PRIVATMEGLEREN
HORTEN

KOMMANDØR OTTOS GATE 1A

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kommandør Ottos gate 1A, 3189 Horten
Gnr. 130, Bnr. 463, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250211

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

Kommandør Ottos gate 1 A, 3189 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 130, bnr. 463

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 279 m²



Befaringsdato: 24.11.2025 **Rapportdato:** 01.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22627-1021 **Referansenummer:** MS1820

Foretak: OLSEN TAKST OG BYGG **Takstingeniør:** Odd Harald Olsen

OLSEN
TAKST OG BYGG
Trygg og god tilstandsvurdering, prosjektledelse og byggeiansoppfølger

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.

Olsen Takst og Bygg

Byggmester og takstmann med bred erfaring i byggebransjen



Rapportansvarlig

Odd Harald Olsen

oho@olsentakstbygg.no
954 60 990

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder normal standard med bl.a. Laminat og Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vest vendt veranda. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass integrerte og frittstående hvitevarer. Boligen har mindre og større avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

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

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. I god stand.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er halv valm. Det ble med fuktmåler sporadisk målt til 11 % fukt i trevirke noe som er innenfor normalen. Den bør være under 15%
Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduer på hovedsoverom i 2. etasje er byttet i 2021 og er fra 2020 ifølge årstall på produkt.
De er 2 stk velux takvinduer i stuedel i 2. etasje. 1 lags glass i vinduer i underetasje.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2012 og malt balkongdør i tre fra garasje til bakgård med ukjent årstall og malt balkongdør i 2. etasje fra 2019. panelt dør til garasje fra 2018. Det er elektrisk garasjeport fra 2012. Det er labankdør med hengelås til utebod bak huset. Årstall er hentet fra tidligere salgsoppgave.
Boligen har en stor veranda i impregnert utførelse med takoverbygg med glasert takstein og lukkede vegger på endene, med utgang fra stue. Takoverbygg er fra 2017 etter informasjon fra tidligere salgsoppgave.
Det er balkong over veranda med utgang fra hovedsoverom i impregnert utførelse. Tekking på balkong er ikke undersøkt da denne er skjult under tregulv.
Konstruksjon under veranda er ikke inspisert da den ikke var tilgjengelig.
Utvendig trapper: 1 stk trapp fra veranda 1. etg ned til terreng i impregnert treverk.
1 stk trapp opp til inngangsparti i impregnert utførelse fra 2020.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong i garasje.
Veggene har malte plater, panel. Innvendige tak har trepanel, malte plater i garasje og himlingsplater. Mye av innvendig oppussing i stue, kjøkken og hovedsoverom ble utført av eier i 2020. Eier har monterer en garderobeløsning på hovedsoverom som ikke er helt ferdig montert.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betong som gulv på grunn i underetasje og i garasjedel.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn som er gjennomgående mellom stue og kjøkken.
Gulvet har laminat, har teppe og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Hulltaking var unødvendig da det var synlige betongvegger/ grunnmur mot sørøst og sørvest. det ble foretatt fuktindikasjon i bod og vaskerom og et ble indikert noe fukt. Bod var full, så det var begrenset hva som kunne kontrolleres.
Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn. Malt betongtrapp fra underetasje til garasje.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glatt dør inn til trapperom opp til garasje.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel. Fuge rundt toalettsisterne er litt ufagmessig utført, men velges uansett å sette TG1 da dette er å regne som kosmetisk.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen kan ikke konstateres da list var fuget fast og ikke kunne løsnes for kontroll
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom mot badeinnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Fuktnivået bør være under 15%.

Bad i underetasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser om at fliser ble byttet i nyere tid rundt dusjkabinett inklusive ny membran i samme område.
Veggene har malte plater. Taket er malt mdf plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm. Det er ingen oppkant av membran ved dør og membran ligger under flis som da ligger ca 12 mm under topp flis, derfor er høydeforskjell mellom topp membran og slukrist mindre enn fall til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Eier har oversendt 2 stk bilder som viser membran oppkant på vegg ved dusjnisje.
Rommet har hjemmelaget innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Beskrivelse av eiendommen

Fuktmåling er utført i eksisterende hull fra vaskerom til bak toalett, målingen er målt til 11%, noe som er akseptabelt. Den bør være under 15%.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater og malt betong. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm. Det er fall mot sluk og mer lokalt fall rundt sluk.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin nedfelt utslagsvask i stål og benkeplate med underskap. Det er VVT i rommet som er kasset inn.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling er utført i eksisterende hull i vaskerom mot baderom bak vaskemaskin, målingen er målt til 11%, noe som er akseptabelt. Den bør være under 15%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stor vask av kompositt el.. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro og stekeovn. Det er strykebrett integrert i skap på kjøkken.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksrør og motor ligger bak krydderhylle med synlig rørføring i garasje ifølge eier.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom, med flis på gulv, flis på vegger og malt panel tak.
Oppvarming ved varmekabler og elektrisk vifte for ventilasjon.
Kjølerom . Kjølerom er utenfor takstmann sitt område og derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Kjølerommet blir i dag bukt som lagringsbod, men virker i følge eier. Eier opplyser om at det ble foretatt service på kjølerommet i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Det er kun inspisert under vask. Rørsystem er utenfor takstmann sitt område og er derfor kun beskrevet.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen har brannvarslingsystem og brannslukker som er yngre enn 10 år

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår. Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentering er ukjent da denne ikke er synlig.
Terreng er forholdvis flat, med litt motfall inn mot bygget mot sørvest.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

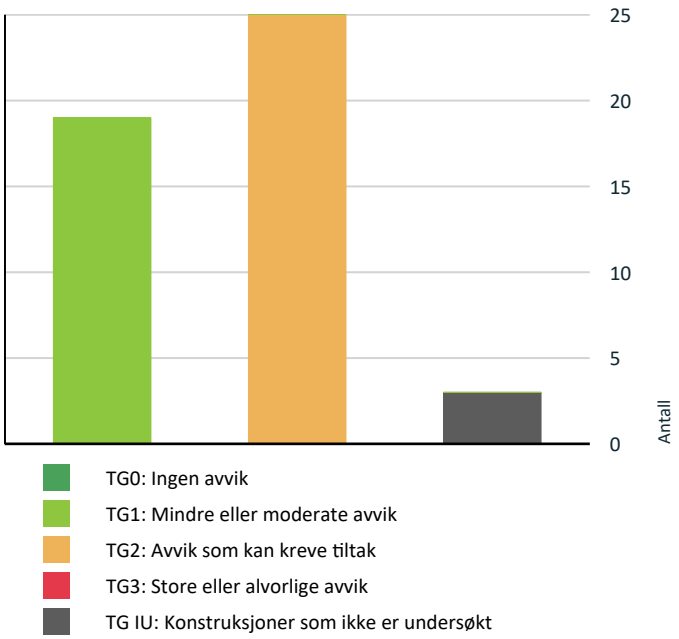
Enebolig

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

Eier opplyser om at det er godkjente byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, de ligger hos Byggmester Jacobsen.
Utebod mot nabo ligger for nærme nabogrense. Det er godkjent av nabo at boden ligger for nærme ifølge eier, det er dokumentasjon på dette. Dersom kommunen krever at dette blir endret vil dette bli belastet kjøper.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert enkelte steder råteskade i bunn av kledning og over vindu på garasje

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er stedvis lite lufting i bunn av konstruksjonen, da isolasjon eller luftepapp er helt opp til undertak.
Det er ikke registrert noen utlufting i topp tak.
Det er registrert noen eldre fuktmerker rundt ventilasjonsuttak

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Det er observert fukt i veluxvinduet.
Det er registrert for kort beslag på vindu ved karnapp.
Det er ingen oppkant på enden av beslag.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Verandadør fra garasje til bakgård er skjev og mangler listverk og vannbrett.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlig sparkling flere steder på vegg.
Det mangler malingstrøk flere steder.
Det er registrert riper i parkettgulv/ skrapemerker enkelt steder.
Det er sprekk i vegg på yttervegg i garasje

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er fall innover inn i garasjen.
Det er en del sprekker i gulv på grunn i garasje.
Det er en påstøp ved port til garasje da det var en stor glipe mellom gulv og port på en siden.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved fuktindikator MMS3 ble det registrert gult nivå.
Det er registrert glipe mellom laminat og terskel.
Teppe i kjelerstue har noe ufagmessige skjøter

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappeløp ned til underetasje har lav rekkverkhøyde og høye opptrinn med åpning mellom trinn på 17 cm.
Trapp ned til underetasje er bratt.
Betongtrapp til garasje er noe slitt og har behov for overflatebehandling.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke registrert klemlist over fuktsikrig .

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe sprekker i grunnmur ved garasje

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Noen fliser har bom (hulrom under).

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svelling i benkeplate og på skapdør under vask og oppvaskmaskin.
Det er registret noe svelling i overskap over steamkoker.
Det er registrert noe fuktskjolder i underskap under vask, men det er ikke registrert noe fukt på befaringsdagen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet er forholdvis flatt, men har litt fall mot slukrist.
Det er registrert ufagmessig fuge i overgang vegg/ gulv, en del gris utover vegg og gullvflaten.
Det er registrert bom i flis ved dør.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under badekar.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2. etasje > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad i underetasje > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

det er registrert en skade en flis ved kasse til vannrør.
Det er litt nyanseforskjell på fugene i området hvor fliser er byttet.

Våtrom > Underetasje > Bad i underetasje > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke registrert membran under klemring i sluk.
Det er 1 sluk som er under dusjkabinett og har begrenset tilkomst

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprukket flis ved dør.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1984

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. I god stand.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert enkelte steder råteskade i bunn av kledning og over vindu på garasje

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er halv valm. Det ble med fuktmåler sporadisk målt til 11 % fukt i trevirke noe som er innenfor normalen. Den bør være under 15%

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis lite lufting i bunn av konstruksjonen, da isolasjon eller luftepapp er helt opp til undertak.
Det er ikke registrert noen utlufting i topp tak.
Det er registrert noen eldre fuktmerker rundt ventilasjonsuttak

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

utbedre plasser hvor lufting ikke er tilstrekkelig



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduer på hovedsoverom i 2. etasje er byttet i 2021 og er fra 2020 ifølge årstall på produkt.
De er 2 stk velux takvinduer i stuedel i 2. etasje. 1 lags glass i vinduer i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er observert fukt i veluxvinduet.
Det er registrert for kort beslag på vindu ved karnapp.
Det er ingen oppkant på enden av beslag.

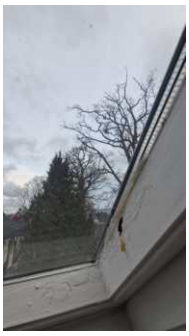
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Fuktighet rundt veluxvindu må undersøkes nærmere.
Det var ingen krav til oppkant på beslag på bygge tidspunkt.

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2012 og malt balkongdør i tre fra garasje til bakgård med ukjent årstall og malt balkongdør i 2. etasje fra 2019. panelt dør til garasje fra 2018. Det er elektrisk garasjeport fra 2012. Det er labankdør med hengelås til utebod bak huset. Årstall er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Årstall: 1984 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Verandadør fra garasje til bakgård er skjev og mangler listverk og vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Verandadør fra garasje bør byttes/ settes skikkelig inn med listverk.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en stor veranda i impregnert utførelse med takoverbygg med glasert takstein og lukkede vegger på endene, med utgang fra stue. Takoverbygg er fra 2017 etter informasjon fra tidligere salgsoppgave.
Det er balkong over veranda med utgang fra hovedsoverom i impregnert utførelse. Tekking på balkong er ikke undersøkt da denne er skjult under tregulv.
Konstruksjon under veranda er ikke inspisert da den ikke var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper: 1 stk trapp fra veranda 1. etg ned til terreng i impregnert treverk.
1 stk trapp opp til inngangsparti i impregnert utførelse fra 2020.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

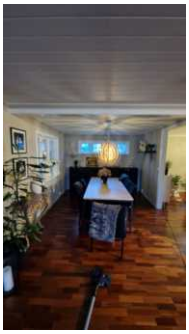
TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og betong i garasje. Veggene har malte plater, panel. Innvendige tak har trepanel, malte plater i garasje og himlingsplater. Mye av innvendig oppussing i stue, kjøkken og hovedsoverom ble utført av eier i 2020. Eier har monterer en garderobeløsning på hovedsoverom som ikke er helt ferdig montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert synlig sparkling flere steder på vegg.
Det mangler malingstrøk flere steder.
Det er registrert riper i parkettgulv/ skrapemerker enkelt steder.
Det er sprekk i vegg på yttervegg i garasje

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betong som gulv på grunn i underetasje og i garasjedel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er fall innover inn i garasjen.
Det er en del sprekker i gulv på grunn i garasje.
Det er en påstøp ved port til garasje da det var en stor glipe mellom gulv og port på en siden.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn som er gjennomgående mellom stue og kjøkken.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har teppe og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Hulltaking var unødvendig da det var synlige betongvegger/ grunnmur mot sørøst og sørvest. det ble foretatt fuktindikasjon i bod og vaskerom og et ble indikert noe fukt. Bod var full, så det var begrenset hva som kunne kontrolleres.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved fuktindikator MMS3 ble det registrert gult nivå.
Det er registrert glipe mellom laminat og terskel.
Teppe i kjelerstue har noe ufagmessige skjøter

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.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn. Malt betongtrapp fra underetasje til garasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

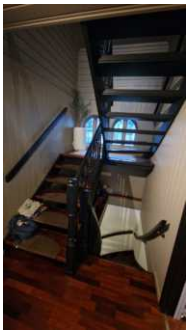
Trappeløp ned til underetasje har lav rekkverkhøyde og høye opptrinn med åpning mellom trinn på 17 cm.
Trapp ned til underetasje er bratt.
Betongtrapp til garasje er noe slitt og har behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glatt dør inn til trapperom opp til garasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel. Fuge rundt toalettsisterne er litt ufagmessig utført, men velges uansett å sette TG1 da dette er å regne som kosmetisk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen kan ikke konstateres da list var fuget fast og ikke kunne løsnes for kontroll

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet er forholdvis flatt, men har litt fall mot slukrist.
Det er registrert ufagmessig fuge i overgang vegg/ gulv, en del gris utover vegg og gullvflaten.
Det er registrert bom i flis ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk ligger under badekar.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
Badekar kan flyttes for vedlikehold.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

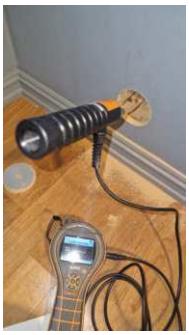
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom mot badeinnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Fuktnivået bør være under 15%.



UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyser om at fliser ble byttet i nyere tid rundt dusjkabinett inklusive ny membran i samme område.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt mdf plater.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm. Det er ingen oppkant av membran ved dør og membran ligger under flis som da ligger ca 12 mm under topp flis, derfor er høydeforskjell mellom topp membran og slukrist mindre enn fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

det er registrert en skade en flis ved kasse til vannrør.
Det er litt nyanseforskjell på fugene i området hvor fliser er byttet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Eier har oversendt 2 stk bilder som viser membran oppkant på vegg ved dusjnisje.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke registrert membran under klemring i sluk.
Det er 1 sluk som er under dusjkabinett og har begrenset tilkomst

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Dusjkabinett må flyttes for rengjøring av sluk.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJE

TG 1 Ventilasjon

UNDERETASJE > BAD I UNDERETASJE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført i eksisterende hull fra vaskerom til bak toalett, målingen er målt til 11%, noe som er akseptabelt. Den bør være under 15%.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malt betong. Taket har panel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm. Det er fall mot sluk og mer lokalt fall rundt sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprukket flis ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin nedfelt utslagsvask i stål og benkeplate med underskap. Det er VVT i rommet som er kasset inn.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført i eksisterende hull i vaskerom mot baderom bak vaskemaskin, målingen er målt til 11%, noe som er akseptabelt. Den bør være under 15%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stor vask av kompositt el.. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro og stekeovn. Det er strykebrett integrert i skap på kjøkken.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svelling i benkeplate og på skapdør under vask og oppvaskmaskin.
Det er registret noe svelling i overskap over steamkoker.
Det er registrert noe fuktskjolder i underskap under vask, men det er ikke registrert noe fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gjøre tiltak for at ikke svelling i benkeplate skal utvikle seg.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksrør og motor ligger bak krydderhylle med synlig rørføring i garasje ifølge eier.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom, med flis på gulv, flis på vegger og malt panel tak. Oppvarming ved varmekabler og elektrisk vifte for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hulrom under er ofte ikke behov for tiltak, men bør holdes under oppsyn ved forverring.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > KJØLEROM

TG IU Overflater og konstruksjon

Kjølerom . Kjølerom er utenfor takstmann sitt område og derfor kun beskrevet, ikke vurdert. Kjølerommet blir i dag bukt som lagringsbod, men virker i følge eier. Eier opplyser om at det ble foretatt service på kjølerommet i 2023.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.

Anlegget bør kontrolleres av fagpersonell.



TG IU Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Det er kun inspisert under vask. Rørsystem er utenfor takstmann sitt område og er derfor kun beskrevet.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier 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 funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984 usikker, antagelig byggeår

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

Tilstandsrapport

Ja Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Diverse oppgraderinger utført av Grytnes Elektro 2010.
Det ble installert ladeboks i garasje av Alt Installasjon i 2020

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Siste El kontroll ble utført av Nilsen Elektro i 2008

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Tilstandsrapport







TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannvarslingsystem og brannslukker som er yngre enn 10 år

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Apparat er nytt
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Kostnadsestimat er for innkjøp av 1-2 brannslukningsapparater på 6 kg



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke registrert klemlist over fuktsikrig .

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Klemlist over fuktsperre må monteres



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentering er ukjent da denne ikke er synlig.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe sprekker i grunnmur ved garasje

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG IU Terrengforhold

Terreng er forholdvis flat, med litt motfall inn mot bygget mot sørvest.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

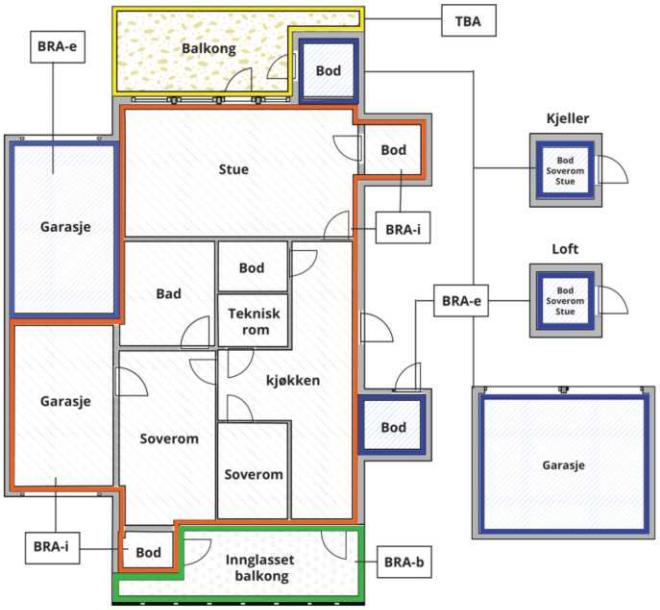
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	129	11		140	44		140
2. Etasje	60			60	6	11	71
Underetasje	90			90			90
SUM	**279**	**11**			**50**	**11**	**301**
SUM BRA	**290**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken, garasje, trapperom	Ute bod	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad 2. etasje		
Underetasje	Bad i underetasje, vaskerom, kjølerom, kjellerstue, bod, trapperom		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Romhøyden er målt til 220 cm i underetasje, 236 cm i 1. etasje og 237 i 2. etasje. 2. etasje har skråtak hvor det er ivaretatt areal ALH.
Det er 1 stk utebod som ligger intill boligen på 11 m2. Dette er lagt inn som BRAe og S-rom
Boligen har 1 stk veranda på 37 m2 og en platting/ repos ved inngangsparti på 7 m2 og en balkong i 2. etg på 6 m2 som legges inn som TBA
Boligen har garasje inntil bygget med utgang fra underetasje på 35 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier opplyser om at det er godkjente byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, de ligger hos Byggmester Jacobsen.
Utebod mot nabo ligger for nærme nabogrense. Det er godkjent av nabo at boden ligger for nærme ifølge eier, det er dokumentasjon på dette. Dersom kommunen krever at dette blir endret vil dette bli belastet kjøper.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført en del forskjellige arbeider ifølge eier. Alt elektrisk arbeider er lagret på Boligmappa.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	211	79

Kommentar	
Enebolig	Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Odd Harald Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	130	463		0	857.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kommandør Ottos gate 1 A

Hjemmelshaver
Jensen Christian, Paulsen Emilie Christin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt i Horten

Adkomstvei

Ta vei 310 fra Horten sentrum mot Vest. Ta etter ca 1 km til høyre inn på Riecks gate, ta så til høyre inn på Hagerups gate og deretter til venstre i rundkjøring til Kommandør Ottos gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
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.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250211

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Jensen	Emilie Christin Paulsen

Gateadresse
Kommandør Ottos gate 1A

Poststed	Postnr
HORTEN	3189

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If forsikring

Polise/avtalenr.: 4662140

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 141250211

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble i 2025 oppdaget fukt i vegg mot bad i kjeller. Her var det dusj hjørne rett på flis. Dusjen ble revet sammen med vegg som det var fukt/råte på. Arbeidet ble utført av Horten VVS og Byggmester Jacobsen AS

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet vegg mot vaskerom og vegg mot kjellerstue. Satt inn nytt dusjkabinett og våtroms panel. Ny membran ble lagt i dusj sone. Flisene på veggen har blitt sparklet over og det er brukt våtroms maling der det ikke er våtroms panel.

Arbeid utført av: Horten VVS og Byggmester Jacobsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjeport hadde liten glipe under når denne var lukket. Vi har laget en list i betong som gjør at garasjeporten er tett når denne er lukket.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i murpuss over peis

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert elbil lader i garasje. Montert utelys

Arbeid utført av: ALT Installasjon AS & Grytnes Elektriske AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil montert i garasje

Document reference: 141250211

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vinduer og verandadør i 2 etg byttet av ufaglært. Oppussing av soverom 2 etg utført av ufaglært men listing og utforinger utført av Heltivater AS. Bad kjeller er fliser på vegg sparklet over med våtroms sparkel og våtroms maling.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Taket ble renovert i 2017 der det ble laget tak over veranda. Nye takrenner i 2010.

Arbeid utført av: Bear bygg as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er godkjent bruksendring fra tilleggsdel bod til hoveddel soverom i kjellerstue. Tiltaket er godkjent Horten Kommune 23.01.26

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Horten Kommune ved Byggmester Jacobsen AS. Godkjent soverom i kjellerstue

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport laget av Olsen bygg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Naboavtale med oppføring av bod på nabogrense

Document reference: 141250211

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250211

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Jensen	0e96941b73c866039c5f5 f222b99605684c05000	26.01.2026 09:35:01 UTC	Signer authenticated by One time code

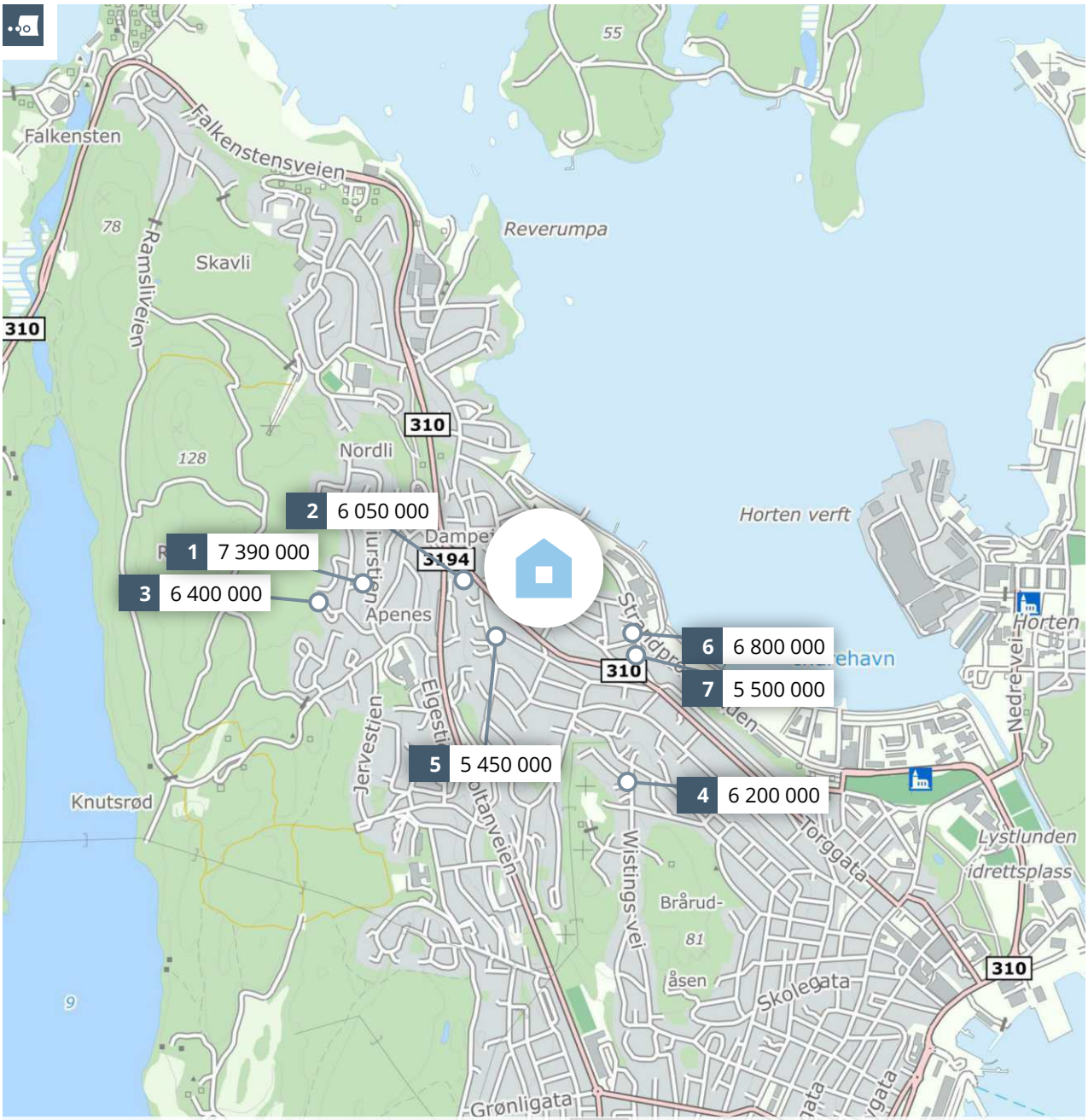
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
emilie paulsen	e7f4740a4be23e12cb404 345594d1113833621c8	27.01.2026 11:58:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250211

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

KOMMANDØR OTTOS GATE 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 26.01.2026

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

Kommandør Ottos gate 1 A, 3189 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 130 BNR 463 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Apenes

Verdivurdert til

6 950 000

-	6 950 000	24 910
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	279 m²	11 m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt						858 m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Orrfuglstien 7	214 m²	1973	825 m²	3 sov	24.10.2024	7 500 000	**7 390 000**	0	7 390 000	**34 533**
2	Falkenstensveien 31 A	173 m²	1968	1 175 m²	4 sov	20.01.2026	6 190 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**34 971**
3	Trostestien 22	210 m²	1991	879 m²	4 sov	28.04.2025	6 200 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**30 476**
4	Wistings vei 1 A	195 m²	1963	611 m²	2 sov	18.06.2024	6 500 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**31 795**
5	Skoggata 36	142 m²	2014	143 m²	3 sov	06.08.2025	5 500 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**38 380**
6	Nedre Keisemark 27 C	133 m²	2006	748 m²	3 sov	17.03.2025	6 000 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**51 128**
7	Nedre Keisemark 25 D	177 m²	1989	782 m²	4 sov	04.07.2024	5 800 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**31 073**

Kommandør Ottosgate 1 A er en trivelig og meget innholdsrik enebolig med pen "fasong" og attraktiv beliggenhet i idylliske omgivelser på Apenes. Stor og parkmessig opparbeidet tomt med en deilig terrasse på ca. 50 kvm og god plass for både lek, avslapning og kortreiste grønnsaker. Kun ett par hundre meter fra inngangsdøren og ned til Kyststien og Solviken båthavn. Motsatt vei er det gangavstand til både dagligvare, buss, trimsenter og Lillås barneskole. God planløsning for en barnefamilie med et flott kjøkken/allrom, tre stuer, to bad/wc og eget vaskerom.
1. etg.: Vindfang, entre, wc-rom, stort og flott kjøkken/allrom, vinkelstue med utg. til terrasse på ca. 50 kvm.
2. etg.: Loftstue/kontor, stort bad, tre soverom - ett m/utg. balkong og nytt walk in closet.
Kjeller: Gang m/adkomst direkte til garasje, kjellerstue, nyoppusset bad, vaskerom og stort lagerrom

Romslig garasje med adkomst direkte til kjeller.

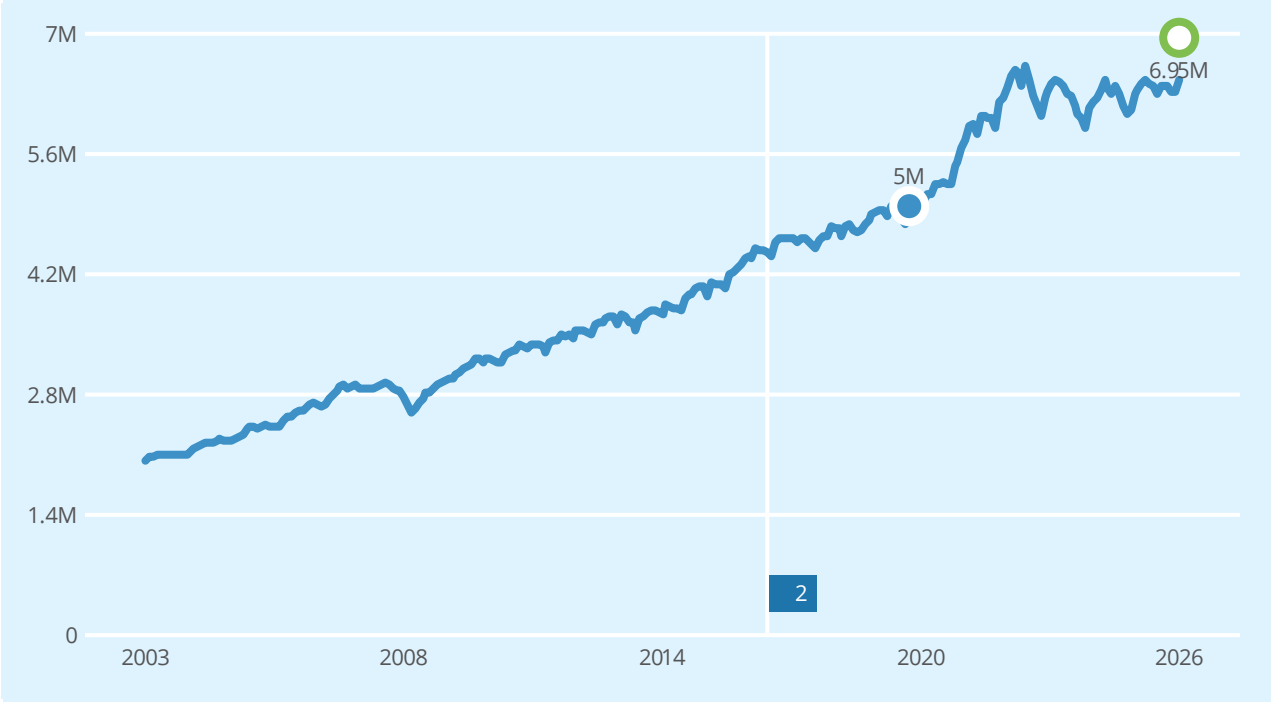
Flere detaljer om tilstand i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget.

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 Enebolig

2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.12.2019	31.01.2020	04.05.2020	5 250 000	5 000 000	0	5 000 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Har bl.a. renovert badet i kjelleren og oppgradert vaskerom mm

Eneboliger til salgs i 3189 HORTEN nå

8
eneboliger til salgs

11.2M
10.9M
10 519 000 Prisantydning i snitt
10.3M
10.0M
9.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Eneboliger solgt i 3189 HORTEN siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

6.1M
5.9M
5 668 000 Prisantydning i snitt
5 495 000 Salgspris i snitt
5.3M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
100
dager

for 2.6% under prisantydning

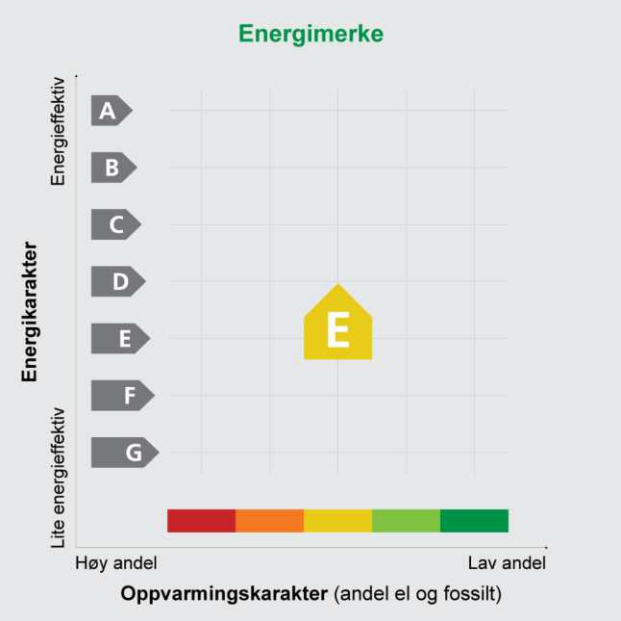
Analyse m²-priser

31 121 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
30 248 HORTEN kommune i snitt siste 6 mnd

24 910 Kommandør Ottos gate 1 A
Totalpris 6 950 000

ENERGIATTEST

Adresse	Kommandør Ottos gate 1 A
Postnr	3189
Sted	Horten
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	130
Bnr.	463
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1080572
Dato	11.12.2019



Innmeldt av	Per-Erik Larsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	270
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kommandør Ottos gate 1 A
Postnr/Sted: 3189 Horten
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 11.12.2019 09:37:02
Energimerkenummer: A2019-1080572
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Per-Erik Larsen

Gnr: 130
Bnr: 463
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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 varmeanlegg

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Skatteetaten

Dato
27.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 130 Bnr 463 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kommandør Ottos gate 1A, 3189 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 437 819
Som sekundærbolig:	kr 5 751 274

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.10.2025 14:39

Eiendom 3901-130/463 Kommandør ottosgate 1 a

Bruksnavn	Kommandør ottosgate 1 a				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	02.08.1983	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	858 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	130	Beregnet areal	857,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	463	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kommandør Ottos gate 1A	3189 Horten	Apenes	Horten	Horten

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.09.1985	Kart- og delingsforretning	3901-130/463	Mottaker	858
		3901-130/24	Avgiver	-858
31.03.2011	Oppmålingsforretning	3901-130/207	Berørt	0
		3901-130/144	Berørt	0
		3901-130/421	Berørt	0
		3901-130/76	Berørt	0
		3901-130/90	Berørt	0
		3901-129/464	Berørt	0
		3901-129/467	Berørt	0
		3901-130/160	Berørt	0
		3901-129/387	Berørt	0
		3901-130/460	Berørt	0
		3901-130/65	Berørt	0
		3901-130/457	Berørt	0
		3901-130/70	Berørt	0
		3901-129/279	Berørt	0
		3901-130/420	Berørt	0
		3901-129/278	Berørt	0
		3901-129/237	Berørt	0
		3901-130/97	Berørt	0
		3901-130/124	Berørt	0
		3901-130/190	Berørt	0
		3901-129/343	Berørt	0
		3901-130/319	Berørt	0
		3901-130/132	Berørt	0
		3901-130/33	Berørt	0
		3901-130/85	Berørt	0
		3901-130/165	Berørt	0
		3901-130/156	Berørt	0
		3901-130/66	Berørt	0
		3901-130/87	Berørt	0
		3901-130/200	Berørt	0
		3901-130/148	Berørt	0
		3901-130/152	Berørt	0
		3901-130/317	Berørt	0
		3901-130/47	Berørt	0
		3901-130/75	Berørt	0
		3901-130/167	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-130/394	Berørt	0
		3901-129/224	Berørt	0
		3901-130/125	Berørt	0
		3901-130/408	Berørt	0
		3901-130/458	Berørt	0
		3901-130/343	Berørt	0
		3901-130/154	Berørt	0
		3901-130/44	Berørt	0
		3901-129/275	Berørt	0
		3901-130/419	Berørt	0
		3901-130/99	Berørt	0
		3901-130/409	Berørt	0
		3901-130/146	Berørt	0
		3901-130/31	Berørt	0
		3901-130/310	Berørt	0
		3901-130/120	Berørt	0
		3901-130/169	Berørt	0
		3901-129/231	Berørt	0
		3901-130/296	Berørt	0
		3901-130/292	Berørt	0
		3901-130/198	Berørt	0
		3901-130/39	Berørt	0
		3901-130/141	Berørt	0
		3901-130/149	Berørt	0
		3901-130/17	Berørt	0
		3901-130/162	Berørt	0
		3901-130/145	Berørt	0
		3901-130/53	Berørt	0
		3901-130/184	Berørt	0
		3901-129/352	Berørt	0
		3901-129/230	Berørt	0
		3901-130/94	Berørt	0
		3901-129/420	Berørt	0
		3901-130/107	Berørt	0
		3901-130/150	Berørt	0
		3901-129/235	Berørt	0
		3901-130/51	Berørt	0
		3901-130/475	Berørt	0
		3901-130/312	Berørt	0
		3901-129/342	Berørt	0
		3901-130/396	Berørt	0
		3901-129/232	Berørt	0
		3901-130/123	Berørt	0
		3901-130/113	Berørt	0
		3901-129/272	Berørt	0
		3901-130/43	Berørt	0
		3901-130/98	Berørt	0
		3901-130/50	Berørt	0
		3901-130/196	Berørt	0
		3901-130/155	Berørt	0
		3901-9310/3	Berørt	0
		3901-129/463	Berørt	0
		3901-130/133	Berørt	0
		3901-9801/14	Mottaker	30301,4
		3901-130/281	Berørt	0
		3901-130/487	Berørt	0
		3901-130/161	Berørt	0
		3901-130/81	Berørt	0
		3901-130/449	Berørt	0
		3901-130/203	Berørt	0
		3901-129/212	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-130/42	Berørt	0
		3901-129/270	Berørt	0
		3901-130/84	Berørt	0
		3901-130/183	Berørt	0
		3901-129/218	Berørt	0
		3901-130/71	Berørt	0
		3901-130/121	Berørt	0
		0701-130/430	Berørt	0
		3901-130/59	Berørt	0
		3901-130/484	Berørt	0
		3901-130/490	Berørt	0
		3901-130/201	Berørt	0
		3901-130/206	Berørt	0
		3901-129/236	Berørt	0
		3901-129/225	Berørt	0
		3901-130/126	Berørt	0
		3901-130/138	Berørt	0
		3901-129/20	Berørt	0
		3901-129/302	Berørt	0
		3901-130/142	Berørt	0
		3901-130/67	Berørt	0
		3901-130/92	Berørt	0
		3901-130/135	Berørt	0
		3901-130/308	Berørt	0
		3901-130/68	Berørt	0
		3901-130/143	Berørt	0
		3901-130/486	Berørt	0
		3901-129/427	Berørt	0
		3901-130/139	Berørt	0
		3901-130/52	Berørt	0
		3901-130/24	Berørt	0
		3901-129/271	Berørt	0
		3901-130/285	Berørt	0
		3901-130/55	Berørt	0
		3901-130/74	Berørt	0
		3901-130/313	Berørt	0
		3901-129/389	Berørt	0
		3901-130/278	Berørt	0
		3901-130/391	Berørt	0
		3901-129/201	Berørt	0
		3901-130/171	Berørt	0
		3901-129/488	Berørt	0
		3901-130/202	Berørt	0
		3901-130/231	Berørt	0
		3901-130/417	Berørt	0
		3901-130/89	Berørt	0
		3901-130/375	Berørt	0
		3901-130/166	Berørt	0
		3901-129/233	Berørt	0
		3901-130/112	Berørt	0
		3901-130/41	Berørt	0
		3901-130/158	Berørt	0
		3901-130/73	Berørt	0
		3901-130/289	Berørt	0
		3901-130/159	Berørt	0
		3901-129/234	Berørt	0
		3901-130/119	Berørt	0
		3901-130/83	Berørt	0
		3901-130/368	Berørt	0
		3901-130/170	Berørt	0
		3901-130/69	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-130/26	Berørt	0
		3901-129/252	Berørt	0
		3901-130/134	Berørt	0
		3901-130/114	Berørt	0
		3901-130/342	Berørt	0
		3901-130/357	Berørt	0
		3901-130/23	Berørt	0
		3901-130/199	Berørt	0
		3901-130/72	Berørt	0
		3901-130/18	Berørt	0
		3901-130/470	Berørt	0
		3901-130/205	Berørt	0
		3901-130/147	Berørt	0
		3901-130/320	Berørt	0
		3901-130/214	Berørt	0
		3901-130/412	Berørt	0
		3901-130/208	Berørt	0
		3901-130/108	Berørt	0
		3901-130/56	Berørt	0
		3901-130/16	Berørt	0
		3901-130/127	Berørt	0
		3901-130/40	Berørt	0
		3901-130/415	Berørt	0
		3901-130/25	Berørt	0
		3901-130/291	Berørt	0
		3901-130/151	Berørt	0
		3901-130/284	Berørt	0
		3901-130/88	Berørt	0
		3901-129/351	Berørt	0
		3901-130/168	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
		3901-129/290	Berørt	0
		3901-129/447	Berørt	0
		3901-129/274	Berørt	0
		3901-130/492	Berørt	0
		3901-130/86	Berørt	0
		3901-130/395	Berørt	0
		3901-129/253	Berørt	0
		3901-130/204	Berørt	0
		3901-130/294	Berørt	0
		3901-9310/1	Berørt	0
		3901-130/192	Berørt	0
		3901-130/122	Berørt	0
		3901-130/309	Berørt	0
		3901-130/463	Berørt	0
		3901-130/279	Berørt	0
		3901-130/153	Berørt	0
		3901-130/82	Berørt	0
		3901-129/345	Berørt	0
		3901-129/229	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-130/463	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-130/463	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	8115494			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.12.1983	Areal, bolig (bruk/brutto)	238,5/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk

Tatt i bruk	29.06.1984	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	238,5/0	Energikilde	Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	9,2/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	238,4	6	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	94,5/0	0/0	94,5/0
H02	Hovedetasje	0	62/0	0/0	62/0
K01	Kjelleretasje	0	82/0	0/0	82/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.10.2025 14:39

Eiendom 3901-130/463

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Kommandør Ottos gate 1A	3189 Horten

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Paulsen Emilie Christin Kommandør Ottos Gate 1a 3189 Horten	201291	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Jensen Christian Kommandør Ottos Gate 1a 3189 Horten	190891	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Jensen Christian Kommandør Ottos Gate 1a 3189 Horten	190891	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Paulsen Emilie Christin Kommandør Ottos Gate 1a 3189 Horten	201291	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

Velg karttype

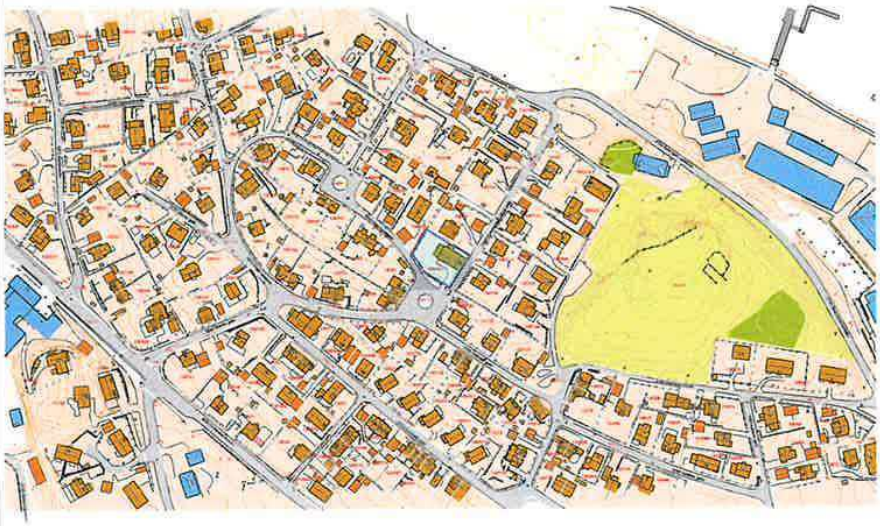
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/130/463/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: KOMMANDØR OTTOSGATE 1 A
- Beregnet areal : 857.8
- Oppgitt areal: 858
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
  - Kommandør Ottos gate 1A 3189 HORTEN
    - Gatenummer: 3790
    - Representasjonspunkt
    - Kretser
    - Bruksenheter
- Bygninger
  - Bygningsnr 8115494
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8115494-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**130**	**463**	**0**	**0**	Kommandør Ottos gate 1A, 3189 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	857.78m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	857.78m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3901 H0142	Apenes bevaringsområde (10.4.1981)	Bevaringsområde	857.78m^2
3901 H0142	Apenes bevaringsområde (10.4.1981)	Unyansert formål	857.78m^2

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:

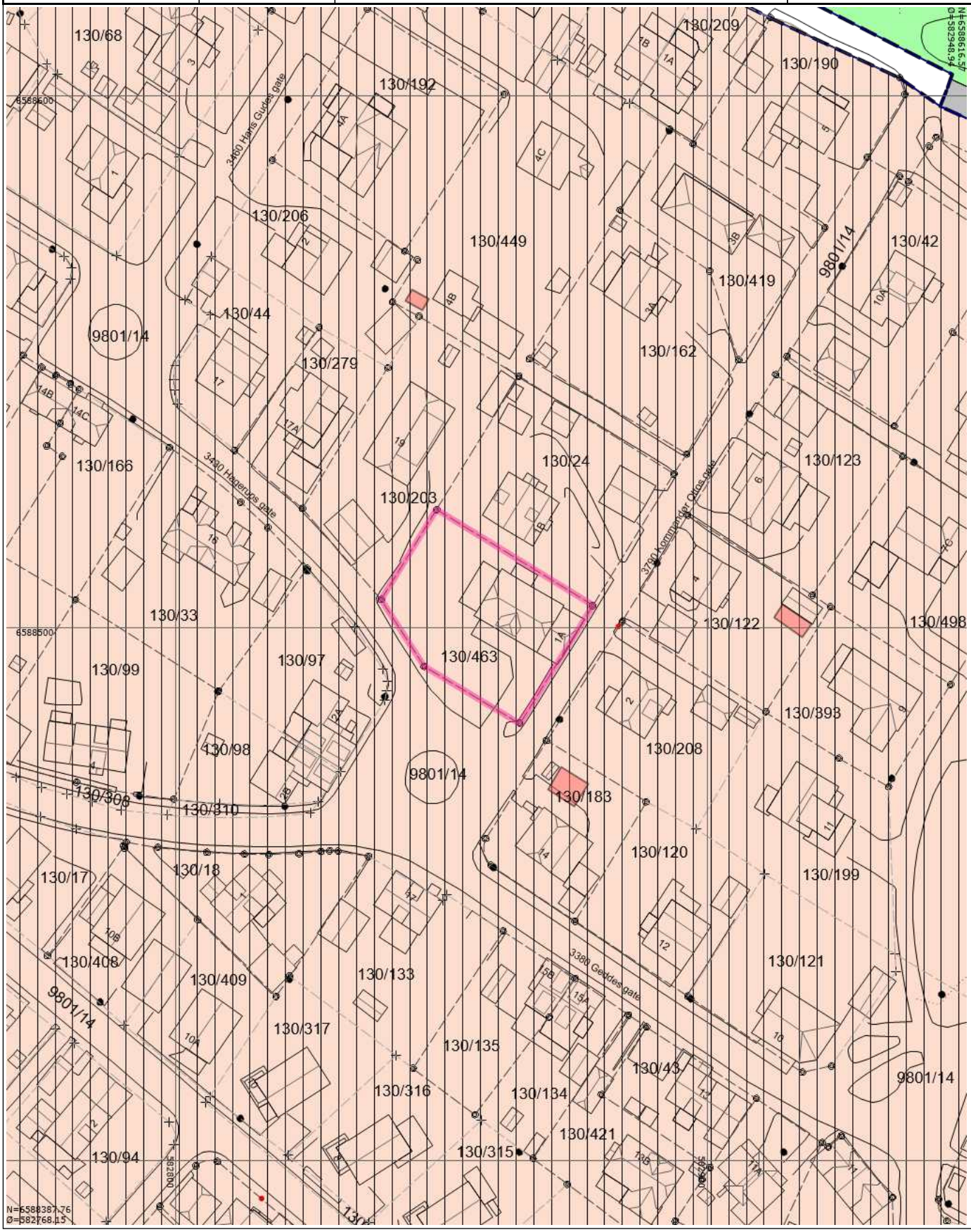
Det tas forbehold om feil og mangler.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 463	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kommandør Ottos gate 1A 3189 HORTEN			
Annen info:	Apenes bevaringsområde			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Unyansert formål
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Plan 142

HORTEN KOMMUNE

APENES

Reg. av eldre bebyggelse

1:1000

BYGNINGS OG REGULERINGS-
VESENET
22 MAI 1980

RETTET 29/10 1980

TEGNFORKLARING:

- BEVARINGSOMRÅDET
- CA REGULERINGSOMRÅDE 1917
- BYGGÅR FØR 1917
- 1917, 1918, 1919
- 1920 – 1939
- 1940 – 1959
- 1960 – 1979
- BYGNINGER SOM FORUTSETTES BEVART

Se gjr plan stadf. 22.7.
og 22.12.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR APENES BEVARINGSOMRÅDE, HORTEN KOMMUNE

§ 1

Bestemmelsenes gyldighetsområde er vist med heltrukket linje på reguleringskartet.

Området begrenses av Falkenstensveien, Nedre Keisemark, Strandpromenadens trasé i henhold til stadfestet plan av 8.11.1978 og en linje langs Hasselbakkens Borettslags vestre del av Hasselbakken til Falkenstensveien i krysset med Holtanveien.

§ 2

Området er regulert til spesialområde for bevaring av eksisterende bebyggelse etter bygningslovens § 25.6.

§ 3

Formålet med bestemmelsene er å sikre bevaringsverdige enkelt bygninger og haveby-miljøet på en måte som lar seg kombinere med videreutviklingen av et fullverdig bomiljø.

§ 4

Bygninger som på skissen er skravert er bevaringsverdige. Eksisterende store trær og annen verdifull vegetasjon bør bevares.
For nærmere vurdering av de enkelte hus anses den foretatte registrering av området i august 1979 som retningsgivende.

§ 5

Ved istandsettelse, om- og påbygging skal spesielle hensyn tas til den opprinnelige karakter m.h.t. dimensjoner, takform, materialbruk etc., samt taktekking, piper, vinduer m.v.

§ 6

Deling av tomter og tiltetting med ny bebyggelse kan tillates av bygningsrådet - såfremt haveby-karakteren og preget av frittliggende bebyggelse opprettholdes. Nybygg skal tilpasses den omkringliggende bevaringsverdige bebyggelse.

§ 7

Skilt, utvendig belysning, gjerder, murer etc. skal forsøkes gitt en utforming som harmonerer med strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Biloppstilling skal skje på egen tomt eller på arealer som er avsatt til formålet.

Garasjer skal så langt mulig plasseres nær eller i tilknytning til huset, og trekkes inn mot havens indre del.
Garasjer skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

§9

Bruksendringer av eksisterende boliger tillates ikke.
Utvidelse av eksisterende bedrifter/forretninger kan bare tillates der bygningsrådet finner det forsvarlig av hensyn til det eksisterende miljø.
Tomter tillates ikke nyttet til opplag eller annen skjemmende virksomhet.

§10

Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse av antikvarisk myndighet.

§11

Bygningsrådet kan - hvor særlige grunner foreligger - dispensere fra disse reguleringsbestemmelser innenfor de rammer som er satt i bygningslov med forskrifter, og vedtekter for Horten kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 10.4.1981

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen

Mindre planendring for del av reguleringsplan for Apenes bevaringsområde, Sølvkroneveien 7, gnr./bnr. 130/415.

§ 1. Planens hensikt.

Planens hensikt er å endre planstatus fra offentlig og privat tjenesteyting til boligformål med tilhørende anlegg.
Reguleringsbestemmelser for Apenes bevaringsområde skal fortsatt gjelde.

§ 2. Reguleringsformål.

Bestemmelsene gjelder innenfor eiendomsgrensen til gnr./bnr. 130/415.
Området reguleres i h.h. til Pbl. § 12-5 til følgende formål:

§ 2.1. Bebyggelse og anlegg.
Boligbebyggelse med tilhørende anlegg(utomhusanlegg).

§ 2.2. Hensynssoner.
Bevaring naturmiljø: 3 stk. eiketrær(H560_1, H560_2 og H560_3).
Befaring kulturmiljø: Hele eiendommen(H570).

§ 3. Fellesbestemmelser.

§ 3.1. Rekkefølgekrav.
Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Erstatningsareal for barn og unge lokaliseres ved fotballøkka som ligger på kommunalt areal på gnr./bnr. 129/342. Erstatningsarealet skal opparbeides ved å rydde bort krattskog og det skal monteres balanse-/klatreinstallasjoner tilpasset yngre barn. Balanse-/klatre-installasjonene skal bygges av naturelementer/naturmaterialer. Erstatningsarealet skal opparbeides og godkjennes av kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Det skal utarbeides detaljert utomhusplan som vedlegg til søknad om tiltak.

§ 3.2. Dokumentasjonskrav.
Det skal utarbeides detaljert utomhusplan som skal inneholde:

- Boligens plassering.
- Adkomster, parkering og renovasjon.
- Opparbeidelse av uteoppholdsareal.
- Bevaring av naturmiljø(3 stk. eiketrær).

§ 3.3. Universell utforming og tilgjengelighet.
Ved ombygging til boligformål skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

§ 3.4. Frisikt.
Adkomst/avkjørsel skal ha frisikt 3 x 20 meter. Frisiktsonen skal ikke ha hinder høyere enn 0,50 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstående oppstammede trær kan tillates.

§ 3.5. Naturmangfold.
3 stk. eiketrær er regulert som bevaringsverdig naturmiljø med hensynssone H560_1, H560_2 og H560_3. Skjøtsel skal utføres av arborist.
Hele eiendommen er regulert som bevaringsverdig kulturmiljø med hensynssone H570.

§ 4. Bebyggelse og anlegg.

§ 4.1. Eksist. bebyggelse.
Eksisterende %-BYA = 9,6.
Eksisterende bygning reguleres til enebolig.
Det tillates ikke utvidelse/påbygging i plan eller høyde.

§ 4.2. Framtidig bebyggelse.
Det tillates oppført utebod med utvendig mål på inntil 2,0 x 3,0 meter innenfor byggegrensen.
Det tillates oppført enkel garasje med utvendig mål på inntil 3,5 x 6,0 meter innenfor byggegrensen.
Utebod og garasje skal ha samme formuttrykk og kledning som eksist. bygning/bolig.
Maks framtidig %-BYA med utebod og garasje skal ikke overstige = 13,0.

§ 4.3. Krav til parkering.

TYPE VIRKSOMHET	BEREGNINGSGRUNNLAG	PARKERING	
		BIL	SYKKEL
Bolig	Pr. boenhet over 60 m²	2	2

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 5.1. Overvannshåndtering.
Overvann skal håndteres lokalt slik at ikke tilgrensende eiendommer blir skadelidende.
Detaljert plan for overvannshåndtering skal sendes sammen med søknad om tiltak.

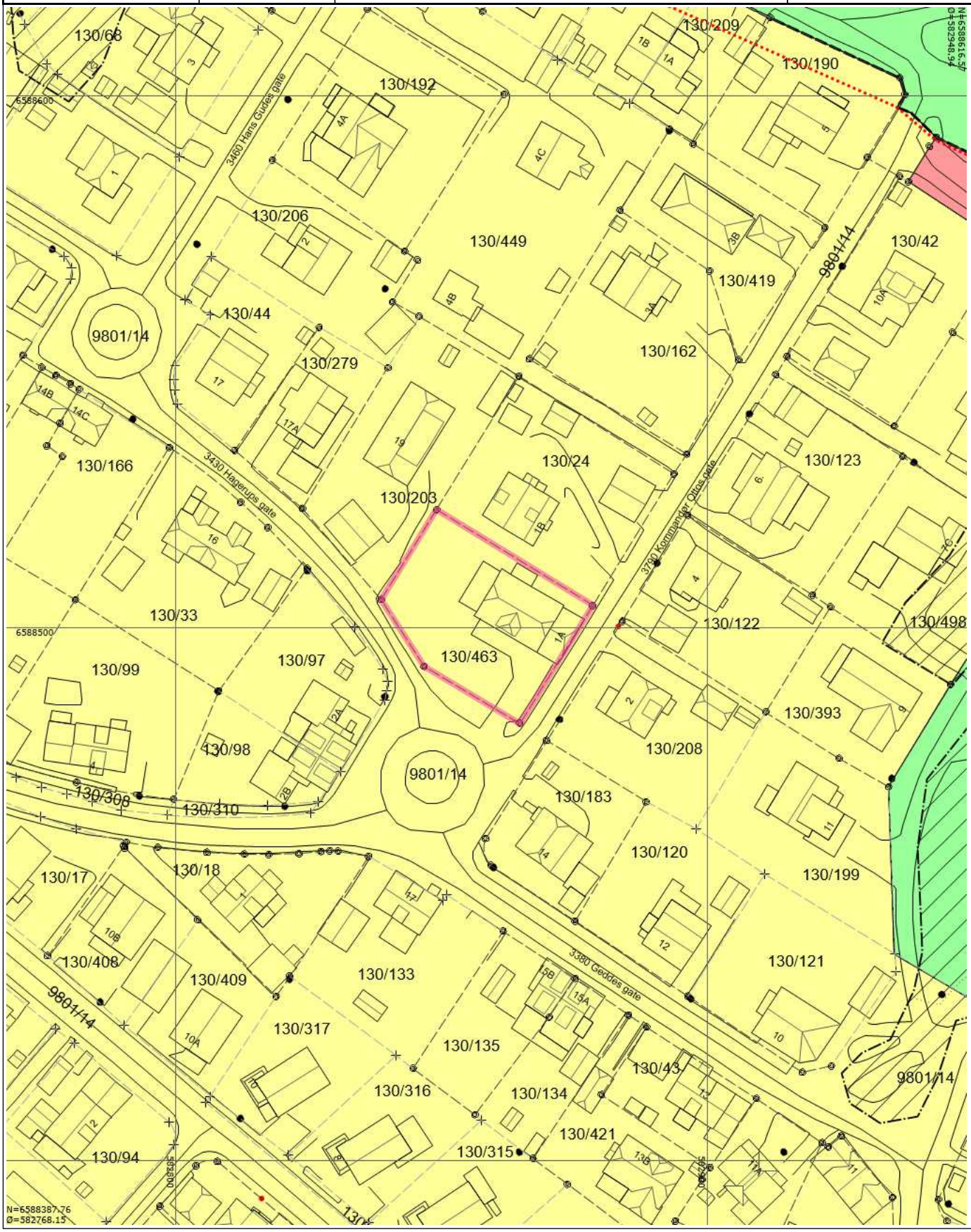
§ 5.2. Adkomst/Avkjørsel.
Plassering av adkomst/avkjørsel skal vises på utomhusplanen.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 463	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kommandør Ottos gate 1A 3189 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

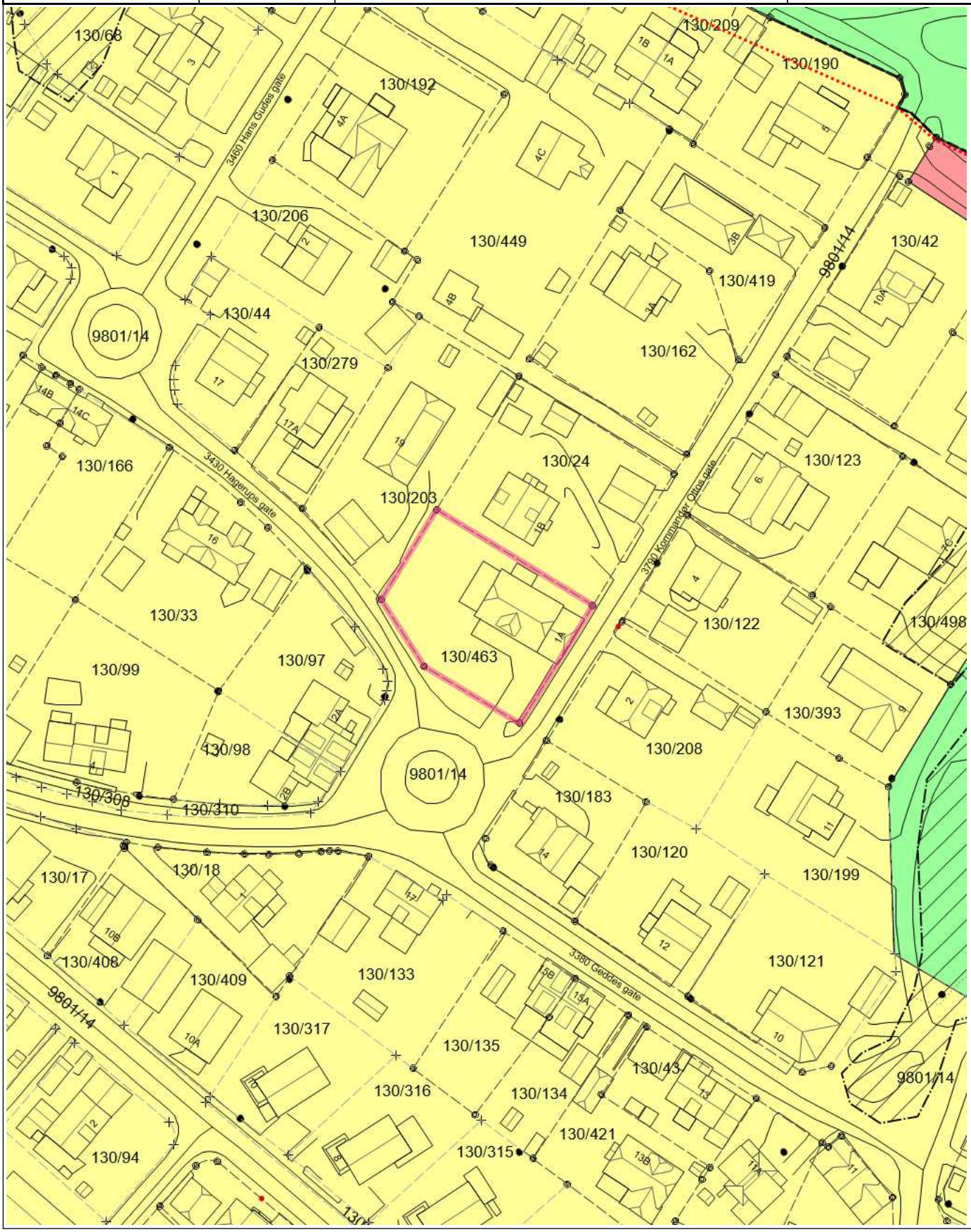
- Byggegrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for angitt hensynsoner
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Skap
- Fasadeliv
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Bevaring naturmiljø
- Friområde - Nåværende
- Høydekurve
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- KpBestemmelseGrense
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 463	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kommandør Ottos gate 1A 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Kommandør Ottos gate 1A, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/130/463/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 858 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.10.2025



Matrikkelkart

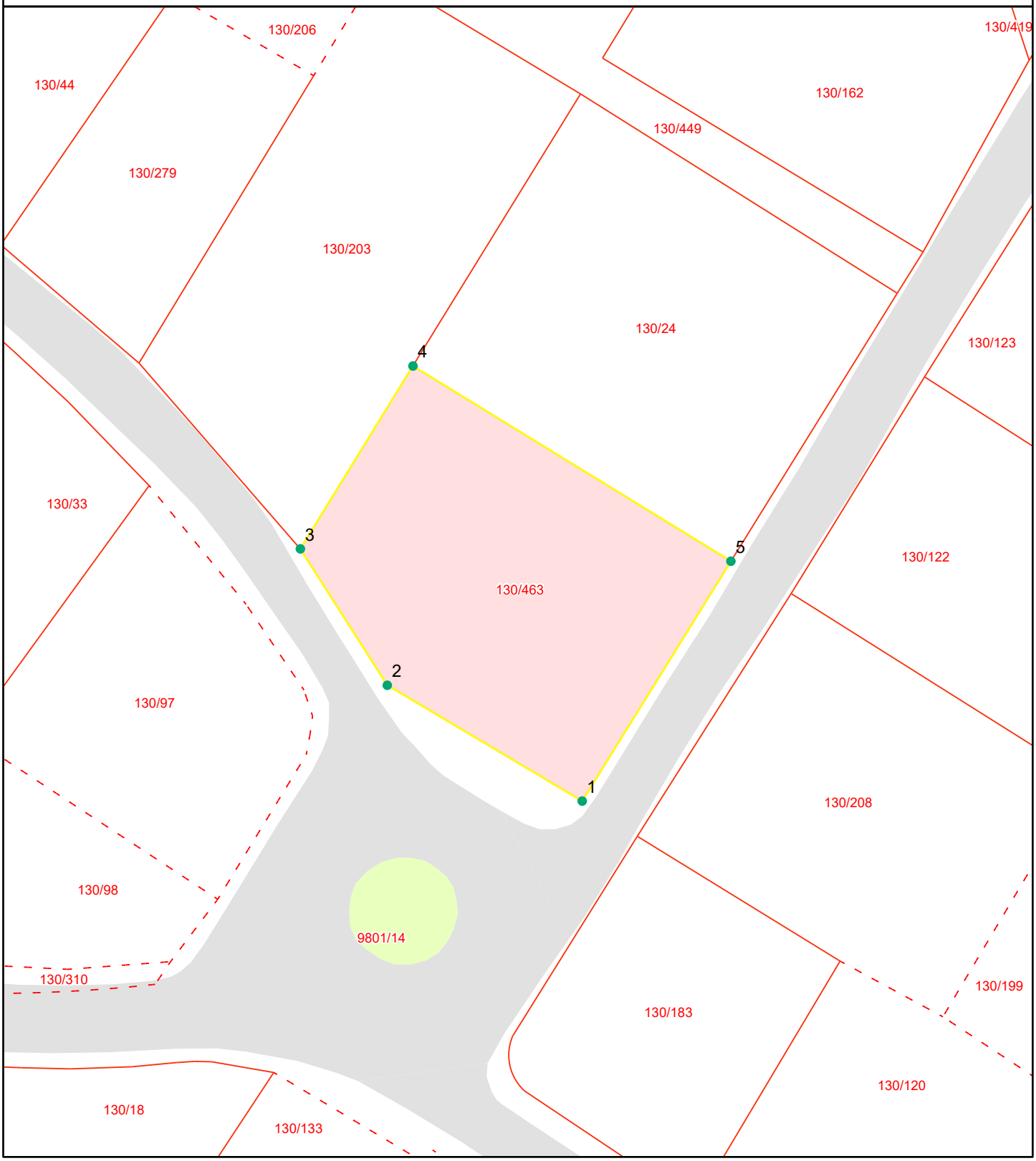
Adresse: **Kommandør Ottos gate 1A, 3189 Horten**
Gnr/bnr: **3901/130/463/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 858 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.10.2025

N

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

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

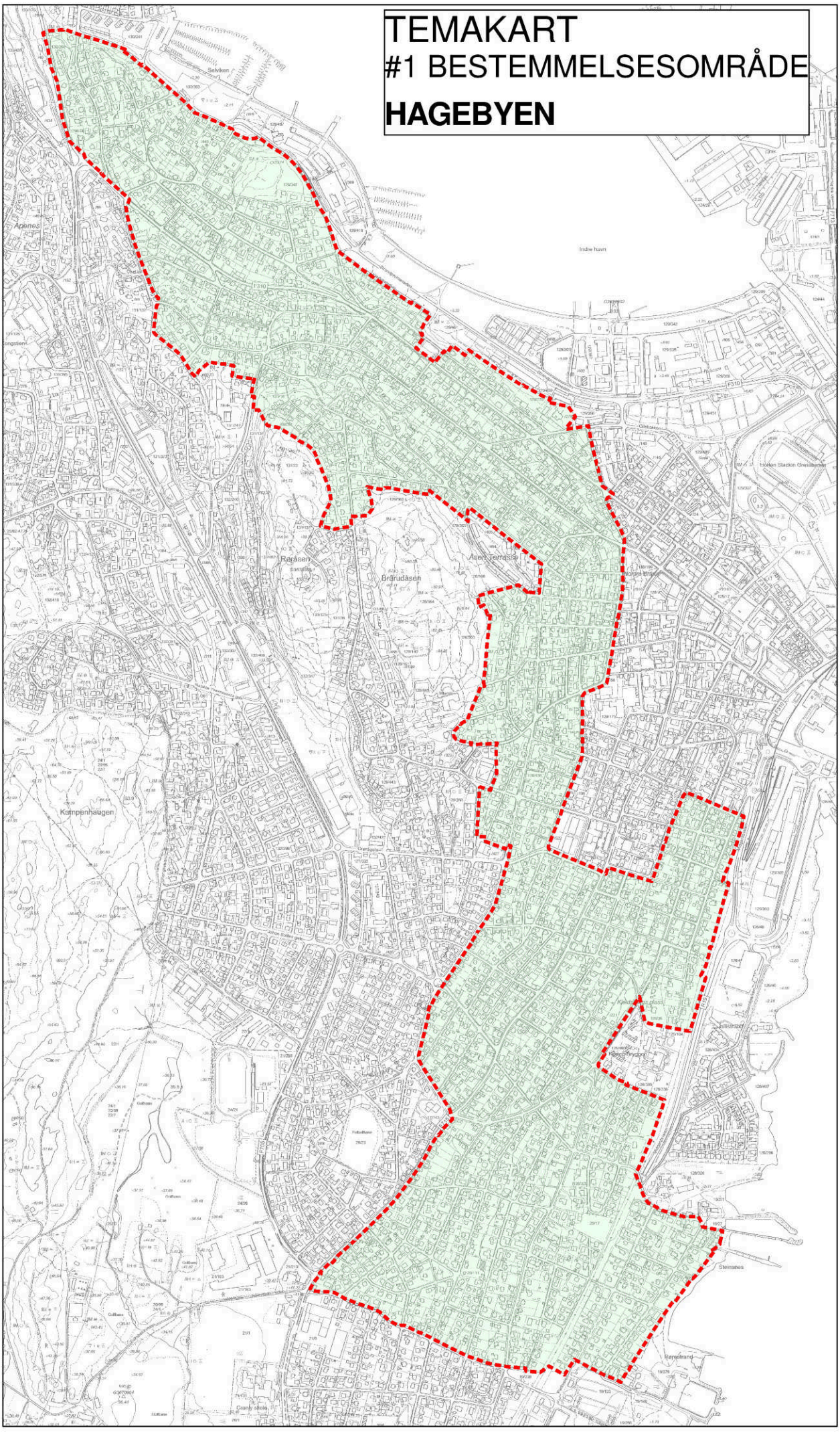


Grensepunktrapport

Beregnet areal: 858 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588482.12	582864.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	20.93	0
2	6588492.79	582846.7	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	14.92	0
3	6588505.36	582838.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	19.81	0
4	6588522.21	582849.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	34.44	0
5	6588504.22	582878.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	26.03	0

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



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

Dato: 27.10.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	130	Bruksnr.	463	Festenr.	0	Seksjonsnr.	4
Adresse	Kommandør Ottos gate 1 A						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.10.2025
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 632,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	332,-

Tilleggsopplysninger:

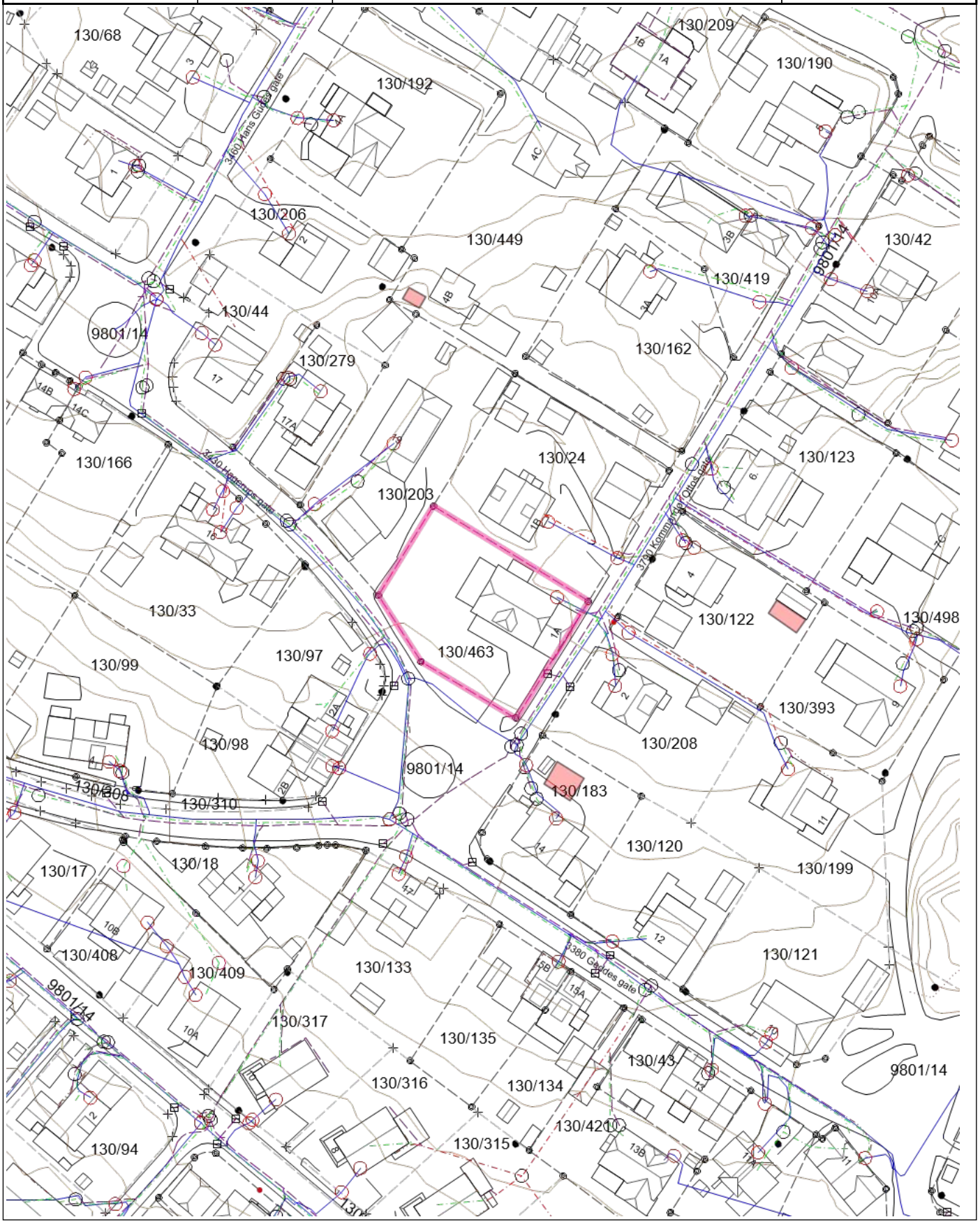
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 463	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kommandør Ottos gate 1A 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Anne-Lise og Bjørn Bjørnø
Kommandør Ottos gate 1A
3189 HORTEN

Dato: 08.03.2017

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Hilde Aker, tlf: 330 85 000	17/11587/ 16/4177	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**125/17**

Kommandør Ottos gate 1A, 130/463 - tak over eksisterende terrasse, utvendig bod, takvindu - ferdigattest
Vedlegg: godkjente dokumenter

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jf. byggesaksforskrift § 8-1 gis ferdigattest for tak over eksisterende terrasse, utvendig bod og takvindu.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for tak over eksisterende terrasse, utvendig bod og takvindu.

Faktiske forhold
Det foreligger søknad om ferdigattest for tak over eksisterende terrasse, utvendig bod og takvindu, søknad mottatt her 20.02.2017.

Tillatelse til tiltak er gitt i sak D-544/16 av 17.11.2016.

Tiltaket gjelder bygg md bygningsnummer 8115494.

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter
Reguleringsplan for Apenes bevaringsområde av 10.04.1981

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Ferdigattest gis.

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

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Matrikkelansvarlig, her

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Kommandør Ottosgt. IA				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Søk nr.**
Nybygg	Enebolig	1.11.83	8.11.83	559/8
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Bjørn Bjørnø		Komm. Ottosgt. 1 A.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Bjørn Bjørnø		Komm. Ottosgt. I S		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Svein Ola Kjær		Lundegt. 11, 3700 SKIEN		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Lufting av kloakk isoleres på loft.
2. Mekanisk ventilasjon på vaskerom og bad i kjeller.
3. Kjeller gjøres ferdig.
4. Permanent trapp ved hovedinngang.
5. Vann- og kloakk må godkjennes av vannverskontrollør.
6. Fyringsanlegget må godkjennes av feiermester
7. Husnummer.

Arbeidet må være utført innen: 3 mndr. fra dato.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Horten, den 29.6.84.		BYGNINGSKONTROLLEN HORTEN KOMMUNE
		Underskrift

Sendes til

[X] Byggherre [ ] Anmelder [X] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forleg: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 · 79

HORTEN KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Morten Sundbye Sæstad
Direkte telefon: 94976196
Vår ref.: 26/12822 / 25/20941-7
Arkiv: GBNR-130/463, FA-L40
Deres ref.: AR719073441

Dato: 26.01.2026

Byggmester Svein Jacobsen AS
Skoggata 3 A
3189 Horten

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		26/59

130/463 - Kommandør Ottos gate 1A - bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (soverom) - søknad om ferdigattest - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jf. byggesakforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Faktaopplysninger fra søknaden
Det søkes om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Gjennomføringsplan:
Det foreligger gjennomføringsplan versjon 2 datert 23.01.2026, hvor alle foretakene har erklært at tiltaket er ferdig. Gjennomføringsplanen er vedlagt.

Kommunens faktaopplysninger i saken
Tiltaket er godkjent i vedtak: D-26/52 datert 23.01.2026
Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 8115494

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter
Naturmangfoldloven
Kulturminneloven

Konklusjon
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger. Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke endres eller tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent i D-26/52. Endringer eller annen bruk enn det som følger av tillatelsen, vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-2.

Med hilsen

Thea Sjuve Johansen
Tjenesteleder

Morten Sundbye Sæstad
rådgiver

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	171099	6_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-130/463/0 Andel 0 Adresse Kommandør Ottos gate 1A 3189 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 13.02.2023. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	13.02.2023	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/4977
Dokumentdato	13.02.2023
Kontrolldato	13.02.2023
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen

EMILIE CHRISTIN PAULSEN
KOMMANDØR OTTOS GATE 1 A
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Kommandør Ottos gate 1A, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 13.02.2023

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

Til stede:
Eier/representant for eier: EMILIE CHRISTIN PAULSEN
For brannvesenet: Kristina Viftrup Andersen

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Anne-Lise og Bjørn Bjørnø
Kommandør Ottos gate 1A
3189 HORTEN

Dato: 17.11.2016

Saksbehandler:
Hilde Aker, tlf: 330 85 000

Vår ref.:
16/54797/ 16/4177

Deres ref.:

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		**544/16**

Kommandør Ottos gate 1A, 130/463 - tak over eksisterende terrasse, utvendig bod, takvindu - underretning om vedtak
Vedlegg: kart og godkjente tegninger

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 for tak over terrasse, utvendig bod og takvindu godkjennes på følgende vilkår:

Krav i TEK 10 må ivaretas.
Minste avstand til grense mot nord / gnr 130 bnr 24 skal være 1,8m
Alt bygningsavfall leveres godkjent mottak

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det søkes om tak over terrasse, utvendig bod og takvindu

Faktiske forhold
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Apenes bevaringsområde av 10.04.1981
Eiendommen er fradelt fra opprinnelig gnr 130 bnr 24 i kartforretning av 26.09.1985 grensepåvisning av 31.03.2011 viser et areal på 1008,7m2 jf kommunens kartverk.
Eiendommen er bebygd med enebolig, opprinnelig godkjent 08.11.1983 + garasje i 1985.

Søknad til behandling mottatt 12.10.2016
Fullstendig underlag til behandling / komplett søknad 15.11.2016.

Utvendig bod og takvindu er allerede utført (1987) men ikke omsøkt tidligere.

Tak over eksisterende terrasse:
Taket er støttet opp med levegg langs fasade nord med vindusrekke i overkant. Veggen er en forlengelse av nordveggen (4m lang) med knekk ned til rekkverk langs fasade vest (8,1m lang) til fasade syd.
Taket er vist med takstein (som boligen) hvor gesimsen er målsatt 2m over terrassegulv.
Terrassen er målsatt til 32,4m2.

Utvendig **bod**:
Boden er plassert ca 0,8m fra hushjørne på fasaden og 1,8m fra eiendomsgrense mot nord.
Mål 4,2m lenge og 2,2m dybde. Høyde fra terreng 2,5m med pulttak, gesims på 2,2m.
Taket ligger under vinduene i boligens nord fasade.

Det er innhentet nabosamtykke for plassering av utvendig bod fra eier av gnr 130 bnr 24 for plassering 1,8m fra sikker eiendomsgrense.

Takvindu:
Vinduet i fasade nord er, speilvendt fra pipa, likt som det opprinnelige godkjente vinduet (0,8x0,8).

Alle berørte naboer er varslet. Det foreligger ingen merknader.

Det er ikke avdekket forhold som berører Naturmangfoldloven eller kulturminneloven.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter
Reguleringsplan for Apenes bevaringsområde
Naturmangfoldloven
Kulturminneloven

Vurderinger
Utvendig bod:
Jf plan- og bygningsloven § 29-4 skal minste avstand til grense være 4m.
Kommunen kan godkjenne en plassering nærmere grense når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Dette er forhold som må vurderes i den enkelt sak.
I denne konkrete saken foreligger et slikt samtykke. Samtykket angir ikke at naboeiendommen påtar seg ansvar for eventuelt senere ivaretakelse av brannkrav. Dette medfører at brannkravet må ivaretas ved tilbygg av bod. Brannkrav må ivaretas for alle bygningsdeler som kommer nærmere grense enn 4m.
Etter en totalvurdering finner kommunen grunnlag for å akseptere at boden kommer 1,8m fra sikker eiendomsgrense.

Bod, takoverbygg og takvindu :
Det foreligger ingen estetisk redegjørelse i søknaden.
Eiendommen ligger innenfor regulert område Apenes bevaringsområde. Boligen er av «ny» dato, opprinnelig 1983 og har ingen historisk verdi mhp bevaring i forhold til Apenes.
Den opprinnelige boligen (1983) har allerede et godkjent tilbygg (garasje fra 1985). Tilbygg av utvendig bod samt tak over eksisterende terrasse er noe tilfeldig mhp utførelse/arkitektur men er allikevel reversibelt slik at opprinnelig bygningskropp kan bestå. Kommunen finner dette tilstrekkelig.

Kommunen har ikke foretatt kontroll og forutsetter at tiltaket ligger innenfor regulert BYA.
Det forutsettes at krav i TEK 10 er ivaretatt. Dette er tiltakshavers ansvar å ivareta.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet

Konklusjon/anbefaling
Søknaden godkjennes på vilkår.

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

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i

eller i medhold av plan og bygningsloven.

Tiltaket omfattes av krav om ferdigattest etter pbl § 21-10.
Tiltakshaver må søke om ferdigattest når tiltaket er utført.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort.
Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.

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

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

Regning på behandlingsgebyr, kr 4.300,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

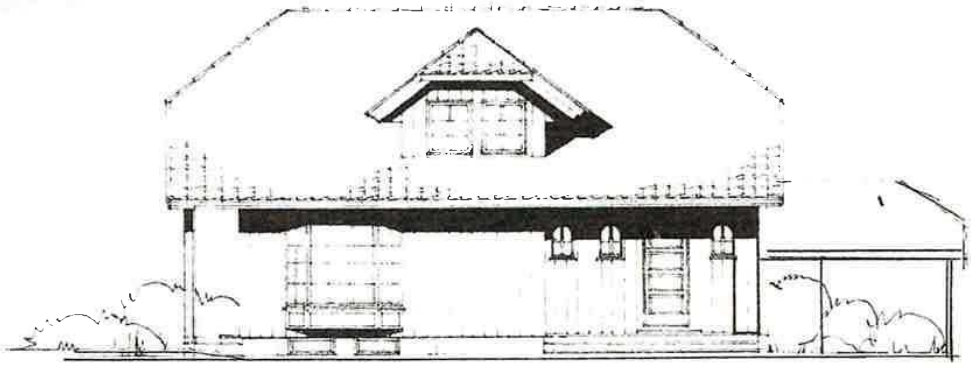
Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

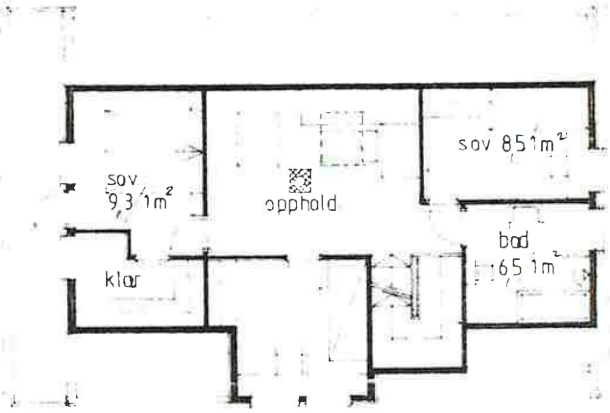
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Godkjente dokumenter
Skjema for ferdigattest

Kopi til:
Ragnhild Dalheim og Knut J Hassel Larssen, Kommandør Ottos gate 1, 3189 Horten
Matrikkelansvarlig, her

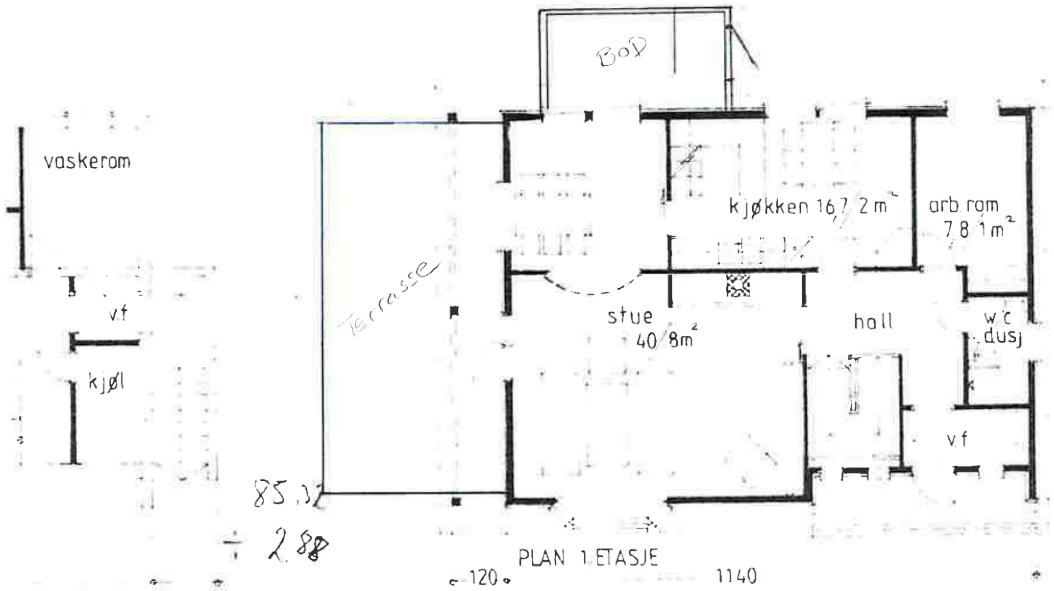


fasade mot SYD



PLAN 2. ETASJE

56.88
+ 4.36
+ 1,68
62 m²



85.12
+ 2.88

PLAN 1. ETASJE

120 1140

93.62
37
87 m²

BEBYGGET AREAL 93m²
M=1:100

82m²

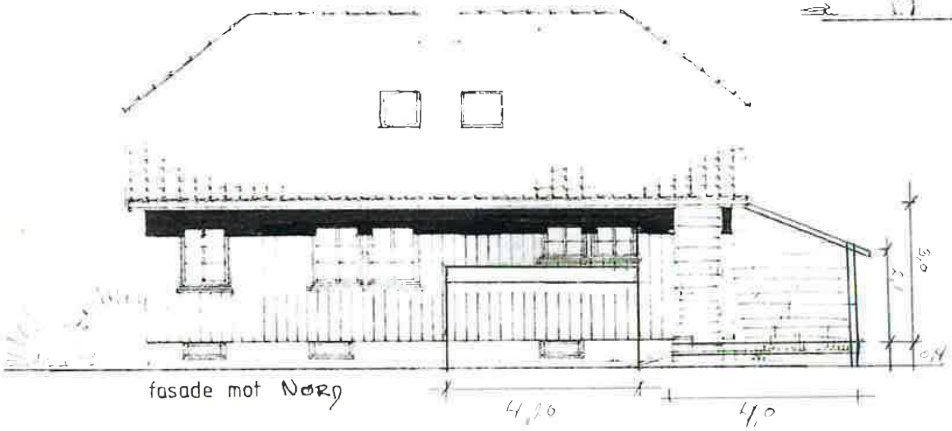
INTERHUS A/S
ENTREPRENØR- OG BYGGMESTERFORRETNING
Telefon 27829 - 23892 — Lundegt. 11 - 3700 Skien

FREMLAGT
08 NOV. 1983
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

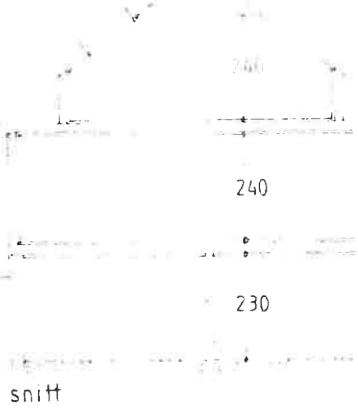
Arkiv nr.
Byggherre
Bygg adr.



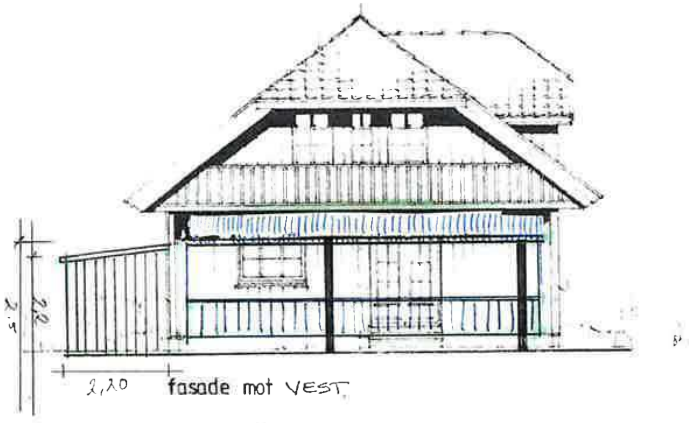
fasade mot ØST



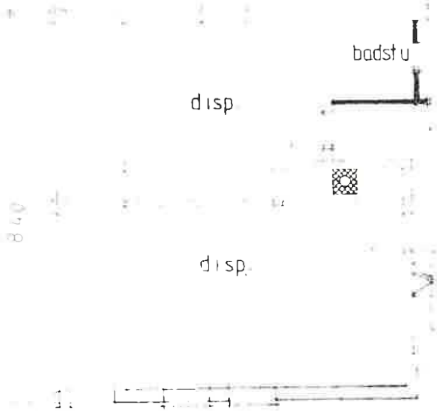
fasade mot NORD



snitt



fasade mot VEST



KJELLERPLAN

120 1140

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

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

FREMLAGT
08 NOV. 1993
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Til bygningsrådet i: Horten
3190 HOrten

Arbeidssted: Kommandør Ottos gt 1 A, Horten
Matr. nr (Gnr./bnr./parsellnr.)

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.): Bjørn Bjørnø
Adresse: Øvrevei 8 D, Horten
Tlf: 42132

Byggherre (navn):
Adresse:
Tlf:

Anmelder (navn):
Adresse:
Tlf:

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

2. Bygningens art (L. §§ 70 - 86)
☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

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

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
Til eiendomsgrense: 4.10 m
Til veimidte: 8.20 m
Til annen bygning på samme eiendom: m
☒ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet
Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)

	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Bebygd grunnflate	0 m²	95 m²	95 m²
Brutto gulvflate	0 m²	150 m²	150 m²

Antall etasjer: 1 1/2
Antall leiligheter: 1
Tomteareal: 900 m²
Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr 700.000.-

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

Nr. 2121 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-77

BYGGETOMTA

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

Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei

Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei

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

9. Atkomst (L. § 66)

a ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg) — Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

b ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg

c ☐ Tomta har atkomst til privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☐ Ja ☐ Nei

10. Vann (L. § 65)

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

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

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

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

Annen ordning: Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart ☐ og beskrevet i eget bilag

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

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

Drenering ved: ☒ Rør — Antall rader: — Rørdiameter: ☐ Kultgrøft ☐ Selv-drenerende

Drensvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng — Overvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42-4, 31-24, 54-3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Kult, støp, isolasjon og puss

Dokumentasjon — Henv.

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

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

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Leca. 25 cm. pusset

Dokumentasjon — Henv.

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

15. Yttervegger (F. kap. 43-1, 54-3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Iflg. byggbeskrivelse

☐ Plassbygd ☒ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type: Lättklinkerbetong

Dokumentasjon — Henv.

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

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43-2, 54-3)

Materialer, konstruksjoner

Iflg.beskr.

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene — f (vinduer, dørflater) / F (Total yttervegg-flate)

Dokumentasjon — Henv.

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

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

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

20 cm Leca - pusset

☐ Plassbygd ☒ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type: Lättklinkerbetong

Dokumentasjon — Henv.

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

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

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

Iflg. beskr.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type:

Dokumentasjon — Henv.

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

19. Etasjeskiller
(F. kap. 44.1, 53, 54.3, 55.4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Iflg. beskr.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type:

Dokumentasjon — Henv.

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

20. Tak
(F. kap. 45, 54.3, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

Iflg. beskr.

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

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type:

Takets, loftets ventilasjon m.v.

Dokumentasjon — Henv.

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

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Ark. iflg. tegning

22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring
(F. kap. 44.2)

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

Iflg. tegning/beskr.

Dokumentasjon — Henv.

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

23. Trapper
(F. kap. 46.)

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

Iflg.tegning

Dokumentasjon — Henv.

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

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

Klosetter, bad, sluk etc.

Iflg. beskr.

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

Beskrivelse

Vanlig ventilasjon

☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger

☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass
(F. kap. 31 33, 48)

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

27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder
(Meldes særskilt til brannsjefen)
L. § 106, F. kap. 49)

☒ Ovns-fyring ☒ Elektrisk oppvarming Type ☐ Peis

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

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

Annet

28. Brannvern
(F. kap. 55)

Bygningen er: ☐ Brannrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning

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

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

☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger

31. Underskrifter

Horten den 1.11.83

J. Bjørnø J. Bjørnø
Byggherrens underskrift

J. Bjørnø J. Bjørnø
Anmelders underskrift

130/463

408.

HORTEN BYGNINGSRAD
Møte den 8.nov. 1983

Sak nr. 559/83
Ark. 511
GG/mj

KOMM. OTTOSGT. IA. ENEBOLIG

Bjørn Bjørnø anmelder enebolig på fradelt tomt.
Nabovarsel foreligger.

Huset har en grunnflate på ca 95 m2 og er i 1 etasje og loftsetasje, Taket har ½-valm og må kunne sies å ha en viss til pasning til eksisterende bebyggelse.

Det er foreslått innkjøring fra plassen mot Hagerupsgt. Både Trafikksikkerhetsmessig og ut fra hensyn til bevaring av miljøet omkring de særegne planene på Apenes vil bygningssjefen anbefale at innkjørselen anlegges mot Komm. Ottosgt.

Forøvrig har bygningssjefen ingen innvendinger, men anbefaler at huset gis en materialbruk som er tilpasset strøket.

INNSTILLING:

Bygningsrådet godkjenner, med hjemmel i bl. § 93 oppføring av anmeldt hus i Komm. Ottosgt. IA på vanlige vilkår og følgende særvilkår:

1. Innkjørsel må anlegges med teglstein.

2. Vinduer må ha gjennomgående fast inndeling.

3. Tak må ha tekking med teglstein.

4. Røykpipe anbefales oppført med 2 løp for å gi tilfredsstillende trekkforhold ved tilknytning av flere ildsteder.

5. Sanitæranm. må godkjennes av vannverket før bygging settes igang.

VEDTAK:

Som innstillingen med flg. rettelser:

1. Innkjørsel må anlegges med innkjøring fra Komm. Ottosgt. (Østre hjørne av tomta).

3. Tak må ha tekking med stein.

Meddeles

Bjørn Bjørnø, Øvre vei 8 D, 3190 Horten

Bygningssjefen i Horten, den 10. november 1983

Ivar B. Bauck

HORTEN BYGNINGSRAD
møte 20. desember 1983

Sak nr. 627/83
Ark. 511
GG/bpl

KOM. OTTOS GATE 1A - INNKJØRSEL

Anne L. Bjørnø ber i brev av 17.11.83 om at bygningsrådet opphever punkt 1 i vedtak i sak 559/83.

Punktet gjelder innkjørselen til fradelt tomt, som i følge vedtaket skulle legges mot Kom. Ottos gate. Byggherren ønsker utkjørsel mot plassen (Hagerups gate).

Etter påbegynt byggearbeid er det foretatt fjerning av all vegetasjon på tomta. Dette inkluderer her og en stor granhekk i tomtegrensen som delvis utgjorde en visuell vegg mot plassen, og Kom. Ottos gate.
Bygningssjefen må sterkt beklage at en tomt (tidl. hage) raseres på denne måten. Særlig er dette beklagelig på Åpenes hvor det er vedtatt vegetasjon-bestemmelser som tar sikte på å bevare vegetasjonen og havebypreget.

På bakgrunn av den nå foreliggende situasjon er det av mindre betydning for helheten og plassen om innkjørselen flyttes. Bygningssjefen innstiller på å tillate flytting selvom det synes betenkelig å gi etter for en slik fremgangsmåte.

INNSTILLING:

Bygningsrådet opphever sitt pålegg i punkt 1 sak 559/83 vedrørende innkjørsel til Kom. Ottos gate 1A.

VEDTAK:

Som innstillingen med flg. tillegg:

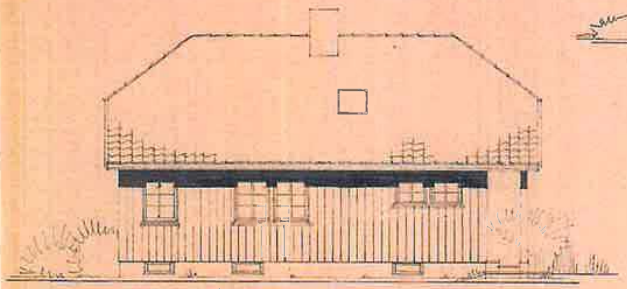
Bygningsrådet opprettholder kravet om gjennomgående sprosser i vinduene.

Meddeles Bjørn A. Bjørnø, Øvre vei 8 D, 3190 Horten

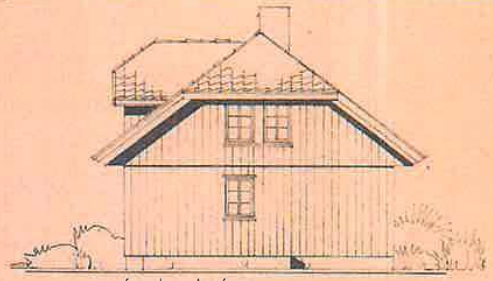
Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra dato, jfr. bygningslovens § 17.

Bygningssjefen i Horten, den 21. desember 1983

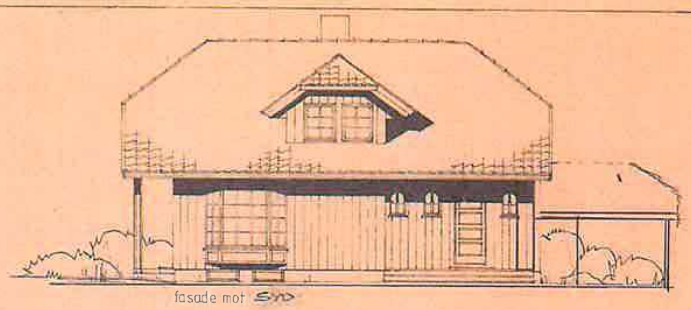
Ivar B. Bauck



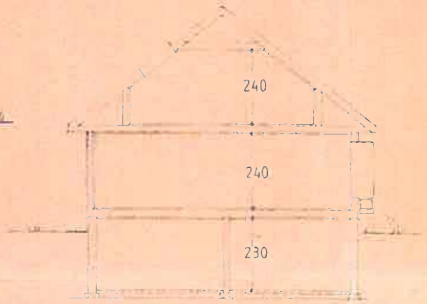
fasade mot Nord



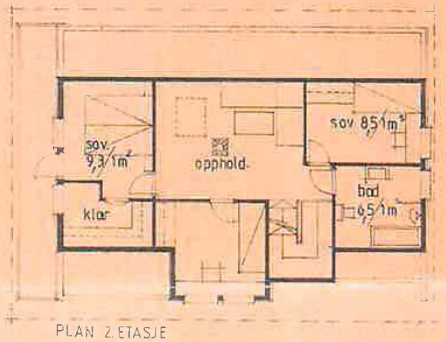
fasade mot Øst



fasade mot Syd

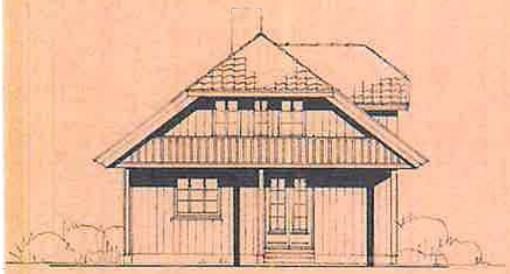


snitt

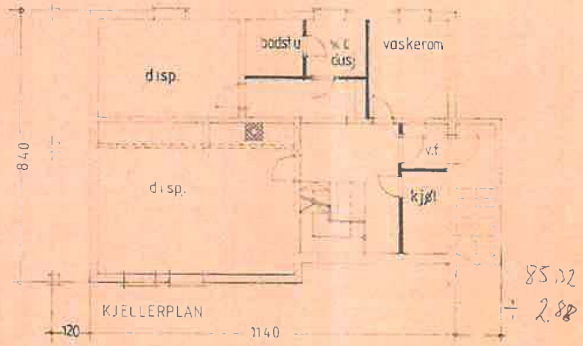


PLAN 2. ETASJE

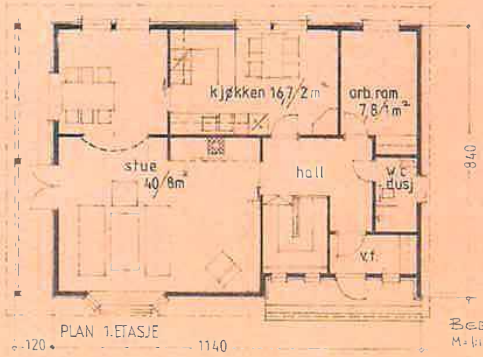
56.85
+ 4.36
+ 1.68
62 m²



fasade mot Vest



85.12
+ 2.88
82 m²



93.62
3.75
97 m²

BEBYGGET AREAL 93 m²
M: 1:100

INTERHUS A/S
ENTREPRENØR- OG BYGGMESTERFORRETNING
Telefon 37829 - 23892 — Lundegt. 11 - 3700 Skien

FREMLAGT
08 NOV. 1983
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

Arkiv nr.
Byggherre
Bygg adr.

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Til bygningsrådet i Horten

Saksnr. 511 IX

Arbeidssted: Kom. Ottosgt. 1 a
Registernr. (Gnr./bnr./festenr.) ev. parsellnr.: gnr. 130 bnr. 463

Byggherre: Bjørn Bjørnø
Adresse: Kom. Ottosgt. 1 a
Tlf.: 45270

Anmelder/ansvarshavende: Bjørn Bjørnø
Adresse: Kom. Ottosgt. 1 a
Tlf.:

Bygget
Bruttoareal m²: | Art: [X] Garasje [ ] Uthus [ ] Båthus [ ] Bod [ ] Annet

Vedlegg
[X] Målsatt situasjonsplan/kart påført navn på naboer og gjenboere
[X] Tegninger av plan, snitt, fasader
[X] Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerklæringer)

Minsteavstander
Til annen bygn.: sammenhengende m | Til eiendomsgrense: m | Til veg (midtel): m | [ ] Avstandene er målsatt på situasjonsplanen/kartet

Atkomst
[X] Komm. veg [ ] Privat veg [ ] Veg skal opparbeides [ ] Atkomstveg er tegnet inn på situasjonsplanen/kartet
Annet:

Byggegrunn, drenering
[ ] Fjell [ ] Grus/sand [ ] Leire
Ant. dim.:
[ ] Rør [ ] Kuttgrøft [ ] Selvdrenering

Bygge-beskrivelse

Fundamentering
[X] Frostfri mur [ ] Frostfrie pilarer [ ] Løs på bakken
Fabrikk, type:

Utførelse
[ ] Plassbygd [ ] Prefabrikkerte seksjoner./elementer

Materiale
[X] Tre [ ] Sement blokker [ ] Tegl [ ] Betong [ ] Aluminium
Annet:

Fasadebehandling
[ ] Liggende kledning [X] Stående kledning [ ] Puss [ ] Synlige fuger [ ] Aluminium
Annet:

Isolasjon
[ ] Ingen isolasjon [ ] Mineralull [ ] Blokker
Annet:

Innvendig kledning
[ ] Ingen kledning [X] Spon-/gipsplater [ ] Panel
Annet:

Taktekking
[ ] 2 lag papp [X] Taksten [ ] Skifer [ ] Aluminium
Annet:

Gulv
[X] Betong [ ] Asfalt [ ] Grus
Annet:

Ventilasjon
[X] I samsvar med byggforskriftene
Evt. spesifikasjoner:

Dokumentasjon
[X] Angitt på tegningene [ ] Beskrevet i eget bilag
Evt. henv.:

Andre opplysninger

Underskrifter

Horten, den 2. aug. 1985.

Bjørn Bjørnø
Byggherres underskrift

Bjørn Bjørnø
Anmelders/ansvarshavendes underskrift

Nr. 2122 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82

FRILAGT
I HORTEN

Bjørn Bjørnø
Komm. Ottosgt. IA
3190 HORTEN

101234395,83
- kr. 180,-

511 IX 188/mj

VEDR: KOMM. OTTOSGT IA - GNR 130 BNR 463 GARASJETILBYGG

Deres byggemelding av 2.8.85.

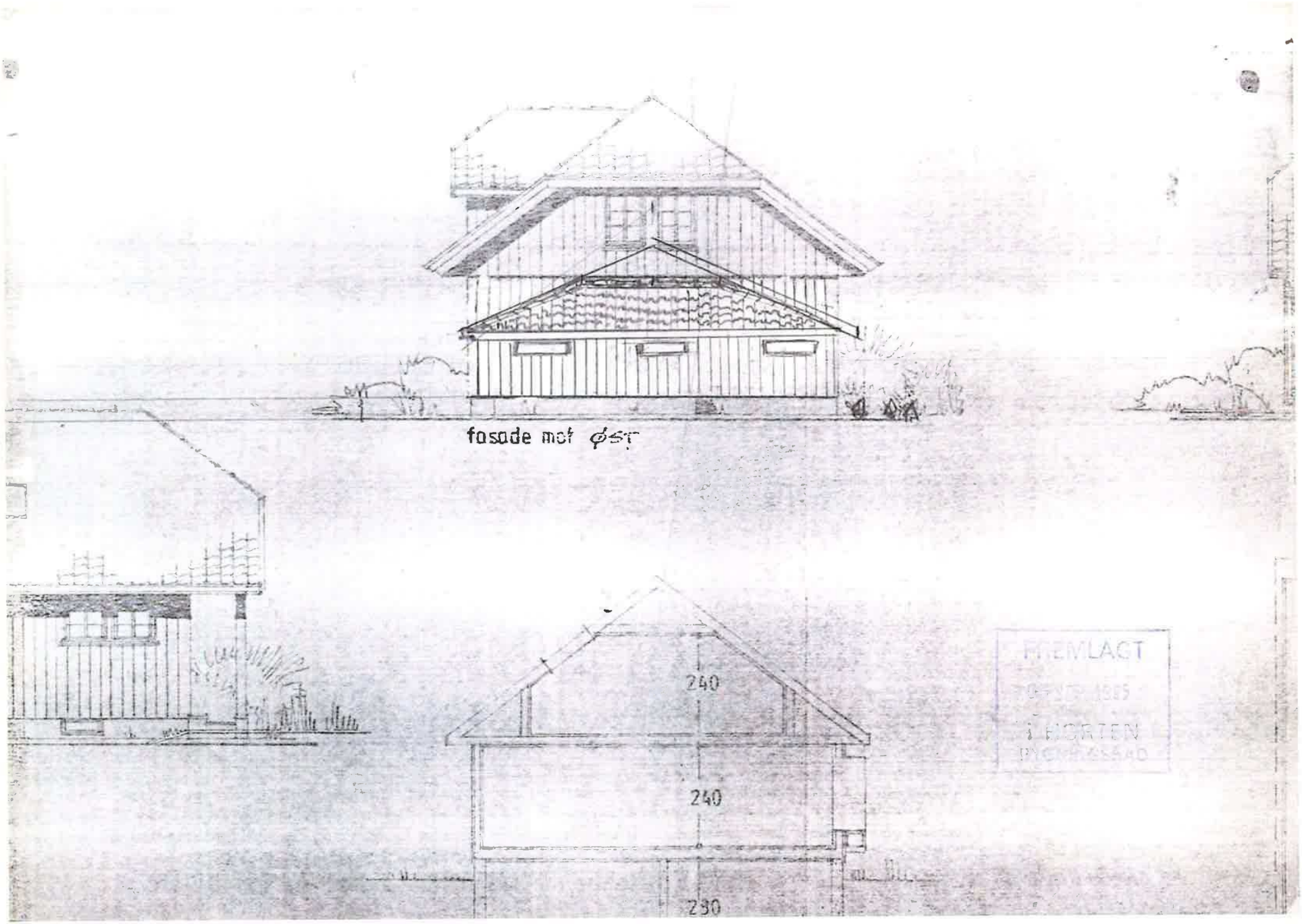
Bygningssjefen godkjenner i.h.t. delegert myndighet - med hjemmel i bygningslovens § 93 - byggemelding av 2.8.85 vedr. garasjetilbygg på Komm. OTTOSGT IA på vanlige vilkår og følgende særlige vilkår:

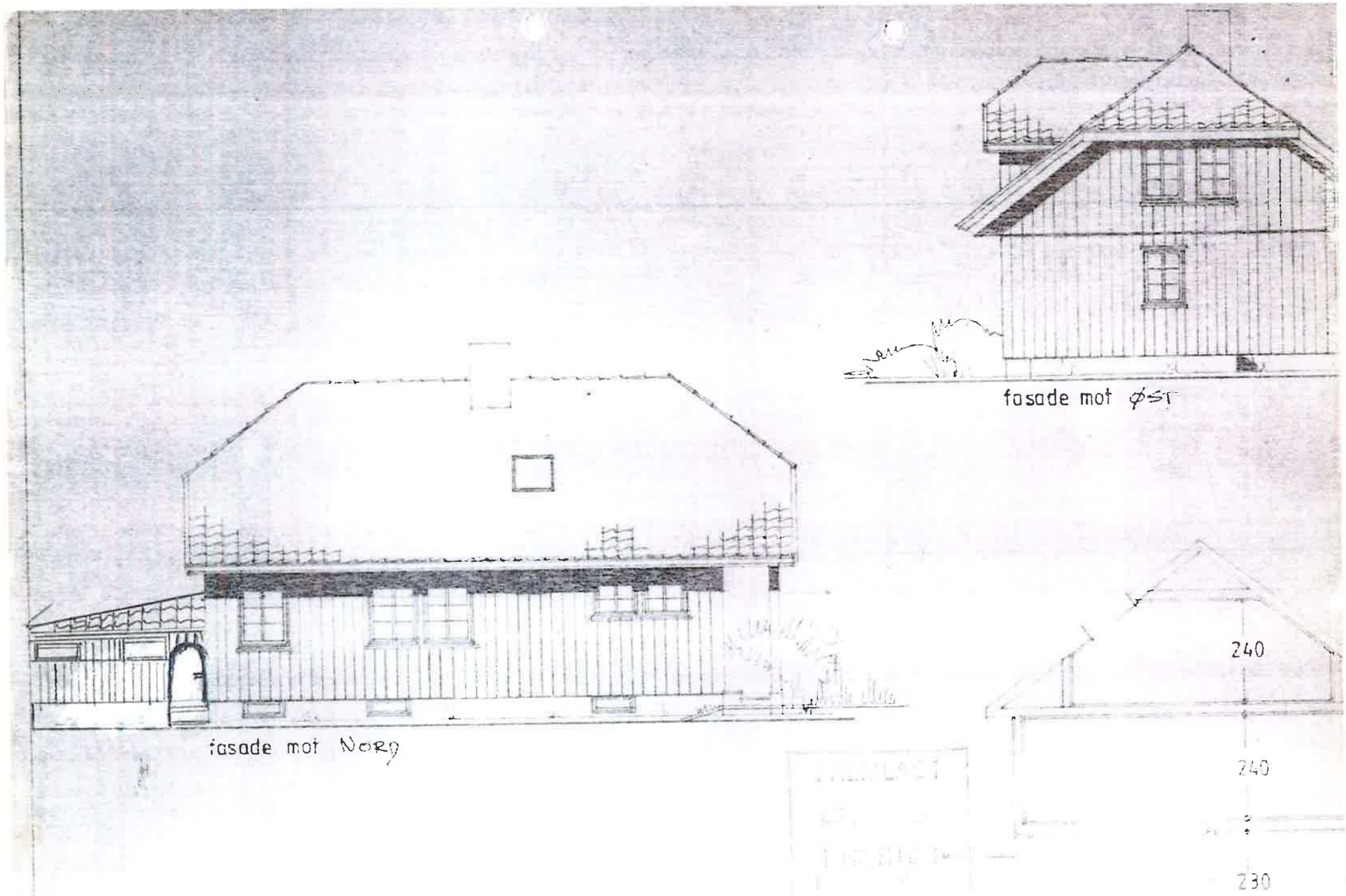
1. Garasjebredden må reduseres slik at takutspring i sin helhet og takvann kommer på egen grunn.

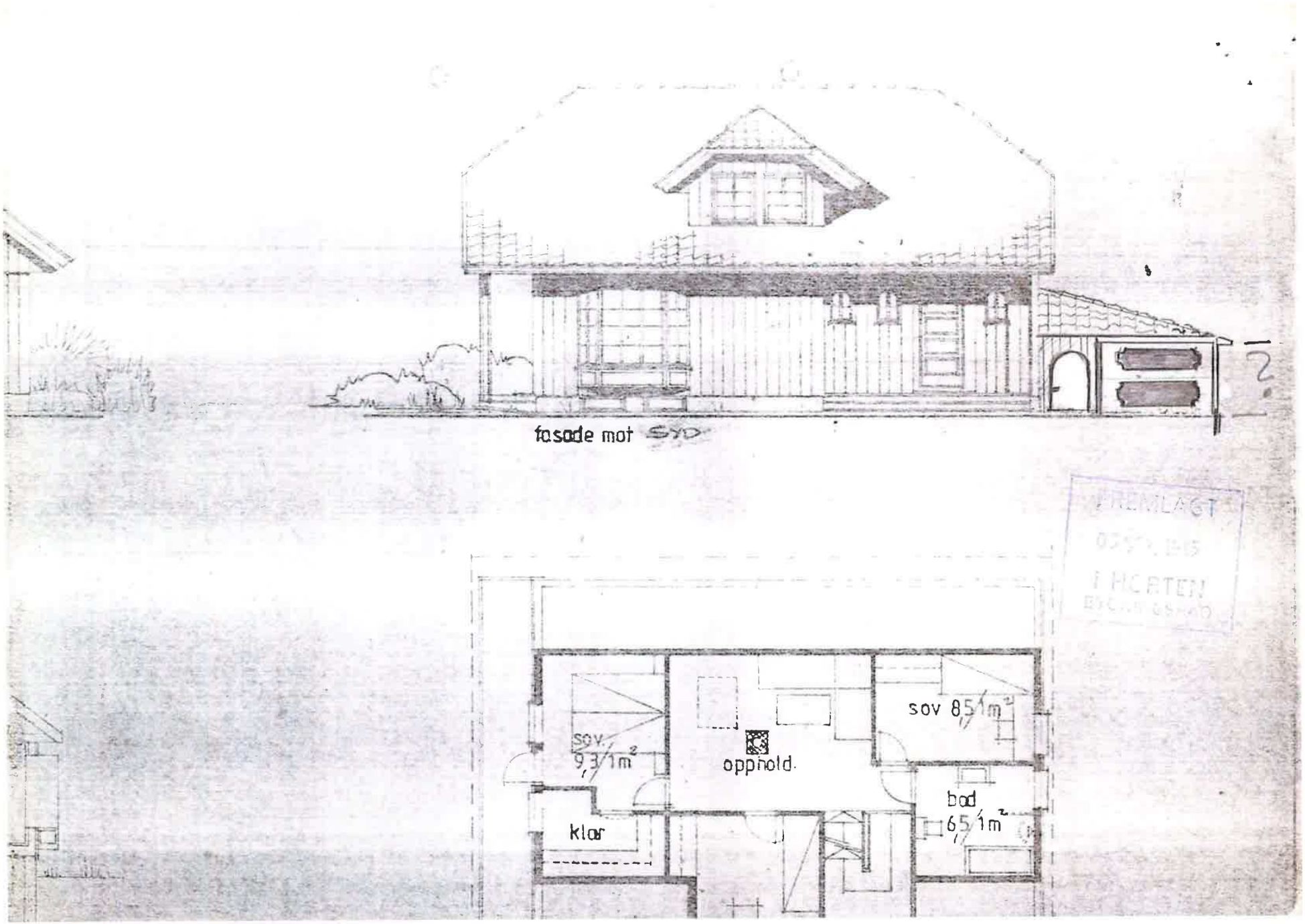
2. Garasjevegg mot bolig må tilfredsstille B 30 vegger for øvrig og himling i garasje må kles med tennvernende kledning A 10.

Teknisk sjef i Horten, den 12.8.85

Ivar B. Bauck


fasade mot øst
240
240
230


fasade mot Nord
fasade mot øst
240
240
230


fasade mot SYD
sov 9,3 1m²
opphold
sov 8,5 1m²
klar
bad 6,5 1m²

Notater