PRIVATMEGLEREN
HORTEN

SOMMERFELDTS GATE 25

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sommerfeldts gate 25, 3189 Horten
Gnr. 130, Bnr. 300, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250203

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

Sommerfeldts gate 25, 3189 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 130, bnr. 300

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1084 **Eiendomsverdi ref nr:** KP1485

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

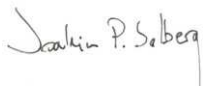
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Frittliggende enebolig fra 1959, med tilhørende carport. Boligen ble tilbygget på 80-tallet og fremstår som jevnlig vedlikeholdt, blant annet med taktekking og kjøkken fra 2015 samt bad fra 2009. Boligen har bygningsdeler som har nådd eller nærmer seg forventet levetid, og utskiftninger må derfor påregnes i tiden fremover. Enkelte bygningsdeler har fått tilstandsgrad TG2–TG3, noe en potensiell kjøper bør sette seg inn i. Alle bygningsdeler er vurdert og nærmere beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen- undertak og yttertekking av betongtakstein er fra 2015. Taket er besiktiget fra takfot/balkong.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fra 1984-85 på tilbygget del. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1984-85 ifølge eier.

Boligen har uisolert råloft over hanebjelker. Luketilkomst fra gang. Noe gulv for lagring.

Bygningen har originale varevinduer i kjeller, malte trevinduer med 2 og 3-lags glass av nyere år hovedsakelig perioden 2004-2015. Normal slitasje karmer/pakninger. Vinduer i kjeller og 2-lagsvindu fra 1978 i trapp gis TG2 som følge av alder og slitasje.

Bygningen har ytterdør til vindfang med 2-lags glass fra 2011. Malt ytterdør til bod av ukjent årgang. Original innerdør til kjeller med råteskader.

Østvendt balkong ca. 10 m2 med utgang fra trappegang i loftsetasjen. Gulvdekke i kompositt. Rekkverk i tre med glass. Gulvet var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke inspisert. Balkongen har montert pergolamarkise. Denne er ikke vurdert. Eier informerer at balkongen ble renovert ifm. utskifting av yttertak i 2015.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av belegg, parkett, laminat, tepper og tregulv. Betonggulv i kjeller. Vegger har tapet, panel og malte plater samt pussede vegger i kjeller. Innvendige tak har malte plater og panel. Ifølge eier fikk boligen større oppgraderinger i 2011 og 2015 med bl.annet oppussing av stue og kjøkken.

Etasjeskiller av bjelkelag. Støpt gulv i kjeller.
Det målt skjevheter i gulv. Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue, kjøkken og 2 soverom. Betonggulv i kjeller er generelt ujevne og ble derfor ikke målt. Stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene. Det ble i stuen målt 11 mm. høydeforskjell, i kjøkken ble det målt 15 mm. høydeforskjell. I soverom nordvest ble det målt 20 mm. høydeforskjell. I soverom sydøst ble det målt 22 mm. høydeforskjell. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Boligen har mursteinspipe, helbeslått over tak. Tilkoblet peisovn i stuen og loftsetasjen. Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegget datert 21.02.2023 uten avvik, derav TG1. Det må monteres ubrennbar plate foran ovn i loftsetasjen dersom denne skal nyttes.

Kjeller har gulv av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det er hovedsakelig synlig primærkonstruksjoner. Det er ikke opplyst om krypkjeller for takstmann.

Boligen har malt tretrapp. Trappen har flere avvik etter dagens regelverk samt noe knirk.

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Dør med glass til entrè. Normal slitasje i overflater.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med vinylbelegg og strietapet, panel i himling. Rommet er innredet med utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og innredninger. Rommet er fra 80-tallet og er ikke oppført med fuktsikre løsninger i sin helhet men rommet har sluk. Eier informerer at gulvvarme ikke fungerer. TG3 gis på bakgrunn av alder og tilstand.

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, panel i tak.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning, badekar og vegghengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk. Det er slukrenne med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvbelegg og tapet, panel i tak. Innredet med toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet, vi anbefaler derfor å montere på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber fra 2005 ifølge eier. Stoppekran lokalisert bod kjeller.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler/vinduer. Avtrekk fra våtrom, wc og kjøkken.

Boligen har luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Varmtvannstanken er på 200 liter plassert i kjeller. Vi anbefaler å el.tilkoble berederen etter dagens regelverk for økt brannsikkerhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann. Eier informerer at boligen varmes opp ved gulvvarme i bad 2.etg., kjøkken, varmepumpe, panelovner og vedfyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår ifølge eier.

Støpt grunnmur oppført på ukjent fundamentering. Fundamenteringen ligger i bakken og er derfor ikke inspisert. Kun synlige deler av grunnmur er kontrollert.

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Grunnet snødekt terreng på befaringsdagen er ikke fallforholdene tilstrekkelig kontrollert. Tilstandsgrad er derfor satt til IU

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Eier opplyser at stikkledninger ble fornyet i 2005.

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

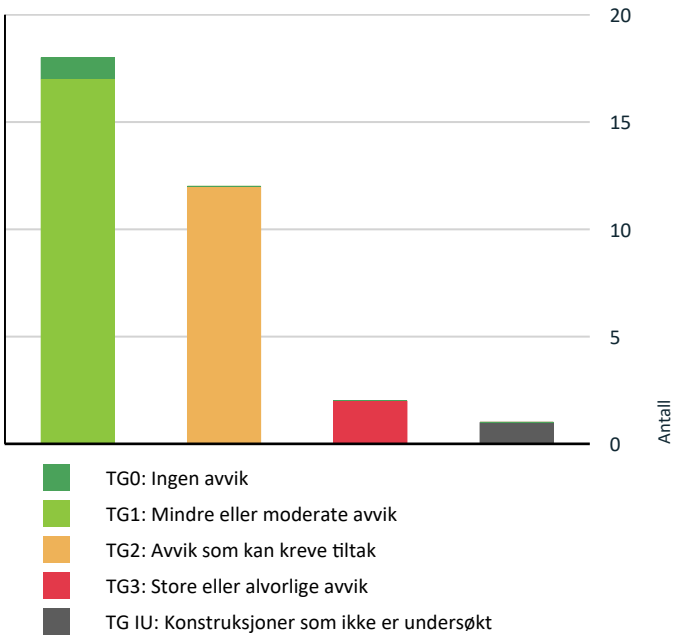
Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest datert 31.01.1959 for boligen. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tilbygget del fra 80-tallet. Da det ikke foreligger ferdigattest har ikke kommunen godkjent at tiltaket er utført ihht. gitte rammer og tillatelser.
Det registreres enkelte endringer i boligens fasader etter byggemeldte tegninger. Bl. annet har balkongen et noe endret uttrykk, sprosser i vinduer og takvinduer er ikke angitt på tegning. Evt. søknadsplikt må konfereres kommunen. I loftsetasjen er bad og wc slått sammen, rommene er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

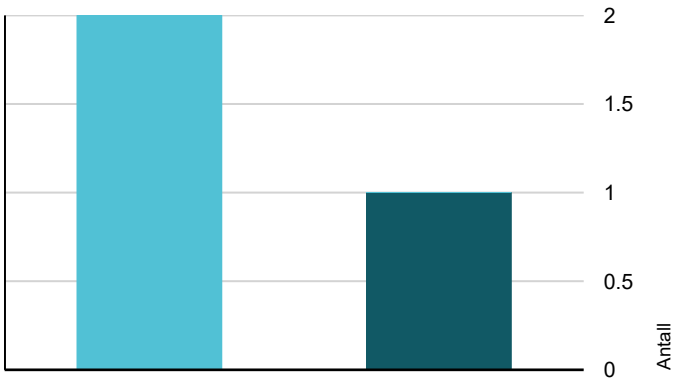
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1959

Kommentar
Kilde: Ferdigattest

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1984	Oppføring av tilbygg
2005	Nye stikkledninger utv.
2009	Nytt bad
2015	Ny taktekking
2015	Nytt kjøkken

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen- undertak og yttertekking av betongtakstein er fra 2015. Taket er besiktiget fra takfot/balkong.

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket der det kan være persontrafikk under. Det er krav til sikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres snøfangere der det mangler på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fra 1984-85 på tilbygget del. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1984-85 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe mindre råteskader og værslitasje ved kledningen generelt. Det er ikke påvist tilstrekkelig luftespalte i nedkant av ytterkledningen. Det er ikke unormalt for eldre boliger da byggemåte har endret seg med tiden, men forholdene kan bidra til å forkorte levetiden på panelene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut skadet/værslitt panel på noe sikt. Det vil være fordelaktig om kledningen skiftes i si helhet da det gir mulighet for å øke isolering og oppgradere vindsperre ved boligen.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har uisolert råloft over hanebjelker. Luketilkomst fra gang. Noe gulv for lagring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe fuktskjolder i taktro og konstruksjon i hovedloftet og tilbygget del (kryploft og bod). Noe forhøyede fuktverdier registrert rundt pipegjennomføring, 17,5-21,7 vektprosent målt i taktro på tilfeldige steder omkring pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har originale varevinduer i kjeller, malte trevinduer med 2 og 3-lags glass av nyere år hovedsakelig perioden 2004-2015. Normal slitasje karmer/pakninger. Vinduer i kjeller og 2-lagsvindu fra 1978 i trapp gis TG2 som følge av alder og slitasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdør til vindfang med 2-lags glass fra 2011. Malt ytterdør til bod av ukjent årgang. Original innerdør til kjeller med råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av alder og slitasje i overflater/pakninger. Dør til kjeller er skadet og gis TG3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren til kjeller må planlegges fornyet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt balkong ca. 10 m2 med utgang fra trappegang i loftsetasjen. Gulvdekke i kompositt. Rekkverk i tre med glass. Gulvet var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke inspisert. Balkongen har montert pergolamarkise. Denne er ikke vurdert. Eier informerer at balkongen ble renovert ifm. utskifting av yttertak i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder i ytterkant av konstruksjonen under balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser av tettesjiktet. Takstmann kjenner ikke til om tettesjiktet ble skiftet i 2015. Det kan være nødvendig med noe utbedring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg, parkett, laminat, tepper og tregulv. Betonggulv i kjeller. Vegger har tapet, panel og malte plater samt pussede vegger i kjeller. Innvendige tak har malte plater og panel. Ifølge eier fikk boligen større oppgraderinger i 2011 og 2015 med bl.annet oppussing av stue og kjøkken. Gang/soverom loftsetasje pusset opp 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen generelt gir et ok inntrykk. Det er enkelte mindre skader, riss og slitasje etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier må evt. vurdere behov for oppgraderinger.



Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av bjelkelag. Støpt gulv i kjeller.
Det målt skjevheter i gulv. Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue, kjøkken og 2 soverom. Betonggulv i kjeller er generelt ujevne og ble derfor ikke målt. Stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene. Det ble i stuen målt 11 mm. høydeforskjell, i kjøkken ble det målt 15 mm. høydeforskjell. I soverom nordvest ble det målt 20 mm. høydeforskjell. I soverom sydøst ble det målt 22 mm. høydeforskjell. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, helbeslått over tak. Tilkoblet peisovn i stuen og loftsetasjen. Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegget datert 21.02.2023 uten avvik, derav TG1. Det må monteres ubrennbar plate foran ovn i loftsetasjen dersom denne skal nyttes.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det er hovedsakelig synlig primærkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Tilstandsrapport



Krypkjeller

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om krypkjeller for takstmann.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trappen har flere avvik etter dagens regelverk samt noe knirk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappene har noe knirk og slitasje. Det er ikke unormalt for eldre trapper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefalte tiltak ved trappene er kommentert under annet punkt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Dør med glass til entrè. Normal slitasje i overflater.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med vinylbelegg og strietapet, panel i himling.
Rommet er innredet med utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og innredninger. Rommet er fra 80-tallet og er ikke oppført med fuktsikre løsninger i sin helhet men rommet har sluk. Eier informerer at gulvvarme ikke fungerer. TG3 gis på bakgrunn av alder og tilstand.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, panel i tak.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning, badekar og vegghengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk. Det er slukrenne med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist ca. 25 mm. Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under badekar.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne i stål med mulighet for rengjøring. Våtrommet har banemembran i gulv. Dokumentasjon er fremlagt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, tilluft under døren.

LOFTETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Normal slitasje i innredninger. Overflater er kommentert under annet punkt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg og tapet, panel i tak. Innredet med toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet, vi anbefaler derfor å montere på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra 2005 ifølge eier. Stoppekran lokalisert i bod kjeller.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler/vinduer. Avtrekk fra våtrom, wc og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe i stuen.

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



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 200 liter plassert i kjeller. Vi anbefaler å el.tilkoble berederen etter dagens regelverk for økt brannsikkerhet.

Årstall: 2008 **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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.
Eier informerer at boligen varmes opp ved gulvvarme i bad 2.etg., kjøkken, varmepumpe, panelovner og vedfyring.

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.
   1959 Mye av anlegget er skiftet med tiden. Nytt sikringsskap mm. utført 2011. Elbillader montert 2015. Stedvis noe eldre elementer.

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?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Eier informerer at anlegget ble kontrollert av Det lokale el.tilsyn for ca. 2 år siden. Dokumentasjon er ikke fremlagt og bør innhentes.

Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår ifølge eier.

Årstall: 1959 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Drenssystemet har passert forventet levetid.
Forventet levetid er 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På bakgrunn av alder bør drenssystemet planlegges fornyet. Det er enkelte symptomer på svekket funksjon i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur oppført på ukjent fundamentering. Fundamenteringen ligger i bakken og er derfor ikke inspisert. Kun synlige deler av grunnmur er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmuren og betonggulvet i kjeller har stedvis noe riss/sprekker. Det er ikke unormalt for eldre boliger og årsak kan være sammensatt.

Konsekvens/tiltak

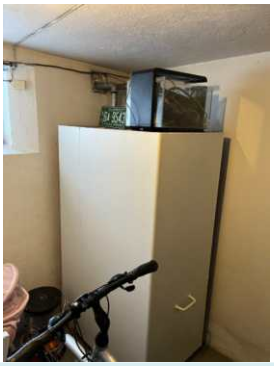
• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefaler vi at riss/sprekker kontrolleres jevnlig for å avdekke evt. utvikling over tid. Det kan i den forbindelse bli behov for fremtidige tiltak.

Tilstandsrapport







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.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Grunnet snødekt terreng på befaringsdagen er ikke fallforholdene tilstrekkelig kontrollert. Tilstandsgrad er derfor satt til IU

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Eier opplyser at stikkledninger ble fornyet i 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Boligen har oljetank i stål i kjeller. Eier informerer at tanken er tømt. Det foreligger et generelt krav om sanering av tanker som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

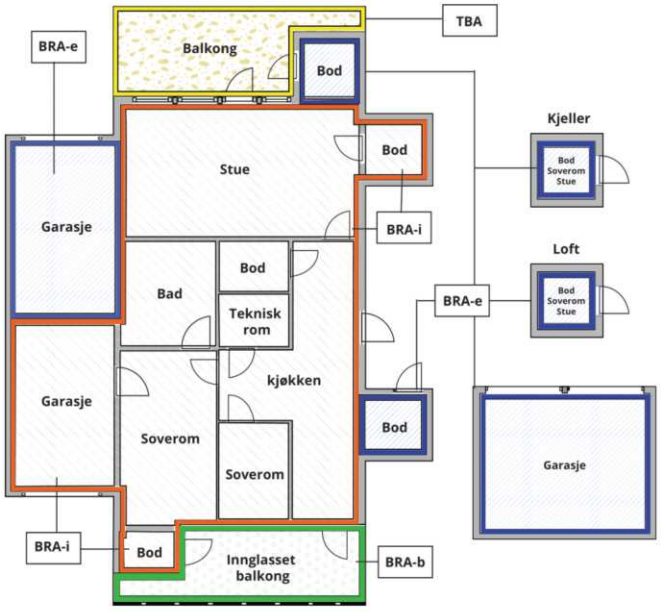
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	95	8		103	2
Loftetasje	56			56	10
Kjeller	66			66	
SUM	**217**	**8**			**12**
SUM BRA	**225**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré, gang, toalettrom, vaskerom, stue, kjøkken	Utvendig bod	
Loftetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		

Kommentar

Bod med utvendig adkomst ca. 8 m2 er angitt som BRA-e.
Overbygd inngangsparti ca. 2 m2 og østvendt balkong ca. 10 m2 er medtatt som TBA.
I tillegg er det en carport ca. 26 m2.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 31.01.1959 for boligen. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tilbygget del fra 80-tallet. Da det ikke foreligger ferdigattest har ikke kommunen godkjent at tiltaket er utført ihht. gitte rammer og tillatelser.
Det registreres enkelte endringer i boligens fasader etter byggemeldte tegninger. Bl. annet har balkongen et noe endret uttrykk, sprosser i vinduer og takvinduer er ikke angitt på tegning. Evt. søknadsplikt må konfereres kommunen. I loftsetasjen er bad og wc slått sammen, rommene er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	130	300		0	650.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sommerfeldts gate 25

Hjemmelshaver

Skreppedal Andersen Jørn Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Apenes, bare 300–400 meter fra Oslofjorden og Solviken båthavn. Herfra er det kort gangavstand til skoler, dagligvarebutikker som Meny og Coop, badestrand, flotte turområder og bussholdeplass med gode forbindelser til Horten, Holmestrand stasjon og Tønsberg.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man Torggata nordover mot Apenes. Rett etter lyskrysset og før rundkjøringen tar man inn Gamleveien skrått til høyre. Følg denne rett frem og ned 2. vei til høyre som er Sommerfeldsgate. Eiendommen ligger da som første hus på høyre hånd.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250203

Selger 1 navn
Jørn Skreppedal Andersen

Gateadresse
Sommerfeldts gate 25

Poststed	Postnr
HORTEN	3189

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90397383

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250203

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fullrenovert bad 2 etg. etter våtromsnormen, februar 2009. Tidligere bad og do-rom slått sammen til ett rom.
Arbeid utført av	OLAF B TERJESEN AS, Nøtterøy

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mekanisk membran og smøremembran inngikk i totalrenoveringen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antar byggemeldt av OLAF B TERJESEN AS pga fjerning av vegg og forsterkning av tak, men ikke helt sikker.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vann og avløpsledning (stikkledning m/graving), hovedstopekran, vannvakt mv. ble utført i juli 2005
Arbeid utført av	Grøteig AS, Horten

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ordinær, kald kjeller med mange rom der det forekommer saltutslag på murvegger. Ingen problemer knyttet til dette og ingen endringer observert siste 25 år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se tilstandsrapport. Mindre sprekker og skjevheter normalt for bygg av denne type.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2011: Nytt elektrisk anlegg/skap (hovedsikring på loft fjernet). 2015: El-bil lader 2015 i carport. Comfortvarme lagt i gulv da kjøkken ble renovert i 2016. Varmen fra gulv har avtatt over tid, mistanke om at ikke alle sløyfene er inntakte.
Arbeid utført av	Xpert Installasjon AS, Tønsberg + Grytnes Elektriske, Horten

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gammel parafinovn fjernet, tom parafintank innvendig i kjeller ikke fjernet.

Document reference: 141250203

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført 2015 av Xpert Installasjon AS, Tønsberg. Regulert til 4,3 kW tilpasset kurs, men kabel fra sikringsskap til carport er dimensjonert for 11 kW lading

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: April 2015: Undertak, stendere og tak byttet/totalrenovert. Terrasse 2 etg revet ned og bygget opp nytt.

Arbeid utført av: Lysell Entreprenør AS, Barkåker

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hageby-reguleringen til Horten kommune. Eiendommen ligger innenfor denne reguleringen.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten bruksskade på laminnat i kjøkken. Dersom denne repareres bør også varme i gulv sjekkes jf. tidligere kommentar.

Document reference: 141250203

Tilleggskommentar

Totalrenovert kjøkken: 2015/16 Totalrenovert stue: 2011 Soverom/gang 2. etasje renovert: 2025

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: 141250203

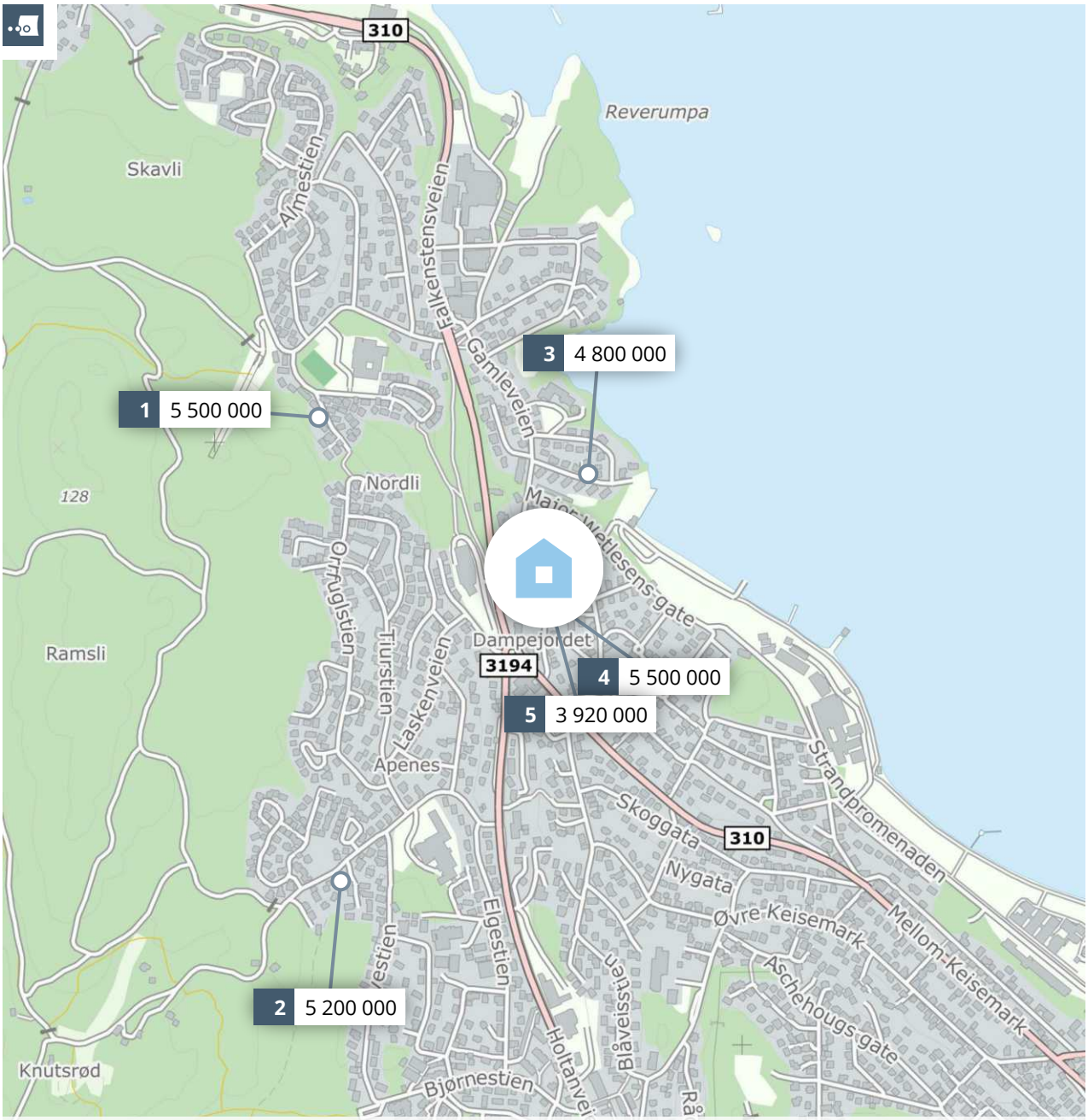
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Harald Skreppedal Andersen	807ebaea98ba938179323e660cd97744a7199afe	26.04.2026 11:02:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250203

- 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

SOMMERFELDTS GATE 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 18.04.2026

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

Sommerfeldts gate 25, 3189 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 130 BNR 300 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Apenes

Verdivurdert til

4 650 000

-	4 650 000	20 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	225 m²	8 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Tomt					650 m²	
Byggeår					1959	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Orerønningen 3				12.06.2025	5 900 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**33 742**
	163 m²	1982	511 m²	4 sov						
2	Knudsrødveien 39				19.09.2025	5 350 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**41 935**
	124 m²	1953	1 074 m²	3 sov						
3	Selvikveien 6 A				31.10.2025	4 950 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**35 036**
	137 m²	1977	402 m²	4 sov						
4	Gamleveien 14				05.06.2023	4 650 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**36 184**
	152 m²	1840	1 068 m²	3 sov						
5	Gamleveien 16				21.04.2020	3 860 000	**3 920 000**	0	3 920 000	**27 034**
	145 m²	1890	716 m²	4 sov						

Denne trivelige og innholdsrike eneboligen ligger på en pent opparbeidet hjørnetomt på populære Apenes. God planløsning for en barnefamilie med et romslig og koselig kjøkken, 4 soverom, 2 wc, pent bad og eget vaskerom som kan oppgraderes til ekstra bad. Godt med lagringsplass i den store kjelleren. Gangavstand til skoler, dagligvare, buss og badestrand.

Oppført 1958 og tilbygg/ombygging i 1984. Vinduer hovedsakelig fra 2004 til 2025. Nye stikkledninger i 2004 og ny taktekking i 2015. Innvendig er flere av rommene pusset opp høsten 2025/vinteren 2026. Både stue og kjøkken gjennomgikk en omfattende oppgradering i 2013/2015 inkludert nye 3 lags vinduer. Romslig, pent og delikat bad fra 2009. Flere detaljer om tilstand i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget våren 2026.

Carport med ladeboks.

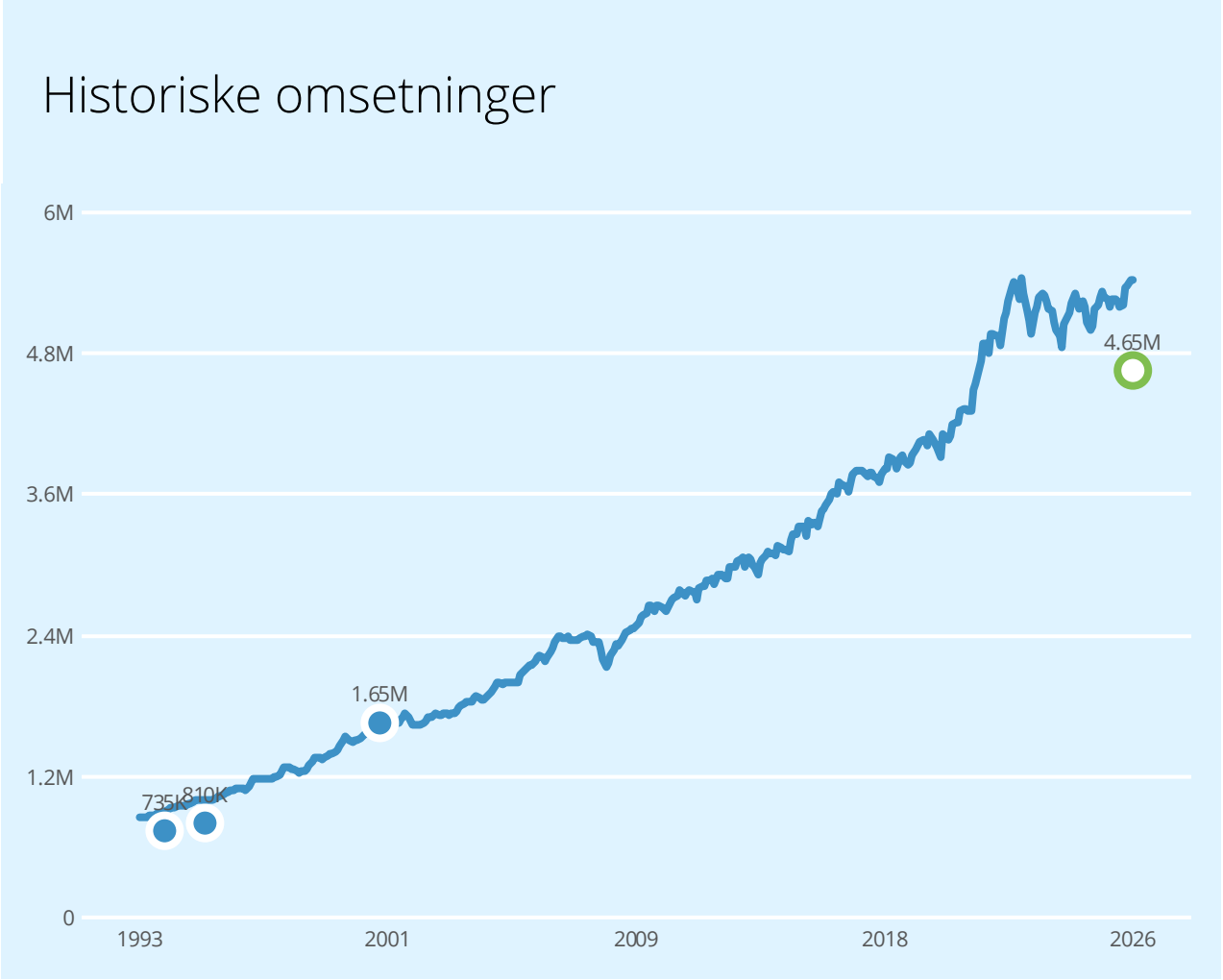
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.06.2018		06.06.2018	-	750 000	-	750 000	2
29.06.2001	24.07.2001	24.08.2001	1 550 000	1 650 000	-	1 650 000	
10.10.1995		10.10.1995	-	810 000	-	810 000	
15.06.1994		15.06.1994	-	735 000	-	735 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Omsetning i 2018 var i forbindelse med samlivsbrudd

Eneboliger til salgs i 3189 HORTEN nå

13
eneboliger til salgs

8.9M
8.6M
8 225 000 Prisantydning i snitt
8.0M
7.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Eneboliger solgt i 3189 HORTEN siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

6.2M
6.1M
6 018 000 Prisantydning i snitt
5 945 000 Salgspris i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
157
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 092 HORTEN kommune i snitt siste 3 mnd
29 932 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

20 667 Sommerfeldts gate 25
Totalpris 4 650 000

enova

Energiattest



Adresse **Sommerfeldts gate 25, 3189 HORTEN**	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264962**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161754706**
Gårdsnummer **130**	Bruksnummer **300**
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 **1959**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **225,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **276,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **266,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 183 kWh**



Sommerfeldts gate 25, 3189 HORTEN

Detaljering

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

Sommerfeldts gate 25, 3189 HORTEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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 19: 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 sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

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

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
27.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 130 Bnr 300 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sommerfeldts gate 25, 3189 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 123 639
Som sekundærbolig:	kr 4 494 555

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.10.2025 08:37

Eiendom 3901-130/300 Gamlevegen 20

Bruksnavn	Gamlevegen 20				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	19.07.1958	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	674 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	130	Beregnet areal	650,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	300	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sommerfeldts gate 25	3189 Horten	Apenes	Horten	Horten

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.07.1958	Kart- og delingsforretning	3901-130/300	Mottaker	683
		3901-130/219	Avgiver	-683
17.04.1973	Kartforretning	3901-130/300	Mottaker	674
01.01.2020	Omnummerering	3901-130/300	Mottaker	0
11.05.2023	Oppmålingsforretning	3901-130/144	Berørt	0
		3901-130/212	Berørt	0
		3901-130/219	Berørt	0
		3901-130/169	Berørt	0
		3901-130/440	Berørt	0
		3901-130/274	Berørt	0
		3901-130/300	Berørt	0
		3901-130/272	Berørt	0
		3901-130/213	Berørt	0
		3901-130/268	Berørt	0
		3901-130/383	Berørt	0
		3901-130/196	Berørt	0
		3901-130/271	Berørt	0
		3901-130/486	Berørt	0
		3901-9801/14	Berørt	0
		3901-130/380	Berørt	0
		3901-130/275	Berørt	0
		3901-130/168	Berørt	0
		3901-130/259	Berørt	0
		3901-130/382	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-130/300	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	161754706			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.05.1958	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	31.01.1959	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	74,8/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	5	1	2	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
H02	Hovedetasje	0	0/0	0/0	0/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.10.2025 08:37

Eiendom 3901-130/300

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Sommerfeldts gate 25	3189 Horten

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Skreppedal Andersen Jørn Sommerfeldts Gate 25 3189 Horten	240365	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Skreppedal Andersen Jørn Sommerfeldts Gate 25 3189 Horten	240365	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**130**	**300**	**0**	**0**	Sommerfeldts gate 25, 3189 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)	650.04m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	650.04m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

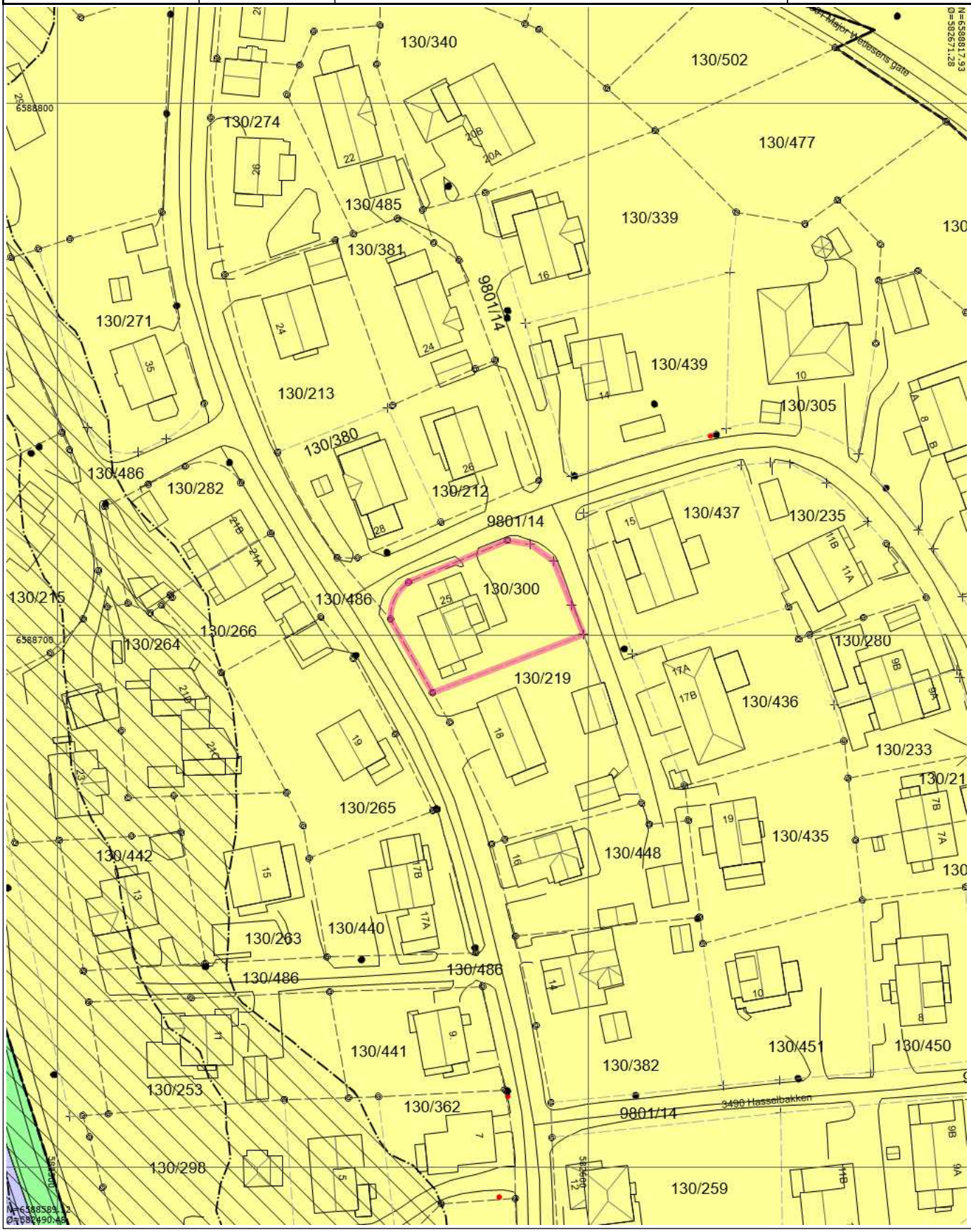
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 300	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sommerfeldts gate 25 3189 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for støysoner


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Forretninger - Nåværende


Friområde - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Toppunkt

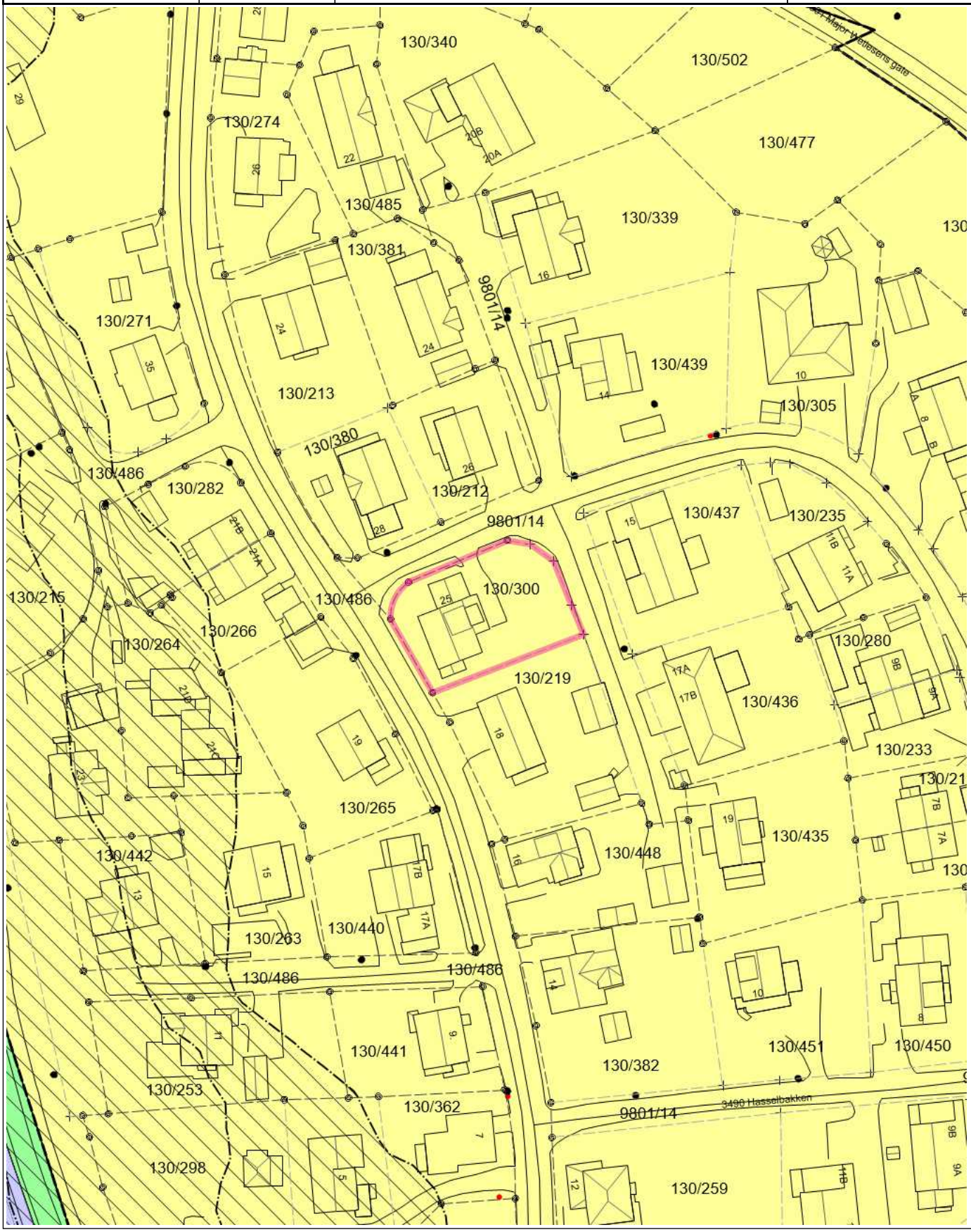

Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 300	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sommerfeldts gate 25 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for støysoner


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Forretninger - Nåværende


Friområde - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Toppunkt


Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Sommerfeldts gate 25, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/130/300/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 650 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.10.2025



Matrikkelkart

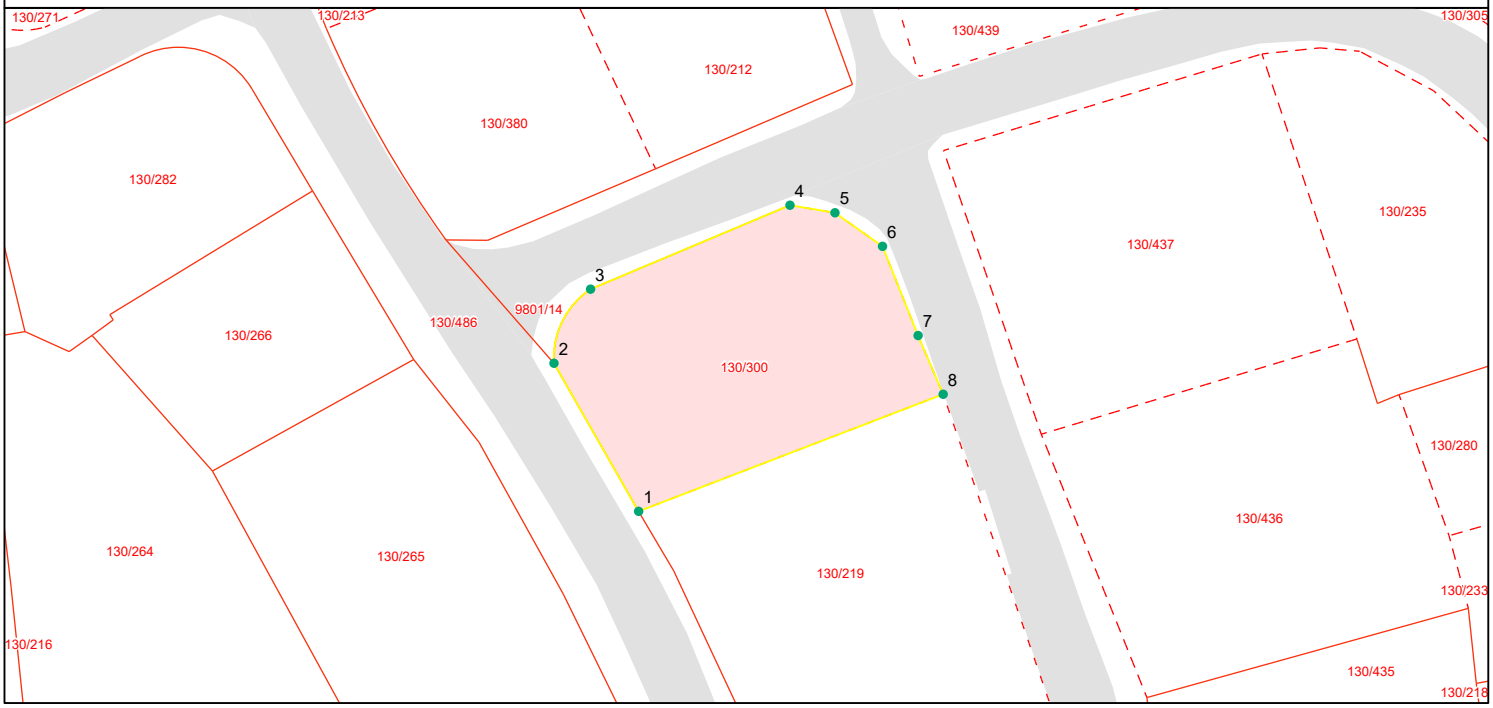
Adresse: **Sommerfeldts gate 25, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/130/300/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 650 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.10.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 650 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588689.21	582570.62	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	5	15.95	0
2	6588703.06	582562.72	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	5	8.09	7.728
3	6588709.99	582566.14	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	5	20.21	0
4	6588717.83	582584.75	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	5	4.26	0
5	6588717.13	582588.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	5.44	0
6	6588713.99	582593.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	8.98	0
7	6588705.65	582596.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	5.97	0
8	6588700.16	582599.05	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert fra krokering på kart	200	30.48	0

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

Dato: 07.10.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	130	Bruksnr.	300	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Sommerfeldts gate 25						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				30.06.2005

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	67 m^3	05.11.2024

	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	

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	X
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.09.2025
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	956,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	260,-

Tilleggsopplysninger:

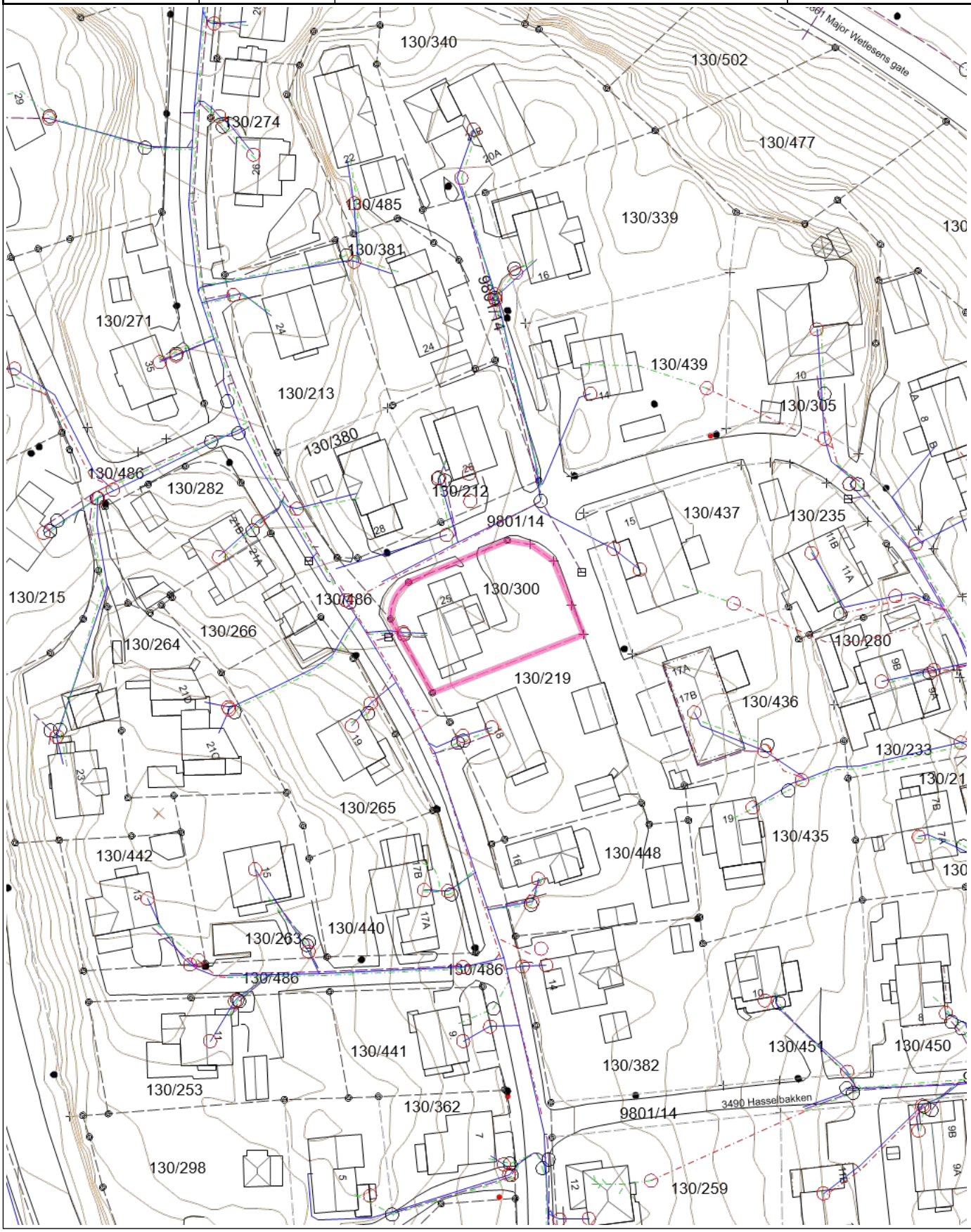
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 300	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sommerfeldts gate 25 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- 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
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Toppunkt
- Høydekurve

L.nr. 88/58

FERDIGATTEST

for eiendommen Gamlevegen nr. 2o

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av 13/5-1958

fra Olaf Jensen

på vegne av Olaf Jensen

med ansvarshavende Konrad Gusland

er følgende byggeforetagende lovlig:

Våningshus av panel-bindingsverk i 1½ etasje.

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

Hortens Bygningsråd den 31. januar 1959.

N. Bustrak

Bygningssjef.

E. W. Nygaard

Bygningsinspektør.

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-130/300/0 Andel 0 Adresse Sommerfeldts gate 25 3189 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 21.02.2023. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	21.02.2023	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/5411
Dokumentdato	21.02.2023
Kontrolldato	21.02.2023
Saksbehandler	Christian Thanke

JØRN HARALD SKREPPEDAL ANDERSEN
Sommerfeldts gate 25
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Sommerfeldts gate 25, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 21.02.2023

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

Til stede:
Eier/representant for eier: JØRN HARALD SKREPPEDAL ANDERSEN
For brannvesenet: Christian Thanke

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

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

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

Spørsmål rettes til Christian Thanke på **feier@vibr.no** eller **40 10 18 99**.

Med vennlig hilsen

Christian Thanke
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

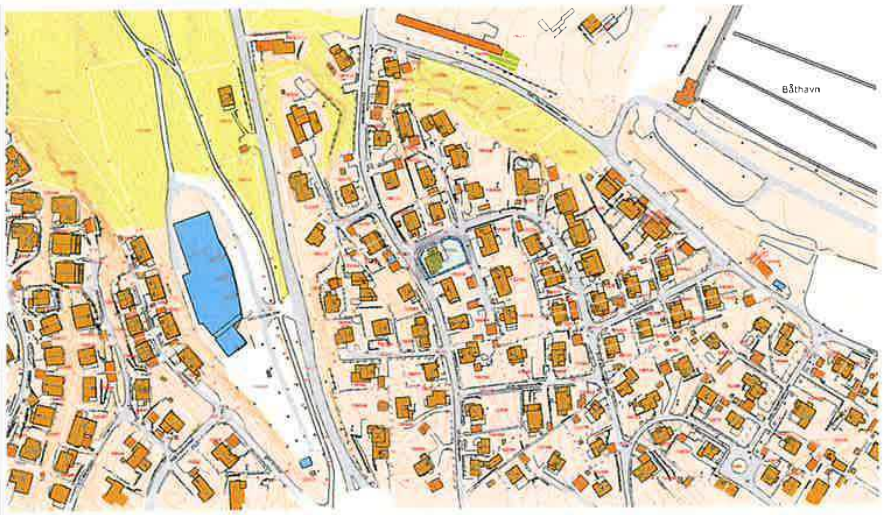
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/130/300/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: GAMLEVEGEN 20
- Beregnet areal : 650.1
- Oppgitt areal: 674
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
  - Sommerfeldts gate 25 3189 HORTEN
    - Gatenummer: 4110
    - Representasjonspunkt
    - Kretser
    - Bruksenheter
- Bygninger
  - Bygningsnr 161754706
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

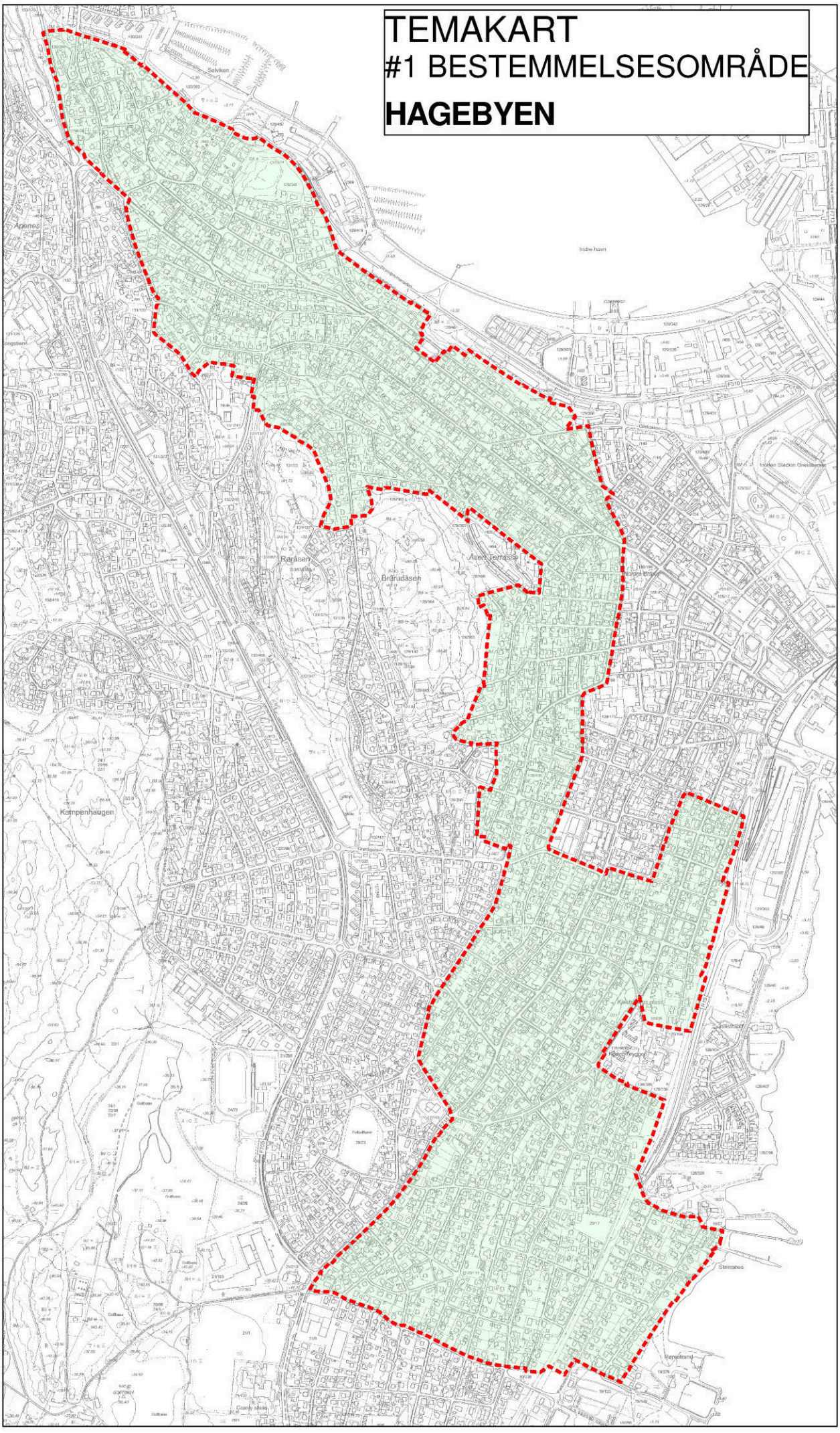
Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord. Bl. nr. 672. 4-56.

J.nr. 88/58

ARKIV

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 i Horten

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....

Gamleveien gate nr. 20 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]) .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... ca 720 m²

Eldre bebyggelse areal ..... 0 m²

Areal av nybygg ..... 74,8 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... 132,3 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 med plaun, snitt, fasader og situasjonsplan.

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

Grus og leir.

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

Til off. ledninger.

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

—

§ 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.)

—

§ 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:

Se situasjonsplan

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

Ingen

§ 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.)

—

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

/

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

—

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

Se situasjonsplan.

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

Bindingsverk. Ute panel, papp, 10 cm. ilastisk steinull-matter. Innv. papp, panel, papp (diff. tett) og plater.

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.)

Grunnmur støpes under terreng med 2 stk. tjæring.

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

Asfalt takstein

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

Forskriftsmessig.

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

9"x9" røykløp og 9"x6" luftkanal
Ovnsoppvarming.
Ventilasjon vist med pil.

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

Påført planene

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

Kjelle Etasjen Kjelle

§ 109. Klosetter:

2 stk

§ 148. Innhegning:

—

Ytterligere opplysninger:

—

Gjeldende servitutter:

Horten den 13 mai 1958

Olf Jansen
byggherre.

Olf Jansen.
anmelder.

Adresse: _____

Adresse: _____

Kaare Ruslaud
ansvarshavende.

Adresse: Lauchgt 12 Horten.

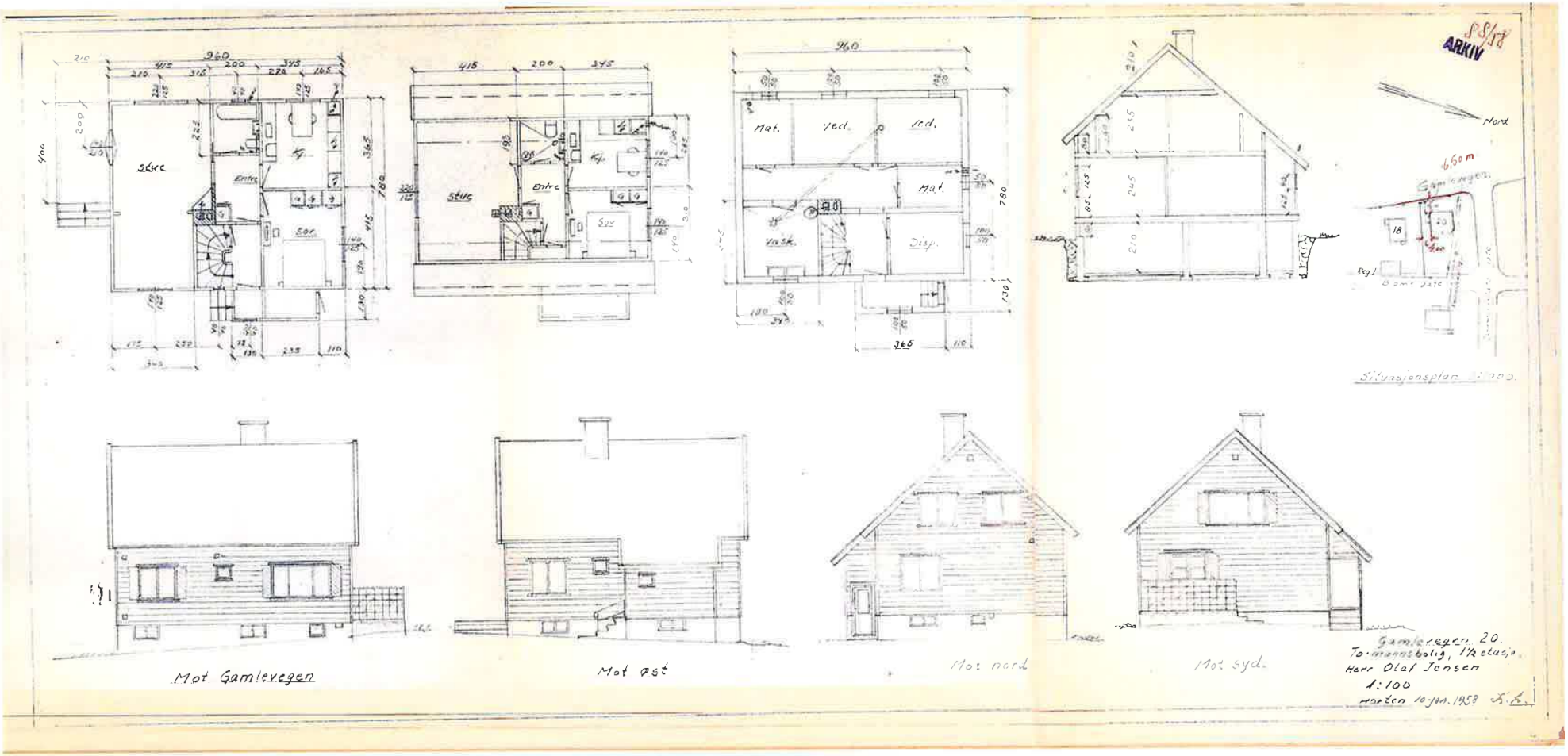
Saken er behandlet i Horten bygningsråds møte den 22 ds. hvor en viser til vedlagte utdrag av vedtak.

Bygningschefen skal underrettes:
1. Naar gravningsarbeidet skal paabegynnes.
2. „ grunnmuren er ferdig
3. „ gulvene skal legges
4. „ taket skal tekkes
5. „ bygningen er ferdig

NB. Bygningen maa ikke tas i bruk før ferdigattest foreligger.

ARBEIDET MÅ IKKE SET[T] I GANG
FYLKESFORSYN[INGEN]
INNVILGET BYGGE[TILLATELSE]
MATERIALTILDELING.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.


Mat.
Ved.
Ard.
Mat.
Disp.
Nord
Gamlevegen
18
Mot Gamlevegen
Mot øst
Mot nord
Mot syd.
Gamlevegen 20.
To-mannsbolig, 1½ etasje.
Herr Olaf Jensen
1:100
Horten 10/10. 1958

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

BYGNINGS- OG BYGNINGSSJEFEN
HORTEN
. 09.
5/11 XVXII
ARK. ...

Disp 580 fra
avt. til vabo (lov 18)
Innsendt 9. 2. 1981

Til bygningsrådet i: Horten

EKSPEDERT
gnr. 130 - b.nr. 300
44877

Arbeidssted: Gamlevn. 20

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.): Johanne Gjerde 230151
Torger " 240150

Adresse: Gamlevn. 20

Byggherre (navn): D.S.

Adresse:

Anmelder (navn): D.S.

Adresse:

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)
☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L. §§ 70 - 86)
☒ Boligbygg ☐ Kontor/forr. bygg ☐ Industrilokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet: Carport

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr. 3, F. kap. 14, 15, 52)
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (Bruk blankett)
☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere
☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i:
☒ Bygningslov ☐ Byggeforskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
Til eiendomsgrense: m | Til veimidte: m | Til annen bygning på samme eiendom: m
☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)
Bebygd grunnflate: Eldre bygg m² | Nybygg m² | I alt m²
Brutto gulvflate: Eldre bygg m² | Nybygg m² | I alt m²
Antall etasjer | Antall leiligheter | Tomteareal m² | Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr

7. Innretning (F. kap. 31, 56)
På tegningen er anført: ☐ Romareal ☐ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☐ Lysflate ☐ Bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav
Vedlagt godkjennelse | Fra

Nr 2121 Forlag: Sem & Stenersen A.S. Oslo. 12 - 79

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)

Ligger tomta i regulert område? ☐ Ja ☐ Nei

Er tomta oppmålt? ☐ Ja ☐ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 66)

a.
☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)

Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

b.
☐ Tomta har atkomst til kommunal veg

c.
☐ Tomta har atkomst til privat veg

Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☐ Nei

10. Vann (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen/felles brønn ☐ Sisterne Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☐ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☐ Vannklosett skal installeres

Annen ordning

Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/kart ☐ og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42-5, 45-2)

Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☐ Grus/sand ☐ Leire Annet ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☐ Rør Antall rader Rørdiameter ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☐ Terreng

Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☐ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42-4, 31-24, 54)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Dokumentasjon

Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42-3, 54)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Dokumentasjon

Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

15. Yttervegger (F. kap. 43-1, 54 , 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type

Dokumentasjon

Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43-2, 54)

Materialer, konstruksjoner

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene

f=vindus-, dørflater (F=Total yttervegg flate)

Dokumentasjon

Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

17. Innvendige bærevegger
(F. kap. 43, 53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type

Dokumentasjon Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

18. Andre innvendige vegger
(F. kap. 43,53,55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type

Dokumentasjon Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

19. Etasjeskiller
(F. kap. 44:1, 53, 54 , 55 4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type

Dokumentasjon Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

20. Tak
(F. kap. 45, 54 , 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

Tekning
☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skifer ☐ Metall-plater Annet

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type

Takets, loftets ventilasjon m.v.

Dokumentasjon Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring
(F. kap. 44:2.)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.

Dokumentasjon Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

23. Trapper
(F. kap. 46.)

Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

Dokumentasjon Henv

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

24. Sanitæranlegg
(Meldes særskilt)
L. § 75)

Klosetter, bad, sluk etc.

25. Ventilasjon
(L. § 106, F. kap. 47)

Beskrivelse

☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger

☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Soppelnedkast, -rom, -plass
(F. kap. 31.33, 48)

Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder
(Meldes særskilt til brannsjefen)
L. § 105, F. kap. 49)

☐ Ovns-fyring ☐ Elektrisk oppvarming Type ☐ Peis

☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

28. Brannvern
(F. kap. 55)

Annet

Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☐ Trebygning

For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

29. Særskilt søknad
(L. § 93, F. kap. 46.2)

☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger

31. Underskrifter

Arkm den 1/9-03

Johanne Gjerde
Byggherrens underskrift

Anmelders underskrift

HØRTEN BYGNINGSRÅD 330
Møte den 6.9.83

Sak nr. 448/83
Ark. 511
IBB/mj

GAMLEVEIEN 20 - TILBYGG/DISP. FRA BYGNINGSLOVENS § 70.

Johanne og Torger Gjerde anmelder 1.1.83 tilbygg til Gamleveien 20.
Det foreligger naboerklæringer.

Søknaden omfatter: Innbygging av veranda mot syd (ca 2,0 m fra grense).
Tilbygg mot nord m/carport for 2 biler.
Tilbygg mot øst med sportsbod.

Carportens front blir liggende ca 2,5 m fra gjerde mot Sommerfeldtsgt.
Nåværende garasje på eiendommen forutsettes revet.

Bygningssjefen anbefaler søknaden.

INNSTILLINGEN

Bygningsrådet finner - med hjemmel i bygningslovens § 7 - å kunne dispensere fra bygningslovens § 70 slik at innbygd veranda mot syd kommer ca 2,0 m fra nabogrense. Videre finner bygningsrådet - med hjemmel i bygningslovens § 93 - å kunne godkjenne byggemelding av 1.9.83 vedr. tilbygg til Gamleveien 20 på vanlige vilkår og følgende særlige vilkår:

1. Eksisterende garasje/uthus forutsettes revet.

2. Før byggearbeidet igangsettes må det foreligge godkjent ansvarshavende.

VEDTAK:

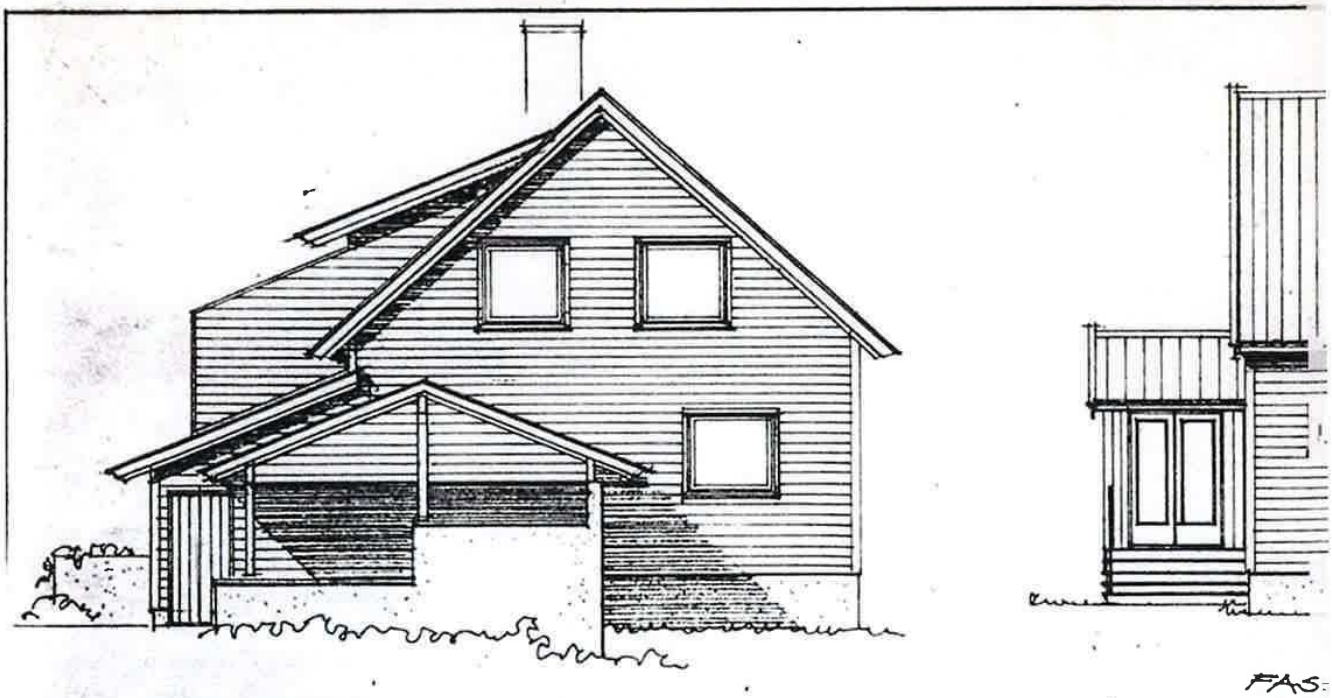
Som innstillingen.

Meddeles Johanne og Torger Gjerde, Gamleveien 20, 3190 Horten

Bygningssjefen i Horten, den 8. sept. 1983

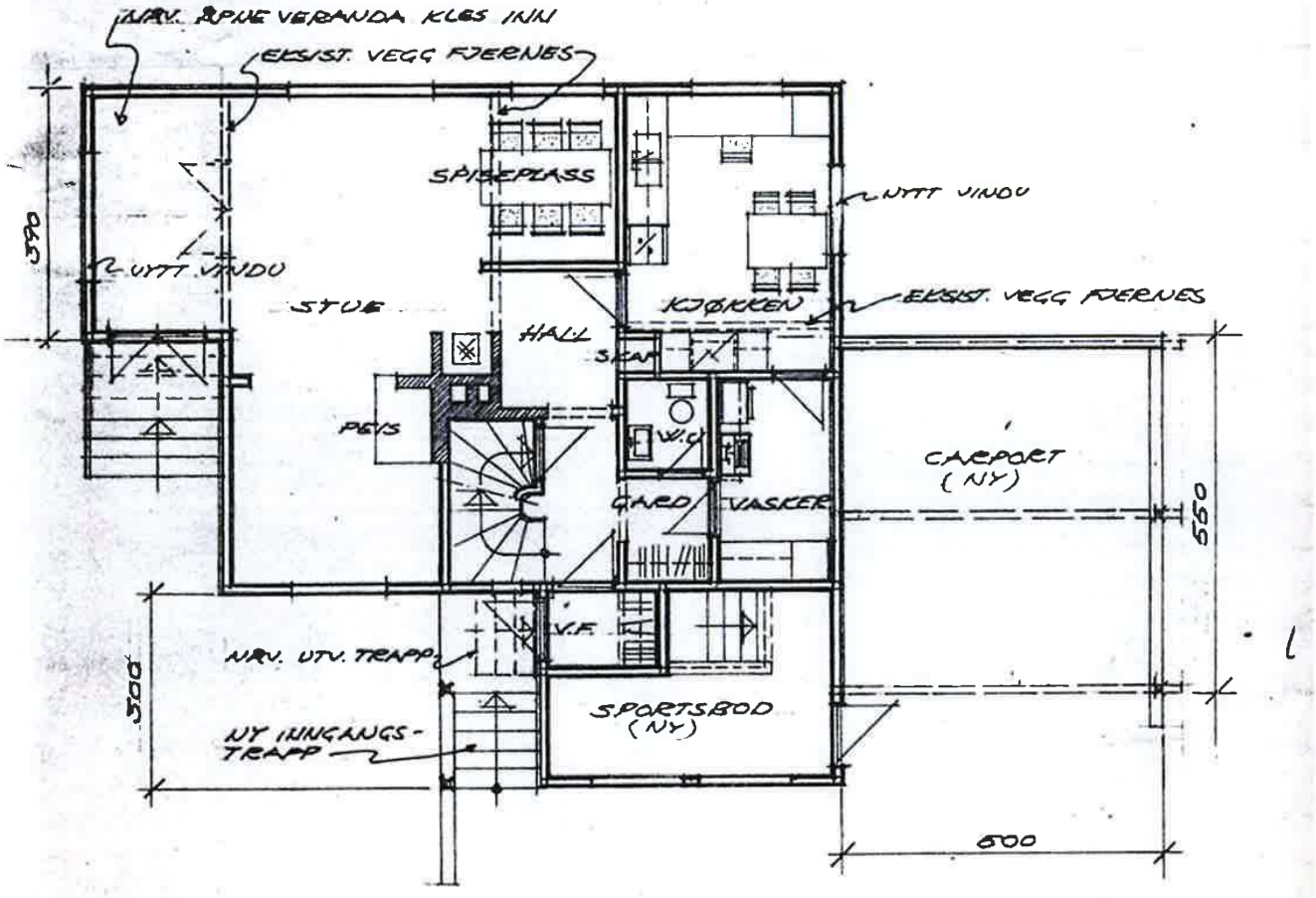
Geir Gartmann
e.f.


Gamlevegen
Sommerfeldts gate
Bloms gate
Hasselbakken
basseng

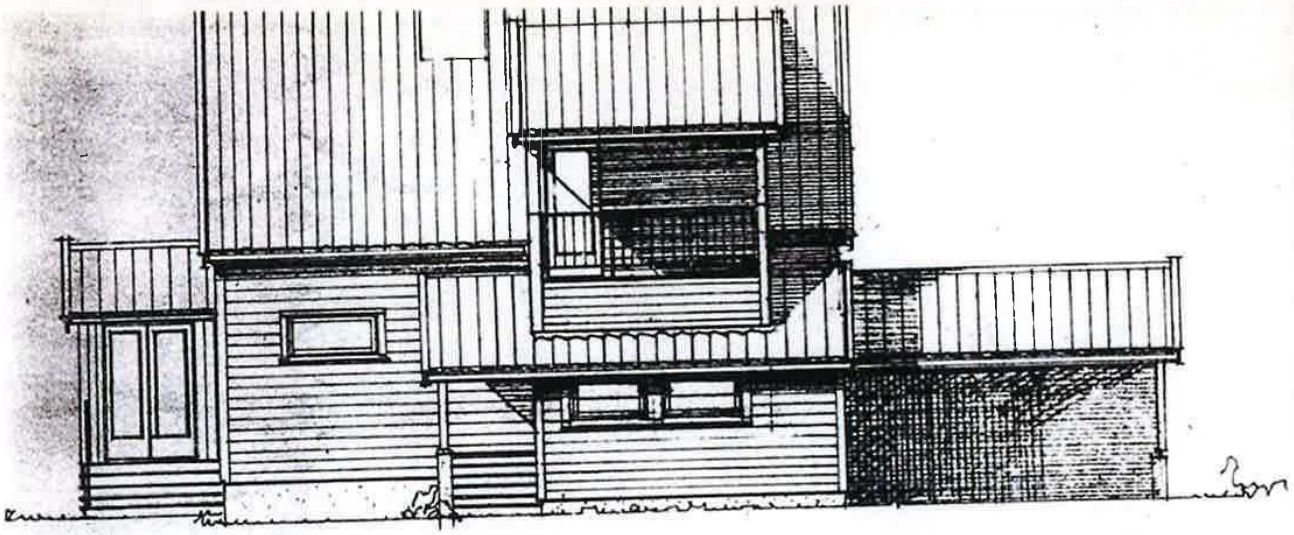


FASADE MOT NORD

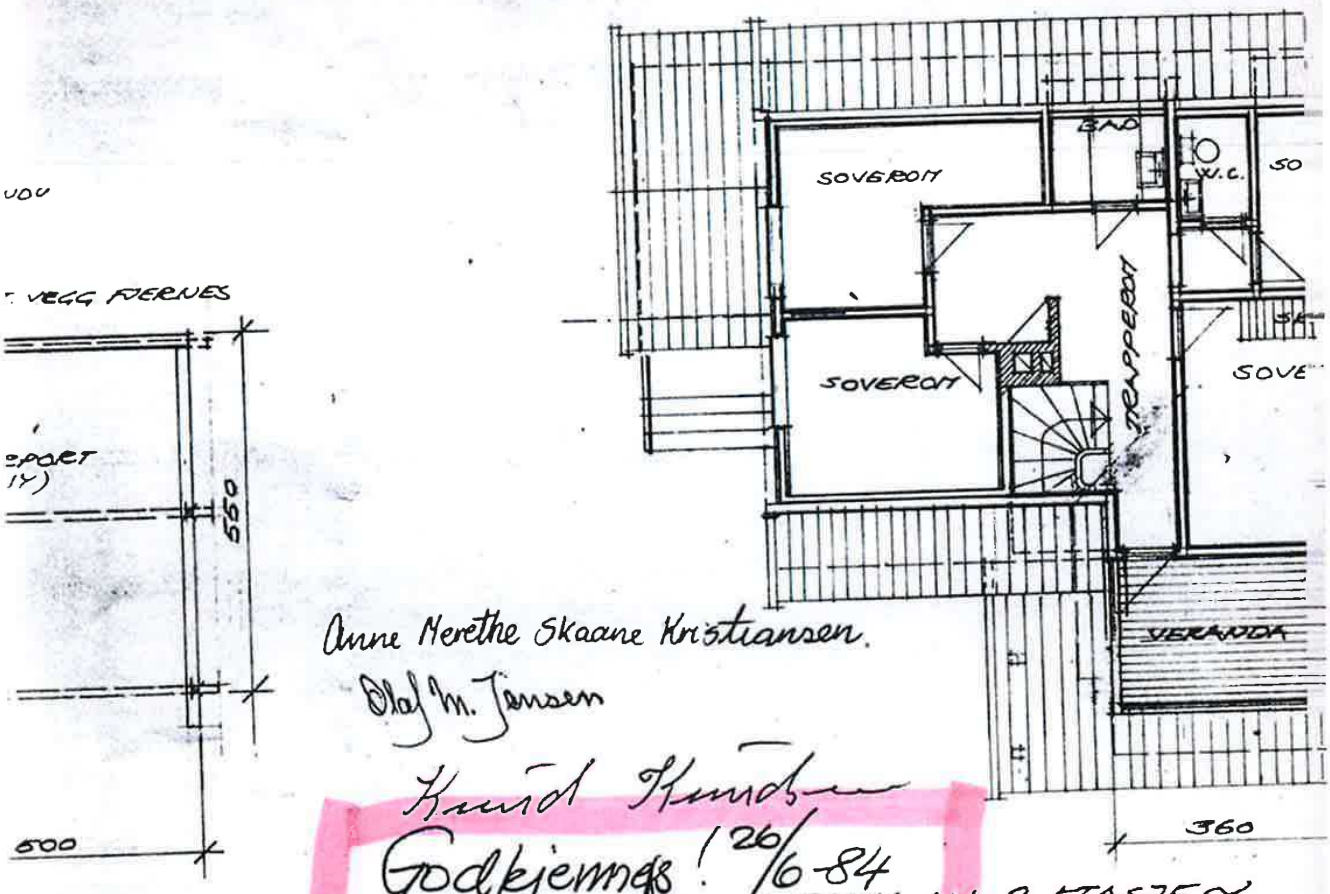
FAS



PLAN AV 1. ETASJE



FASADE MOT ØST

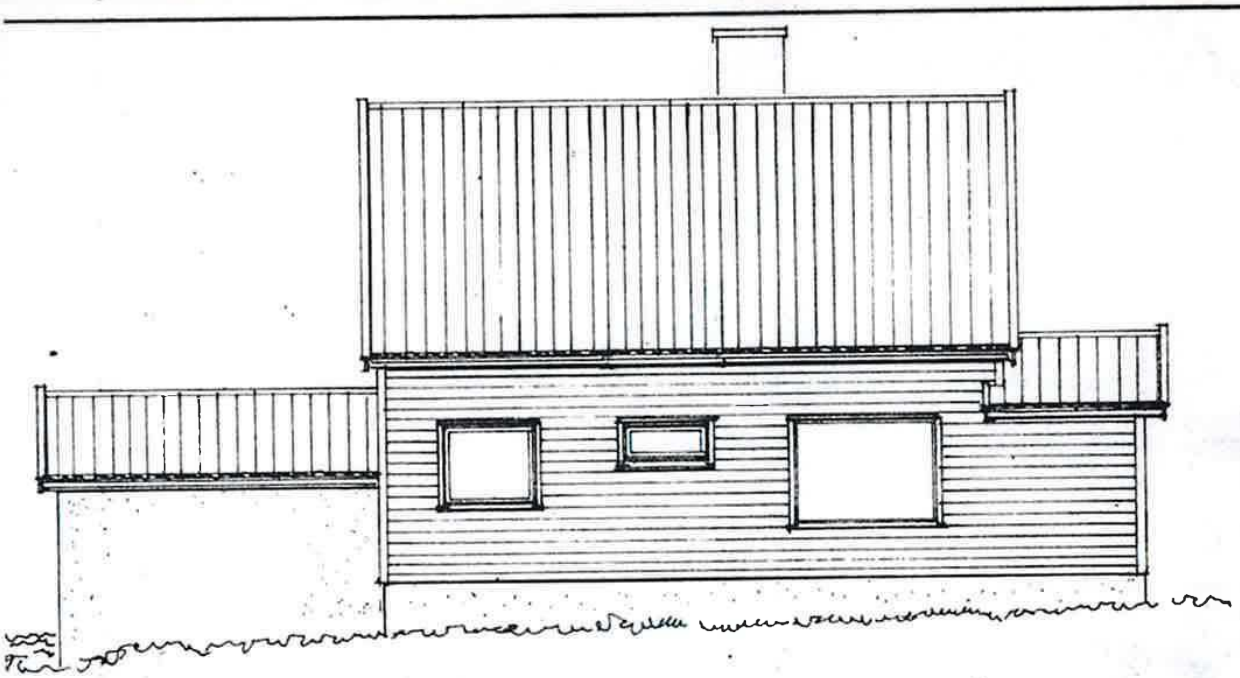


Anne Merethe Skaane Kristiansen.
Olaf M. Jensen

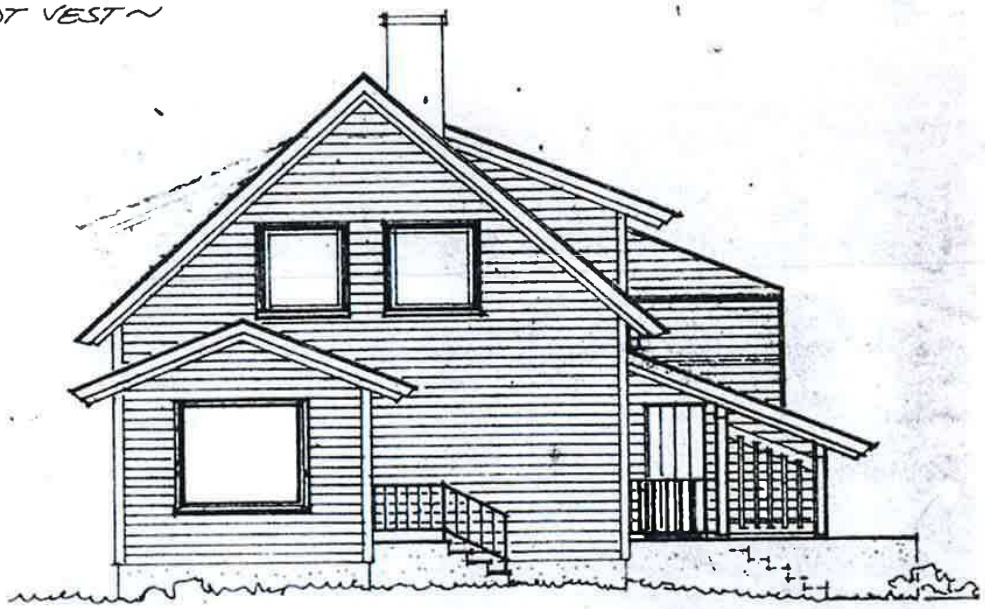
Godkjennes 26/6-84
Bygningssjefen i Harstad

PLAN AV 2. ETASJE

120/240

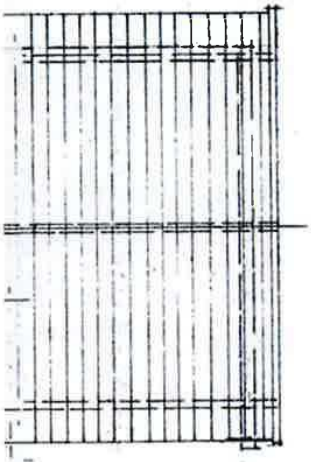


FASADE MOT VEST ~



FASADE MOT SYD ~

KORRIGERT: TS-6.8Y. 20.6.85



ETT GAVLVEGG MOT NORD

HR.

Gjerde

OMBYGGING OG TILBYGG TIL ENEBOLIG
I GAMLEVEIEN 20, HORTEN

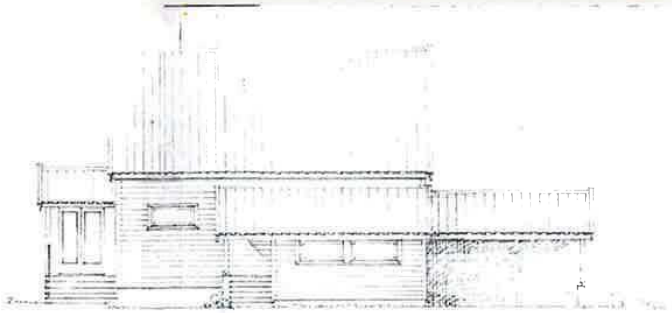
PLAN AV 1. OG 2. ETASJE
FASADER.

MÅLESTOKK: 1:100 DATO: 26.8.85

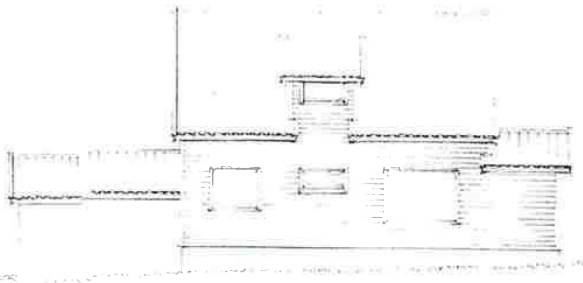
ARKITEKT MNAL
KJELL H. GAUPÅS



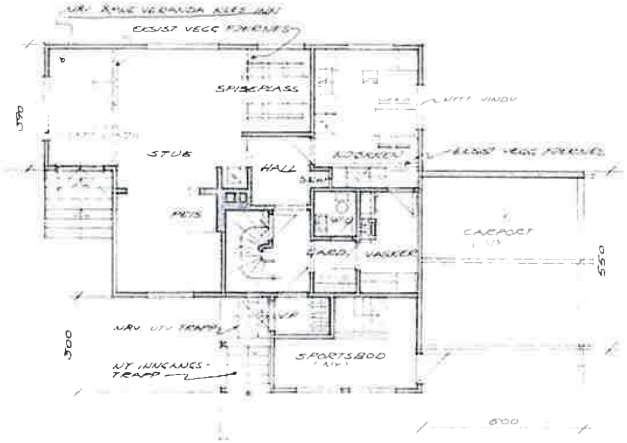
FASADE MOT NORD



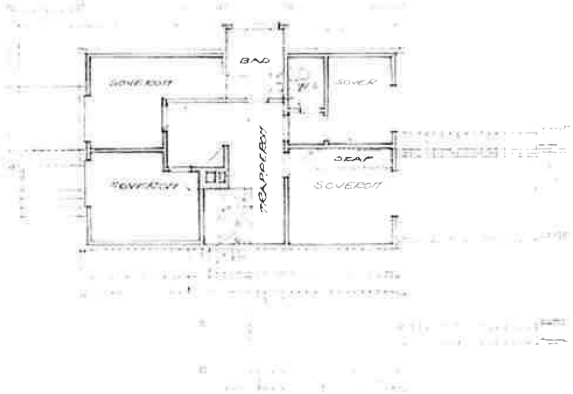
FASADE MOT ØST



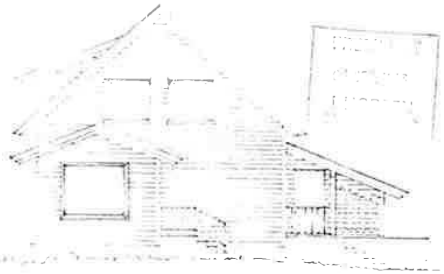
FASADE MOT VEST



PLAN AV 1 ETASJE



PLAN AV 2 ETASJE



FASADE MOT SYD

Gjerde

OMBYGGING OG TILBYGG TIL ENEBOLIG
I GAMLEVEIEN 20, HORTEN

PLAN AV 1 OG 2 ETASJE
FASADER

TEGNESTOKK 1:100 DATO 24.6.85

ARKITEKT MNAL
KJELL H GAUPÅS

Notater