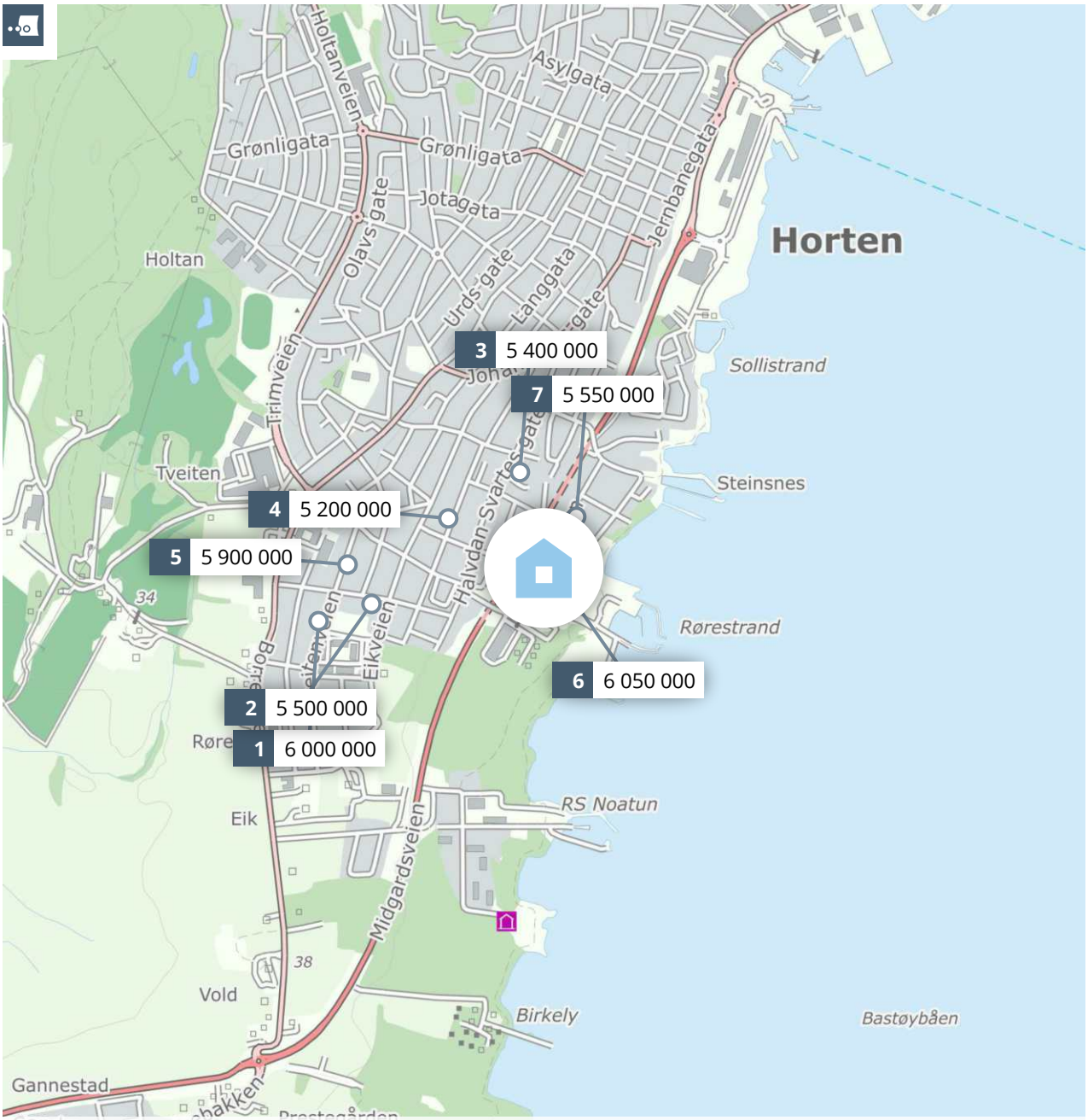
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Haugland	4e7104d73c2d284512951 60e789236e55287cbdb	23.03.2026 19:53:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260044

→ 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

PARKVEIEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 24.03.2026

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

Parkveien 28, 3186 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 19 BNR 226 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Steinsnes

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	28 095
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	210 m²	- m²	- m²	39 m²	225 m²	15 m²

Tomt	939 m²
Byggeår	1966

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tveitenveien 25				27.05.2025	5 900 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**23 529**
	255 m²	1965	1 086 m²	3 sov						
2	Granlyveien 7 G				24.02.2026	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**30 055**
	183 m²	1994	588 m²	3 sov						
3	Halvdan Svartes gate 30 B				21.05.2025	5 500 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**30 508**
	177 m²	1928	659 m²	3 sov						
4	Øysteins gate 19				13.06.2024	5 200 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**32 704**
	159 m²	1956	563 m²	3 sov						
5	Tveitenveien 6				21.08.2024	5 400 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**27 189**
	217 m²	1954	1 027 m²	4 sov						
6	Strandveien 23				05.06.2023	6 000 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**37 117**
	163 m²	1960	964 m²	6 sov						
7	Parkveien 14 B				16.10.2023	5 500 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**45 122**
	123 m²	1932	570 m²	3 sov						

Parkveien 28 er en eldre enebolig med alt på ett plan i et av byens mest populære boligstrøk. Meget barnevennlig og rusleavstand til både Granly barneskole og Rørehagen barnehage. Kun ett par hundre meter fra portstolpen og ned til flotte Rørestrand og Kyststien. Her har man alt på ett plan og både loft og kjeller med potensiale til ytterligere bebyggelse. Flere av nabohusene har bl.a. bygget om loftet til en 2. etasje med bedre takhøyde. Selger har bebodd boligen siden den var nyoppført i 1964. Solid og godt bygget bolig - men nå er det behov for nye "koster" og oppgraderinger både ute og inne. Spesielt bemerkes taktekking og drenering.

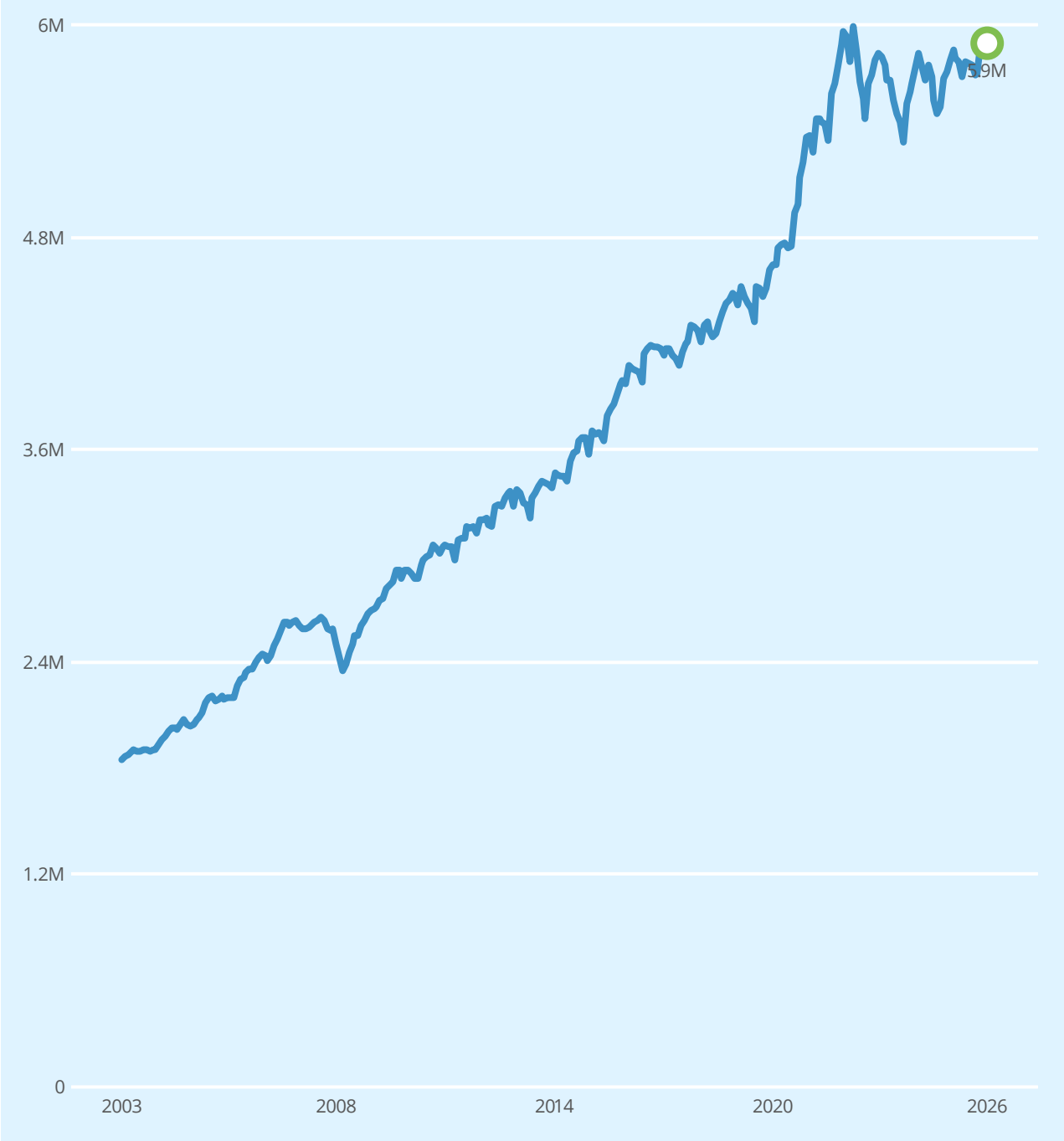
Boligen ble påbygget mot øst i 1986. Samtidig ble det gjort en større modernisering med bl.a. omlegging av tak, omkledning og montering av nye vinduer i hovedetasjen. Vann/kloakk-ledning skifet i 2014 fra huset og ut til off. tilkobling. Inneh. bl.a.: To bad/wc, koselig eikekjøkken fra 2009, stor stue. Loft m/fast trapp. Full kjeller. Garasje. Flere detaljer om tilstanden 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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3186 HORTEN nå

5
eneboliger til salgs

5.7M
5.5M
5 308 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
165
dager

Eneboliger solgt i 3186 HORTEN siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

5.5M
5.4M
5 329 000 Prisantydning i snitt
5 245 000 Salgspris i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 791 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

30 603 HORTEN kommune i snitt siste 12 mnd

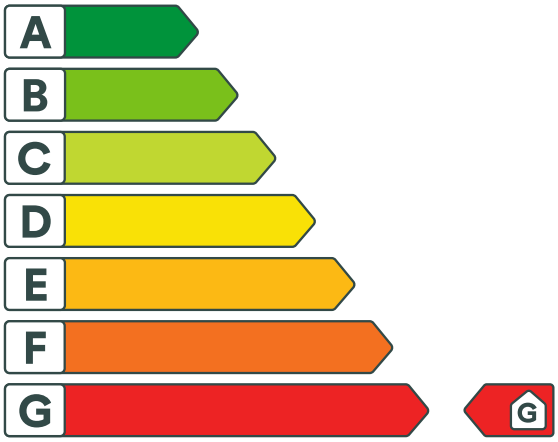
28 095 Parkveien 28 Totalpris 5 900 000

enova

Energiattest



Adresse **Parkveien 28, 3186 HORTEN**	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275019**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161747424**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **226**
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 **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **226,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **422,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **403,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 428 kWh**

Parkveien 28, 3186 HORTEN

Detaljering

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

Parkveien 28, 3186 HORTEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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
24.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 19 Bnr 226 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Parkveien 28, 3186 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 862 400
Som sekundærbolig:	kr 3 449 598

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.03.2026 16:38

Eiendom 3901-19/226 Parkv 28

Bruksnavn	Parkv 28				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	12.08.1959	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	938 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	19	Beregnet areal	939	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	226	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Parkveien 28	3186 Horten	Steinsnes	Borre	Borre

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.08.1959	Skylddeling	3901-19/226	Mottaker	937
		0701-19/220	Avgiver	-937
17.02.2011	Annen forretningstype	3901-19/226	Avgiver	0
05.09.2019	Oppmålingsforretning	3901-19/225	Berørt	0
		3901-9801/5	Berørt	0
		3901-19/227	Berørt	0
		3901-19/226	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-19/226	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-19/226	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	2236028			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.06.1981	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	02.07.1981	Areal, annet (bruk/brutto)	15/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	15/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	15/	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	15/0	15/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	161747424	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei

Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117,8/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90,3	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.03.2026 16:39

Eiendom 3901-19/226

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Parkveien 28	3186 Horten

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Haugland Bjørg Hedvig	281228	Hjemmelshaver	1/1		Død
Haugland Bjørg Hedvig	281228	Hjemmelshaver	1/1		Død

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**19**	**226**	**0**	**0**	Parkveien 28, 3186 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	938.94m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	938.94m^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:

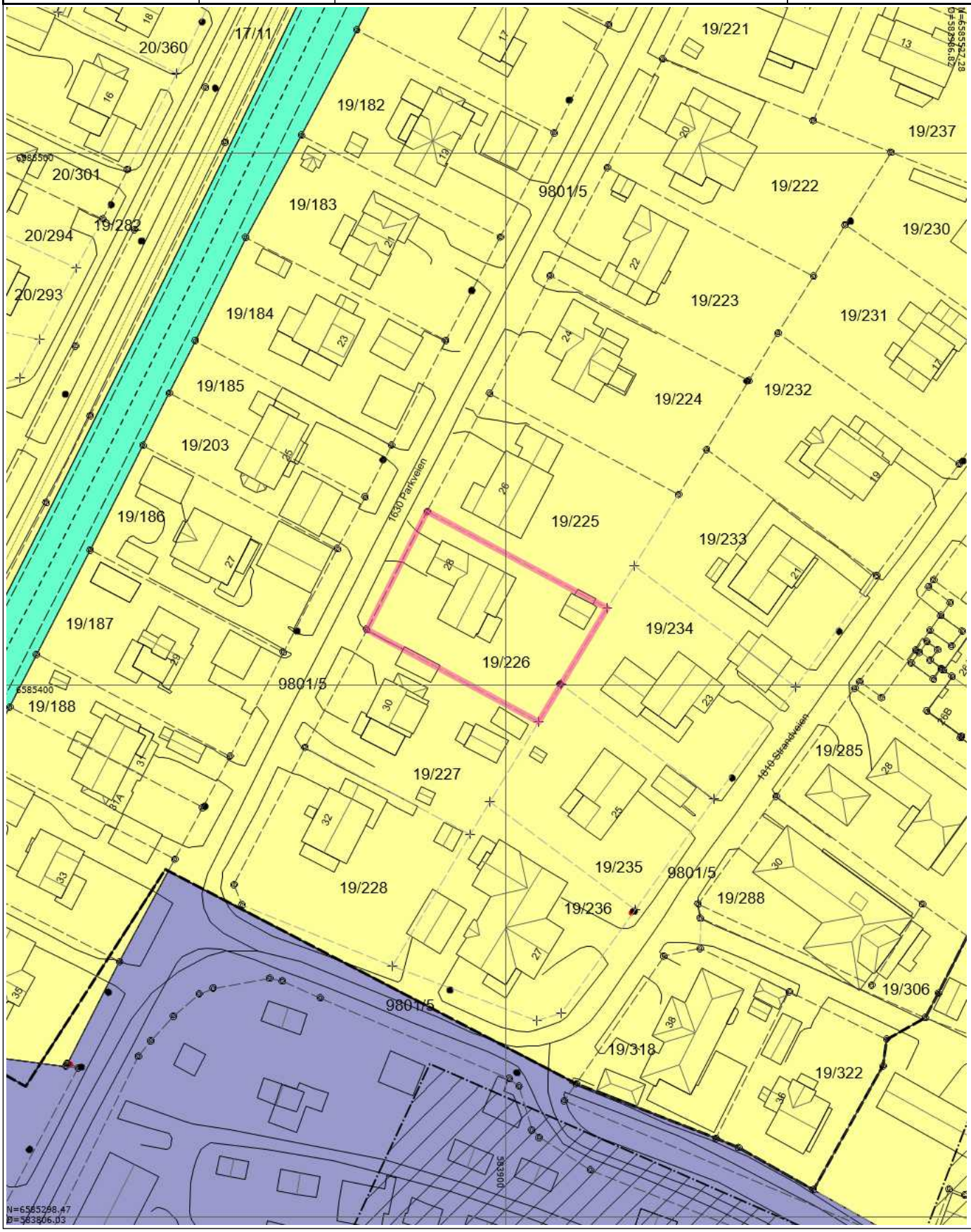
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Parkveien 28 3186 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

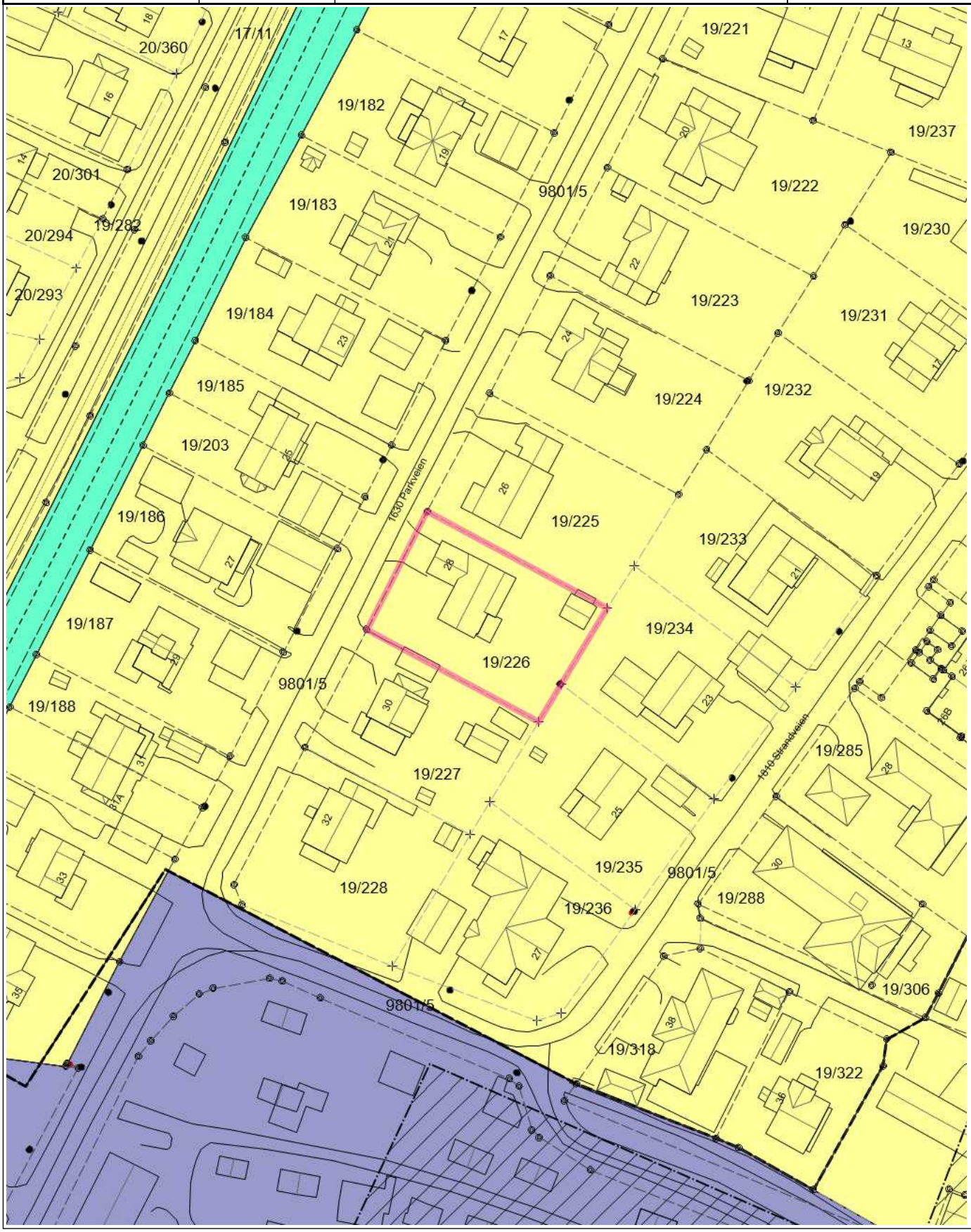
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - Tunnel - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn friluftsliv
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritids- og turistformål - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Parkveien 28 3186 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - Tunnel - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn friluftsliv
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritids- og turistformål - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

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

Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	19	Bruksnr.	226	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Parkveien 28						

	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: 28.02.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 518,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	402,-

Tilleggsopplysninger:

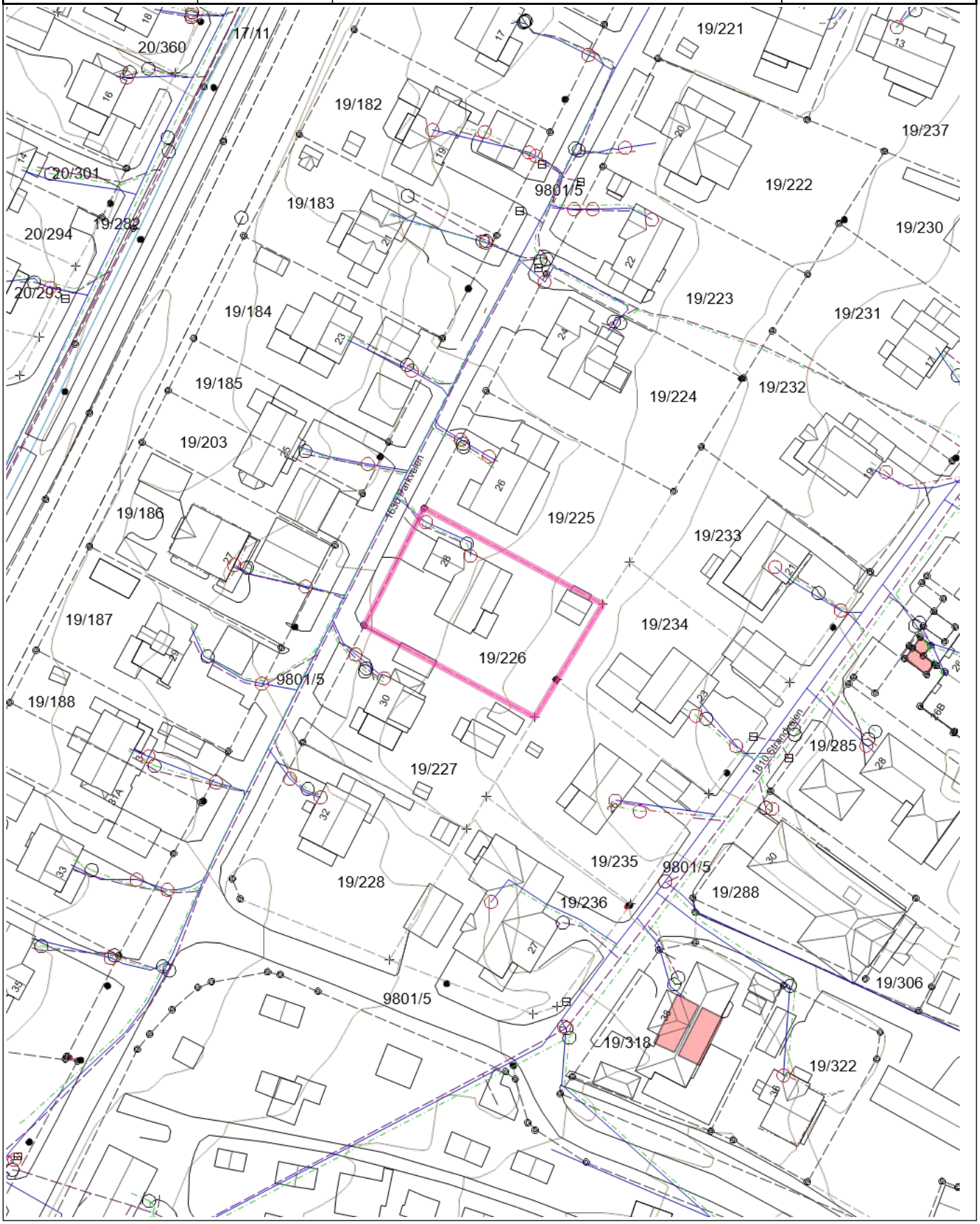
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Parkveien 28 3186 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

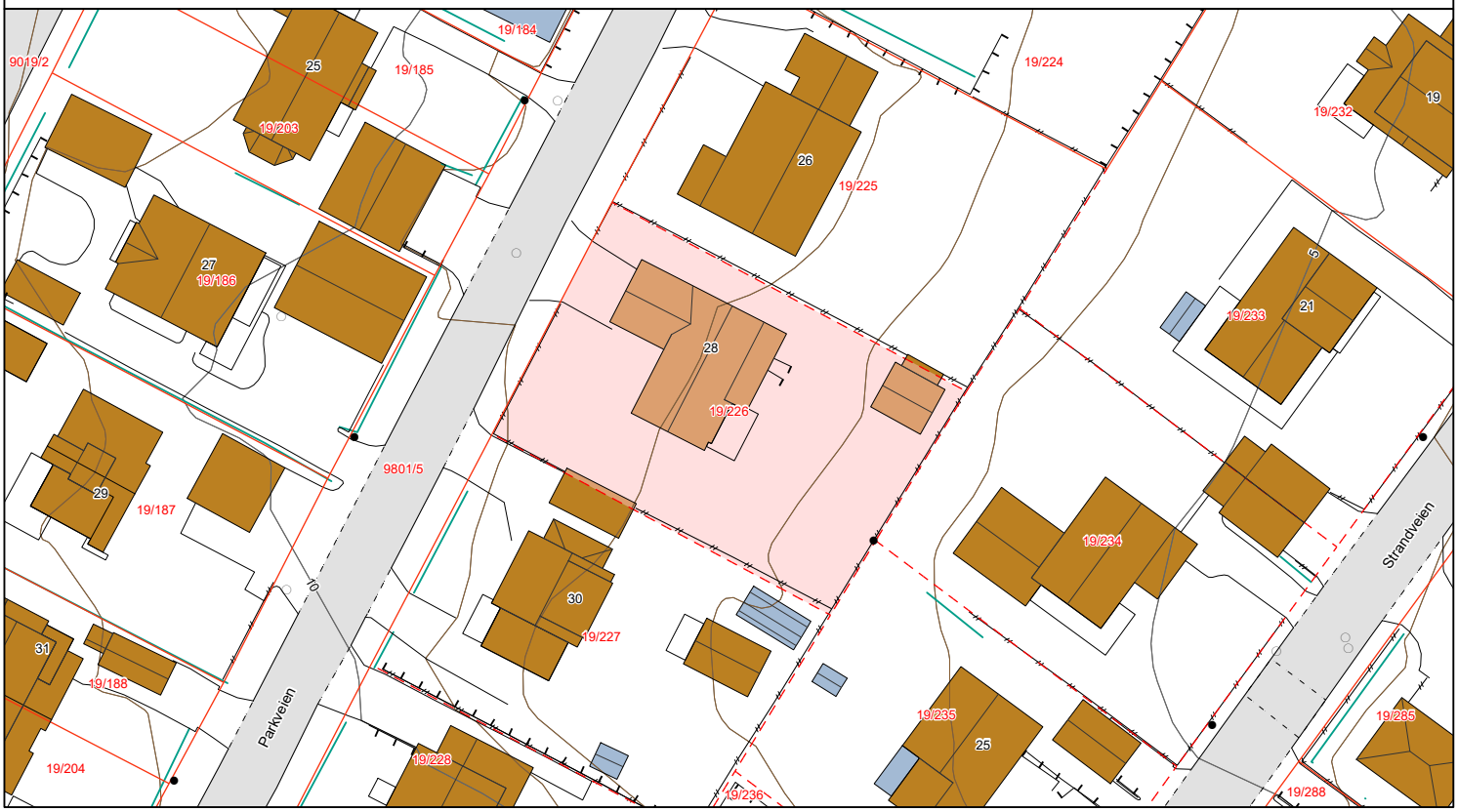
- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)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

Oversiktskart

Adresse: **Parkveien 28, 3186 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/19/226/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 939 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.03.2026

N



Matrikkelkart

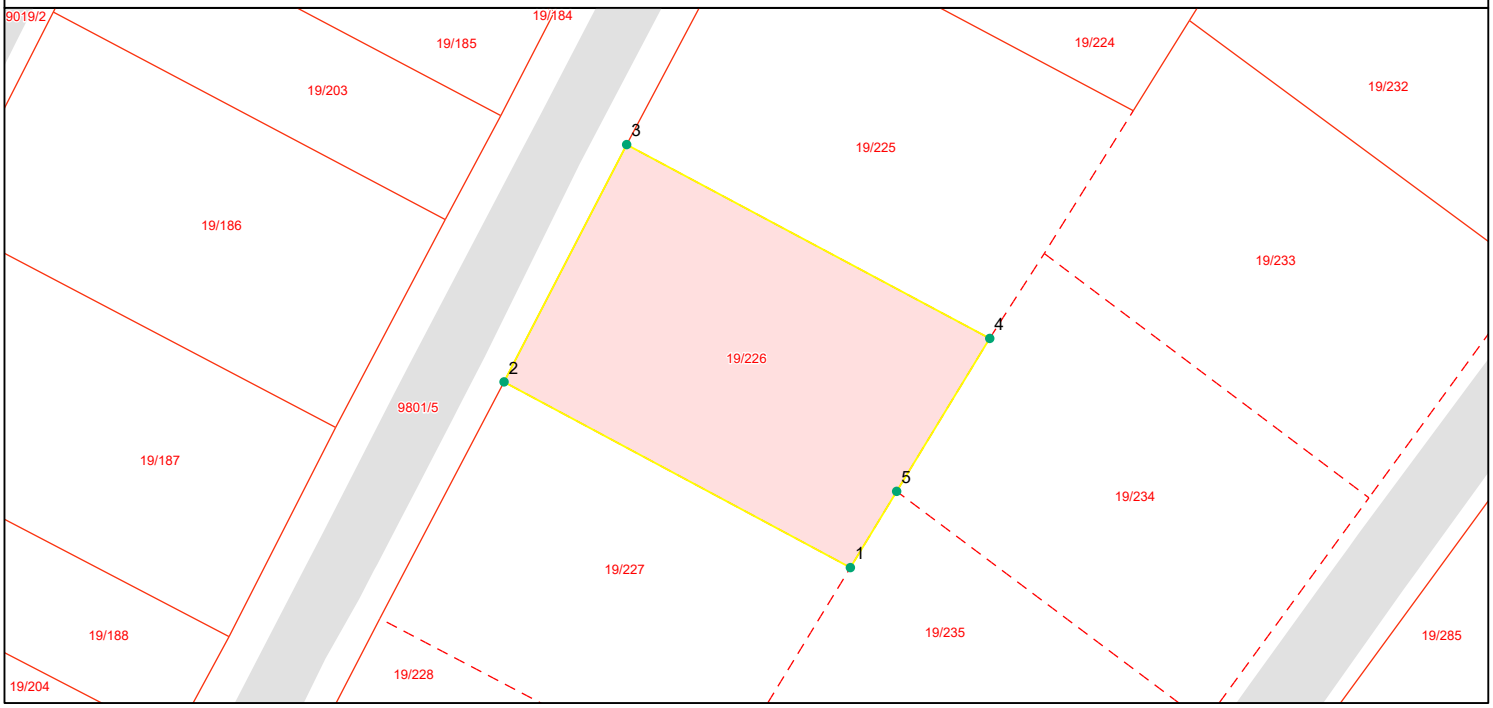
Adresse: **Parkveien 28, 3186 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/19/226/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 939 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.03.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6585393.1	583906.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	36.72	0
2	6585410.46	583873.75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	24.98	0
3	6585432.65	583885.2	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	38.46	0
4	6585414.53	583919.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	16.75	0
5	6585400.23	583910.4	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	8.34	0

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-19/226/0 Andel 0 Adresse Parkveien 28 3186 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 07.11.2022. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	07.06.2024	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1022572
Dokumentdato	07.11.2022
Kontrolldato	07.11.2022
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen

Torgeir Haugland
Strømsveien 47
3186 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Parkveien 28, bruksenhet H0101, 3186 HORTEN den 07.11.2022

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

Til stede:
Eier/representant for eier: Torgeir Haugland
For brannvesenet: Kristina Viftrup Andersen

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, Kjeller

1. **Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Kjeller: Det mangler feieluker på røykrøret fra ildstedet i retningsendringen.

Andre forhold:

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

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 05.02.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1022572** ved svar.

Spørsmål rettes til Kristina Viftrup Andersen på **feier@vibr.no** eller **97 55 01 70**.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Gro Haugland** <grohaugland54@gmail.com>
Date: fre. 12. jan. 2024 kl. 16:13
Subject: Saksnr. 2023/3581 Angående vedovn i kjeller.
To: <feier@vilr.no>

Til orientering er ildstedet ikke i bruk. Det vil bli utbedret hvis det tas i bruk.

Svarer på veine av min mor Bjørg Haugland.

Med vennlig hilsen Gro Haugland

Saksnummer	2023/3581
Dokumentdato	16.01.2024
Kontrolldato	07.11.2022
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen
Gnr/bnr.	19/226
Adresse	Parkveien 28
Leilighet	H0101

Torgeir Haugland
Strømsveien 47
3186 HORTEN

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Parkveien 28, bruksenhet H0101, 3186 HORTEN
Gårds og bruksnr: 19/226

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 07.11.2022.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Ordre: **87910**

Eiendom: **3901-19/226/0 Andel 0**
Parkveien 28
3186 Horten

K39010008 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

HORTEN_KOMMUNE, 12.03.2026 07:04:

Kan ikke leveres av leverandør

Finnes ikke i våre arkiver.

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/19/226/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

Utskrift av eiendomsinfo

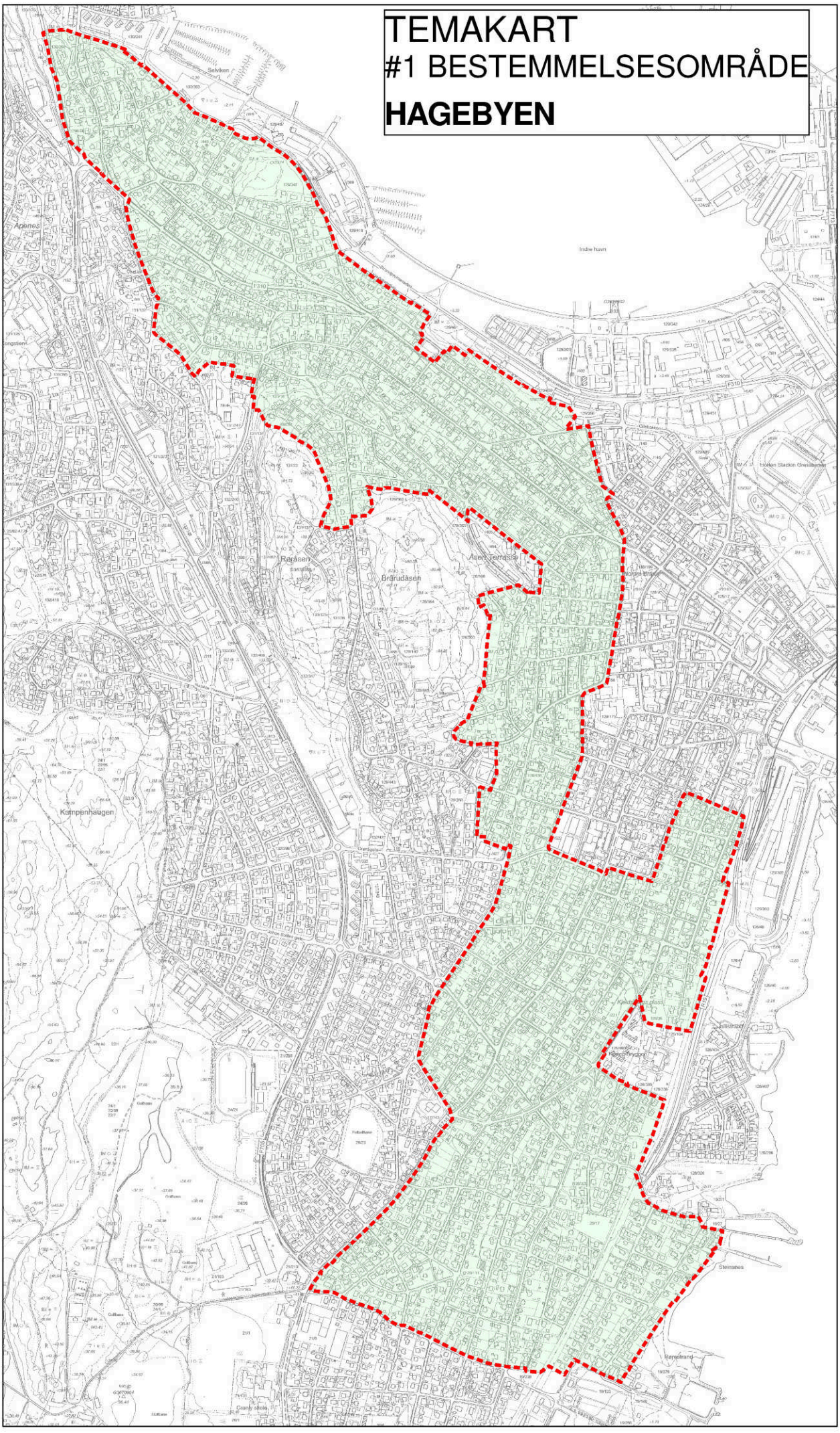
- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: PARKV 28
- Etableringsdato: 12.8.1959
- Beregnet areal : 939
- Oppgitt areal: 938
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 2236028
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 15
    - Bruksareal
    - Kontaktpersoner
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Vanlig registrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 161747424
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 117.8
    - Bruksareal
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Massivregistrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
- Forretninger



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



Gjeldende servitutter:

Borre den 14 mai 1960

Torgny Haugland

anmelder. byggherre.

Adresse: Adresse: Wistingsvei 26, Horten

ansvarshavende.

Adresse:

2002000597-5

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørvesener Forening
(Eftertrykk forbudt)
(Norsk Ingeniørnorm nr. 5824)

Rich. Andvord, Bl. 672, 12-59.

BORRE BYGNINGSRÅD J.nr. 93/60

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Borre

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. gnr. 19, bnr. 226

Parkveien gate nr. 28 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning. lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 49095,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	937,59	m²
Eldre bebyggelse areal	0	m²
Areal av nybygg	85	m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3])		m²

1) Stryk under det som passer.
2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 sett fullstendige tegninger

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Dyrket mark. Grunnmur på stöpt såle etter forskrifter og byggetegninger.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Godkjent tilkobling av kloakk og vannledning til Parkveien.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

4 m til nærmeste nabo

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

Se vedlagte erklæring.

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Fasade vest og ingang til Parkveien

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

[illegible]

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

En ekstra kjelleringang fra östsiden av huset

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

4 m til nærmeste nabo

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Tre. Vanlig binningsverk med 2 lag panel

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

2 lag plater og 3 lag papp

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Sementsten

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

2 opptrinn + I inntrinn = [illegible] 60 cm.
Bredde 83 cm

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

Murstenspipe med enkel rökkanal

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Fremgår av tegningene

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:

Vaskerom, matbod og brænselbod

§ 109. Klosetter:

I klosett

§ 148. Innhegning:

Etter nærmere overenskomst med naboer og inhentet tillatelse fra bygningsrådet

Ytterligere opplysninger:

BORRE BYGNINGSRÅD

8. juni 1960.

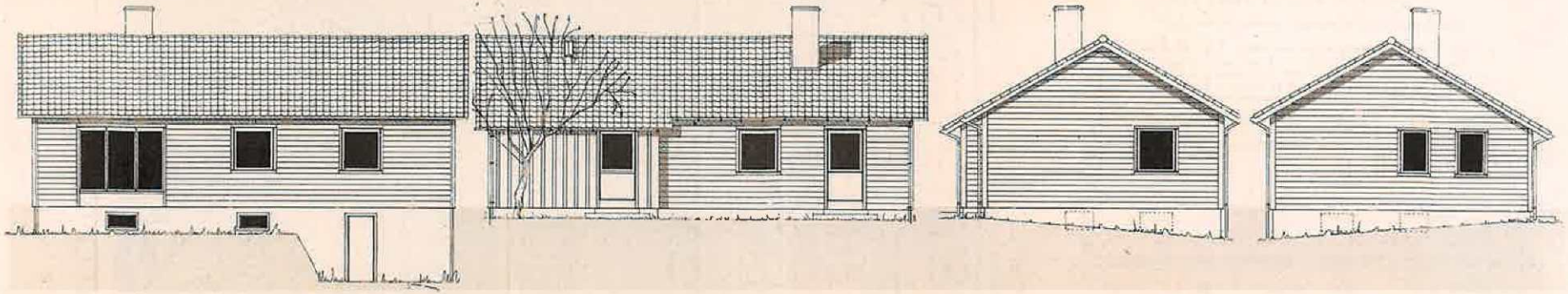
93/1960.

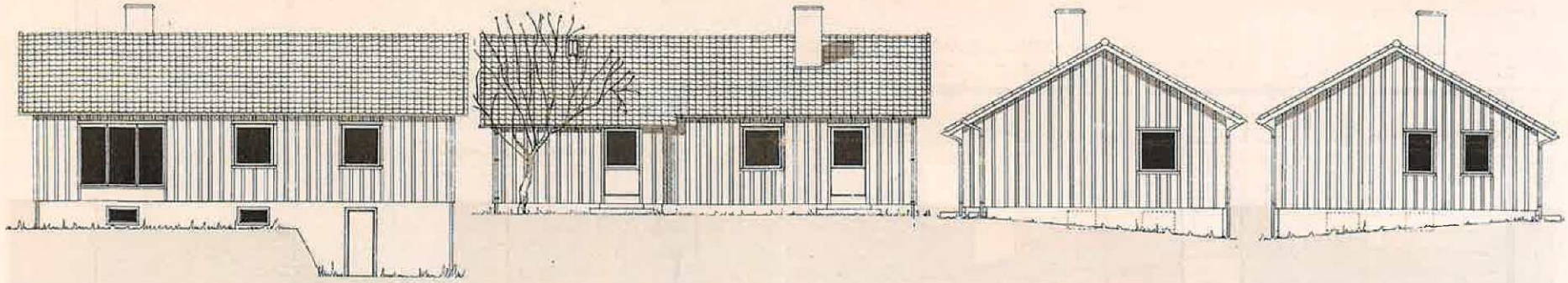
Byggemelding nr. 55.
Byggherre: Torgny Haugland.
Anmelder: Torgny Haugland.
Ansvarsh: Anmeldes senere.
Ang. nybygg av enebolig 83 m2 på gnr. 19, bnr. 226 i Parkveien 28.

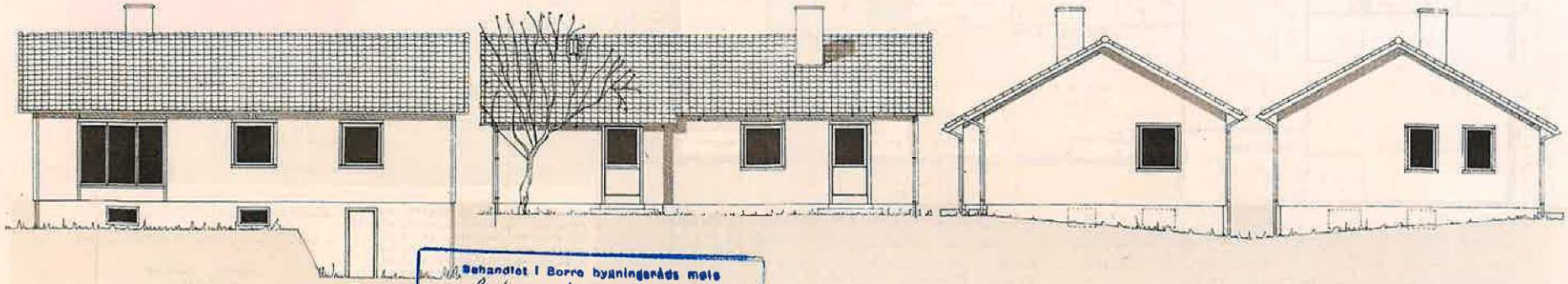
Beslutning: Godkjennes.

herr Torgny Haugland, Wistingsvei 26, Horten,

9. juni 60.







Behandlet i Borre byggningsråds møde
den 8/6 - 1960 hvor anmeldelsen blev
godkjendt.

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER 2002008897-1

(tilbygg, garasje, uthus o.l. under 30 m²) for arbeid etter § 86a i bygningsloven av 18.06.65, jfr. byggeforskrift 1985 kap. 15

BORRE TEKNISKE ETAT
23 JUNI 1986
Ank.nr. 19/226

BORRE BYGNINGSKONTOR Inn. 11-16/86

Til byggemyndighet i: Borre

Skriv ikke her

Melding om byggearbeider for

Eiendom (byggested): Gnr. 19 Bnr. 226 Festenr. Seksjonsnr.
Adresse: Parkv. 28

Eier/fester: Navn: Haugland, Torgny Fødselsnr. (11 siffer): 310326 37747
Adresse: Parkv. 28
Postnr. 3190 Poststed Horten
Telefon: Priv. 73396 kr. 42081 L. 437

Arbeidet utføres av: Navn: Olav Tømmerstigen
Adresse: Solberg
Postnr. 3180 Poststed Nykirke Telefon 033 - 78018

Meldingen gjelder

Eiendommens art Bl. § 106 F.kap. 46-2, 47, 49: [X] Boligeiendom [ ] Hytteeiendom
Meldingsordningen gjelder kun for bebygget bolig-/hytteeiendom - gjelder ikke der det er byggeforbud/hytteforbud
Særskilt søknad må innsendes for: [ ] Tilstedeværelse [ ] Oljefyr.anl. [ ] Heisanlegg [ ] Ventilasj.anlegg [ ] Byggearb. over 30 m²

Arbeidets art Bl. § 86A F. kap. 15: Tilbygg til: [X] bolig/~~fritids~~bolig [ ] garasje [ ] bod [ ] uthus [ ] båthus
Oppføring av: [ ] Mindre fasadeendr. [ ] Annet (beskriv)

Vedlegg som skal følge meldingen

Bl. § 94-3 F.kap. 16 F.kap. 52: Situasjonsplan - påført naboers/gjenboers navn [X] Etasjeplaner [X] Snitt [X] Fasader
[X] Korrekt varsel til nabo(er)/gjenboere
Andre vedlegg
NB! Dette er avgjørende for om meldingsordningen kan benyttes - bruk s. 3 og 4 samt K-blr. 5104

F kap. 15: Krav til tegninger
Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m.v. etter kap. 49.
Tegningene skal i byggingsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftens funksjonskrav er oppfylt må framgå uten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved hjelp av henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrift, veiteknes-, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning. Arbeidet blir ikke igangsatt før 3 uker etter byggingsrådet har mottatt meldingen. Krever nabo/gjenboer eller bygningsråd behandling som søknad om byggetillatelse, vil byggearbeider ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Sted: Borre Dato: 16/6-86 Underskrift: T. Haugland

Kommunens arkivnøkkel: 511

K-blankett 5103
Forlagt: Stein & Steinersen A/S, Oslo 7/85

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek. sending eller ved personlig underskrift

NABOOPPGAVE	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn og nr., gårds/bnr./festenr./seksj.nr. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Naboens eller gjenboerens navn og postadresse (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjenboer
Strandv. 23, Borre 19/134	Jens Monen, Strandv. 23 3190 Horten		16/6-86	Jens Monen
Parkv. 26, Borre 19/225	Erling Furu, Parkv. 26 3190 Horten		22/6-86	E. Furu
Strandv. 25, Borre 19/135	Otto Schaathun, Strandv. 25 3190 Horten		22/6-86	O. Schaathun
Parkv. 30, Borre 19/227	Andreas Helland, Parkv. 30 3190 Horten		22/6 86	Andr. Helland
Parkv. 25 A/B, Borre 19/185	Magne Nilsen, Parkv. 25 3190 Horten		22.6.86	Magne N.
Parkv. 27, Borre 19/186	Else Olsen, Parkv. 27 3190 Horten			

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek.sending til ovennevnte adressater.
Samlet antall sendinger:

Sign. .....

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering in duplo for postsendinger.

Opplysninger til meldingen

Skriv ikke her

Regulering

Er området regulert? [X] Ja [ ] Nei — Tillatt utnyttelsesgrad

Oppmåling

Er tomta oppmålt [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal 937,59 m²

Bebyggelsen
Bl. § 70 - 77
F.kap. 23
F.kap. 30 - 39

	Eldre bygg	Ny bebyggelse	Sum
Brutto areal	83 m²	7.3 m²	90.3 m²
Antall etasjer			
Antall leiligheter			
Bruksareal	m²	m²	m²

Kjeller under tilbygg [X] Ja [ ] Nei — *Kjeller er kun tillatt under tilbygg til bolig/hytte.*

Atkomst
Bl. § 60 - 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt [ ] Ja [ ] Nei

[X] Kommunal veg — Er kommunens avkj.tillatelse gitt [X] Ja [ ] Nei

[ ] Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring [ ] Ja [ ] Nei

Gir arbeidet endrete avkjøringsforhold [ ] Ja [X] Nei

Ved endrete avkjøringsforhold må det søkes særskilt

Vann
Bl. § 65

Gjelder endringen også endret vannforsyning [ ] Ja [X] Nei

Hvis ja må følgende besvares:

Vann-forsyning fra: [ ] Off. vann-verk [ ] Priv./felles vannverk [ ] Egen/felles brønn [ ] Takvann-anlegg

[ ] Annet (beskriv)

Avløp
Bl. § 66:2
F.kap. 47:2

Gjelder endringen også sanitæranlegg [ ] Ja [X] Nei

Hvis ja må følgende besvares:

Avløp skal tilknyttes [ ] Off. avløp [ ] Privat avløpsanlegg

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig avløpsnett krever særskilt tillatelse fra forurensningsmyndighet.

Skal det installeres
- Vannklosett [ ] Ja [ ] Nei
- [ ] Annet (beskriv)

Minste avstand
Bl. § 70
F.kap. 30

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	4 m		12

Minste avstand er målsatt på situasjonsplan [X] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje over tomta [ ] Ja [X] Nei

Brannvern
F.kap. 35 - 39

Bygningen/tilbygget er utført i bygningsbrannklasse [ ] 3 [ ] 4 [ ] Ingen

[ ] Annet (beskriv)

F.kap. 31:4

Tegningene skal vise [ ] Brann-vegger [ ] Brannceller

[ ] Dørenes brannmotstand og slagretning

[ ] Plassering av røykvarsler

Trapp er [ ] Åpen [ ] Lukket

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningsrådet i: Bovrc

For eiendom (byggeplass)

Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Parkv. 28	19	226		

Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
Hauglandt, Torgny	Parkv. 28	Priv. 73396 Ktr. 42081 e.437

er det i henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.06.65 sendt nabovarsel med følgende ordlyd til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

[ ] **Melding om mindre byggearbeider** - Ref. bl. § 86A og 94

NB! *Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet frem til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.*

Eiendommens art: [X] Boligeiendom [ ] Hytteeiendom

Arbeidets art: [X] Tilbygg til bolig/hytte — Oppføring av: [ ] garasje [ ] bod [ ] uthus [ ] båthus

[X] Mindre fasadeendring [ ] Annet (beskriv)

[ ] **Søknad om byggetillatelse** - Ref. bl. § 93

Arbeidets art: [ ] Nybygg [X] Tilbygg [ ] Påbygg [ ] Underbygging [ ] Endring [ ] Riving

[ ] Annet (beskriv)

Byggets art: [X] Bolig [ ] Hytte [ ] Garasje [ ] Uthus [ ] Skole [ ] Forsaml.-lokale [ ] Driftsbygg for jordbr.

[ ] Kontor/industrilok. [ ] Bilverksted [ ] Annet (beskriv)

[ ] **Søknad om bruksendring** - Ref. bl. § 93

Fra: Til:

[ ] **Søknad om dispensasjon** - Ref. bl. § 7

Fra bestemmelser i: [ ] bygn.lov [ ] forskrift [ ] vedtekt [ ] reguleringsplan

[ ] **Melding om anlegg** - Ref. bl. § 84.1

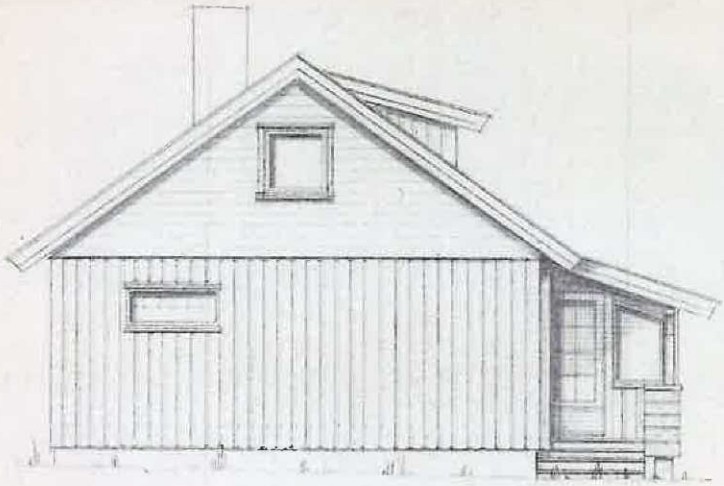
[ ] Kai [ ] Molo [ ] Dokk [ ] Bru [ ] Transformator [ ] Tank-/beholderanl. [ ] Underjordisk anl.

[ ] Heller og bedrifter i fjell [ ] Tribuner [ ] Idrettsanlegg [ ] Annet (beskriv)

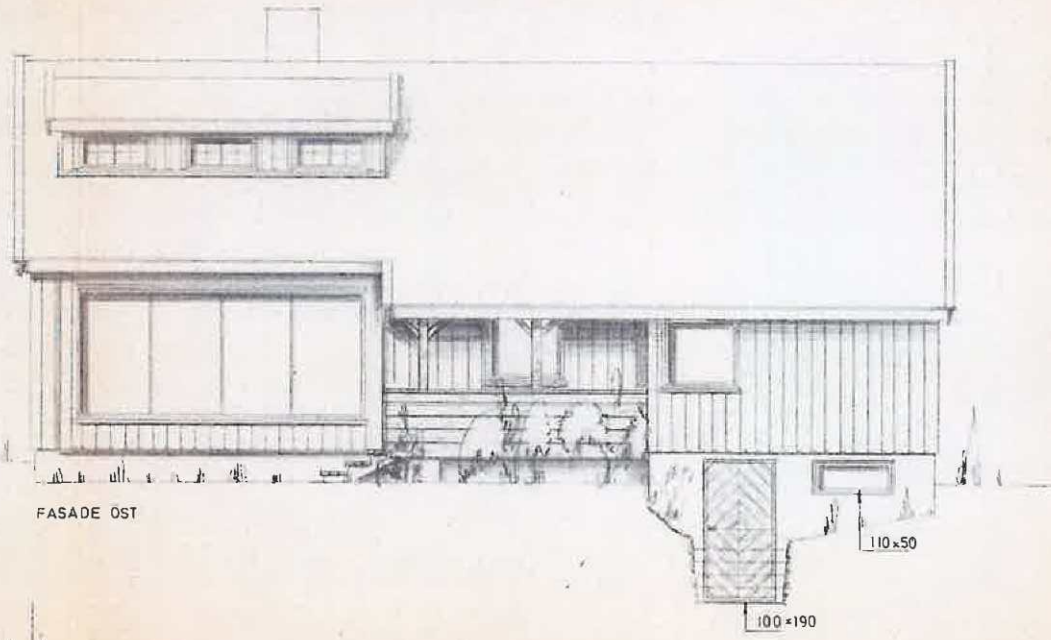
Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor — Adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

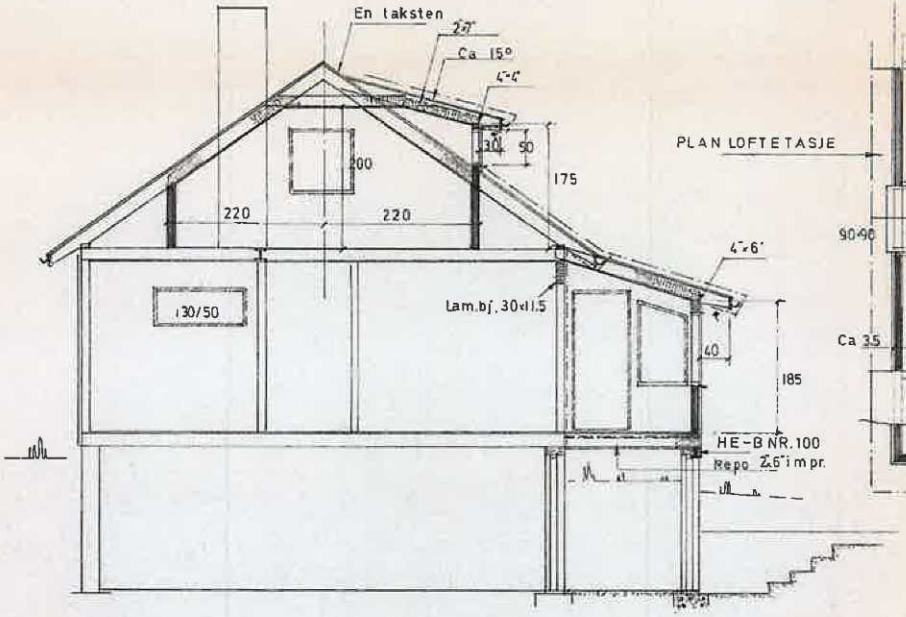
Sted	Dato	Underskrift
16/6 - 86	Bovre	T. Haugland



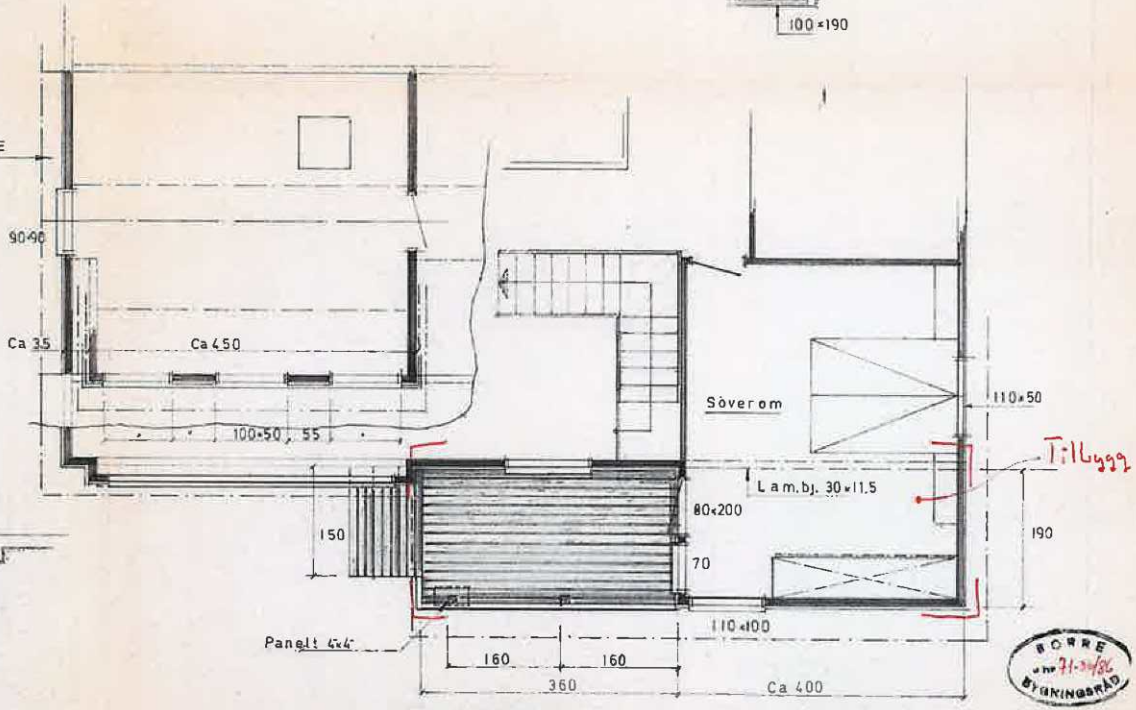
FASADE SYD



FASADE ØST



SNITT



PLAN 1. ETASJE

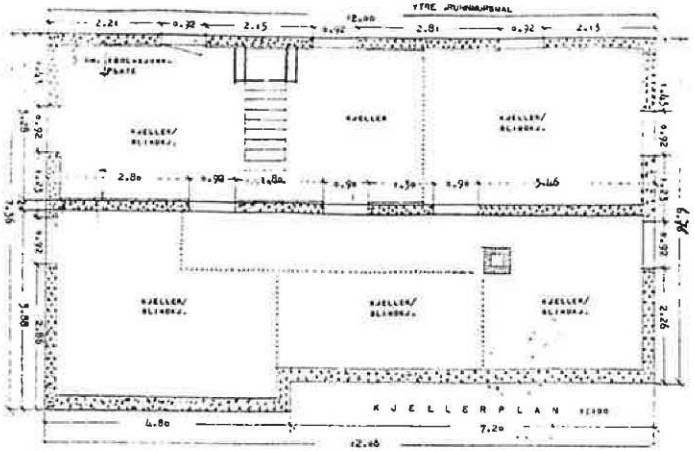
BORRE 21-3/86 BYGNINGSRÅD

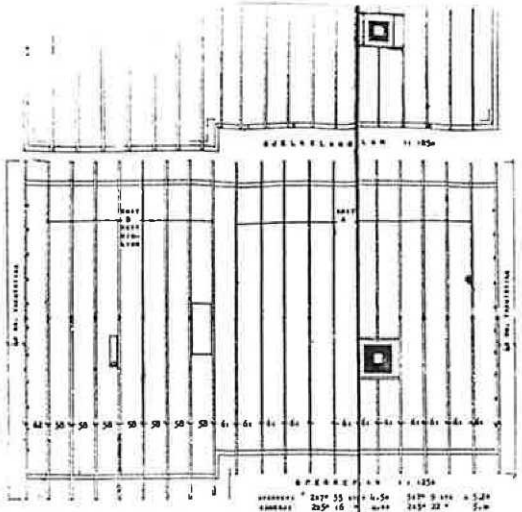
PARK V. 28 -- BORRE

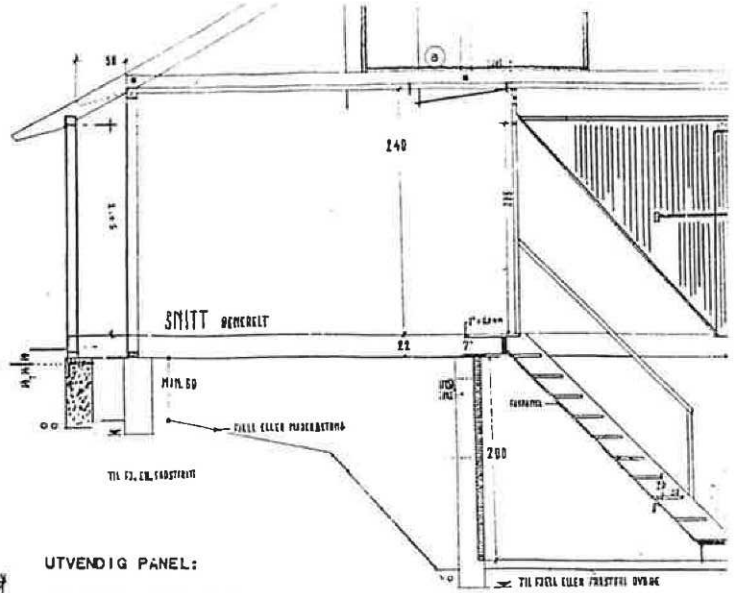
TILBYGG 1:50

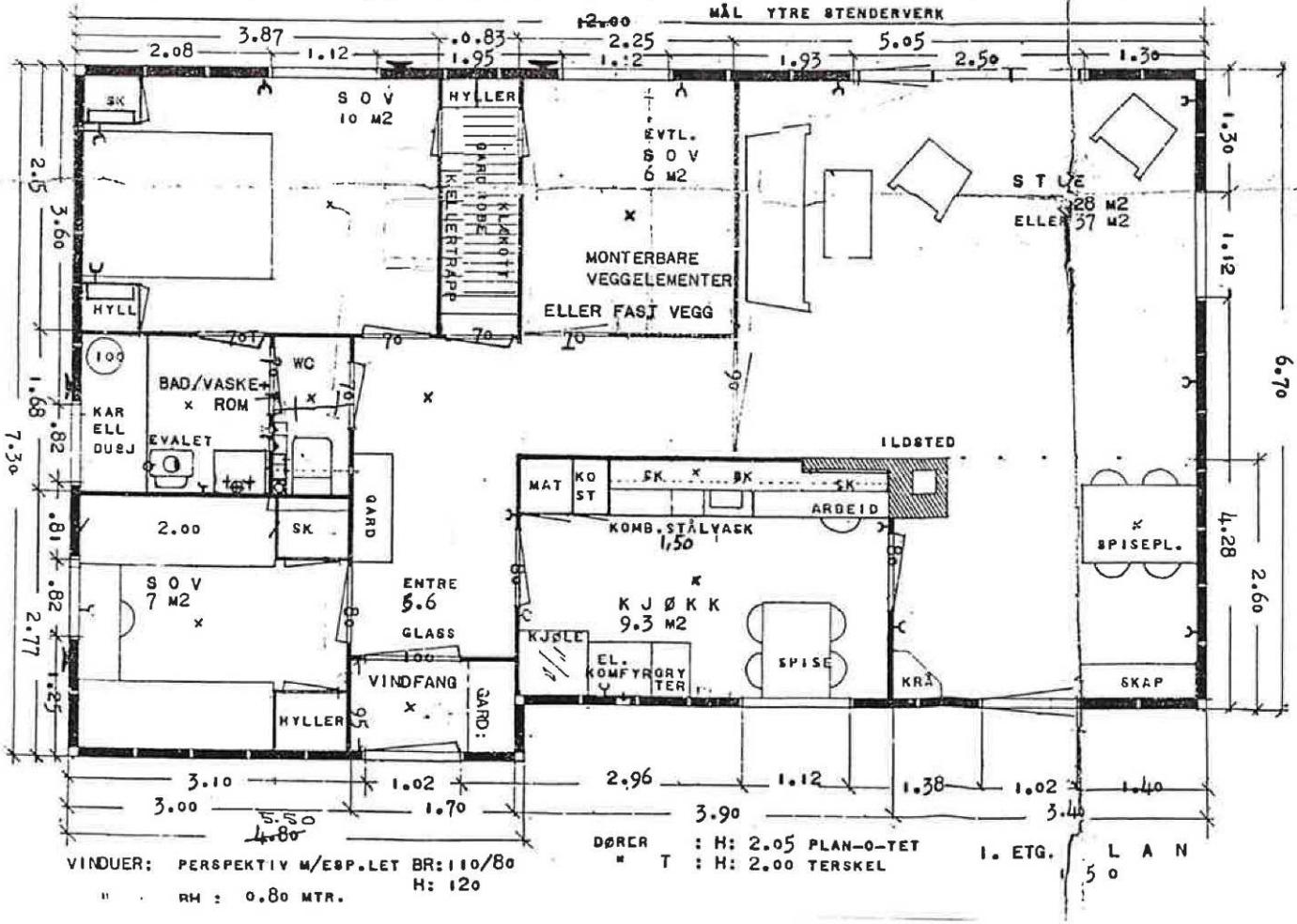
Juni 86

...ENDRINGSMULIGHET FRA ... SOVEROM ETTER FAMILIENS STØRRELSE, ALDERS- OG KJØNNSGRUPPERING.









VINDUER: PERSPEKTIV M/ESP.LET BR: 110/80 H: 120
" RH : 0.80 MTR.

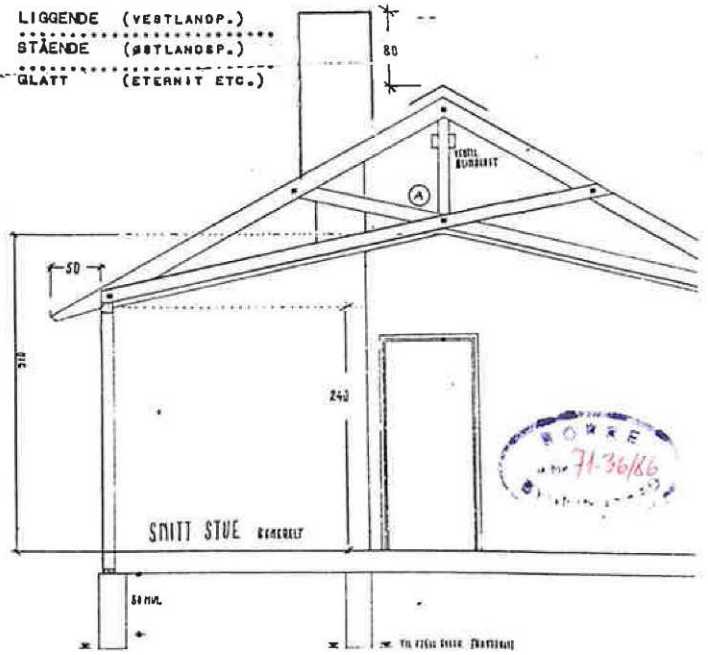
DØRER : H: 2.05 PLAN-O-TET
" T : H: 2.00 TERSKEL

1. ETG. PLAN 1:50

UTVENDIG PANEL:

FØLGENDE PANEL SKAL BRUKES : (STRYK)

LIGGENDE (VESTLANDSP.)
STÅENDE (ØSTLANDSP.)
GLATT (ETERNIT ETC.)



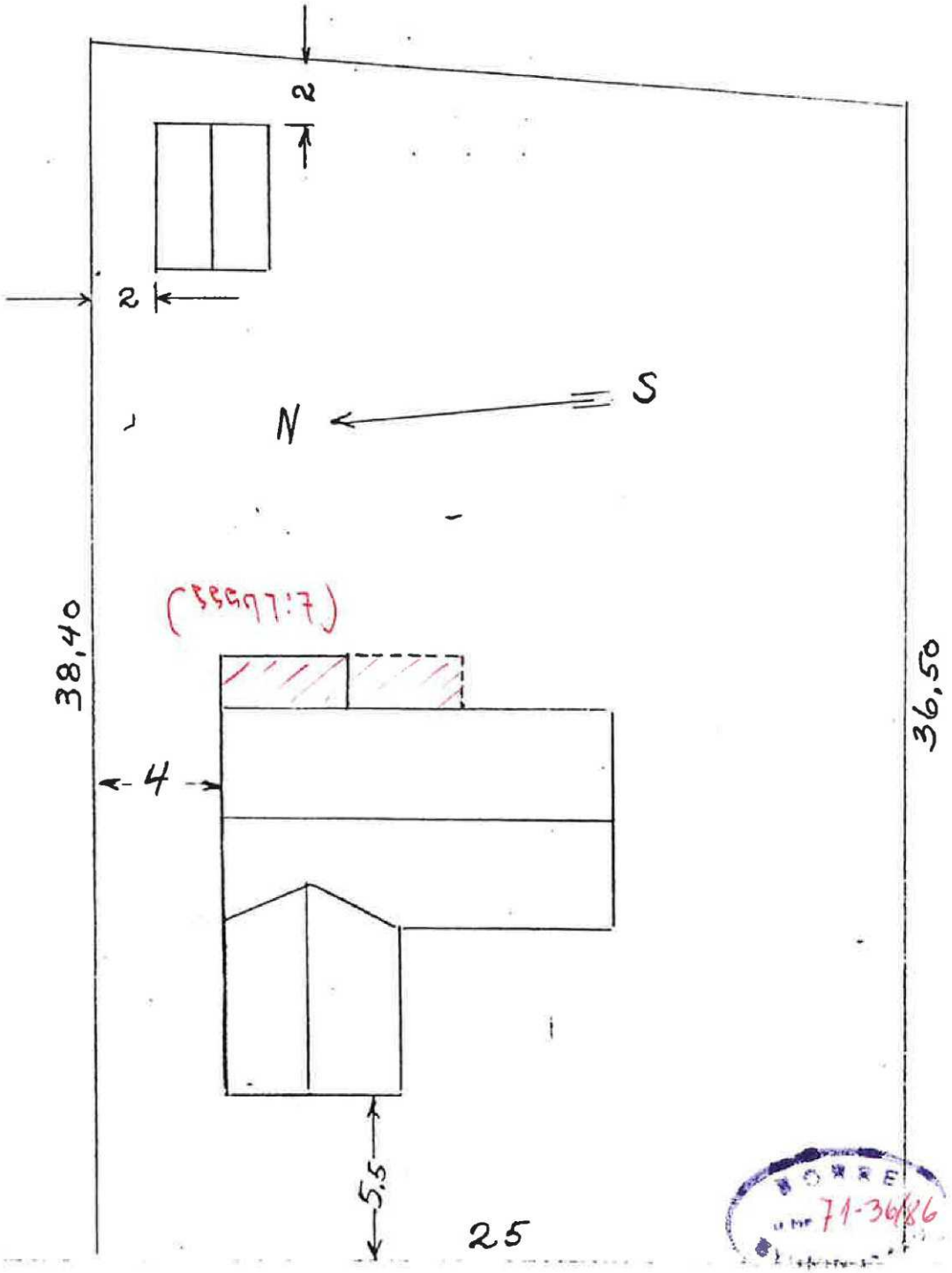
KOPIERING ELLER OMTEGNING ER FORBUDT. VED BYGGEMELDING, BYGGELØYVE OG LÅNESØKNAD ER TEGNINGEN KUN GYLDIG MOT FOREVIST KVITTERING LYDENDE PÅ NAVN OG MOT AT DER BRUKES FORESKREVNE ISOLASJON: K-VERDI 0.3 I GULV, HIMLING OG YTTERVEGGER.....

BYGGHERRE:.....

STED:..... DATO:

ARTHUR RØDLAND
NYGÅRDSGT.
46
BERGEN

Oversiktsplan



Parkveien 28.

Mål i mtr.
Målest. 1:200
T. Hauglund

SITUASJONSKART. GNR.: 19 BNR.: 226

Byggherre: Torgny Haugland

Byggeplassens adr.: Parkvn. 28

Arbeidets art: Tilbygg

Byggets art: Bolig og terrasse

Saksbehandler: Odd Bredesen

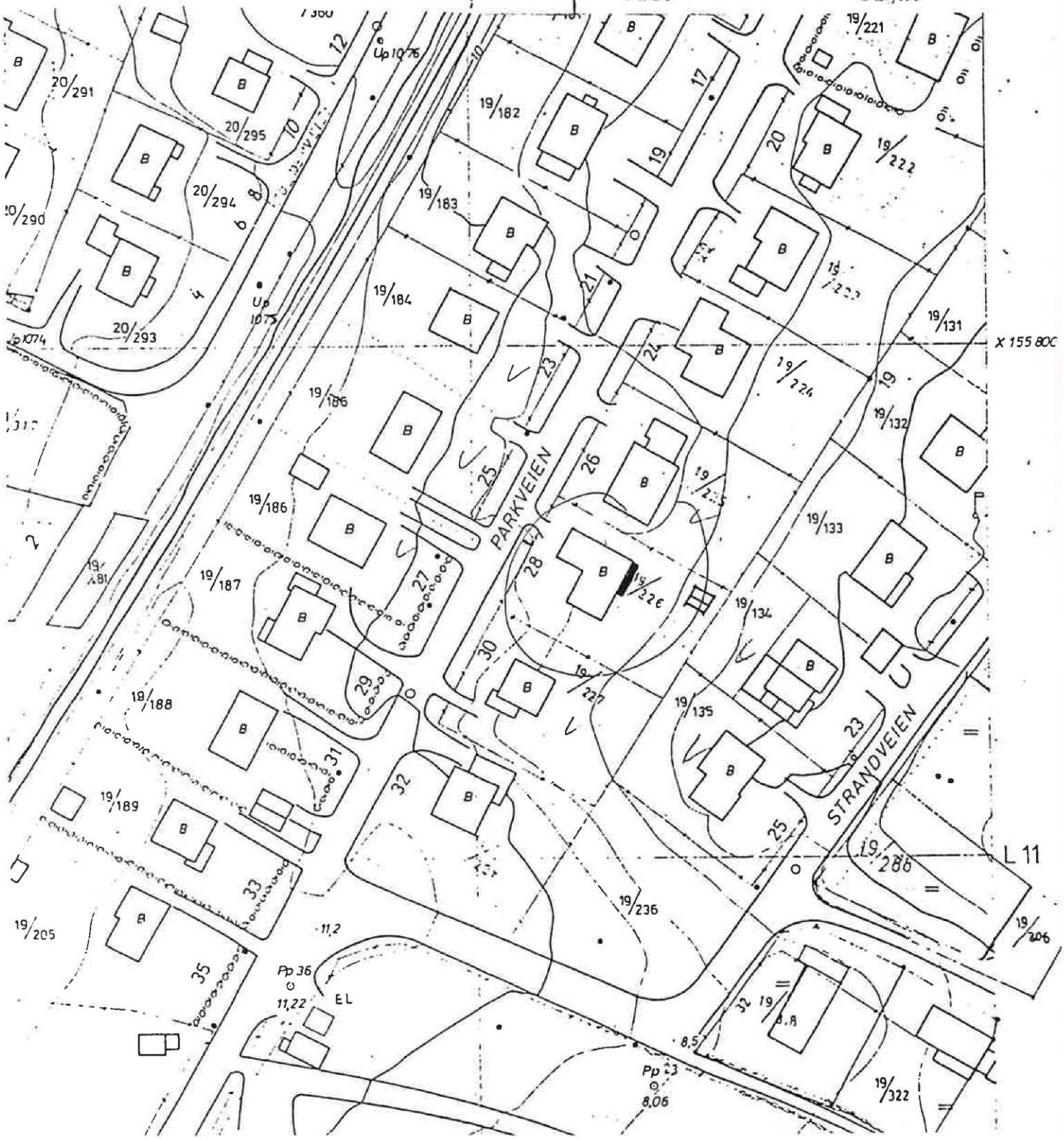
BORRE ELVERK
☒ Ingen merknader
☐ Merknader (se baksiden)

1/7-86 Dato — J. Spangelo Sign.

BORRE BYGNINGSRÅD mnr. 71-36/86

BORRE INGENIØRVESEN
☒ Ingen merknader
☐ Merknader (se baksiden)

1/7-86 Dato — Sign.



BORRE BYGNINGSRÅD

14. desember 1960.

246/1960.

Byggemelding nr. 124.

Byggherre: Torgny Haugland.

Anmelder: " "

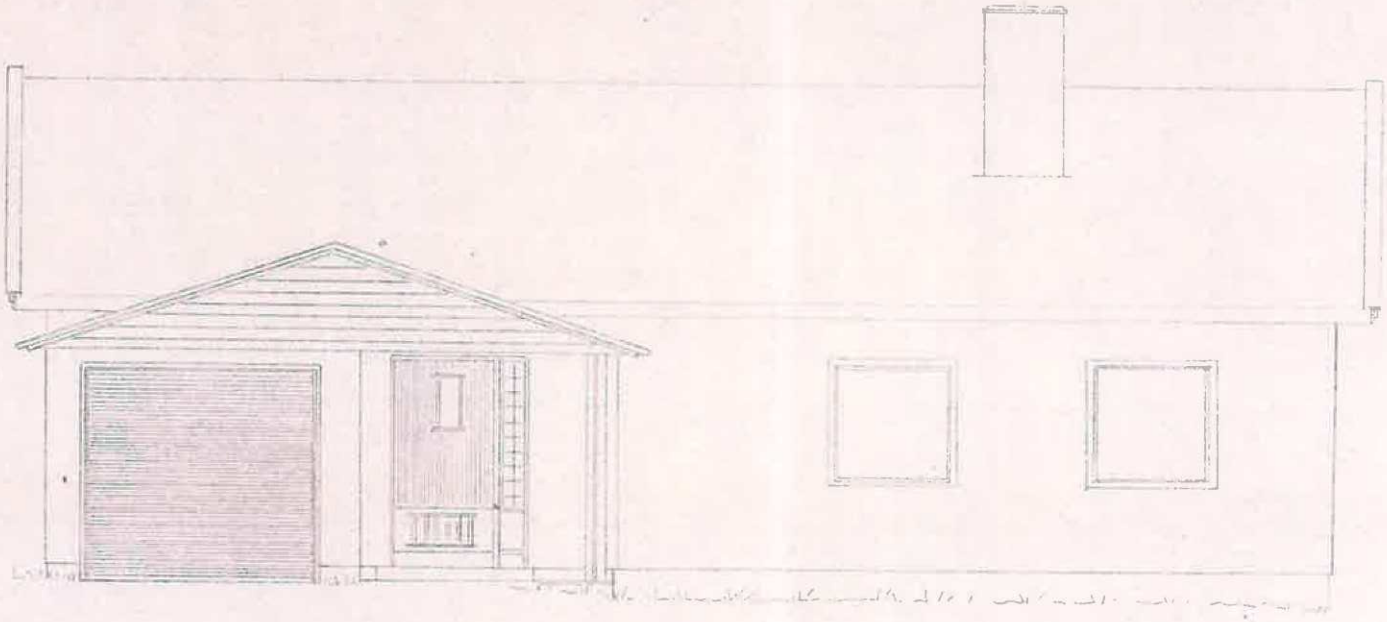
Ansvarsh: Anmeldes senere.

Ang. söknad om tilbygg av garasje i tilknytning til sitt planlagte nybygg av enebolig i Parkvn. 28.

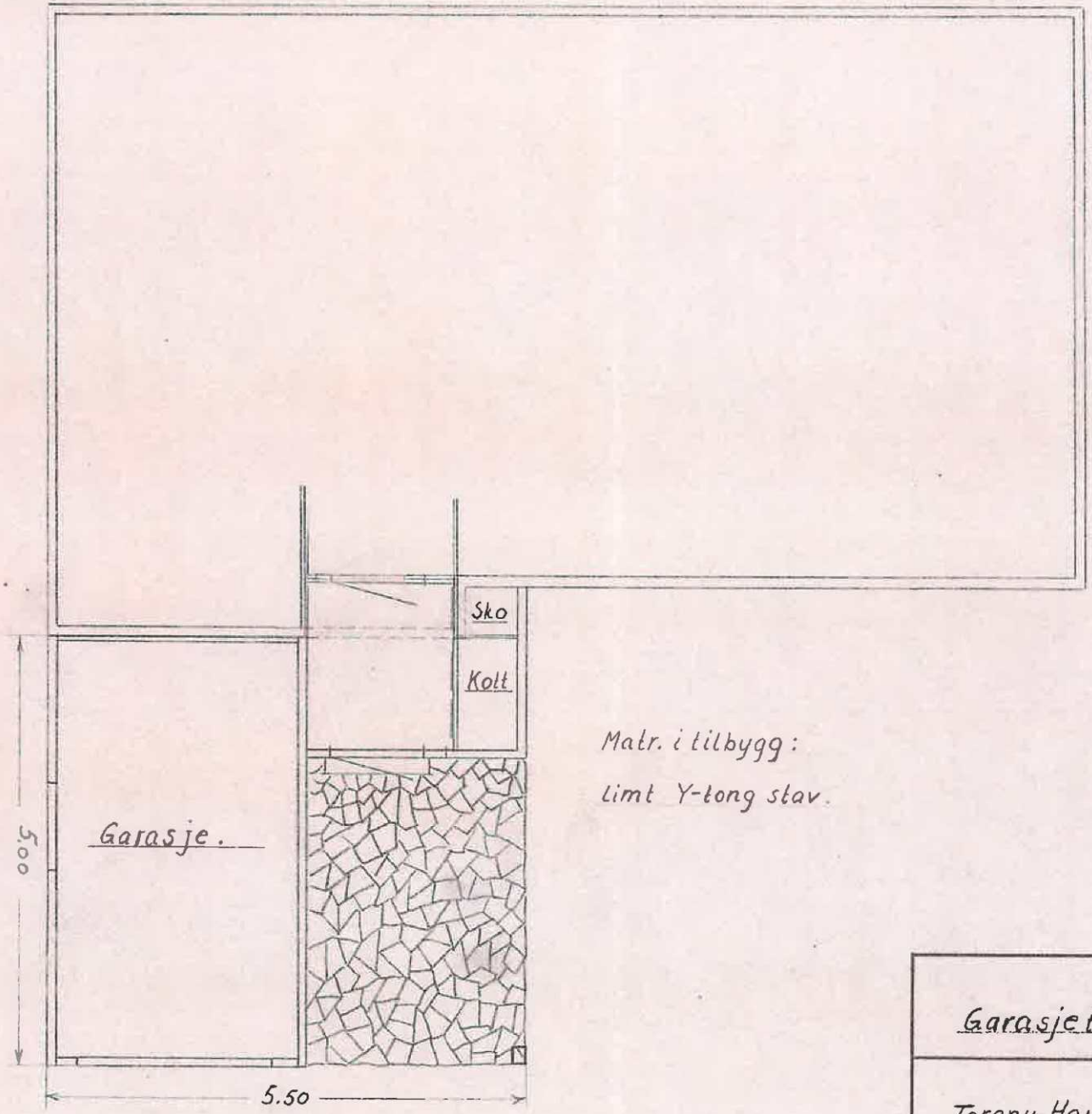
Beslutning: Garasjen godkjennes, men den må trekkes tilbake til 6 m fra off. vei.

herr Torgny Haugland, Wistingsvei 26, Horten,

15.12. 60.



Fasade med garasje	Målestokk: 1:50	Tegn. T. Haugl.	24/11-60
		Trac.	
		Klr.	
	Erstatning for:		
Torgny Haugland			
	Erstattet av:		



Matr. i tilbygg:
limt Y-tong stav.

Garasjetilbygg.	Målestokk: 1:50	Tegn. T.H. 24/11-6
		Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
Torgny Haugland		
	Erstattet av:	

A/S Tanlopi. A3. 20000. 8-58. Snarø.

Notater