PRIVATMEGLEREN
HORTEN

FOGDEVEIEN 7

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fogdeveien 7, 3184 Borre
Gnr. 13, Bnr. 53, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260030

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

Fogdeveien 7, 3184 BORRE

HORTEN kommune

gnr. 13, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 364 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1095 **Eiendomsverdi ref nr:** KW8386

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

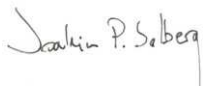
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra ca. 1954 med frittstående garasje. Boligen ble opprinnelig oppført som en vertikaldelt tomannsbolig, men er senere omgjort til enebolig.
Det ble oppført et tilbygg i 1987 i tilknytning til inngangspartiet. Ifølge eier ble det i forbindelse med dette gjennomført en større oppgradering av boligen, herunder ny ytterkledning, utskifting av flere vinduer, ny taktekking samt nytt kjøkken.
Boligen har to bad fra ca. 2013 og et eldre vaskerom i kjeller.
Boligen fremstår med behov for oppgraderinger og vedlikehold. Flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet levetid, og utskiftninger må påregnes i tiden fremover. Enkelte bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2 og TG3. Potensielle kjøpere oppfordres til å sette seg grundig inn i disse forholdene.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og stikkprøver foretatt på befaringstidspunktet. Alle relevante bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongtakstein fra 1987 ifølge eier.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Nedløp, beslag og renner av ukjent årgang.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår (ca. 1954), 1987 på tilbygget del. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning fra 1987. Det ble ifølge eier utført en større oppgradering ifm oppføringen av tilbygget med bl.annet noe etterisolering av veggene og skifte av vinduer. Takstmann har ikke full oversikt over hva som ble skiftet og ikke.
Boligen har uisolert loft av sperrekonstruksjon i saltaksform.
Loftsrom med gangbart gulv adkomst via trapper i boligen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra 1987-88 og orginale varevinduer i kjeller.
Bygningen har ytterdør med glass og balkongdører fra 80-tallet.
Vestvendt balkong på 13 m2 og overbygd terrasse ca. 7 m2.
Rekkverk på balkong målt til ca. 95 cm. Dagens krav er minst 100 cm. Konsekvens av lavere rekkverk er økt fallrisiko.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulvoverflater av betong, fliser, tepper, laminatgulv og belegg. Vegger har panel, tapet og pussede flater i kjeller. Tak har takessplater og panel.
Eier opplyser at de fleste overflater er fra 80-tallet og fremover.
Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten.
Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråc med fagfolk.
Boligen har mursteinspipe, helbeslått over taket. Tilkoblet peis og vedovn. Det ble utført kontroll ved fyringsanlegget 04.10.2025 med avvik. Det må påregnes rehabilitering av pipeløp og utbedring av vedovn. Eier har meldt til brannvesenet at ny eier vil følge opp dette videre.
Hovedsakelig råkjeller med betonggulv og pussede vegger. Panel i delevegger og tak. Kjelleren har fuktsymptomer ved saltutslag i nedkant av vegger, fuktskjolder og avflasset maling. Fuktmålinger utført i tilgjengelig treverk i delevegger viste ingen unormale forhold. Fuktmåling i trappevange montert på yttervegg viste 100% (vektprosent) fuktighet.
Trapper i boligen er fra byggeår. Det er for stor avstand i lysåpninger i rekkverk, høyde på rekkverk, samt manglende rekkverk/håndløpere etter dagens krav. Konsekvens er økt fallrisiko
Boligen har dører fra byggeår og noen nyere.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra ca. 2013 med fliser på gulv og vegg, slett himling. Badet er innredet med servant i innredning, dusjkabinett og toalett.
Det er flatt gulv. Avtrekk via vifte, spalte for tilluft i døren.

Bad 2
Bad fra ca. 2013 med fliser på gulv og vegg, slett himling. Badet er innredet med servant i innredning, dusjkabinett og toalett.
Det er flatt gulv. Avtrekk via vifte, spalte for tilluft i døren.

Vaskerom
Vaskerom med gulvbelegg og malt mur/panel. Panel i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og bereder.
TG3 er gitt på følgende grunnlag: Alder generelt og avvik. Rommet er oppført før det var var krav til fuktsikre løsninger i sin helhet. Overflate, røropplegg og innredninger har passert forventet levetid.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og tapet på vegger, takess i himling. Innredet med toalett og vegghengt servant. Det er ikke sluk i rommet, vi anbefaler derfor å montere vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje som en ekstra sikkerhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og noe nyere.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår samt noe synlige plastrør.
Boligen har naturlig ventilering ved veggventiler, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2017. Det er ikke opplyst om service for takstmann.
Varmtvannstanken er på 287 liter fra 1984. Tanken står i rom med sluk i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk anlegg med automatsikringer samt et underskap med skrusikringer.
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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1954.
Grunnmur av pussede sementblokker el.
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.
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. Ifølge kommunens kartløsning er stikkledningene fra 1999.
Eier informerer at septiktank vil bli kortsluttet ifm. utskifting av kommunalt anlegg i Fogdeveien før salg.
Eiendommen har septiktank som vil bli liggende i bakken kortsluttet.(ikke i bruk). Tanken er ikke vurdert i denne rapporten.
Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank for takstmann.

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

Boligen ligger i et område med usikker 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

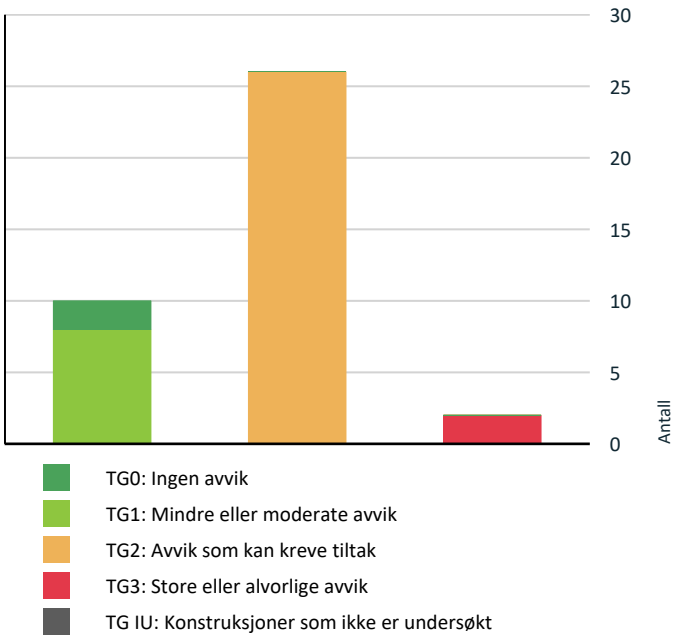
Enebolig

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

Rominndelingen i kjeller er noe endret etter tegning ved delevegg som er flyttet samt at en bod som ikke er angitt på tegning. Det er også tegnet en carport i tilknytning til tilbygget som ikke er oppført. Denne samt eldre inngangspartier som ikke lenger eksisterer er krysset ut på godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattester ved eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

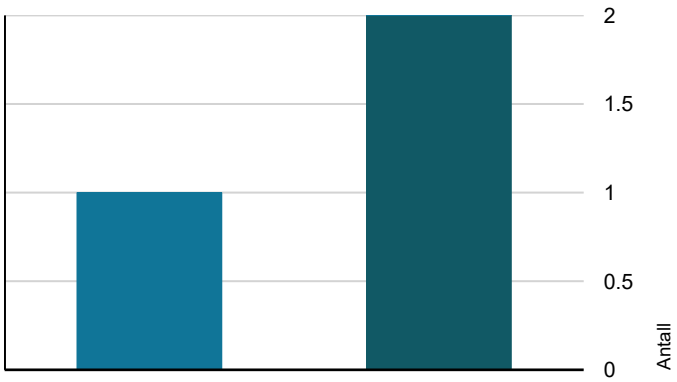
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	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.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Huset har stedvis vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Tilbygg / modernisering

2002	Oppføring garasje	Årstall oppgitt i byggesak.
1987	Oppføring tilbygg	Årstall oppgitt i byggesak.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av betongtakstein fra 1987 ifølge eier.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Yttertekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid med derav usikker restlevetid.
Undertaket har passert forventet levetid, men den risikoen det medfører. Undertak har varierende kvalitet og utførelser, det kan derfor ikke sies eksakt når evt. problemer vi oppstå. Normalt oppstår utettheter over tid når materialer sprekker opp, tørker ut, forvitrer osv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taktekkingen bør kontrolleres av fagfolk under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Når det vil bli nødvendig å skifte taktekkingen er vanskelig for takstmann å si noe om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp, beslag og renner av ukjent årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kun deler av taket er påført snøfangere. Det er krav til sikring der personer kan ferdes under.
Det er rust og avflasset belegg stedvis på beslag, det indikerer at tidspunkt for utbedringer har meldt seg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes kostnader til utbedringer ved renner, nedløp og beslag, hovedsakelig grunnet alder.
Det bør monteres snøfangere på delene av taket som mangler dette.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår (ca. 1954), 1987 på tilbygget del. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning fra 1987. Det ble ifølge eier utført en større oppgradering ifm oppføringen av tilbygget med bl.annet noe etterisolering av veggene og skifte av vinduer. Takstmann har ikke full oversikt over hva som ble skiftet og ikke.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begrenset/manglende luftespalter bak kledning er ikke unormalt for byggeåret da byggeskikken har endret seg betraktelig med årene, men forholdene kan bidra til å forkorte levetiden da evt. fuktighet bak panelene har svekket mulighet for uttørking. Det kan igjen gi grobunn for sopp og råteskader.
Det må påregnes å skifte enkelte kledningsbord samt utføres noe overflatebehandling som del av årlig vedlikehold ved boligen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har uisolert loft av sperrekonstruksjon i saltaksform. Loftsrom med gangbart gulv adkomst via trapper i boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det ble ikke registert forhøyede fuktverdier ved observerte fuktskjolder under befaring, disse kan således være av eldre årgang. På generelt grunnlag anbefaler vi jevnlig ettersyn ved loft for å oppdage evt. fuktskader tidlig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra 1987-88 og orginale varevinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Et sprekt glass kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.







TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdør med glass og balkongdører fra 80-tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren har en del slitasje i karm/overflate og pakninger. Døren vil ha noe begrenset isoleringsevne som følge av det.
En balkongdør i 2.etasje tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørene fungerer, men det vil være positivt for energibehovet til boligen å skifte til mer energieffektive dører.
Balkongdør bør justeres opp.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 13 m2 og overbygd terrasse ca. 7 m2. Rekkverk på balkong målt til ca. 95 cm. Dagens krav er minst 100 cm. Konsekvens av lavere rekkverk er økt fallrisiko.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av helhetsvurdering av værslitasje og alder på overflater generelt. Sprekk i betong tilknyttet terrassen. Gulvdekke på balkongen er ikke inspisert grunnet snødekke, dette er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har gulvoverflater av betong, fliser, tepper, laminatgulv og belegg. Vegger har panel, tapet og pussede flater i kjeller. Tak har takessplater og panel.
Eier opplyser at de fleste overflater er fra 80-tallet og fremover.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har en del slitasje og det må påregnes en større oppgradering, hovedsakelig grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier må vurdere omfang av oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, helbeslått over taket. Tilkoblet peis og vedovn. Det ble utført kontroll ved fyringsanlegget 04.10.2025 med avvik. Det må påregnes rehabilitering av pipeløp og utbedring av vedovn. Eier har meldt til brannvesenet at ny eier vil følge opp dette videre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fyringsanlegget har avvik som krever utbedring.

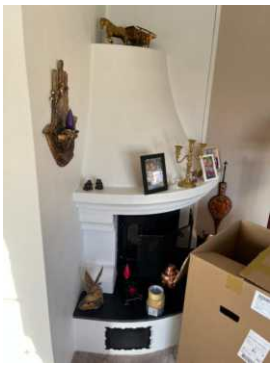
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skorstein må rehabiliteres, vedovn utbedres, og forholdene må dokumenteres.





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hovedsakelig råkjeller med betonggulv og pussede vegger. Panel i delevegger og tak. Kjelleren har fuktsymptomer ved saltutslag i nedkant av vegger, fuktskjolder og avflasset maling. Fuktmålinger utført i tilgjengelig treverk i delevegger viste ingen unormale forhold. Fuktmåling i trappevange montert på yttervegg viste 100% (vektprosent) fuktighet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• 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.

Drenssystemet har høy alder og tegn til svekket funksjon ved fukt i kjeller. Dreneringen må planlegges fornyet og det bør sikres god ventilering i alle rom.
Kostnadsestimat gjelder redrenering av boligen. Det bør isoleres rundt grunnmur når det først skal graves rundt huset.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i boligen er fra byggeår. Det er for stor avstand i lysåpninger i rekkverk, høyde på rekkverk, samt manglende rekkverk/håndløpere etter dagens krav. Konsekvens er økt fallrisiko.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappene har en del slitasje i overflater samt noe knirk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger, ny eier må vurdere omfang selv.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har dører fra byggeår og noen nyere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innerdørene har høy alder og derav en del slitasje gjennom mange år. Flere dører går trengt/tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Som del av en større oppgradering vil det være naturlig å skifte innerdører til mer moderne dører. Ny eier må vurdere omfang.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca. 2013 med fliser på gulv og vegg, slett himling. Badet er innredet med servant i innredning, dusjkabinett og toalett.
Det er flatt gulv. Avtrekk via vifte, spalte for tilluft i døren.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er uten fall mot sluk. Dette er et krav. Det er oppkant mot døren for lekkasjesikkerhet men evt. membrankant bak fliser er ikke påvist ved dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring under kabinettet. Inspisert via foto med de begrensninger det medfører. Det var mulig å se membran under deler av klemringen i sluket.
Det er fremlagt dokumentasjon på løsningen fra utførende foretak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via døren.



2.ETASJE > BAD

TG 0 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.



2.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad fra ca. 2013 med fliser på gulv og vegg, slett himling. Badet er innredet med servant i innredning, dusjkabinett og toalett.
Det er flatt gulv. Avtrekk via vifte, spalte for tilluft i døren.



2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er uten fall mot sluk. Dette er et krav. Det er oppkant mot døren for lekkasjesikkerhet men evt. membrankant bak fliser er ikke påvist ved dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring under kabinettet. Inspisert via foto med de begrensninger det medfører. Det var mulig å se membran under deler av klemringen i sluket.
Det er fremlagt dokumentasjon på løsningen fra utførende foretak.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, tilluft via døren.

2.ETASJE > BAD 2

TG 0 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.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med gulvbelegg og malt mur/panel. Panel i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og bereder.
TG3 er gitt på følgende grunnlag: Alder generelt og avvik. Rommet er oppført før det var var krav til fuktsikre løsninger i sin helhet. Overflate, røropplegg og innredninger har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det hovedsakelig er konstruksjoner av mur og det er påvist fukt i etasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes ny drenering for å senke fuktbelastning i kjelleren.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre innredning med en del slitasje og skader. Bl.annet tilknyttet bunnplate under oppvaskkum og dekkside til kjøleskap. Det ble ikke registert forhøyede fuktverdier under befaring ved målinger utført ved stikkprøver.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet fremstår fungerende, men har en del skader og er umoderne.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenventilator fungerte under befaring. Tilstandsgrad som følge av høy alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må forventes kostnad til fornyelse.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulv og tapet på vegger, takess i himling. Innredet med toalett og vegghengt servant. Det er ikke sluk i rommet, vi anbefaler derfor å montere vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje som en ekstra sikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• 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.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ny eier må vurdere omfang av evt. andre oppgraderinger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og noe nyere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår samt noe synlige plastrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering ved veggventiler, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2017. Det er ikke opplyst om service for takstmann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 287 liter fra 1984. Tanken står i rom med sluk i kjeller.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer samt underskap med skrusikringer.
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.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

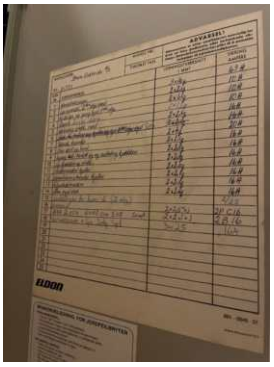
Inntak og sikringsskap

3. 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

Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring. På generelt grunnlag anbefaler vi at anlegget kontrolleres av fagkyndig ifm. boligsalg.





Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1954.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Drenssystemet har passert forventet levetid (40 år) og har tegn til svekket funksjon ved fukt i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dreneringen må fornyes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av pussede sementblokker el.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte riss i synlig deler av mur. Ingen større, gjennomgående sprekker observert under befaring.
Det er en sprekk betong tilknyttet terrassen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefaler vi jevnlig ettersyn med riss/sprekker for å avdekke evt. utvikling over tid. Det kan bli et framtidig behov for tiltak i den forbindelse.



TG 2 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved redrenering av boligen bør det anlegges godt fall ut fra grunnmuren slik at belastningen på mur og drenssystem minimeres.

TG 2 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. Ifølge kommunens kartløsning er stikkledningene fra 1999. Eier informerer at septiktank vil bli kortsluttet ifm. utskifting av kommunalt anlegg i Fogdeveien før salg.

Årstall: 1999 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har septiktank som vil bli liggende i bakken kortsluttet. (ikke i bruk). Tanken er ikke vurdert i denne rapporten.

Tilstandsrapport

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank for takstmann.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med usikker 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.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje fra ca. 2002 ifølge eier. Bygget er oppført med bindingsverk på ringmur av lettklinkerblokker. Støpt gulv. Vegger kledd med tømmermannspanel og liggende dobbelfalset kledning. Tak i saltaksform av prefabrikkerte takstoler tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/plastbelagt stål. Leddet treport, vinduer og ytterdør fra byggeåret.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

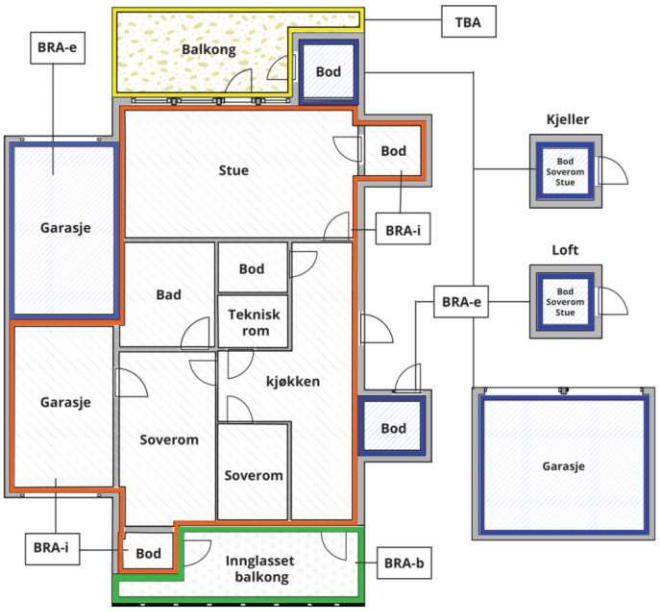
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	115			115	7
2.etasje	91			91	13
Loft	42			42	
Kjeller	87			87	
SUM	**335**				**20**
SUM BRA	**335**				

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av uinnredet loft er ikke målbart som bruksareal grunnet skråtak ref. NS3940:2023. Loftet er ikke godkjent som oppholdsrom.
Vestvendt balkong på 13 m2 og overbygd terrasse ca. 7 m2 er angitt som TBA.
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: Rominndelingen i kjeller er noe endret etter tegning ved delevegg som er flyttet samt at en bod som ikke er angitt på tegning. Det er også tegnet en carport i tilknytning til tilbygget som ikke er oppført. Denne samt eldre inngangspartier som ikke lenger eksisterer er krysset ut på godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattester ved eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Boligen er i dag registert og benyttet som enebolig.

Garasje

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	13	53		0	801.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fogdeveien 7

Hjemmelshaver

Steen Arild Bjarne, Solberg Bjørg, Steen Tore Johan, Steen Vidar Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og familievennlig område på Kirkebakken, med kort avstand til både barnehage og ungdomsskole. Innen få minutters gange finner man lekeplass, ballslette, dagligvarebutikk og bussholdeplass med hyppige avganger mot både Horten og Tønsberg, særlig i rushtid. Det er også kort vei til Sandeveien, hvor bussforbindelsen til Skoppum stasjon stopper.
Området har gode tur- og sykkelmuligheter, blant annet den populære gang- og sykkelstien mellom Borre og Horten havn, samt sykkeltrasé helt frem til Skoppum stasjon langs det gamle jernbanesporet. Ny jernbanestasjon på Skoppum er under bygging og planlegges åpnet i 2026, noe som vil gi raskere og hyppigere togforbindelser både mot Oslo og sørover.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man sydover mot Borre. Fortsett forbi Borre kirke og ta opp Gannestadveien til høyre v/Kiwi/Esso-stasjonen. Fogdeveien er da 1 vei til høyre og eiendommen ligger på venstre side av veien. Kommer man fra Tønsberg kjører man mot Borre og tar opp til venstre ved fotgjengerfeltet/Kiwi/Esso og følger beskrivelsen videre.

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
Kommunale opplysninger	13.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

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.
Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
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.: 14176003

Jan Harald Wivestad
Eiendomsmegler MNEF / Partner

Adresse: FOLDELEIEN 7

Postnr.: 3184 Sted: BORRE

Er det dødsbo? ☐ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: FRANK WILHELMSEN OG VIDAR M. STEEN

Når kjøpte du boligen? CA 1980 Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd SIDEN 1963

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? FREMTIND Polise/avtalenr. 389063

Selger 1 Fornavn: JOLBERG Etternavn: BJØRG

Selger 2 Fornavn: STEEN Etternavn: VIDAR MARTIN C FULLMEKTIG

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: VASKEROM IKKE I BRUK PÅ HENDSTED

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse: 2013 DE DELE DAD RENOVERT

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: FIRMA GYLAND SKAR

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: GJORT AV FIRMA

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: 1988/89 NYTT RØR FRA JERNLL OG UT + NY VANNLEDNING ÅNJAKK UKJENT

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse MANGLER LANGLO

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse I FØLGE TILSTANDSRAPPORT BLIR DET DRENERES

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse PIPELØPET MÅ MEKANISERES + SKIFTE LEDNING.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NY TAKTEKKING 1987 INKL. UNDERTAK

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse FINNA FRA HUSTEN NY NEDLAGT.

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse NYTT JORDINGSSYST + DIV. ARBEIDER BAD 2013

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse VET IKKE

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse KONTROLL JANUAR 2023 - INGEN ANMERKNING

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: BORTSETT FRA PIPE/OVN MÅ REHAB/LITENEI

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: TIDL. 2 MANNS DUG - NÅ ENEDUG

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Siste målte radonverdi:

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: BYGGET MYE I INNLANGPAU

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: TILSTANDSRAPPORT VÅREN 2016

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

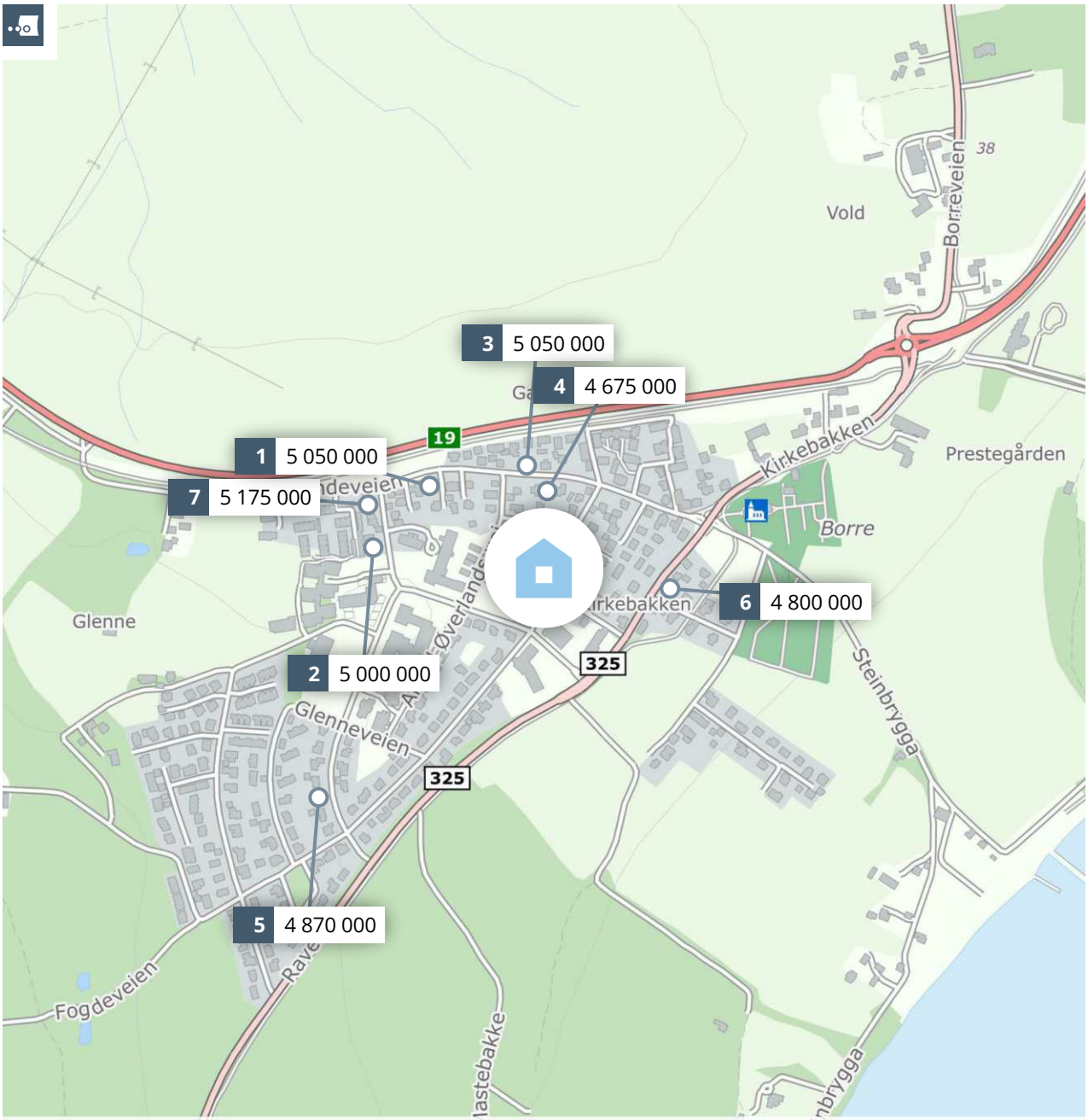
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato HUNTEN 15/4-26		Sted

Signatur selger 1: FRANK SOLBERG WILHELMSEN I.H.T. FULLMAKT

Signatur selger 2:



Meglers verdivurdering

FOGDEVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 15.04.2026

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

Fogdeveien 7, 3184 BORRE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 13 BNR 53 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Kirkebakken

Verdivurdert til

5 250 000

-	5 250 000	15 672
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	335 m²	- m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Tomt					801 m²	
Byggeår					1954	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandeveien 20 B				14.06.2024	5 200 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**27 297**
	185 m²	1980	802 m²	5 sov						
2	Ynglingeveien 44				02.12.2022	5 300 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**26 316**
	190 m²	1969	689 m²	5 sov						
3	Sandeveien 17				01.09.2022	5 150 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**26 862**
	188 m²	1915	864 m²	3 sov						
4	Sandeveien 8				27.05.2022	4 850 000	**4 675 000**	0	4 675 000	**29 219**
	160 m²	1938	630 m²	3 sov						
5	Ynglingeveien 8				27.05.2024	4 850 000	**4 870 000**	0	4 870 000	**22 757**
	214 m²	1964	1 115 m²	3 sov						
6	Raveien 8				08.06.2022	4 300 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**26 087**
	184 m²	1911	965 m²	3 sov						
7	Ynglingeveien 50				09.01.2024	5 350 000	**5 175 000**	0	5 175 000	**21 122**
	245 m²	1968	1 119 m²	4 sov						

Det bemerkes at Fogdeveien 7 skiller seg ut fra de andre boligene som er omsatt i nærområdet. Det er derfor litt vanskelig å finne direkte sammenlignbare eiendommer som er omsatt. Øvrig bebyggelse er stort sett vanlige eneboliger på ett plan + kjeller. Mens Fogdeveien 7 er en stor bolig som opprinnelig er bygget som to vertikaldelte boliger over to etasjer + kjeller og loft. Er nå bygget om til en stor enebolig for storfamilien eller som generasjonsbolig. Har fortsatt bl.a. 2 bad og to forskjellige trapper opp til 2. etasje.

Fogdeveien 7 er en meget innholdsrik enebolig i rolige og barnevennlige omgivelser på Borre med litt fjordutsikt og noen hundre meter til både dagligvare og bussholdeplass. Gode forbindelser til både Horten, Bakketeigen, Tønsberg og Skoppum. Gunstig også med 3-4 minutter på sykkel ned til Steinbrygga og Kyststien. Motsatt vei er det også sykkel/gangavstand opp til Universitetet på Bakketeigen. Oppført i 1954 som to vertikaldelte boliger. Selger overtok hele huset på 80-tallet. Den ble i 1987 påbygget med nytt inngangsparti og man foretok en større innvendig ombygging og oppgradering. Inneholder bl.a. 5 soverom, 2 bad/wc, store stuer og et

koselig kjøkken. 2 etasje mot syd kan også relativt enkelt omgjøres til egen egen utleieleilighet. Dobbel garasje og god plass for ekstra parkering på den steinsatte gårdsplassen.
Boligen egner seg både for storfamilien og også for utleie av hele eller deler av huset.
Flere detaljer om tilstand i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget våren 2026.

Oppført 1954 som to vertikaldelte boliger. Bygget om til en stor enebolig i ca. 88/89. Da ble planløsningen endret og man fikk bl.a. en stor stue og stort kjøkken i hovedetasje, fortsatt 2 bad og 4-5 soverom. Utvendig ble det laget et tilbygg med nytt inngangsparti og utvidelse av kjøkkenet. Vinduer, kledning, tak mm ble skiftet samtidig. Siden har det vært takfornyer. Begge badene er fra ca. 2012. Oppgradert el.anlegg. Ny og romslig dobbel garasje fra ca. 2000.

Boligen ligger solrikt og barnevennlig i en rolig gate på Borre med fin utsikt over Oslofjorden fra 2. etasje. Kun ett par minutters gange ned til buss og dagligvare. Gangavstand både til barnehage, ungdomsskole og Universitetet på Bakkenteigen. Flotte turområder både med sykkel og til fots. Praktisk også med sykkelsti både opp til den nye togstasjonen som åpner neste år og ett par minutter med sykkel til idyllen Steinbrygga.

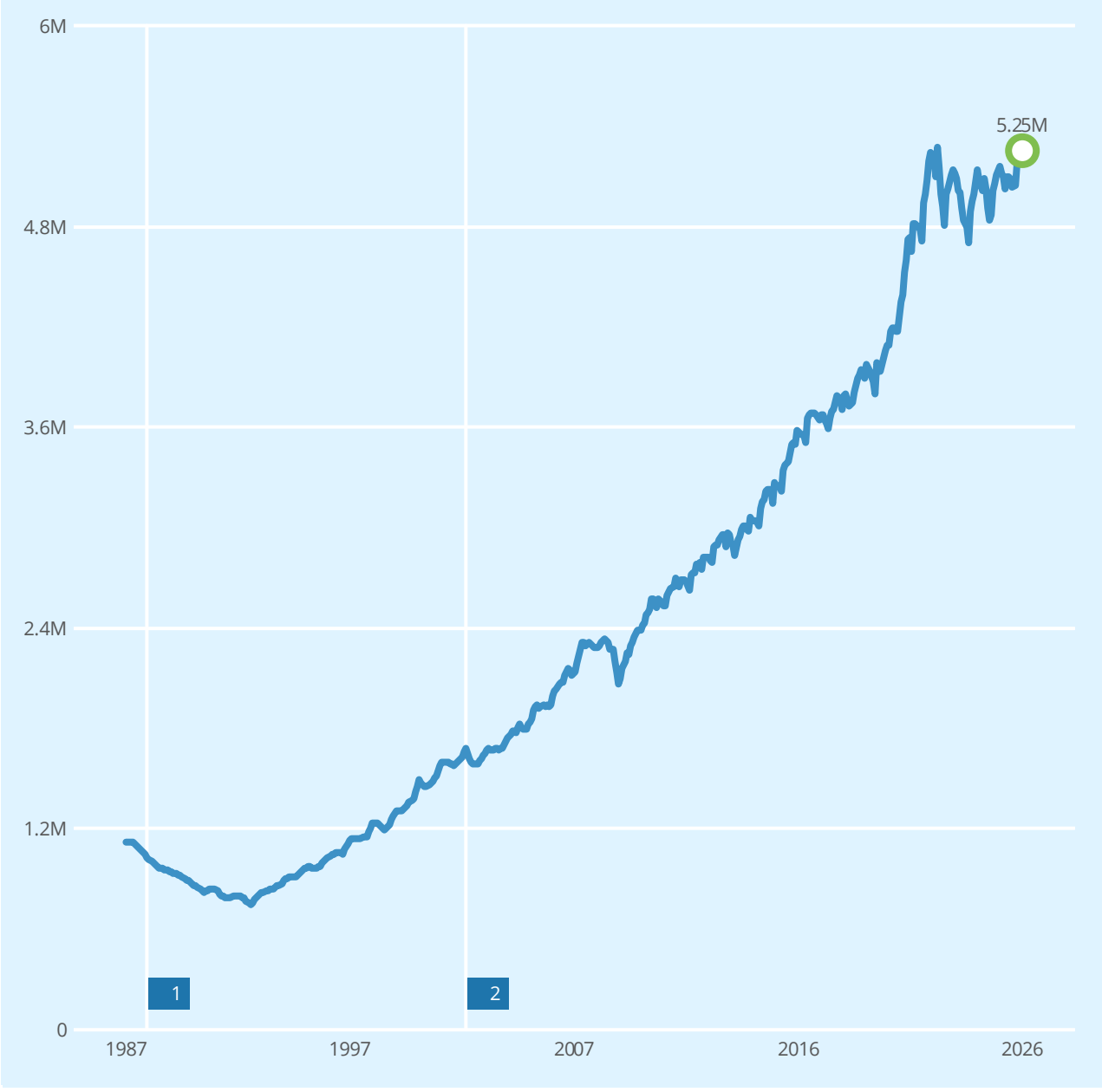
Solid, velholdt og meget innholdsrik bolig for storfamilien. Litt behov for "oppfriskning" av noen overflater og etter hvert ny drenering. Tomt med god plass for både lek, grønnsaksdyrking og avslapning.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.08.1988		02.08.1988	-	300 000	-	300 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Omsetningen i 1988 gjaldt bare deler av huset og er ikke relevant

Eneboliger til salgs i HORTEN kommune nå

49
eneboliger til salgs

7.0M
6.8M
6 526 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Eneboliger solgt i HORTEN kommune siste 3 mnd

34
eneboliger solgt

5.5M
5 386 000 Prisantydning i snitt
5 346 000 Salgspris i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
113
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

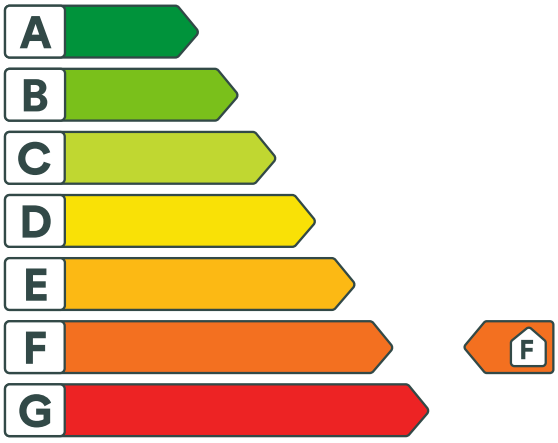
32 943 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd
31 504 HORTEN kommune i snitt siste 3 mnd
15 672 Fogdeveien 7 Totalpris 5 250 000

enova

Energiattest



Adresse **Fogdeveien 7, 3184 BORRE**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281220**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8257485**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **53**
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 **1954**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **206,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **206,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **301,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **289,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 657 kWh**



Fogdeveien 7, 3184 BORRE

Detaljering

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

Fogdeveien 7, 3184 BORRE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 24: 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 25: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
14.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 13 Bnr 53 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Fogdeveien 7, 3184 BORRE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 401 096
Som sekundærbolig:	kr 5 604 384

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.03.2026 11:00

Eiendom 3901-13/53 Høyvang

Bruksnavn	Høyvang				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	30.04.1954	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	942 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	13	Beregnet areal	801,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	53	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Fogdeveien 7	3184 Borre	Kirkebakken	Borre	Borre

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.04.1954	Skylddeling	3901-13/53	Mottaker	942
		3901-13/1	Avgiver	-942
31.03.2011	Oppmålingsforretning	3901-13/41	Berørt	0
		3901-13/59	Berørt	0
		3901-13/134	Berørt	0
		3901-13/28	Berørt	0
		3901-13/117	Berørt	0
		3901-13/219	Berørt	0
		0701-13/146	Berørt	0
		3901-13/27	Berørt	0
		3901-13/1	Berørt	0
		3901-13/142	Berørt	0
		3901-13/195	Berørt	0
		3901-13/210	Berørt	0
		3901-13/29	Berørt	0
		3901-13/12	Berørt	0
		3901-9019/3	Berørt	0
		3901-13/25	Berørt	0
		3901-13/127	Berørt	0
		3901-13/68	Berørt	0
		3901-13/121	Berørt	0
		3901-13/45	Berørt	0
		3901-13/156	Berørt	0
		3901-9806/1	Berørt	0
		3901-13/57	Berørt	0
		3901-13/136	Berørt	0
		3901-13/187	Berørt	0
		3901-13/141	Berørt	0
		3901-13/126	Berørt	0
		3901-13/56	Berørt	0
		3901-13/72	Berørt	0
		3901-13/74	Berørt	0
		0701-13/55	Berørt	0
		0701-13/15	Berørt	0
		3901-13/4	Berørt	0
		3901-13/21	Berørt	0
		3901-13/71	Berørt	0
		0701-13/16	Berørt	0
		3901-13/221	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-13/20	Berørt	0
		3901-13/62	Berørt	0
		3901-13/43	Berørt	0
		3901-13/63	Berørt	0
		3901-13/73	Berørt	0
		3901-13/65	Berørt	0
		3901-13/125	Berørt	0
		3901-13/11	Berørt	0
		3901-13/58	Berørt	0
		3901-9806/4	Mottaker	11398,9
		3901-13/19	Berørt	0
		3901-13/69	Berørt	0
		3901-12/45	Berørt	0
		3901-13/48	Berørt	0
		3901-13/192	Berørt	0
		3901-13/145	Berørt	0
		3901-13/60	Berørt	0
		3901-13/42	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
		3901-13/70	Berørt	0
		3901-13/53	Berørt	0
		3901-13/215	Berørt	0
		3901-13/151	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-13/53	Mottaker	0
14.12.2022	Oppmålingsforretning	3901-9806/4	Berørt	0
		3901-13/69	Berørt	0
		3901-13/53	Berørt	0
		3901-13/70	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-13/53	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	8257485			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21802514			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.05.2002	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	08.05.2002	Areal, annet (bruk/brutto)	20/0	Oppvarming	

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	20/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	20/0	20/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.03.2026 11:00

Eiendom 3901-13/53

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Fogdeveien 7	3184 Borre

Eierforhold (8)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Steen Arild Bjarne Sørkedalsveien 11 F 0369 Oslo	110569	Hjemmelshaver	1/8		Bosatt
Steen Vidar Martin Klaus Hanssens Vei 34 5053 Bergen	040362	Hjemmelshaver	1/8		Bosatt
Steen Tore Johan Herman Smiths Gate 13 3181 Horten	180864	Hjemmelshaver	1/8		Bosatt
Solberg Bjørg Fogdeveien 7 3184 Borre	240137	Hjemmelshaver	5/8		Bosatt
Solberg Bjørg Fogdeveien 7 3184 Borre	240137	Hjemmelshaver	5/8		Bosatt
Steen Arild Bjarne Sørkedalsveien 11 F 0369 Oslo	110569	Hjemmelshaver	1/8		Bosatt
Steen Tore Johan Herman Smiths Gate 13 3181 Horten	180864	Hjemmelshaver	1/8		Bosatt
Steen Vidar Martin Klaus Hanssens Vei 34 5053 Bergen	040362	Hjemmelshaver	1/8		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**13**	**53**	**0**	**0**	Fogdeveien 7, 3184 BORRE

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)	801.21m^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:

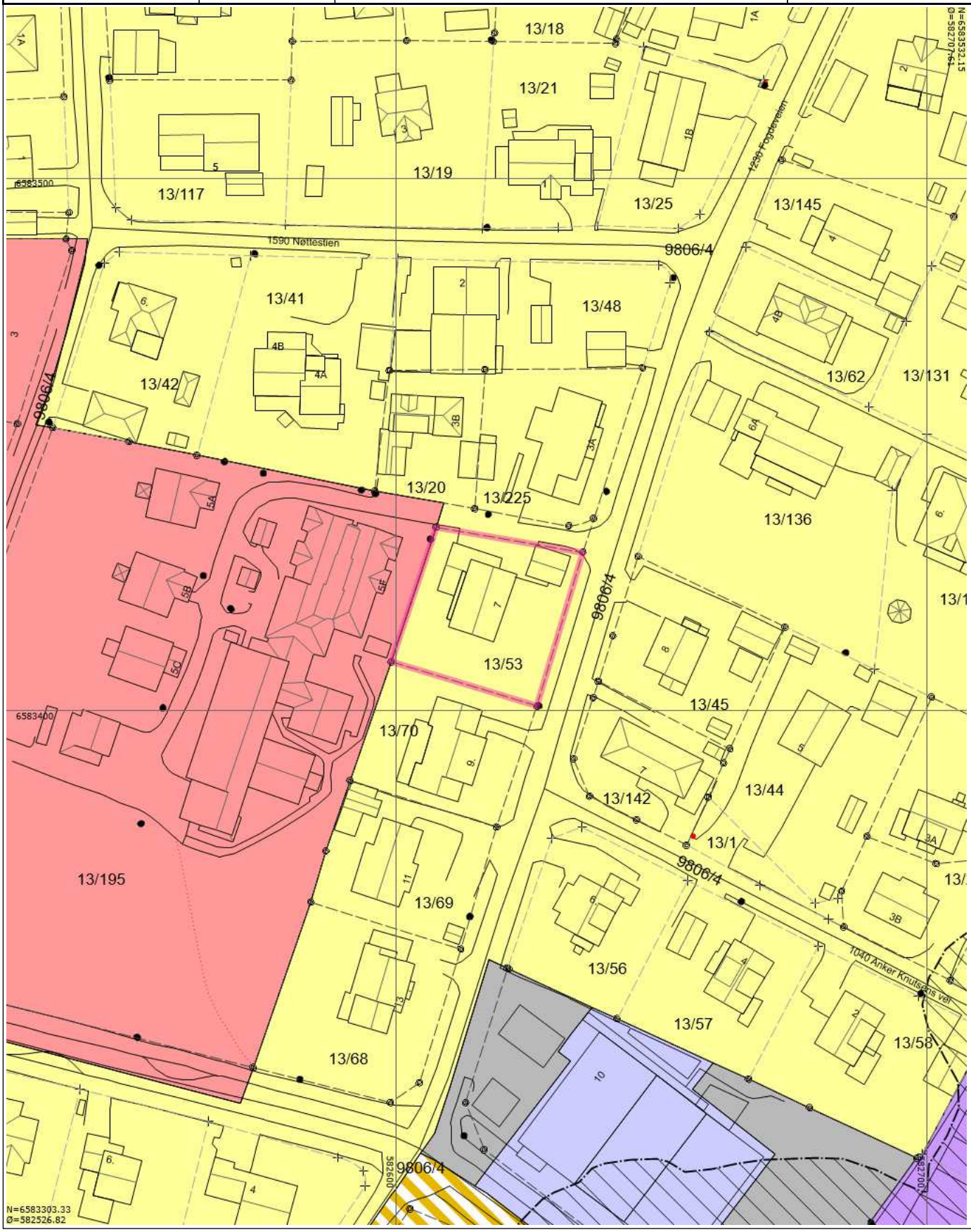
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fogdeveien 7 3184 BORRE			
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


Sti


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for støysoner


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Forretninger - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Næringsvirksomhet - Nåværende


Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig


Parkering - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Forsenkningskurve

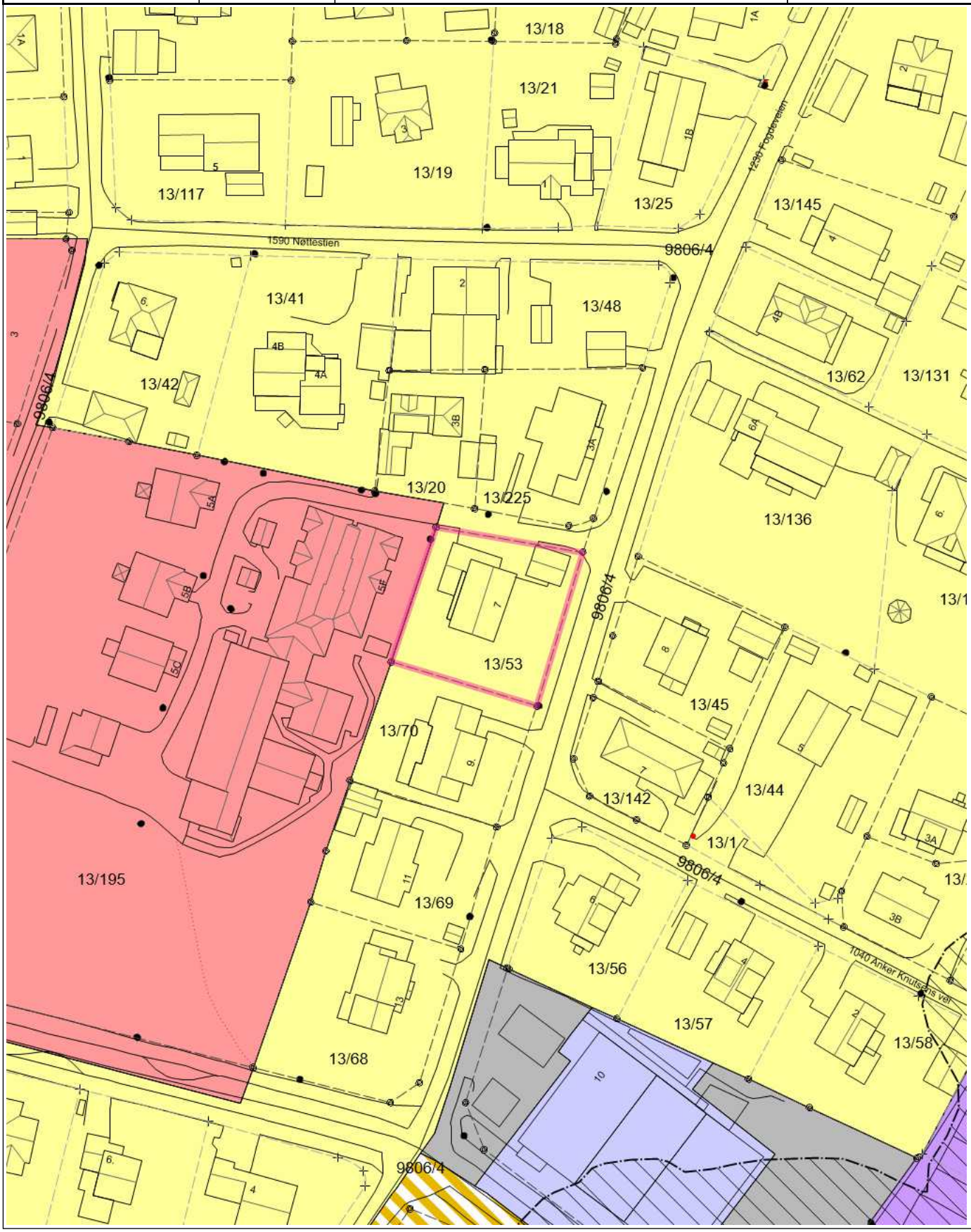

Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fogdeveien 7 3184 BORRE			
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
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
- Parkering - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Fogdeveien 7, 3184 Borre**
Gnr/Bnr: **3901/13/53/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 801 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.03.2026

N



Matrikkelkart

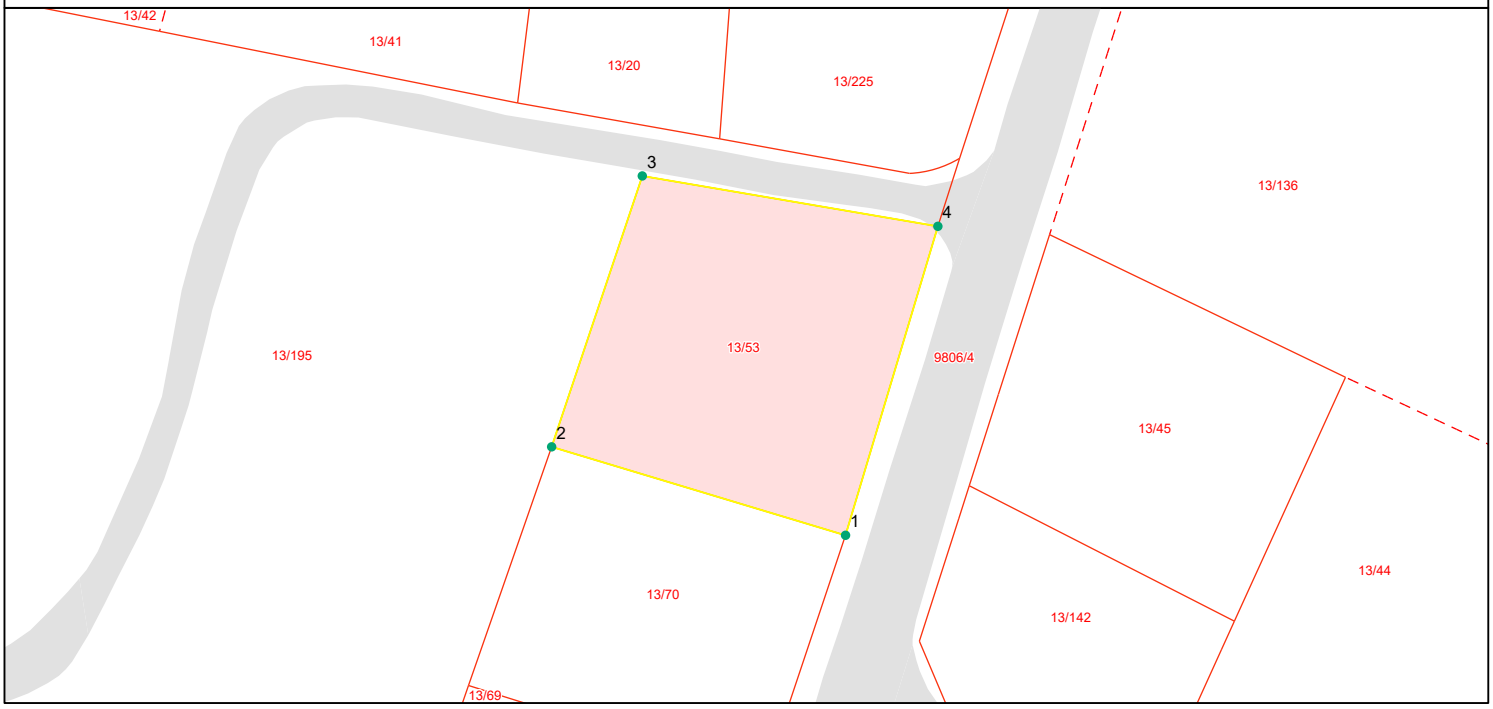
Adresse: **Fogdeveien 7, 3184 Borre**
Gnr/Bnr: **3901/13/53/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 801 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.03.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 801 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583400.94	582626.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	28.67	0
2	6583409.21	582599.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	26.72	0
3	6583434.54	582607.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	28.01	0
4	6583429.83	582635.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	30.17	0

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

Dato: 03.03.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	13	Bruksnr.	53	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Fogdeveien 7						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank			X	
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	X

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 28.02.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 517,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	654,-

Tilleggsopplysninger: Eiendommen ligger på hjørnet mellom offentlig og privat vei.

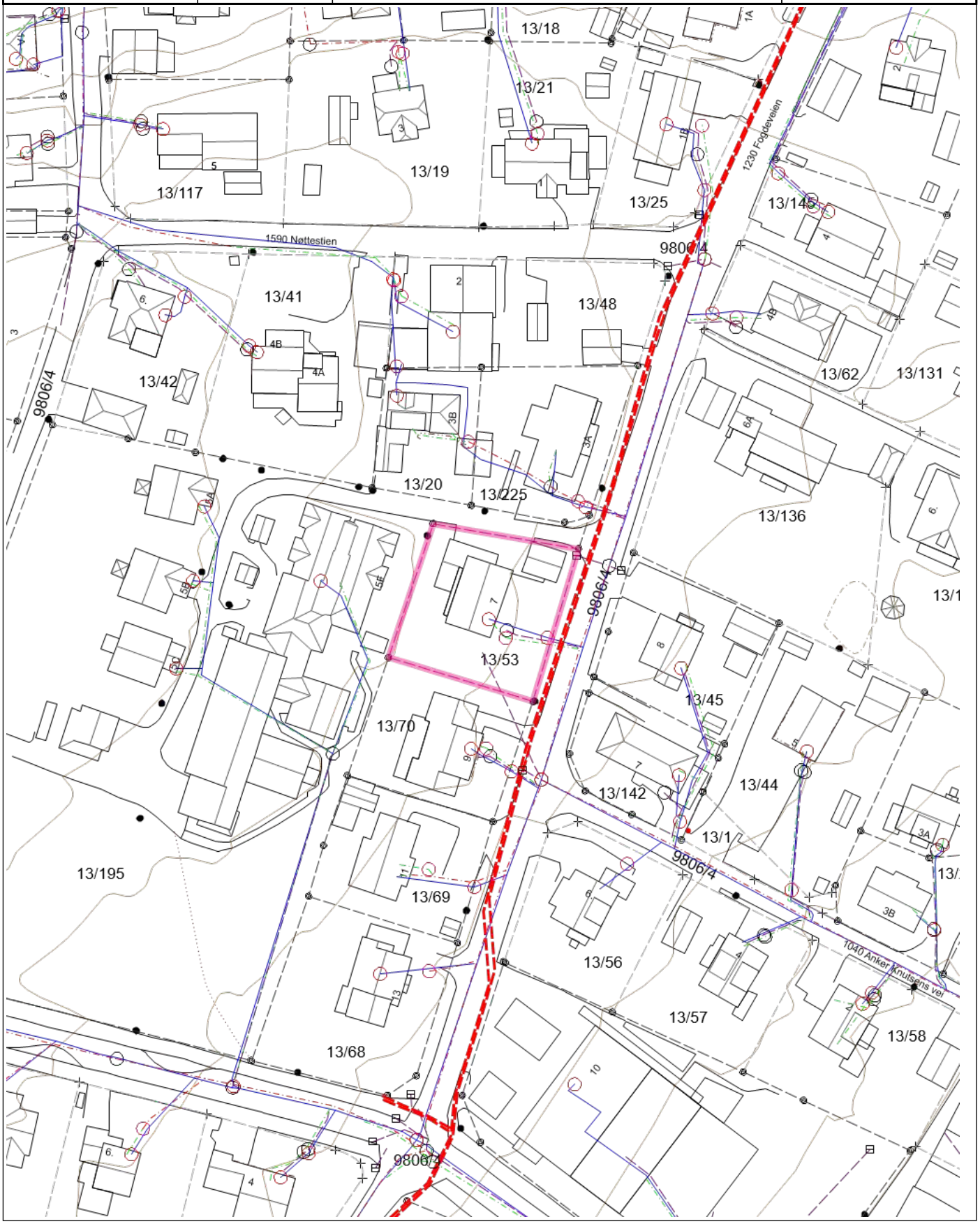
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fogdeveien 7 3184 BORRE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sluk
- Fjernvarmeledning
- 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
- Sti
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

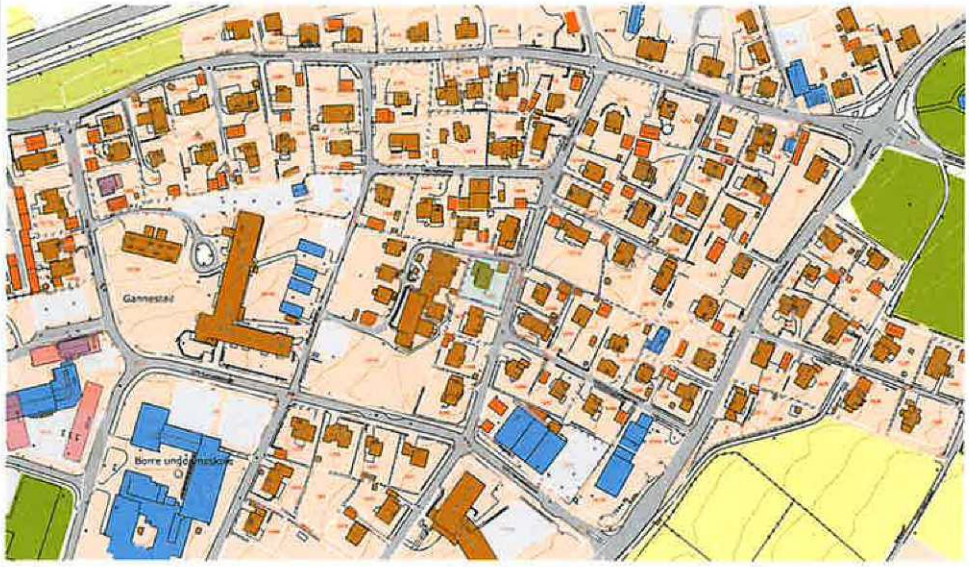
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/13/53/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Oppgitt areal: 942
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 8257485
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Generert pga tilbygg
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 8257485-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Kontaktpersoner
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Vanlig registrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 21802514
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

Skilt og reklameinnretninger

for areal- og sentrumutvikling i Horten kommune

2015 - 2027

Skilt- og reklameinnretninger, jf § 11-9 nr. 5

1 Formål

1.1 Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen, i samsvar med plan- og bygningsloven.

1.2 Bestemmelsene gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt, jf byggesaksforskriften

2 Generelle bestemmelser

2.1 Skilt og reklameinnretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg et byggs arkitektur eller et bygningsmiljø både med hensyn til plassering, innbyrdes gruppering omgivelser, utforming og materialvalg.

2.2 Skilt, reklameinnretning og lignende som er større enn 1,0 m² kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse. Det tillates oppført to skilt for hver virksomhet. Det kan settes opp flere enn to skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate der det er naturlig å sette opp skilt. Virksomhetsskilt skal angi navn og logo, og begrenses til fasaden der virksomheten er.

2.3 Skilt på gesims og over tak er ikke tillatt.

2.4 Plakater på vegg som er større enn 1 m² er å regne som skilt. Plakater for arrangementer skal settes opp på anviste plasser.

2.5 Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat utforming og farge som er tilpasset bebyggelsen og skal ha løse (utskårete) bokstaver og symboler. På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger utføres i tidsriktig stil og materiale.

2.6 Ved belysning av skilt, skal det benyttes indirekte belysning. Det tillates ikke sjenerende lys, neonlys, lyskasser.

2.7. Vinduer skal fremstå som vinduer. Skilt, reklame og foliering på vinduer kan ikke dekke mer enn ¼ av vindusflaten.

2.8 I næringsbygg som inneholder flere virksomheter skal firmaenes skilt samles i felles presentasjon og framstå helhetlig. Ved søknad kan

kommunen kreve utarbeidet skiltplan som viser prinsipper for plassering, utførelse, materialbruk og belysning for skiltene. Skiltingen kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller langs gate med egen inngang kan ha egne skilt.

2.9 Uthengsskilt kan ha størrelse inntil 0,5 m². Fri høyde over fortau skal minst være 2,25 meter og ikke stikke mer enn 1,0 meter ut fra vegglivet inkludert innfesting. Avstand fra fortauskant skal ikke være mindre enn 0,5 meter. Flagg på vegg over 0,3 m² regnes som uthengsskilt.

2.10 Markiser, baldakiner og annen solskjerming skal være like over hele bygningen. Reklame på markiser er ikke tillatt, men firmanavn eller logo kan aksepteres i forkant om den ikke er dominerende. Fri høyde over fortau skal være minst 2,25 meter.

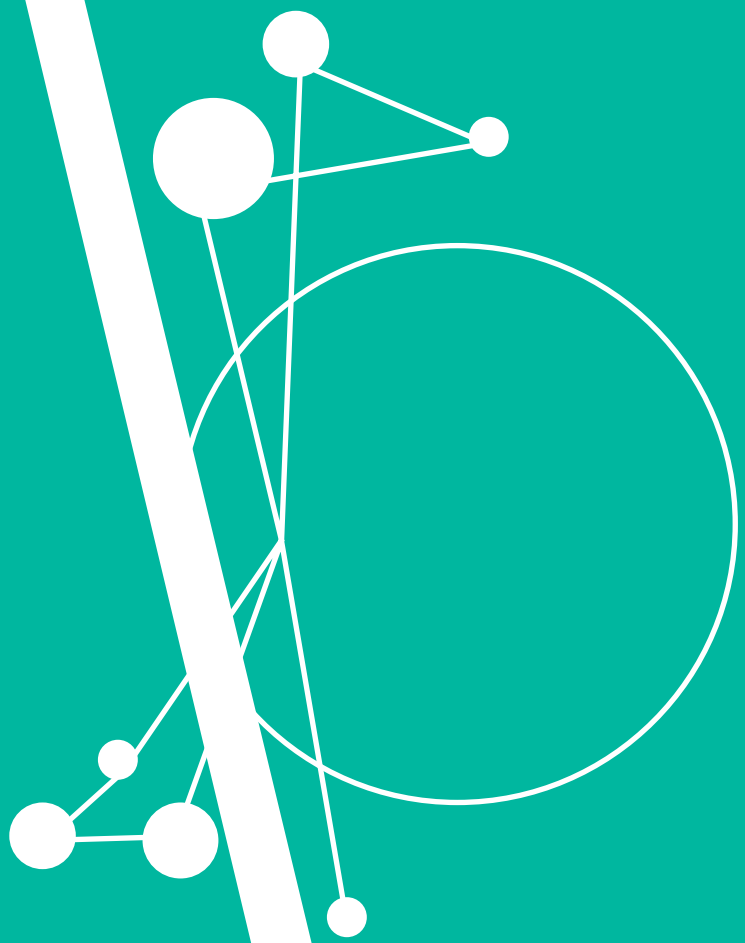
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

2.12 Skilting i parker, naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap og friområder skal utføres i materialer og farger tilpasset miljøet. Reklameskilt er ikke tillatt.

2.13 Master med reklameflagg og skilt tillates ikke innenfor tettbebygd strøk. Følgende kan tillates uten krav om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven:

Midlertidige stillasseil i byggeperioden med begrenset reklameflate.

Midlertidige horisontale og vertikale bannere, vimpler og flagg i inntil to måneder.



Feie og tilsynsopplysninger:

3901-13/53/0 Andel 0
Adresse
Fogdeveien 7
3184 Borre

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 24.10.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	24.10.25	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Saksnummer	2025/11401
Dokumentdato	24.10.2025
Kontrolldato	24.10.2025
Saksbehandler	Kevin Lindestad
Gnr/bnr.	13/53
Adresse	Fogdeveien 7
Leilighet	H0101

BJØRG SOLBERG
Fogdeveien 7
3184 BORRE

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Fogdeveien 7, bruksenhet H0101, 3184 BORRE

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 24.10.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Røykløp - 863 - Ukjent
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*.
Kommentar:
Loft.
Skorsteinen har dårlige fuger og må settes i godkjent stand.

Avvik 2:
Ildsted - Vedovn - 1 etasje (215)
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*.
Kommentar:
1.etg
Brennplater i ildstedet Bærumsverk er sprukket.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 23.12.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?
Det er viktig at du lukker avvikene for å ivareta brannsikkerheten i din bolig. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi nekte deg videre bruk av fyringsanlegget.

Andre forhold:

- Slukkeutstyr:

Slukkeutstyret mangler vedlikehold. Skumslukkere skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkere skal til service minimum hvert 10. år.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Til stede:
Eier/representant for eier: BJØRG SOLBERG
For brannvesenet: Kevin Lindestad

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Kevin Lindestad på telefon **92 21 08 25** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Kevin Lindestad
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning:
Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Andre forhold:
Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Feiing og tilsyn
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.

Aktuelt regelverk
- 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 kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

Hei.

Vedr. rapport etter tilsyn i Fogdeveien 7, Borre.

Huset er for tiden en gjenstand i et arveoppgjør og skal selges.

Siden vi ikke vet hva ny eier ønsker å gjøre, så overlater vi pålegget til ny eier av eiendommen.

Ny eier vil da bli gjort kjent med tilsynsrapporten og pålegget om utbedringene.

Vi ber om at dere noterer dette, og at videre oppfølging knyttet til pålegget rettes mot ny eier etter eierskifte.

Med vennlig hilsen

Tore Johan Steen

F.kap. 45 / F.kap. 53 / F.del. 3

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....

Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Bl. § 106 / F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 / F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.del. 3

Brannvern

Bygningens bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 47 — Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46

F.kap. 46:2 / Bl. § 93

Særskilt søknad innsendes for

☐ personheis ☐ vareheis

☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1985

Til bygningsrådet i Borre

Mottatt 10/6/87 Borre Bygningskontor

Dnr 2e2000482-1

BORRE TEKNISKE ETAT
18 JUN 1987
Ark.nr 13/53

Byggeplass (adresse)	Gnr.	Bnr.	Evt. Fnr.	Evt. undernr.
Fogdeveien 7	13	53		

Eier (~~Fester av tomt~~)	Adresse	Telefon
Bjørg Solberg	Fogdeveien 7 3195 Borre	81771

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14

Arbeidets art

☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring

☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale

☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

☐ Annet (beskriv) .....

Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14 / Bl. § 94,3 / F.kap. 51:1

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☒ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Borre den 10/06 1987
Sted

Bjørg Solberg — Fogdeveien 7, 3195 Borre — 81771
Byggherrens underskrift — Adresse — Telefon

Anmelders underskrift — Adresse — Telefon

K-blankett 5101
Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 — **Reguleringsplan og bestemmelser**

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Bl. § 63 — Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70 og 81 — **Minste avstander fra det planlagte bygg**

Til nabogrense 3 m Til midte av vei ____ m

F del 3 — Til annen bygning på samme tomt — m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 — **Bebyggelsen**

F.kap. 22, 23:1

Bebygget grunnareal for eldre bygg ca 90 m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ____ m²

Sum bebygget grunnareal ____ m²

Antall etasjer ____ Antall leiligheter ____

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ____ m²

Bl. § 66 — **Atkomst**

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

☐ Riksveg Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 — **Vann og kloakk** Off. ledningsnett v/ kl. fra tidligere

Vanntorsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) ____

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2 — Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv) ____

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 41 — **Bygningens innredning og tilgjengelighet**

Tegningene er påført ☒ romareal

☒ romhøyde ☐ romvolum ☒ bodareal

F.kap. 54 — ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

F.kap. 23:2 — ☐ Bygget skal kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede og atkomst og merking av denne framgår av tegning.

Bl. § 68 — **Byggegrunn, drenering og overvann**

Grunnen består av ☐ fjell ☒ grus ☒ sand ☒ leire

☐ annet (beskriv) ____

F.kap. 42:5 — Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2 — Takvann, overvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3 — **Fundamentering**

☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) ____

Skriv ikke her

F.kap. 42:4 — F.kap. 41:32 — F.kap. 53 — **Kjellergulv, gulv på terreng**

☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 42:3 — F.kap. 53 — **Kjelleryttervegger**

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 — F.kap. 53 — F.del 3 — **Yttervegg, dør og vindu**

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) ____

☐ Annet (beskriv) ____

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 — F.kap. 52 — F.kap. 30 — F.kap. 31 — **Skillekonstruksjoner mellom leiligheter**

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) ____

☐ Annet (beskriv) ____

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 — F.kap. 52 — F.kap. 53 — F.del. 3 — **Etasjeskiller og balkong**

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ____

☐ Annet (beskriv) ____

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) ____

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ____ henv.nr. ____

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
BORRE	BYGNINGSRÅDET	HERREDSHUSET	25 06 1987

Sak nr.

106/87 VE/bs

Navn: Bjørg Solberg
Fogdeveien 7
3195 Borre

Søknaden gjelder: Tilbygg

Byggeplass: Fogdeveien 7
Gnr. 13, bnr. 53.

Søkers fremstilling av saken:

Det søkes om oppføring av tilbygg til bolighus.
Tilbygget er på 32 m2 bruttoflate og skal inneholde VF, bod, hall og kjøkken. Boligen er i dag en 2-manns-bolig som skal omgjøres til enebolig.
Tilbyget planlegges 3 m fra grense mot vest og 2 m fra grense mot nord, som er tilkjørselsvei til kommunale boliger.

Andre opplysninger:

Det er ikke mottatt nabovarsel.
Naboeiendommen som grenser til i nord og vest er kommunal.

teknisk sjefs kommentar:

Tilbygget holdes i stil med huset forøvrig og vil medføre en arkitektonisk forbedring.
Det anbefales dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2.

INNSTILLING: Det gis dispensasjon fra plan og bygningslovens § 70.2. Tilbygget tillates plassert min. 2 m fra grense i nord og min. 3 m fra grense i vest.

Byggemeldingen godkjennes på bet. av at:

1. Bygningsloven m/forskrifter og vedtekter følges.
2. Kvittert nabovarsel innsendes og at det ikke mottas naboprotester.
3. Søknad om ansvarsrett fra kvalifisert søker mottas.
4. Det innsendes gravemelding.

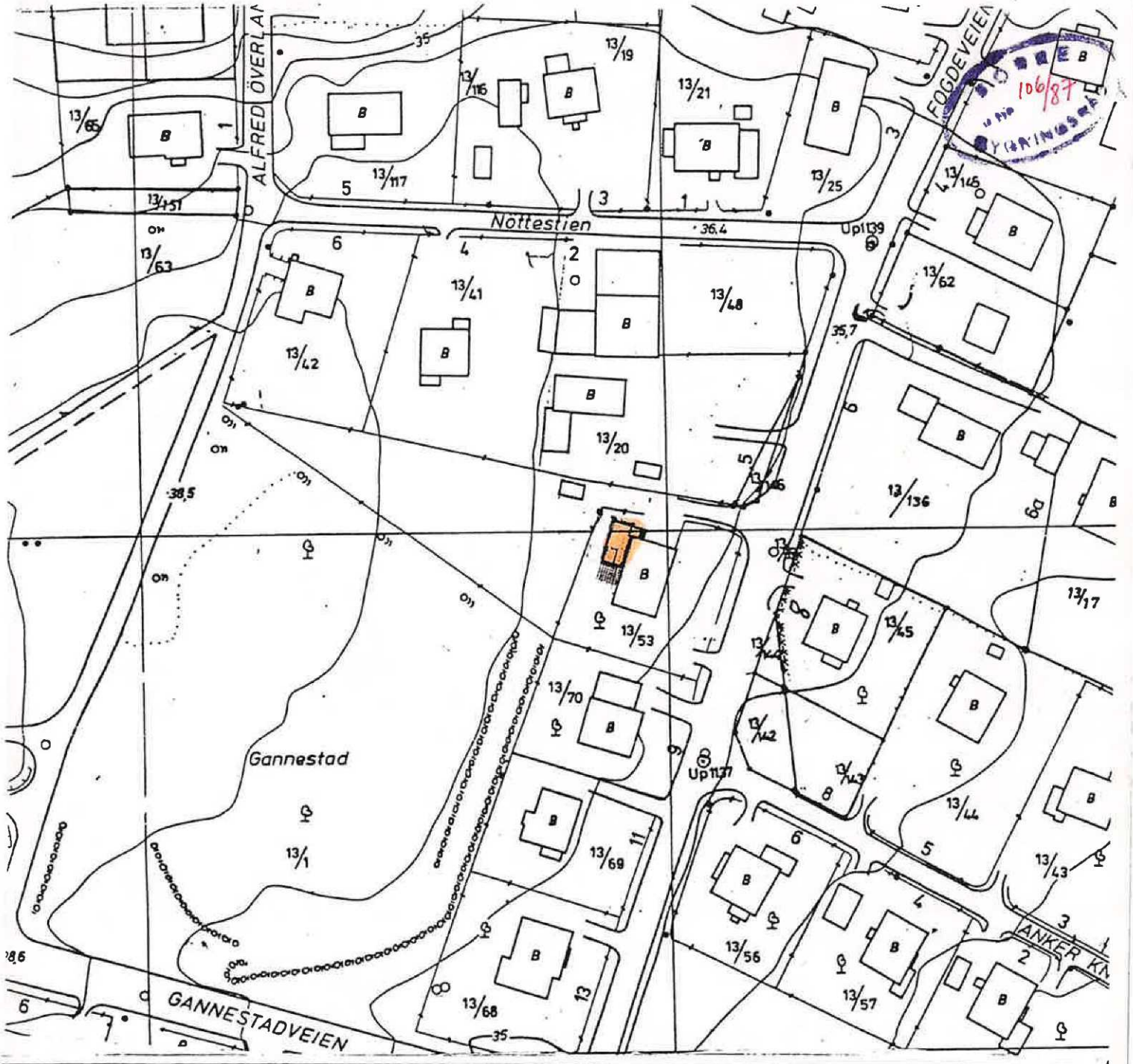
VEDTAK: SOM INNSTILLING

Sign ..IT AVSKRIFT
B. Solberg

Utskrift sendt til

Kommunenes arkivnøkkel: 026

K-blankett 2549 Forlag: Som & Stenersen A/S, Oslo 2-84



SITUASJONSKART. GNR.: 13 BNR.: 53

Byggherre: Bjørg Solberg

Byggeplassens adr.: Fogdevn. 7

Arbeidets art: Tilbygg

Byggets art: Bolig

Saksbehandler: VE

BORRE ELVERK

☒ Ingen merknader

☐ Merknader (se baksiden)

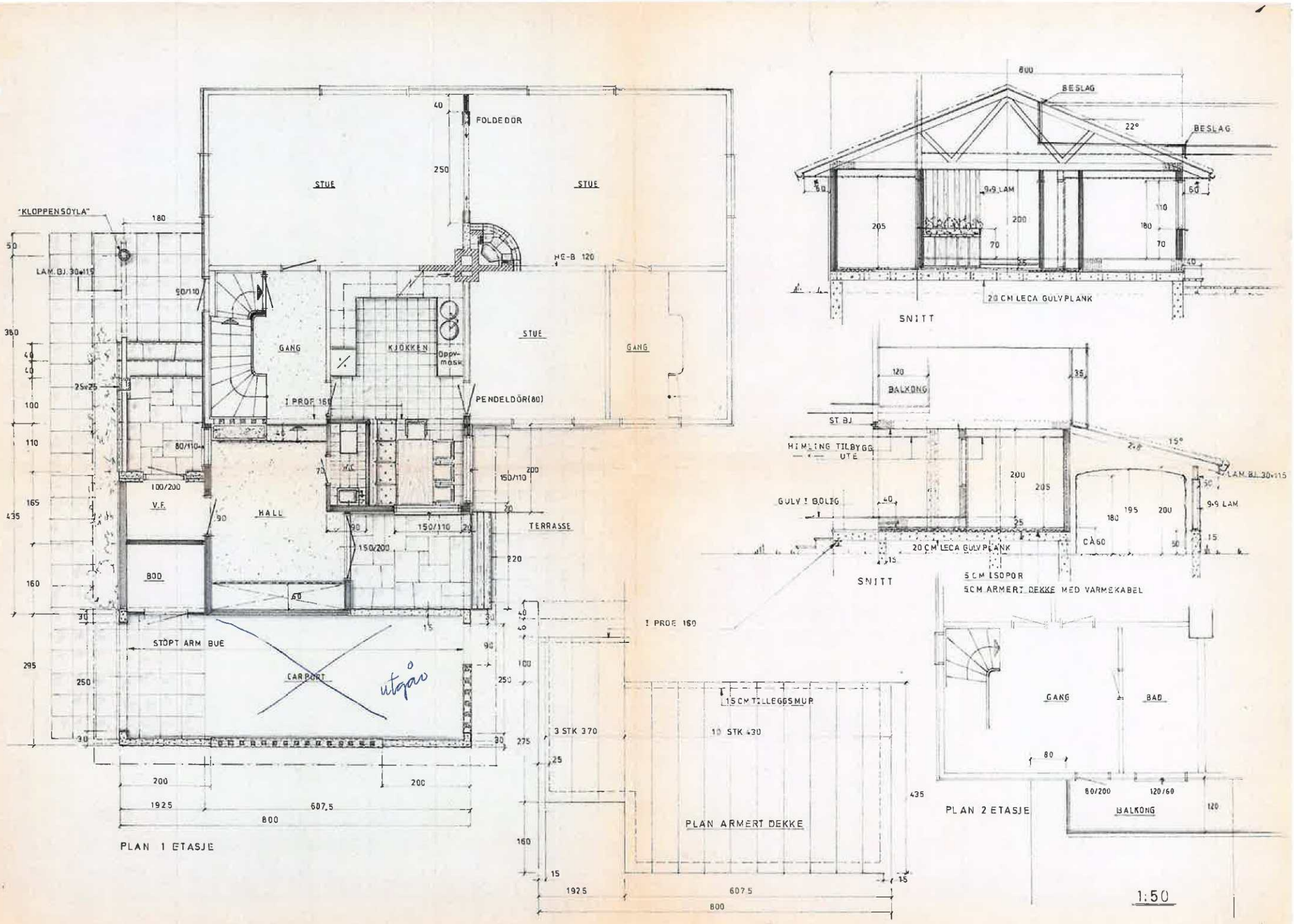
22/6-87 Dato ..... TS Sign.

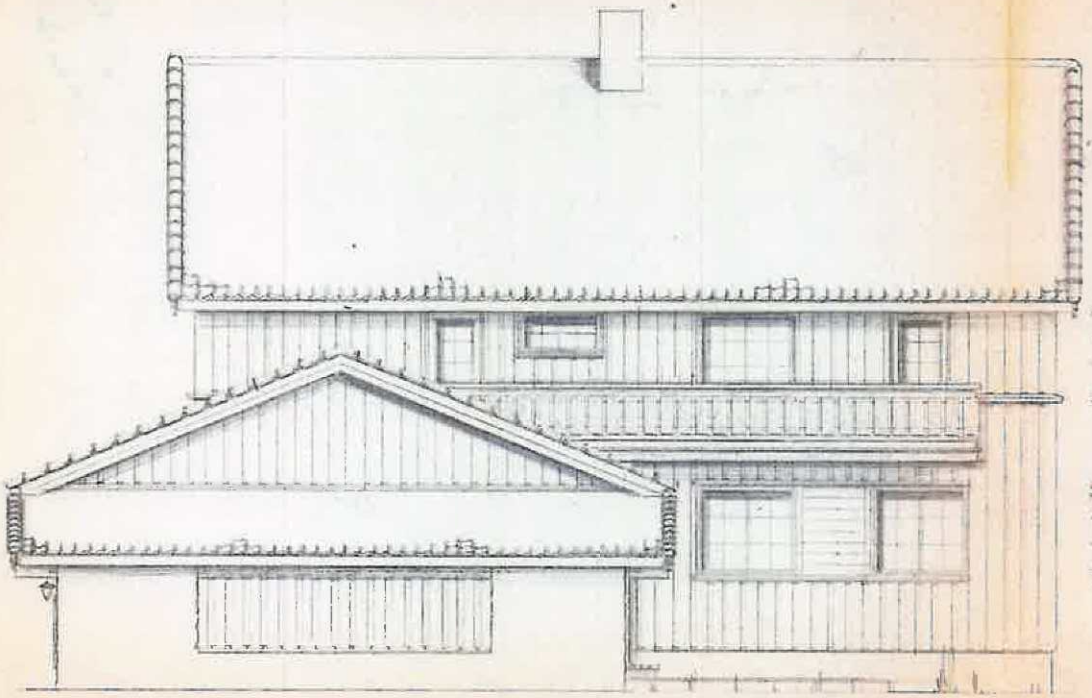
BORRE INGENIØRVESEN

☒ Ingen merknader

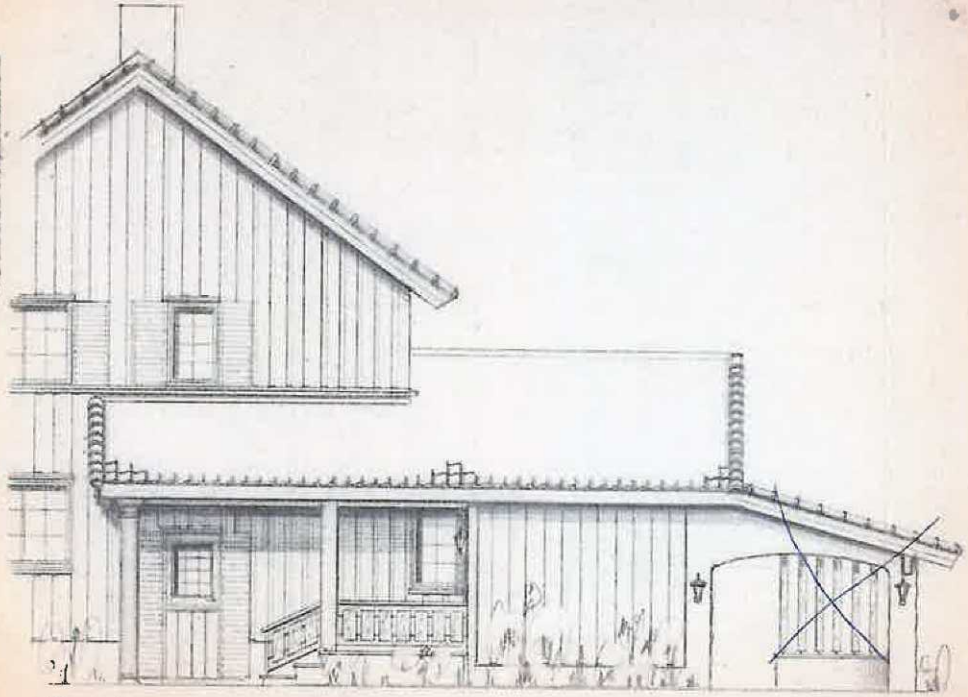
☐ Merknader (se baksiden)

23/6-87 Dato ..... Sign.

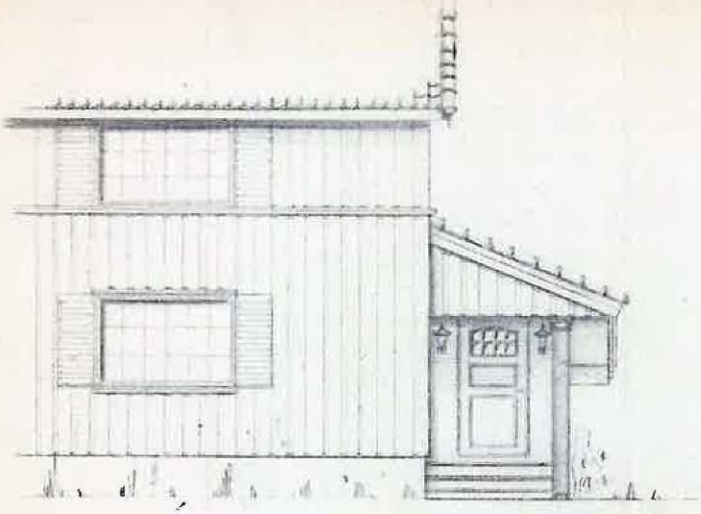

STUE
FOLDEDØR
STUE
"KLOPPENSØYLA"
LAM.BJ. 30×115
GANG
KJØKKEN
Oppv-maskin
STUE
GANG
PENDELDØR(80)
HE-B 120
I PROF 160
HALL
V.F.
TERRASSE
BOD
STØPT ARM BUE
CARPORT
utgår
PLAN 1 ETASJE
15 CM TILLEGGSMUR
3 STK 370
10 STK 430
PLAN ARMERT DEKKE
BESLAG
22°
9×9 LAM
20 CM LECA GULVPLANK
SNITT
BALKONG
ST BJ
HIMLING TILBYGG UTE
GULV I BOLIG
20 CM LECA GULVPLANK
SNITT
5 CM ISOPOR
5CM ARMERT DEKKE MED VARMEKABEL
GANG
BAD
BALKONG
PLAN 2 ETASJE
1:50



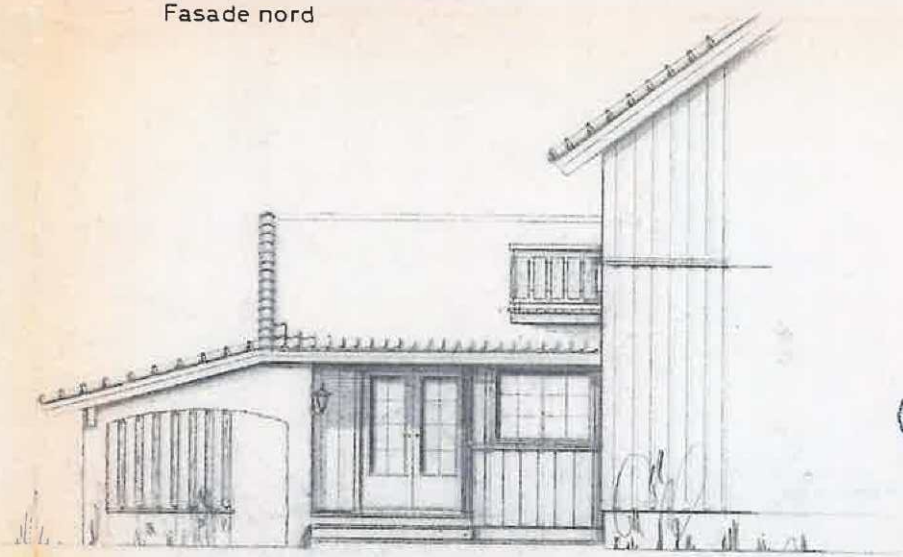
Fasade vest



Fasade nord



Fasade øst



Fasade syd

BORRE
106/87
BYGNINGSRÅD

Björg Solberg - Fogdeveien 7, Borre

TILBYGG (32m² br.) + CARPORT, BOD (26m² br.)

1:50

GW JUNI 87

Gjeldende servitutter:

Gråulia den 19 – 2 19 54

Andreas Selberg
byggherre.

Andreas Selberg
anmelder

Haavard Ruland
ansvarshavende.

Bellar...et i Borre Byggningsråds møte
den 31/3 1954 [illegible]
godkjent.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

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

Rich. Andvord Bl. nr. 672. 8-52.

Dtv 2002000482-3

J.nr. 53/54

Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Borre

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. Gnr. 13 bnr. 1 Parsell av Gaarnestrø gate nr. ..... 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:

Vaaningshus

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) ca. 70,000 kr.

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

Tomtens størrelse ca. 750 m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg 90 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) 150 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: 3 sett tegninger
2 - situasjonsplanen

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

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Kloak til septiktank.
og videre til kommunens ledninger i regulert gate.
Vann fra kommune

§ 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 situasjonsplanen.

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
2 stk balkonger 1,10m x 2,10m.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
2 stk utv. trapper 2 stk. kjellernedgang

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: Ingen

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

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Bindingsverk.
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
utv. 1 dog asfalterte plater, 2 dog papp. ½" listen og ½ kledning
innv. 1 — ¾ rupanel, papp og trefiberplater

Isolasjon:
(Se bygningsloven §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
Steinullmatter, papp, og plater.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)
4" & 5" sperrer ⅞ rupanel, papp, lekter og cementstein.

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

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
1 stk 9" røykpipe 1 stk 6" luftpipe

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
1ste etasje 2,40m 2den etasje 2,35m

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

§ 109. Klosetter: 2

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Borre bygningsråd

31. mars 54.

52/54.

Byggemelding nr. 24.
Byggherre: Anders Solberg.
Anmelder: ----"----
Ansvarsh.: Konrad Gusland.
Ang. nybygg i vertikalt delt tomannsbolig i 2 etg. 90 m^2 på parsell av gnr. 13, bnr. 1, Gannestad.
Beslutning:
Godkjennes. Balkongdører og entredører bör plaseres symetrisk.

Byggets plassering må godkjennes
av kommuneingeniøren.

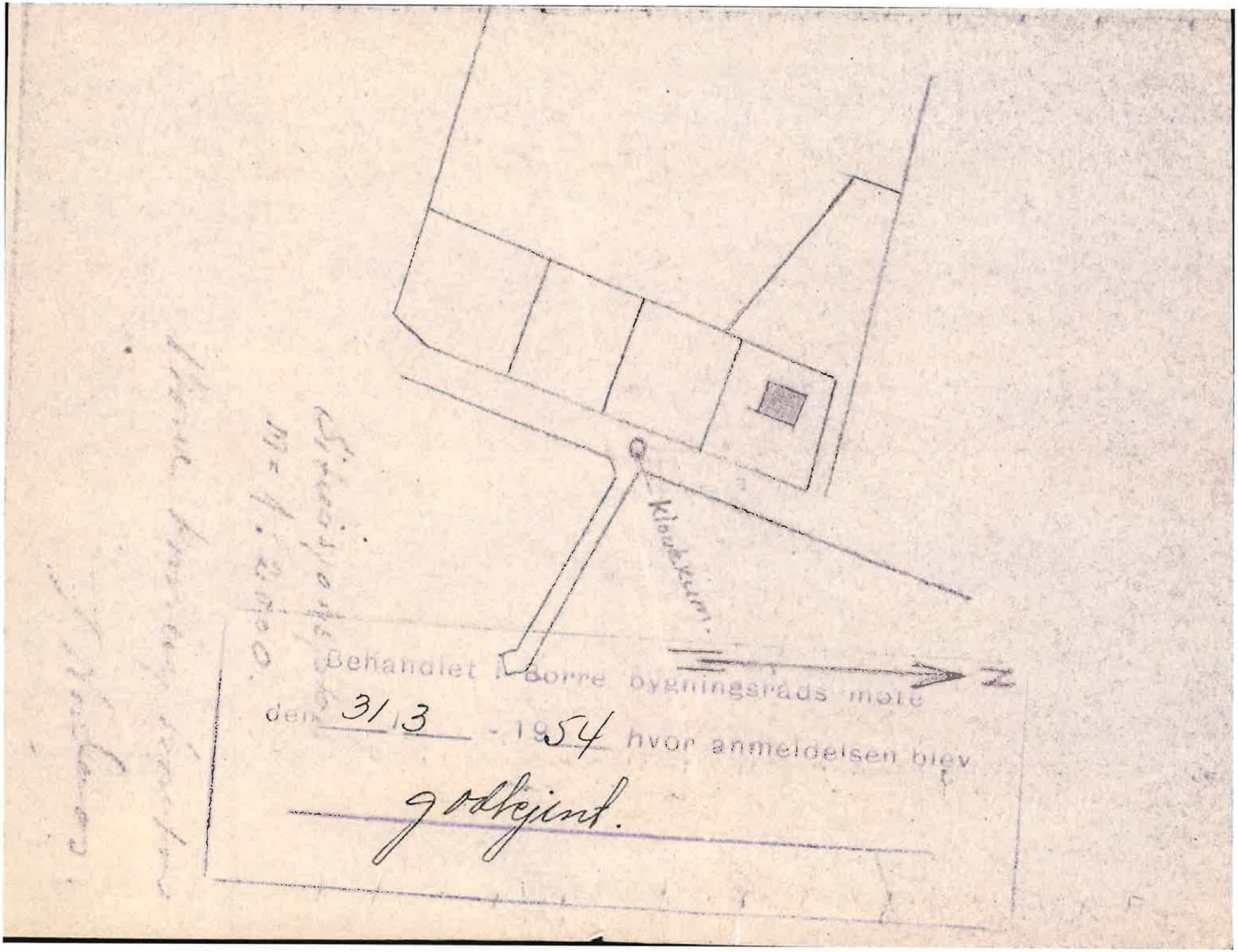
Byggets plassering må godkjennes
av kommuneingeniøren.

Septiktank må anordnes

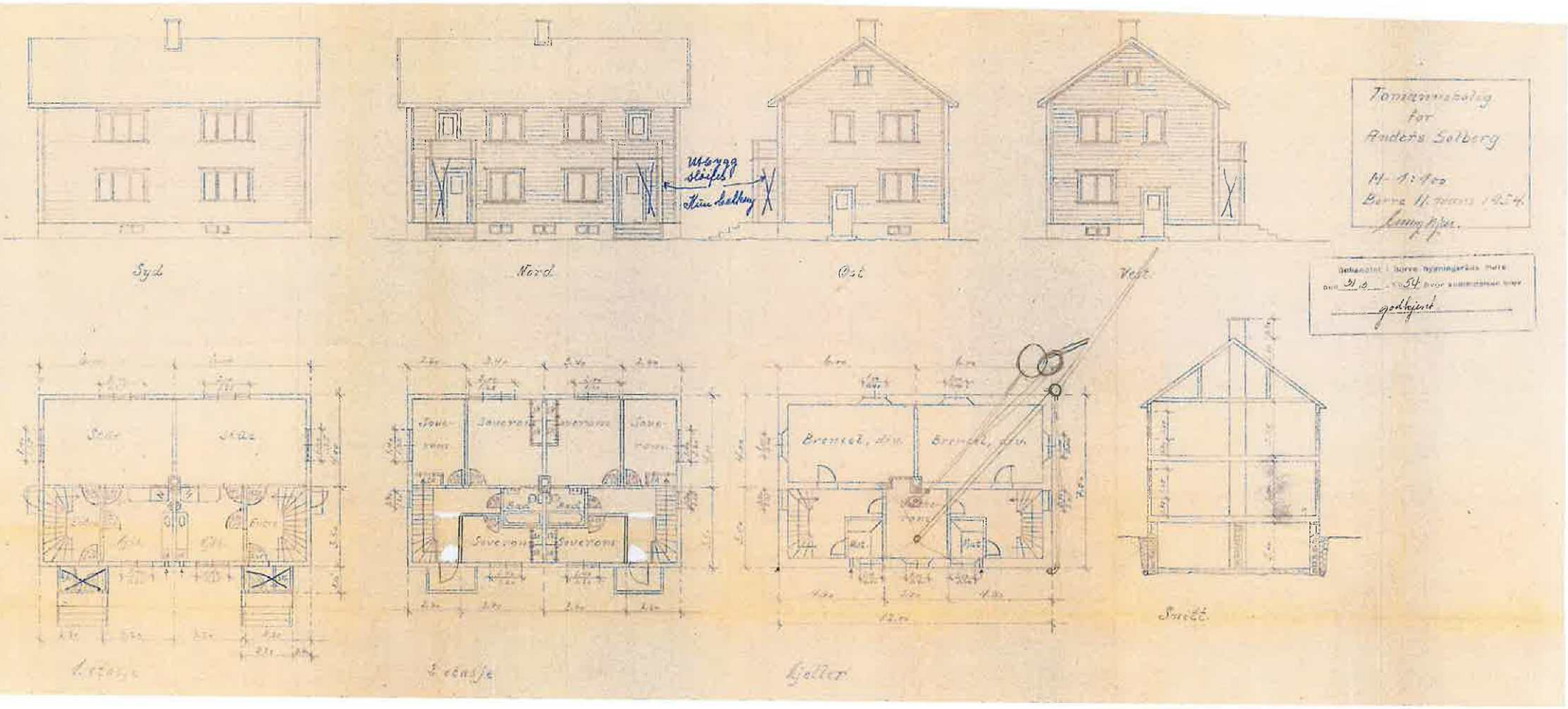
herr Anders Solberg, Borre,

3. april 54.

J. Nordaas.



Behandlet i Borre bygningsråds møde
den 3/3 - 1954 hvor anmeldelsen blev
godkjent.


Syd
Nord
Øst
Vest
Utgang
Stiefel
Tomannsbolig
for
Anders Solberg
M. 1:100
Bergen 11 mars 1954.
Jens Pihl.
godkjent
Stue
Soverom
Soverom
Soverom
Brenneri, div.
Brenneri, div.
Snitt
Kjeller

A

BORRE KOMMUNE...(HORTEN FRA 01.06.02)
Seksjon for plan og kommuneutvikling

Vår dato 08.05.02
Vår referanse L42 /2002000519-3 GBNR/13/53
Deres dato 23.04.02
Deres referanse

Vår saksbehandler
Bjørn Reftun
tlf 33 08 51 19, e-postadresse:

Bjørg Solberg og Jan H. Steen
Fogdeveien 7

3184 HORTEN

KOPI

FOGDEVEIEN 7, 13/53 - GARASJE. MELDING OM VEDTAK.

Det vises til søknad av 23.04.02.

Det er fattet følgende vedtak i saken: D 160/02.

VEDTAK:

Melding om tiltak etter pbl § 86a for garasje godkjennes på følgende vilkår:
Avstand til eiendomsgrense mot vei skal være minimum 1,0 m.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 15.
Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
Senest innen 4 uker etter at tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver opplyse til kommunen om endelig plassering.
Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt myndighet/rettighetshaver.
Regning på behandlingsgebyr, kr. 1.200,- blir sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Bjørn Reftun
byggesaksbehandler

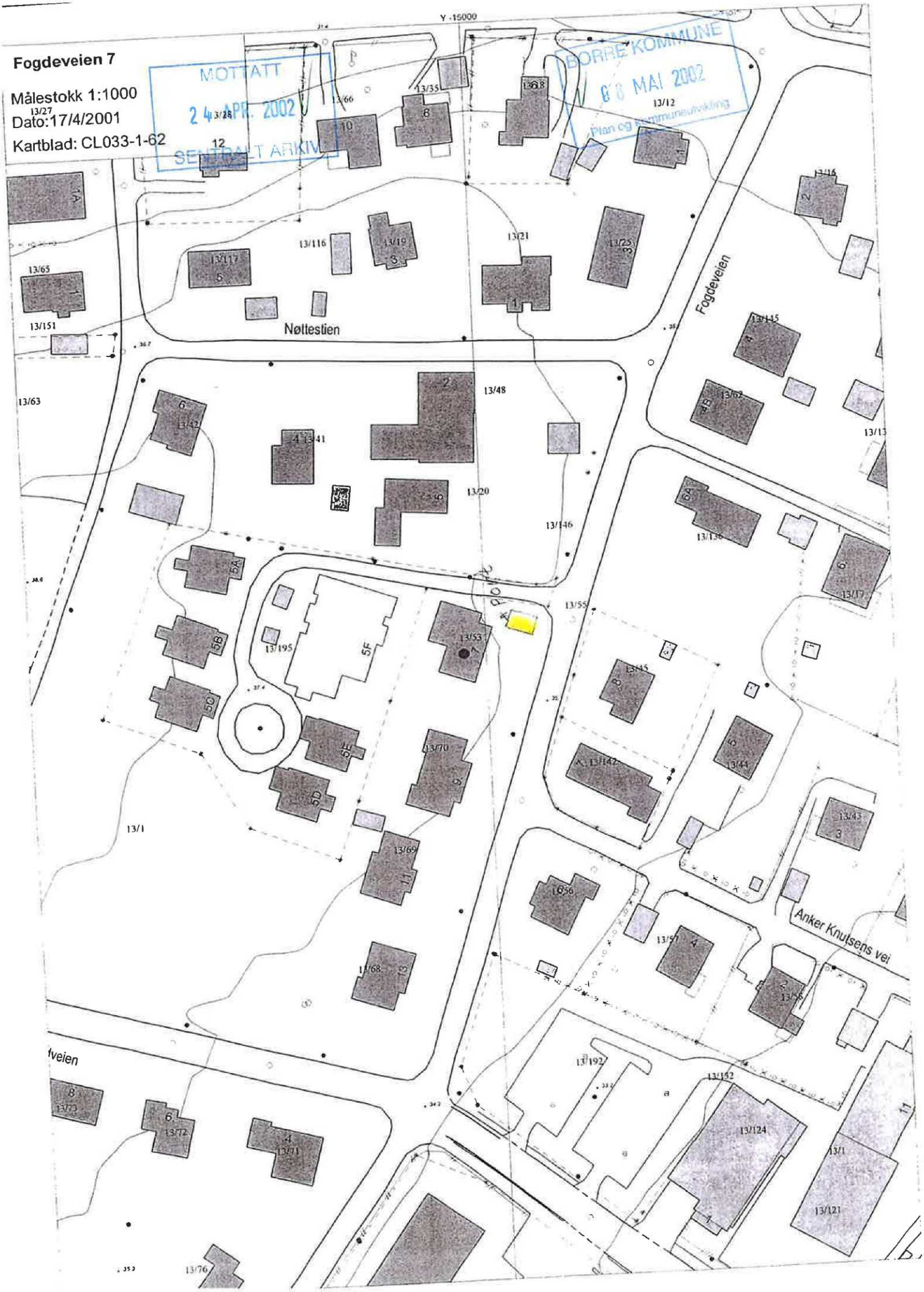
Vedlegg: Sakspapir og godkjente dokumenter.

Fogdeveien 7

Målestokk 1:1000
Dato:17/4/2001
Kartblad: CL033-1-62

MOTTATT
24 APR. 2002
SENTRALT ARKIV

BORRE KOMMUNE
08 MAI 2002
Plan og kommuneutvikling



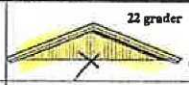
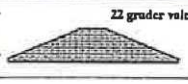
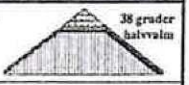
0 8 MAI 2002
plan og kommunalutvikling
MOTTATT
24 APR. 2002

PORS-GARASJEN



Pors-garasje type 440 A leveres med 1 stk. vippeport og 1 boddør

Pors-Garasje type 440 A, str. 440 x 560 cm = 24,64 m²

	 22 grader	 22 grader valm	 38 grader	 38 grader halvvalm
Grunnmodell	**45 000**	**48 000**	**50 000**	**52 000**
60 cm forlengelse	2 700	2 700	3 300	3 300
60 cm overbygg.	4 300	4 800	5 000	5 000

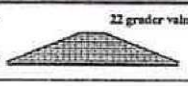
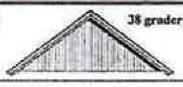
Andre tilleggspriser for denne Pors-Garasjen

Takrenner	Takrenner valm	Takrenner pr. 60 cm forlengelse	Grunnet kledning standard lengde	Grunnet kledn. pr. 60 cm forlengelse
3 000	5 000	300	4 000	250



Pors-garasje type 440 B leveres med 1 stk. Vippeport, 1 dør og 1 vindu med sprosse

Pors-Garasje type 440 B, str. 440 x 560 cm = 24,64 m²

	 22 grader	 22 grader valm	 38 grader	 38 grader halvvalm
Grunnmodell	**47 000**	**50 000**	**53 000**	**55 000**
60 cm forlengelse	2 700	2 700	3 300	3 300
60 cm overbygg	4 300	4 300	5 000	5 000

Andre tilleggspriser for denne Pors-Garasjen

Takrenner	Takrenner valm	Takrenner pr. 60 cm forlengelse	Grunnet kledning standard lengde	Grunnet kledn. pr. 60 cm forlengelse
3 000	5 000	300	4 000	250

(Alle priser er inklusive mva, men eksklusive frakt)

GODKJENT FOR ANSVARSRETT B

TILSLUTTET TAKSTOLKONTROLLEN

NTF

Dette følger med ved en byggesettleveranse fra Norsk Tre AS

- Ferdige veggelementer med reisverk og påmontert ytterkledning
- Valgfrihet mellom std. Stående og liggende kledning
- Ferdige takstoler, gavltakstoler med påmontert ytterkledning
- Valgfrihet mellom takstein, shingel eller stålplater på tak
- Låseskruer som fester veggelementer og hjørner sammen

- Trykkimpregnert bunnsvill i garasjen
- Kraftig vindavstivning i garasjen
- Bolter for solid feste av garasjen til ringmur
- Egne takstolbeslag som forenkler monteringen
- Alt materiell til vindskier, israftbeslag, gesimser, hjørnekasser og utvendig belistning
- 5 års bygningsmessig garanti på alle garasjer

Notater