PRIVATMEGLEREN
HORTEN

BAGLERVEIEN 11

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Baglerveien 11, 3188 Horten
Gnr. 28, Bnr. 44, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250215

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

Baglerveien 11, 3188 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 28, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 02.11.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22499-1046 **Referansenummer:** SP1734

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

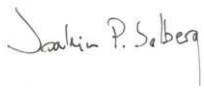
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Frittliggende enebolig fra byggeår cirka 1928, tilbygget omkring 1973. Frittstående garasje med gangbart loft og utvendig adkomst fra 2016 ifølge eier. Det har vært gjennomført flere oppgraderinger både i forbindelse med tilbygget og senere på 1980-, 1990- og 2000-tallet. Arbeidene omfatter blant annet drenering, utskifting av ytterkledning, vinduer, taktekking, dører samt oppgraderinger på bad, kjøkken og øvrige overflater. Opplysningene er gitt av eier og tidligere salgsoppgave. Rapporten viser enkelte tegn til avvik fra normal tilstand, noe som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Det er derfor behov for oppgraderinger – noen bør vurderes på kort sikt, mens andre kan planlegges over tid. Bygningen antas å være oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det presiseres at dagens krav til blant annet isolasjon, lyd og inneklima er betydelig strengere enn de som gjaldt da huset ble bygget. Det er ikke mottatt opplysninger om problemer med skadedyr, maur eller lignende. For mer detaljerte opplysninger, vurderinger og tilstandsgrader vises det til de enkelte bygningsdelene og beskrivelser i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med rupanel som undertak tekket med takstein fra ca. 1973 på hovedtak og takfolie fra ca. 2009 ifølge tidligere salgsoppgave. Undertak, takstein og renner beslag på hovedtaket har passert forventet teknisk levetid og ligger på intervall for utskifting.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert og plastbelagt stål fra ca. 1973 og 2009 ifølge tidligere salgsoppgave.
Veggene har trekonstruksjon av reisverk el. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ifølge tidligere salgsoppgave er kledning mot øst og vest fra ca. år 2000, sydvegg fra 1991 og resterende fra ca. 1973.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i halvvalmet utførelse. Saltak på tilbygg. Adkomst til kryploft via luke i gangen.
Loftet er kun inspisert fra lukeåpning og er således svært begrenset vurdert. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i raft, skråtak eller loft generelt.
Bygningen har malte trevinduer hovedsakelig med 2-lags glass. Varierende årstall på vinduene. Soveromsvindu fra 2016 og 2011 på bad. 2 vinduer i kjeller fra 2005. Disse gis TG1. Forøvrig eldre vinduer med stedvis høy slitasje og svekket funksjon. Det må påregnes å skifte flere vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør av nyere årgang og malt balkongdør i tre med høy slitasje. Denne må skiftes.
Støpt balkong ca. 7 m2 med utgang fra stuen. Balkongen er ikke sikret med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater. Et gulv i loftetasjen er opplyst skiftet i nyere tid grunnet fuktskade.
Etasjeskille er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Boligen har merkbare skjevheter og knirk i gulv. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med usikker forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.
Boligen har mursteinspipe. Det er opplyst for takstmann at det ble installert nytt røykrør ca. 2010 og ny ovn ca. 2012. Det foreligger rapport etter tilsyn datert 07.02.2024 uten anmerkninger.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har synlig primærkonstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på tilbygget del, balkong og inngangspartiet.
Kryprom under inngangspartiet er ikke inspisert.
Boligen har malt tretrapp med teppe til loftetasjen og bratt enkel tretrapp til kjeller.
Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører av varierende alder/slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv, baderomsplater og malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant i innredning og toalett.
TG3 er gitt på følgende grunnlag: Alder generelt og avvik.
Badet har flatt gulv. Membran er ikke synlig i sluket. Gulvet har bom i fliser. Baderomsplater er ikke fuktsikre i overganger og rørgjennomføringer.
Det er sprekk og svelleskade på innredning.
Grunnet badets oppbygning og plassering av våtsoner i konstruksjonen ble det kun utført fuktsøk i badets overflater. Ingen unormale forhold ble avdekt. Kontrollen er stikkprøvebasert, det kan ikke gis garantier mot skjulte skader i eldre bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert og eier informerer at de ikke følger boligen ved salg.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble det gjort oppgradering i overflater i 2011.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegg og takessplater. Rommet er innredet med toalett, servant lokalisert i tilstøtende soverom. Det er ikke sluk i rommene, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom og ved servant for å unngå skader ved vannlekkasje.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Anlegget er av ukjent, eldre årgang med derav usikker restlevetid.
Det er avløpsrør av støpejern og plast av eldre, ukjent årgang.
Boligen har naturlig ventilasjon ved enkelte veggventiler, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det bør monteres flere veggventiler i boligen for bedre ventilering.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen. Ifølge eier montert 2023.
Varmtvannstanken er på 200 liter plassert i kjeller.
Elektrisk anlegg med automatsikringer lokalisert i trappegang.
Det foreligger ikke dokumentasjon for anlegget. Generelt lite opplysninger er gitt til takstmann.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen har brannalarm og brannslokker. Slukkeapparat må kontrolleres/skiftes.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Drenssystemet ble ifølge tidligere salgsoppgave skiftet i 2011. Til tross for dette må det forventes kapillært fuktopptrekk fra grunnen som kan gi fuktutslag i kjeller og kryprom. Se også `Rom under terreng`. Tilstandsgrad settes som følge av opplyst alder på drenering i salgsoppgave. Opplysningene er ikke videre verifisert av takstmann.
Bygningen har sparesteinsmur og sementblokker på tilbygget del.
Fundamentering forøvrig er naturgitt skjult og ikke verifisert/vurdert. Det er ikke observert skader av vesentlig betydning for konstruksjonen. Enkelte riss/sprekker som må påregnes ved eldre boliger.
Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Flatt terreng rundt boligen.
Utvendige avløpsrør fra 1950. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Informasjonen er hentet fra kommunens kartløsning.
Slamavskiller fra 1950 ifølge kommunens kartløsning.
Alder/materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Anbefaler at anlegget sjekkes av fagperson.
Ifølge kommunen er det nedgravd oljetank på eiendommen som er sanert. Det er ikke opplyst for takstmann hvor tanken befinner seg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

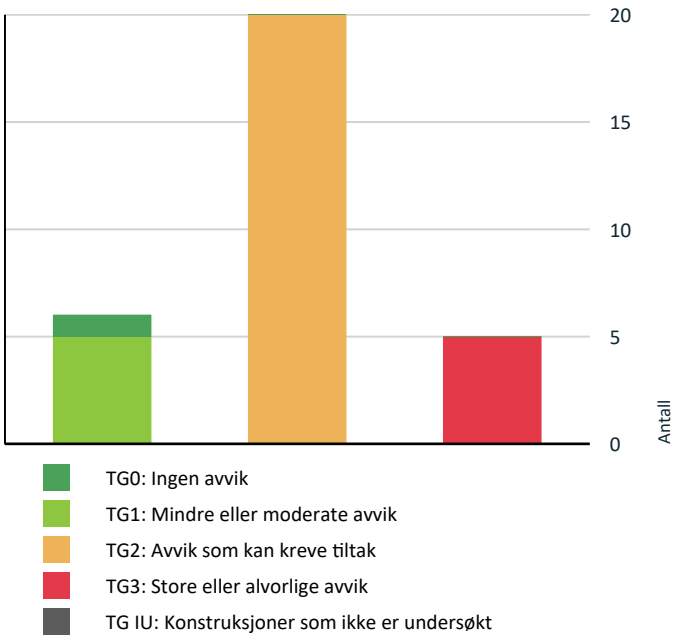
Enebolig

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

Det registreres enkelte endringer i planløsning etter mottatt tegning. Bl. annet er inntegnet wc innlemmet i bad. Slik tegningen tolkes er også deler av kott i loftetasjen innlemmet i soverommene. Forholdene kan være søknadspliktig ved å benytte `sekundærareal` som `hovedareal`.
Det foreligger en innflyttingstillatelse datert 04.09.1972 for boligen.

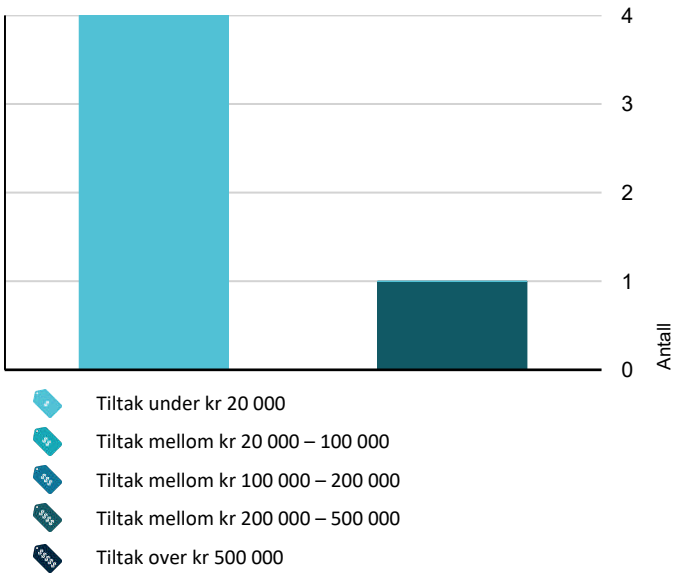
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1928

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Huset er i generelt god stand men har stedvis vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med rupanel som undertak tekket med takstein fra ca. 1973 på hovedtak og takfolie fra ca. 2009 ifølge tidligere salgsoppgave. Undertak, takstein og renner beslag på hovedtaket har passert forventet teknisk levetid og ligger på intervall for utskifting.

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

Årstall: 1973 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen har passert forventet teknisk levetid, med derav usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hovedtaket bør planlegges fornyet.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert og plastbelagt stål fra ca. 1973 og 2009 ifølge tidligere salgsoppgave.

Årstall: 1973 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag inkl. takhatter fra 1973 har passert forventet teknisk levetid.
Taket mangler snøfangere ihht. dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør planlegges med fornyelser, og det bør ses i sammenheng med omlegging av taket.
Det bør monteres snøfangere for økt sikkerhet mot ukontrollert nedfall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av reisverk el. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ifølge tidligere salgsoppgave er kledning mot øst og vest fra ca. år 2000, sydvegg fra 1991 og resterende fra ca. 1973.

Årstall: 1973 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i halvvalmet utførelse. Saltak på tilbygg. Adkomst til kryploft via luke i gangen.
Loftet er kun inspisert fra lukeåpning og er således svært begrenset vurdert. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i raft, skråtak eller loft generelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting i raft, skråtak eller loft generelt.
Det er fra lukeåpning observert en del fuktskjolder i undertak og sperrer. Det kan tyde på utettheter, særlig ved gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser av loft og tekking generelt med hensyn til lufting i konstruksjonen og registrerte fuktmerker.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer hovedsakelig med 2-lags glass. Varierende årstall på vinduene. Soveromsvindu fra 2016 og 2011 på bad. 2 vinduer i kjeller fra 2005. Disse gis TG1. Forøvrig eldre vinduer med stedvis høy slitasje og svekket funksjon. Det må påregnes å skifte flere vinduer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av nyere årgang og malt balkongdør i tre med høy slitasje. Denne må skiftes.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Gjelder balkongdøren.





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt balkong ca. 7 m2 med utgang fra stuen. Balkongen er ikke sikret med rekkverk.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, teppe og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater. Et gulv i loftetasjen er opplyst skiftet i nyere tid grunnet fuktskade.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Varierende årstall på overflater i boligen. Generelt en del slitasje og mindre sår/skader etter mange års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier må selv vurdere behovet for oppgraderinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Boligen har merkbare skjevheter og knirk i gulv. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktsomhetskart ligger eiendommen i et området med usikker forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er opplyst for takstmann at det ble installert nytt røykrør ca. 2010 og ny ovn ca. 2012. Det foreligger rapport etter tilsyn datert 07.02.2024 uten anmerkninger.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har synlig primærkonstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det bør sikres god ventilasjon i kjelleretasjen da det er påvist høyt fuktinnhold i trevek, salutslag o.l. Kostnadsestimat gjelder etablering av mekanisk avtrekk/ventiler.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag på tilbygget del, balkong og inngangspartiet.
Kryprom under inngangspartiet er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Erfaringsmessig er krypkjellere risikokonstruksjoner med høyt fukt- og skadepotensial.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krypkjeller bør få jevnlig ettersyn med hensyn til skader. Det kan bli nødvendig med tiltak på sikt.

Tilstandsrapport





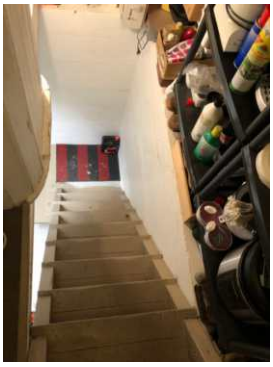
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe til loftetasjen og bratt enkel tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Gjelder trapp til kjeller.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører av varierende alder/slitasje.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv, baderomsplater og malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servant i innredning og toalett.
TG3 er gitt på følgende grunnlag: Alder generelt og avvik.
Badet har flatt gulv. Membran er ikke synlig i sluket. Gulvet har bom i fliser. Baderomsplater er ikke fuktsikre i overganger og rørgjennomføringer.
Det er sprekk og svelleskade på innredning.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Grunnet badets oppbygning og plassering av våtsoner i konstruksjonen ble det kun utført fuktsøk i badets overflater. Ingen unormale forhold ble avdekt. Kontrollen er stikkprøvebasert, det kan ikke gis garantier mot skjulte skader i eldre bad.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert og eier informerer at de ikke følger boligen ved salg. Ifølge tidligere salgsoppgave ble det gjort oppgradering i overflater i 2011.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har en del slitasje. Både i overflater, skrog, fronter og benkeplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fremstår fungerende tross alder/slitasje.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegg og takessplater. Rommet er innredet med toalett, servant lokalisert i tilstøtende soverom. Det er ikke sluk i rommene, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom og ved servant for å unngå skader ved vannlekkasje.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Avtrekksviften fungerte ikke på befaringsdagen. Krever utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Anlegget er av ukjent, eldre årgang med derav usikker restlevetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Røranlegget er av eldre, ukjent år. Det må antas at rørene har passert forventet levealder, med derav usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av rør må forventes, skader kan oppstå ved eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast av eldre, ukjent årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Røranlegget er av eldre, ukjent år. Det må antas at rørene har passert forventet levealder, med derav usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av rør må forventes, skader kan oppstå ved eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved enkelte veggventiler, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det bør monteres flere veggventiler i boligen for bedre ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen. Ifølge eier montert 2023.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter plassert i kjeller.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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 lokalisert i trappegang.
Det foreligger ikke dokumentasjon for anlegget. Generelt lite opplysninger er gitt til takstmann.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, 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.
   Eier er ikke kjent med årstall på anlegget. Ifølge tidligere salgsoppgave er deler av anlegget fra 1973, 90-2000 tallet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret. Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt dette en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring. Anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.





TG 3 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 brannalarm og brannslokker. Slukkeapparat må kontrolleres/skiftes.

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?
   Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystemet ble ifølge tidligere salgsoppgave skiftet i 2011. Til tross for dette må det forventes kapillært fuktopptrekk fra grunnen som kan gi fuktutslag i kjeller og kryprom. Se også `Rom under terreng`. Tilstandsgrad settes som følge av opplyst alder på drenering i salgsoppgave. Opplysningene er ikke videre verifisert av takstmann.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har sparesteinsmur og sementblokker på tilbygget del. Fundamentering forøvrig er naturgitt skjult og ikke verifisert/vurdert. Det er ikke observert skader av vesentlig betydning for konstruksjonen. Enkelte riss/sprekker som må påregnes ved eldre boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte riss og sprekker i grunnmur rundt boligen. Det er ikke observert større, gjennomgående sprekker av betydning for stabiliteten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å ettersyn med riss/sprekker for å avdekke utvikling over tid.

TG 2 Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Flatt terreng rundt boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dersom det oppdages større vannansamling ol. bør det vurderes å justere terrenget noe. Manglende fall ut fra grunnmuren vil gi noe økt belastning for drenssystemet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør fra 1950. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Informasjonen er hentet fra kommunens kartløsning.

Årstall: 1950 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige VA anlegg har passert forventet teknisk levetid, med derav usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget fungerer idag, men det må forventes utskiftinger fremover grunnet høy alder.

TG 2 Septiktank

Slamavskiller fra 1950 ifølge kommunens kartløsning. Alder/materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Anbefaler at anlegget sjekkes av fagperson.

Årstall: 1950 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tanken har passert forventet teknisk levetid. Det må således forventes kostnader til fornyelse/utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler at anlegget sjekkes av fagperson.

Oljetank

Ifølge kommunen er det nedgravd oljetank på eiendommen som er sanert. Det er ikke opplyst for takstmann hvor tanken befinner seg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje med byggeår ca. 2016. Oppført på støpt plate. Vegger av bindingsverk kledd med tømmermannspanel. Saltak av prefabrikkerte takstoler med gulvet loft og utvendig trapp. Leddet garasjeport i alu. med elektrisk åpner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

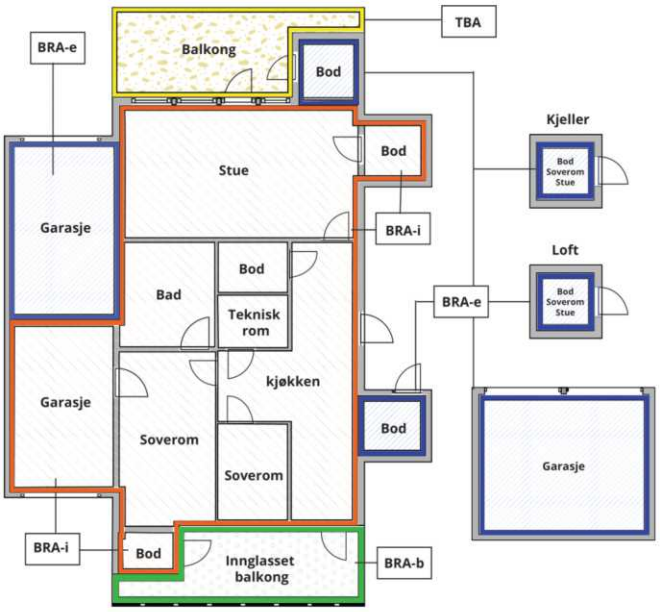
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	98	18		116	7
Loftetasje	30			30	
Kjeller	45			45	
SUM	**173**	**18**			**7**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken, gang, bad, soverom	Garasje	
Loftetasje	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Boder i kjelleren på ca. 45 m2 er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Sydvendt balkong ca. 7 m2 medtatt som TBA.
Garasje i boligen ca. 18 m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Frittstående garasje ca. 42 m2 er angitt som s-rom etter gammelt regelverk og som BRA-e etter nytt regelverk. Bygget er kun oppmålt, ikke tilstandsvurdert da tilleggsbygg ikke er et sjekkpunkt i forskrift til avhendingsloven, se presisering på side 3 i rapporten. Jeg anbefaler en eventuell kjøper å kontrollere garasjer og bod med en fagmann.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registreres enkelte endringer i planløsning etter mottatt tegning. Bl. annet er inntegnet wc innlemmet i bad. Slik tegningen tolkes er også deler av kott i loftetasjen innlemmet i soverommene. Forholdene kan være søknadspliktig ved å benytte `sekundærareal` som `hovedareal`.
Det foreligger en innflyttingstillatelse datert 04.09.1972 for boligen.

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: Eier informerer: Malt garasje 2020 Ny vindski mot syd 2022 Ny varmepumpe 2023

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i stuen: 2,58 m/2,35 m.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etasje		42		42		29	71
SUM		**42**				**29**	**71**
SUM BRA	**42**						

Romfordeling

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

Kommentar

Loft ca. 29 m2 gulvareal er ikke målbart som BRA grunnet lav takhøyde. Arealet er angitt som ALH.

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	128	63
Garasje	0	42

Kommentar	
Enebolig	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.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2025	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	28	44		0	985.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Baglerveien 11

Hjemmelshaver
Aspesæter Reidun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger syd for Horten sentrum i et veletablert og trivelig boligstrøk. Solrikt beliggende med gangavstand til skoler, barnehage, dagligvare, buss, idrettsanlegg, treningssenter og flo t skogs/tur-terreng med golfbane og lysløype. Få minuters kjøring til Horten sentrum med øvrige fasiliteter.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man Storgata sydover mot Tveiten. I lyskrysset ved Shell tar man til høyre opp Johan Becks gate på toppen av bakken tar man til venstre inn Baglerveien. Boligen ligger som nummer to på venstre hånd.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

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			Finnes ikke		Nei
Kommunalinformasjon	05.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

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. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Etasjeskiller og gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Vi anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser i samråd med fagfolk. Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema fra eier, det kan derfor være opplysninger av stor betydning som ikke er belyst i denne rapporten.

SIGNICAT

Egenerklæringsskjema Baglerveien 11.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hjetland, Helge	BANKID	2025-11-18 08:56

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

PRIVATMEGLEREN
HORTEN

Meglerfirma | Oppdragsnr. 14120125

Jan Harald Wivestad
Eiendomsmegler MNEF / Partner

Adresse: BAGLER VEIEN 11

Postnr. 3188 Sted HORTEN

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

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: ADVOKAT HELGE HJETLAND

Når kjøpte du boligen? 2012 Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd SIDEN 2012

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? TRYG FORSIKRING Polise/avtalenr. 3023 074

Selger 1 Fornavn HÅKON Etternavn BØHMENS BO V/MAN. HJETLAND

Selger 2 Fornavn REIDUN Etternavn KJØLETEN

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
   - 2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
     Beskrivelse
   - 2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
     ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
   - 2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
     Beskrivelse
   - 2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
     ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
   - 2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hjetland, Helge

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hjetland, Helge

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hjetland, Helge

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

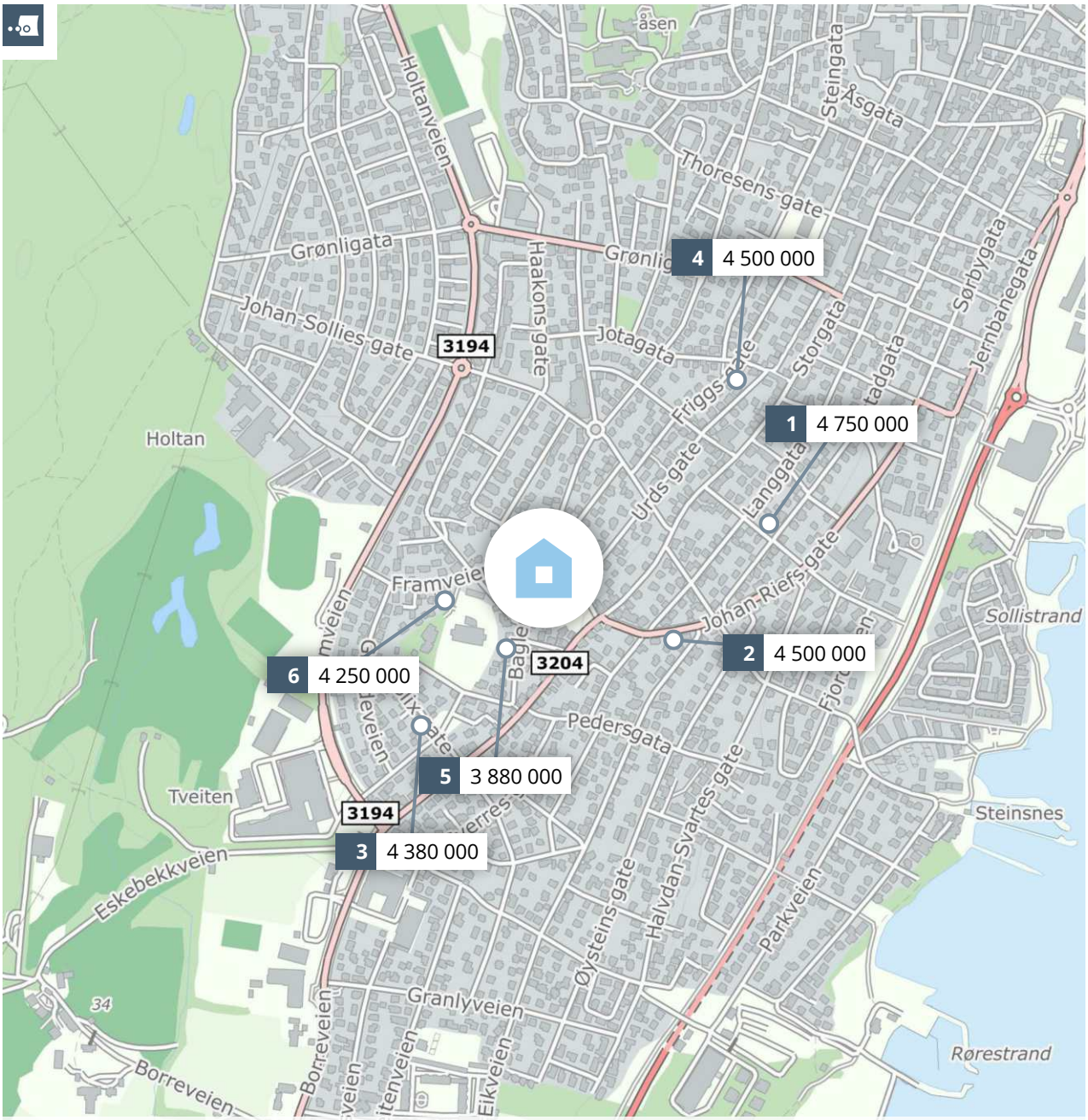
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	18/11-2025	Sted	HUNTEN

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hjetland, Helge



Meglers verdivurdering

BAGLERVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 18.11.2025

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

Baglerveien 11, 3188 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1928

GNR 28 BNR 44 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Baggerød

Verdivurdert til

4 150 000

-	4 150 000	23 988
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	173 m²	18 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						986 m²
Byggeår						1928

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rustadgata 61				03.02.2025	4 950 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**28 614**
	166 m²	1920	771 m²	3 sov						
2	Johan Riefs gate 22				01.09.2025	4 500 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**33 582**
	134 m²	1928	449 m²	3 sov						
3	Blix gate 6				26.05.2025	4 480 000	**4 380 000**	0	4 380 000	**22 234**
	197 m²	1958	568 m²	3 sov						
4	Friggs gate 14 B				12.08.2025	4 600 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**28 302**
	159 m²	1975	547 m²	3 sov						
5	Baglerveien 12				19.06.2024	3 950 000	**3 880 000**	0	3 880 000	**18 131**
	214 m²	1961	627 m²	3 sov						
6	Framveien 8 A				06.05.2025	4 590 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**28 333**
	150 m²	1930	728 m²	5 sov						

Denne trivelige og innholdsrike eneboligen ligger syd for Horten sentrum i en rolig gate rett ved den gamle Baggerødbanen på Tveiten. Gunstig for en barnefamilie m/barnehage rett rundt hjørnet og gangavstand til populære Granly barneskole. Kort vei også til både Borre Idrettspark, golfbanen, dagligvare og bussholdeplass.

Oppført ca. 1928 og påbygget ca. 1973. Det har vært gjennomført flere oppgraderinger både i forbindelse med tilbygget og senere på 80, 90 og 2000-tallet. Bl.a annet drenering, utskifting av ytterkledning, vinduer, taktekking, dører samt oppgraderinger på bad, kjøkken og øvrige overflater. Dog er det ikke foretatt større oppgraderinger siden 2012 bortsett fra ett nytt soveromsvindu og nytt sikringsskap med aut. sikringer. Flere detaljer i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget høsten 2025.

Enkel garasje m/god takhøyde og stor dobbel garasje fra 2016 med tilhørende loft.

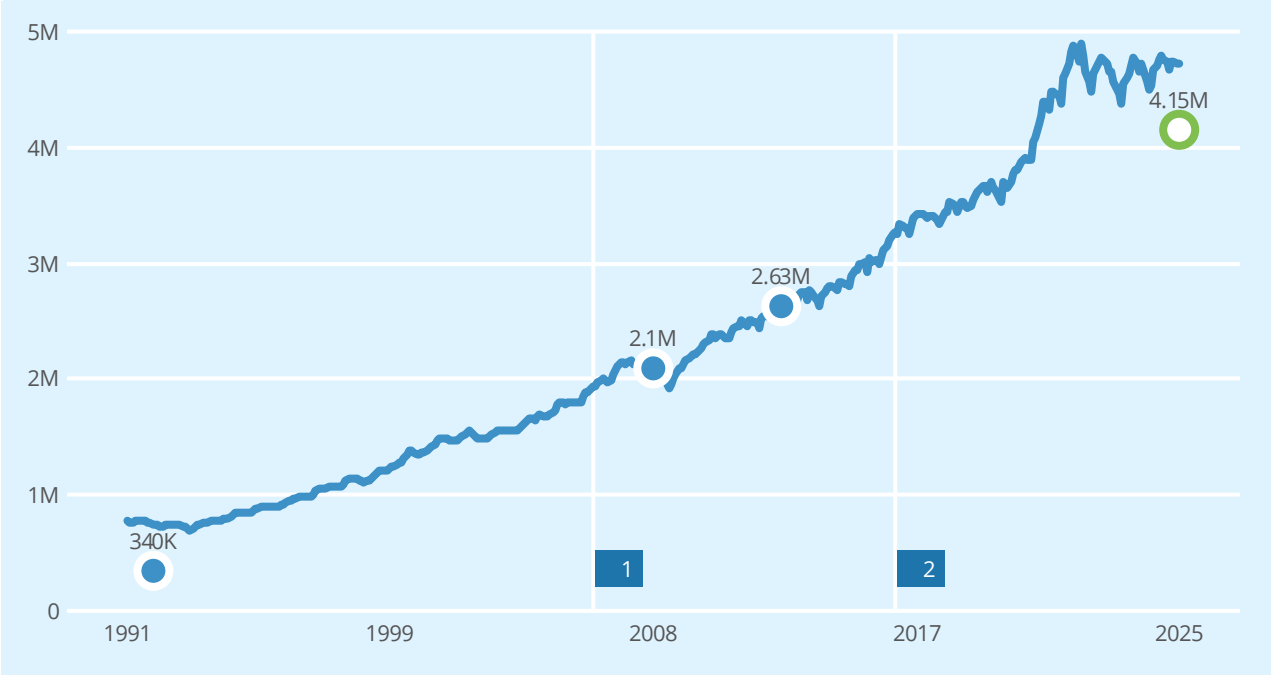
1. etg.: Vindfang, entre, trivelig kjøkken, stor stue, bad/wc og hovedsoverom.
2. etg.: Gang, wc-rom, 2 soverom.
Kjeller med div. lagringsrom.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.08.2012	10.09.2012	03.10.2012	2 650 000	2 625 000	0	2 625 000	3
09.06.2008		09.06.2008	-	2 100 000	-	2 100 000	
07.11.1991		07.11.1991	-	340 000	-	340 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det begynner å nærme seg oppgradering av bad mm i følge tilstandsrapporten og derfor ikke full indeks.

Eneboliger til salgs i 3188 HORTEN nå

2
eneboliger til salgs

4.8M
4.6M
4 478 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Eneboliger solgt i 3188 HORTEN siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

5.2M
5.1M
5 021 000 Prisantydning i snitt
4 971 000 Salgspris i snitt
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

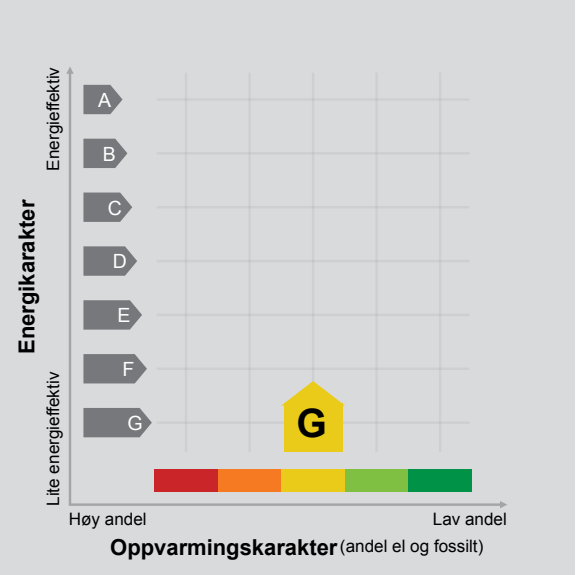
29 715 HORTEN kommune i snitt siste 6 mnd

25 460 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

23 988 Baglerveien 11 Totalpris 4 150 000

ENERGIATTEST

Adresse	Baglerveien 11
Postnummer	3188
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161736635
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190857
Dato	17.11.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Slå el.apparater helt av
- Montering tetningslister
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1928
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Skatteetaten

Dato
18.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 28 Bnr 44 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Baglerveien 11, 3188 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 030 256
Som sekundærbolig:	kr 4 121 025

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.10.2025 08:35

Eiendom 3901-28/44 Bømark

Bruksnavn	Bømark				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	03.04.1928	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	982 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	28	Beregnet areal	985,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	44	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Baglerveien 11	3188 Horten	Baggerød	Borre	Borre

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.04.1928	Skylddeling	0701-28/1	Avgiver	-982
		3901-28/44	Mottaker	982
05.08.1939	Skylddeling	3901-28/44	Avgiver	-926
		3901-28/58	Mottaker	926
23.02.2011	Oppmålingsforretning	3901-28/128	Berørt	0
		3901-21/121	Berørt	0
		3901-28/46	Berørt	0
		3901-28/42	Berørt	0
		3901-28/112	Berørt	0
		3901-21/199	Berørt	0
		3901-28/156	Berørt	0
		3901-28/172	Berørt	0
		3901-28/127	Berørt	0
		0701-28/155	Berørt	0
		3901-28/78	Berørt	0
		3901-132/347	Berørt	0
		3901-28/50	Berørt	0
		3901-28/164	Berørt	0
		3901-28/13	Berørt	0
		3901-28/107	Berørt	0
		3901-28/158	Berørt	0
		3901-28/27	Berørt	0
		3901-21/194	Berørt	0
		3901-127/80	Berørt	0
		3901-21/122	Berørt	0
		3901-28/116	Berørt	0
		3901-28/133	Berørt	0
		3901-127/413	Berørt	0
		3901-28/62	Berørt	0
		3901-28/35	Berørt	0
		3901-9703/1	Berørt	0
		3901-28/66	Berørt	0
		3901-21/201	Berørt	0
		3901-127/343	Berørt	0
		3901-21/175	Berørt	0
		3901-21/161	Berørt	0
		3901-21/116	Berørt	0
		3901-28/166	Berørt	0
		3901-21/200	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-28/47	Berørt	0
		3901-21/167	Berørt	0
		3901-21/119	Berørt	0
		3901-9801/8	Mottaker	19226,3
		3901-28/36	Berørt	0
		3901-21/111	Berørt	0
		3901-28/79	Berørt	0
		3901-127/356	Berørt	0
		3901-28/114	Berørt	0
		3901-28/30	Berørt	0
		3901-21/115	Berørt	0
		3901-28/131	Berørt	0
		3901-28/45	Berørt	0
		3901-24/6	Berørt	0
		3901-21/184	Berørt	0
		3901-21/204	Berørt	0
		3901-28/18	Berørt	0
		3901-28/110	Berørt	0
		3901-28/120	Berørt	0
		3901-21/193	Berørt	0
		3901-21/120	Berørt	0
		3901-21/180	Berørt	0
		3901-21/189	Berørt	0
		3801-21/162	Berørt	0
		3901-127/259	Berørt	0
		3901-28/167	Berørt	0
		3901-21/113	Berørt	0
		3901-127/368	Berørt	0
		3901-28/159	Berørt	0
		3901-21/166	Berørt	0
		3901-28/26	Berørt	0
		3901-21/114	Berørt	0
		3901-28/137	Berørt	0
		3901-28/104	Berørt	0
		3901-28/49	Berørt	0
		3901-28/43	Berørt	0
		3901-21/217	Berørt	0
		3901-21/163	Berørt	0
		3901-28/23	Berørt	0
		3901-28/51	Berørt	0
		3901-28/121	Berørt	0
		3901-28/72	Berørt	0
		3901-21/164	Berørt	0
		3901-28/161	Berørt	0
		3901-28/44	Berørt	0
		0701-24/24	Berørt	0
		3901-21/208	Berørt	0
		3901-21/158	Berørt	0
		3901-21/165	Berørt	0
		3901-127/351	Berørt	0
		3901-28/15	Berørt	0
		3901-28/58	Berørt	0
		3901-21/110	Berørt	0
		3901-28/31	Berørt	0
		3901-28/48	Berørt	0
		3901-127/119	Berørt	0
		3901-28/40	Berørt	0
		3901-127/352	Berørt	0
		0701-28/130	Berørt	0
		3901-21/203	Berørt	0
		3901-21/169	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-127/362	Berørt	0
		3901-21/47	Berørt	0
		3901-21/207	Berørt	0
		3901-21/205	Berørt	0
		3901-21/118	Berørt	0
		3901-21/2	Berørt	0
		0701-28/162	Berørt	0
		3901-28/125	Berørt	0
		3901-127/364	Berørt	0
		3901-9702/1	Berørt	0
		3901-127/235	Berørt	0
		3901-28/56	Berørt	0
		3901-28/154	Berørt	0
		3901-21/156	Berørt	0
		3901-127/416	Berørt	0
		3901-28/126	Berørt	0
		3901-28/59	Berørt	0
		3901-28/135	Berørt	0
		3901-28/141	Berørt	0
		3901-24/5	Berørt	0
		3901-28/4	Berørt	0
		3901-127/417	Berørt	0
		3901-28/16	Berørt	0
		3901-127/79	Berørt	0
		3901-28/138	Berørt	0
		3901-21/206	Berørt	0
		3901-28/32	Berørt	0
		3901-21/182	Berørt	0
		3901-28/14	Berørt	0
		3901-28/163	Berørt	0
		0701-21/238	Berørt	0
		3901-21/195	Berørt	0
		3901-28/19	Berørt	0
		3901-28/153	Berørt	0
		3901-127/28	Berørt	0
		3901-21/198	Berørt	0
		3901-21/235	Berørt	0
		3901-28/140	Berørt	0
		3901-28/168	Berørt	0
		3901-28/52	Berørt	0
		3901-28/111	Berørt	0
		3901-21/237	Berørt	0
		3901-28/64	Berørt	0
		3901-28/41	Berørt	0
		3901-21/112	Berørt	0
		3901-28/123	Berørt	0
		3901-127/129	Berørt	0
		3901-21/211	Berørt	0
		3901-127/391	Berørt	0
		3901-21/218	Berørt	0
		3901-21/181	Berørt	0
		3901-24/14	Berørt	0
		3901-28/170	Berørt	0
		3901-21/117	Berørt	0
		3901-28/5	Berørt	0
		3901-21/154	Berørt	0
		3801-28/82	Berørt	0
		3901-28/149	Berørt	0
		3901-9705/1	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
		3901-28/75	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-28/7	Berørt	0
		3901-21/202	Berørt	0
		3901-28/20	Berørt	0
		3901-21/225	Berørt	0
		3901-21/188	Berørt	0
29.10.2015	Oppmålingsforretning	3901-9801/8	Berørt	0
		3901-9703/1	Berørt	0
		3901-127/80	Berørt	0
		3901-127/72	Berørt	0
		3901-28/44	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-28/44	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-28/44	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300565441			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.06.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	43,2/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	43,2/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	49,4/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	43,2/0	43,2/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21808997			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.06.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	08.07.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	36/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	36/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	36/0	36/0

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	161736635			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.10.2025 08:35

Eiendom 3901-28/44

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Baglerveien 11	3188 Horten

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Aspesæter Reidun Baglerveien 11 3188 Horten	031053	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Aspesæter Reidun Baglerveien 11 3188 Horten	031053	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Grunnboken

Levert av ePlassen fra Proconet AS, 17.11.2025 09:19

Grunnboksutskrift fra Statens kartverk
17.11.2025 kl. 09.19

Data uthentet:

Oppdatert per: 17.11.2025 kl. 09.19

Kommune: 3901 HORTEN
Gnr: 28 Bnr: 44

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1752651-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
31.07.2024 21.00 VEDERLAG: NOK 0
ASPESÆTER REIDUN
F.NR: 031053 *****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1752651-2/200 ** SÆREIE IFØLGE EKTEPAKT
31.07.2024 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2024/1752651-1/200
GJELDER: ASPESÆTER REIDUN
F.NR: 031053 *****

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1967/1199-1/28 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
19.04.1967

2015/560373-1/200 PANTEDOKUMENT
22.06.2015 BELØP: NOK 500 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/279052-1/200 ** MASSETRANSPORT
15.03.2023 13.19 FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1928/900011-1/28 FRADELINGSDOKUMENT
03.04.1928 DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 28 BNR 1
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

1939/1016-1/28 REGISTRERING AV GRUNN
05.08.1939 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3901 GNR:28 BNR:58

2020/1746595-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0701 GNR:28 BNR:44

2024/319778-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3801 GNR:28 BNR:44

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**28**	**44**	**0**	**0**	Baglerveien 11, 3188 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)	985.46m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

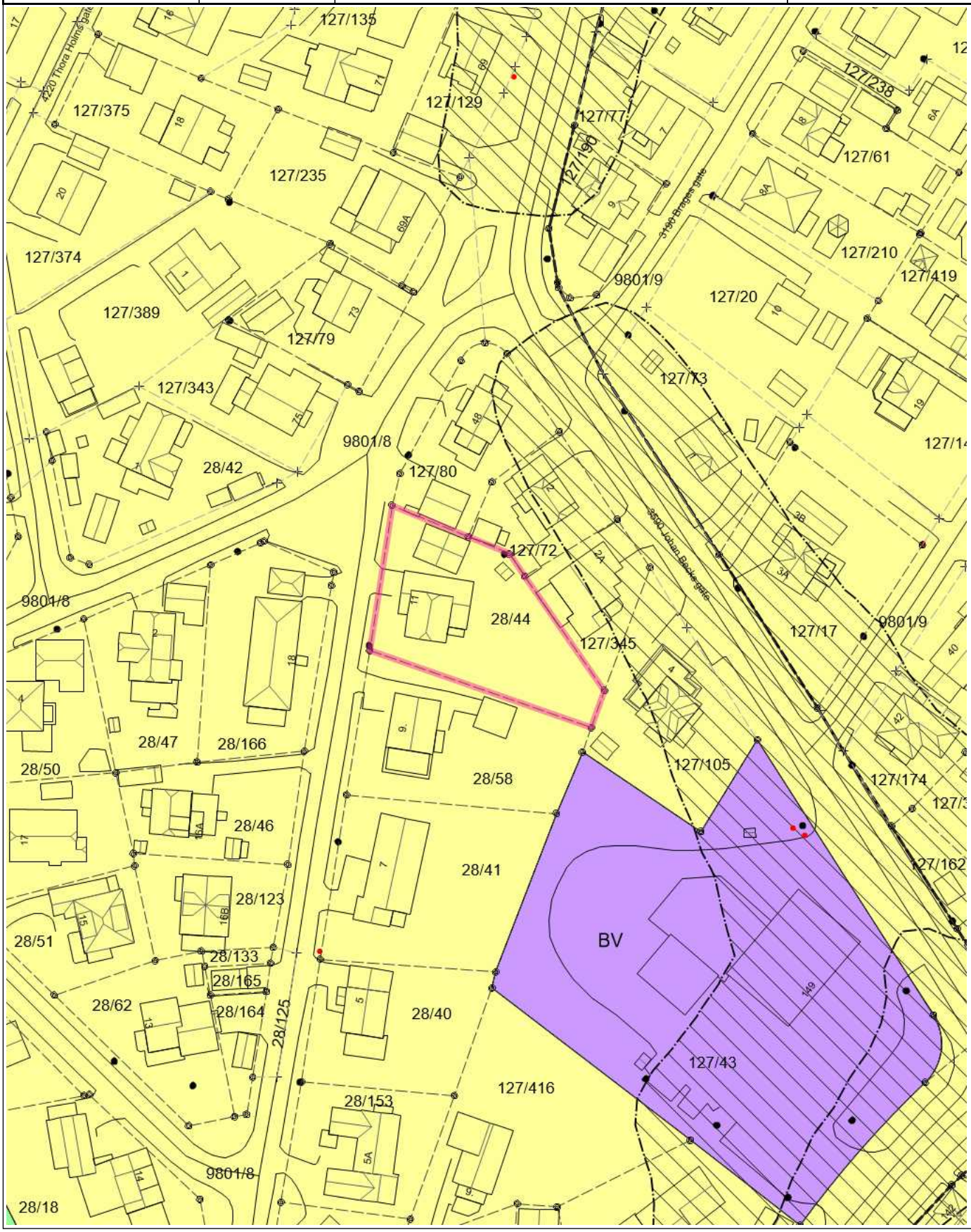
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

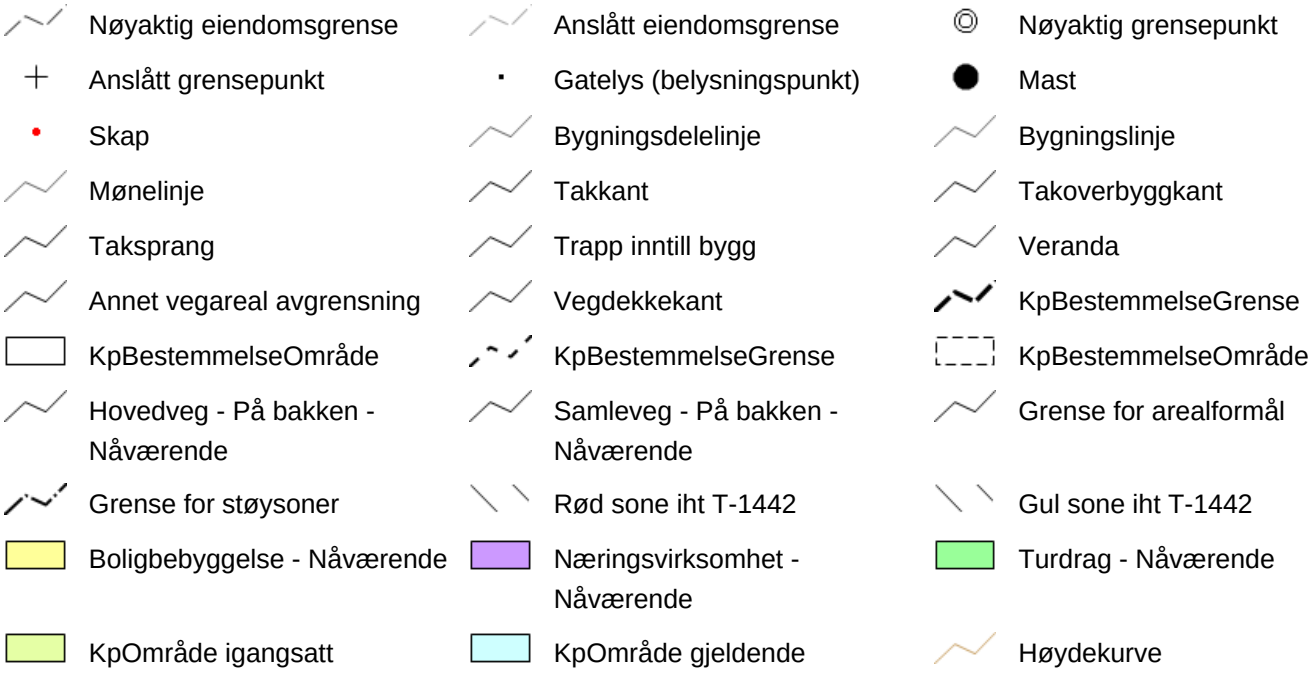
Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baglerveien 11 3188 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

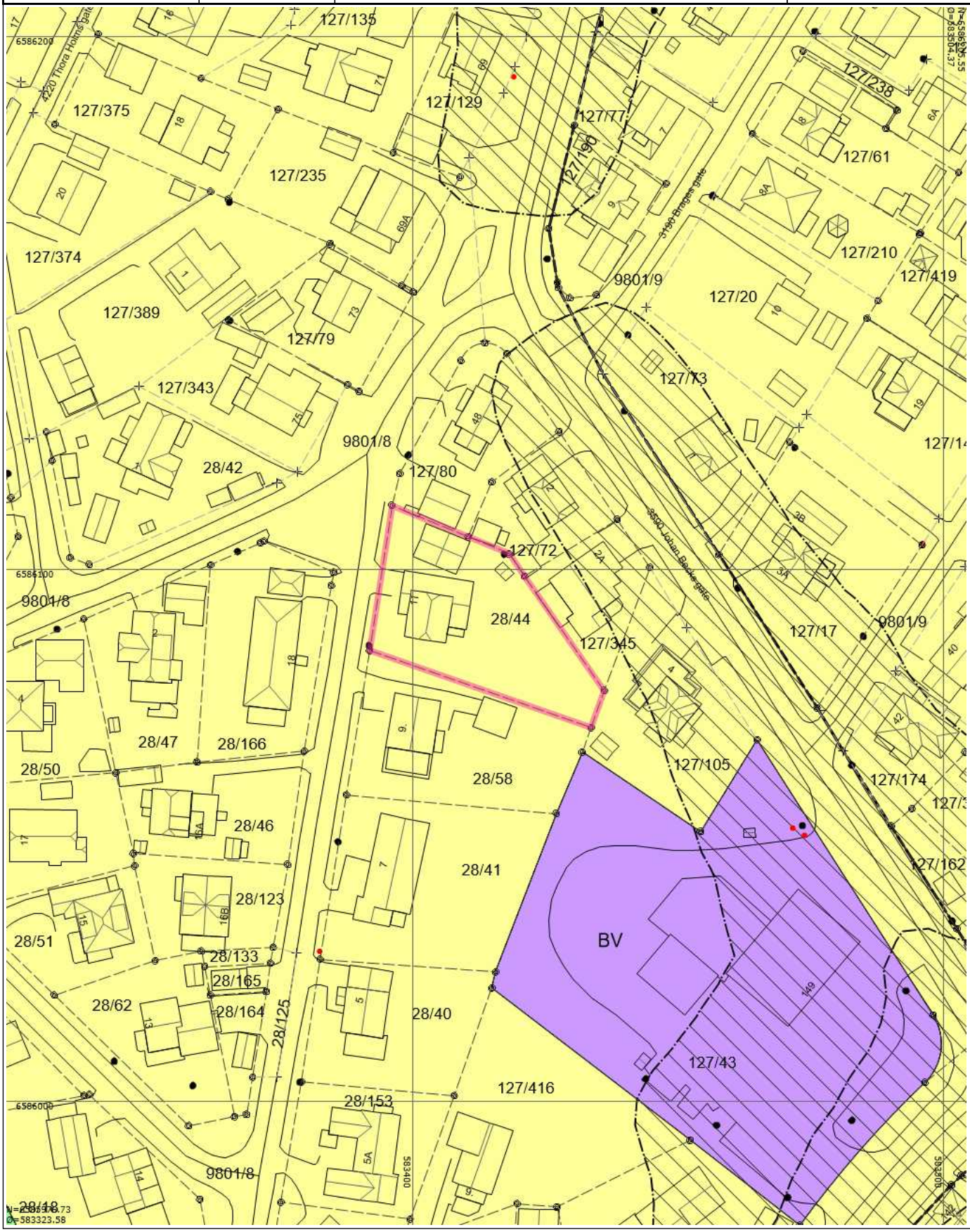


Kommuneplan

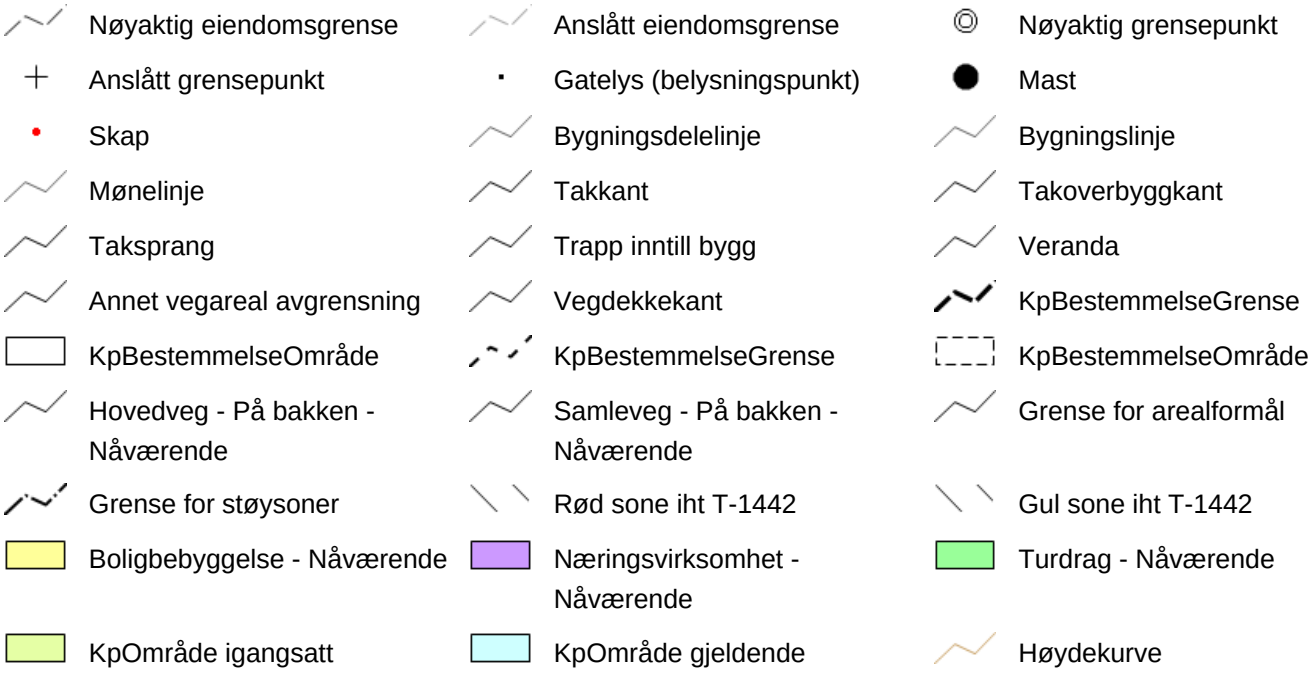
Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baglerveien 11 3188 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

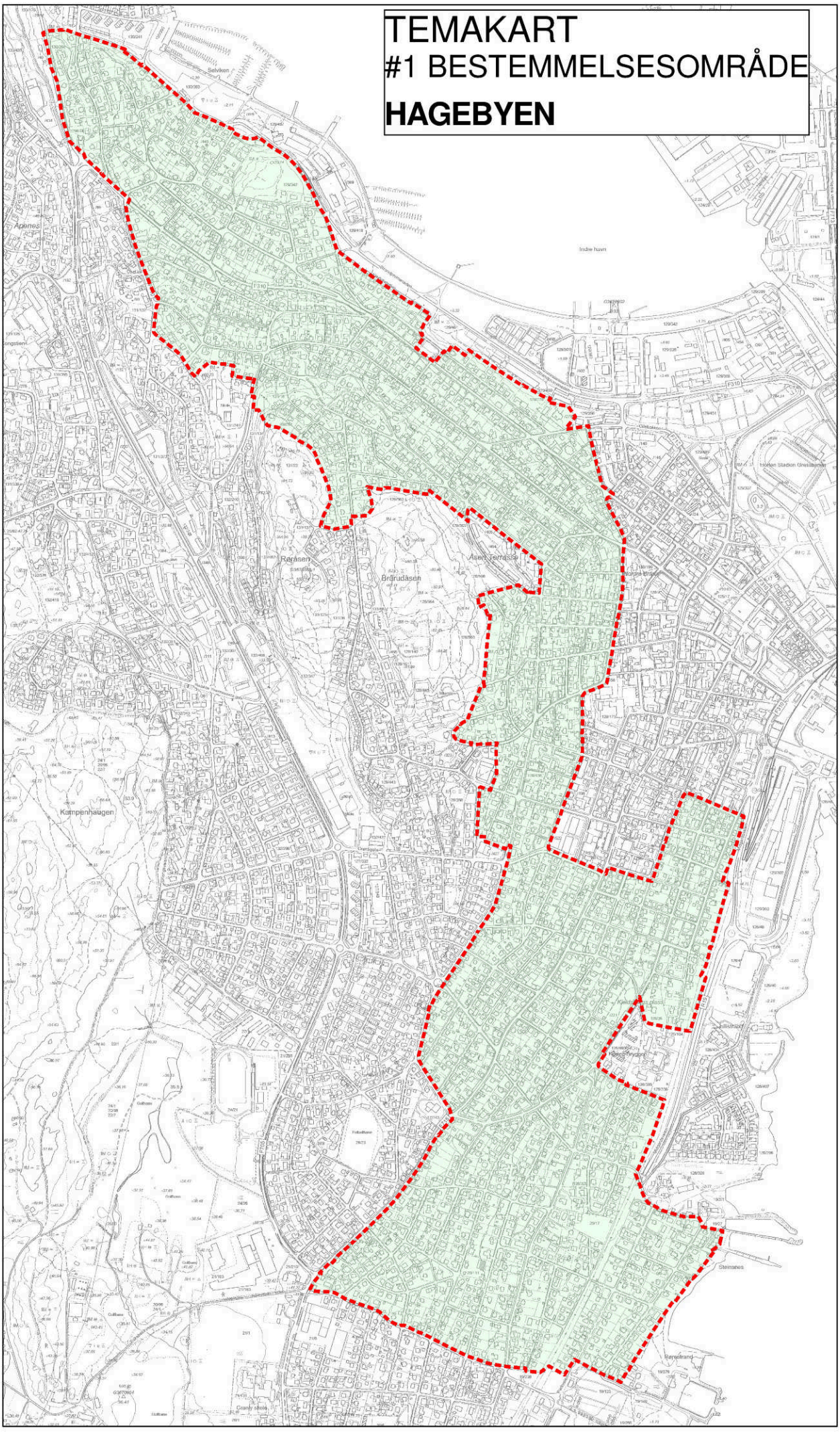
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



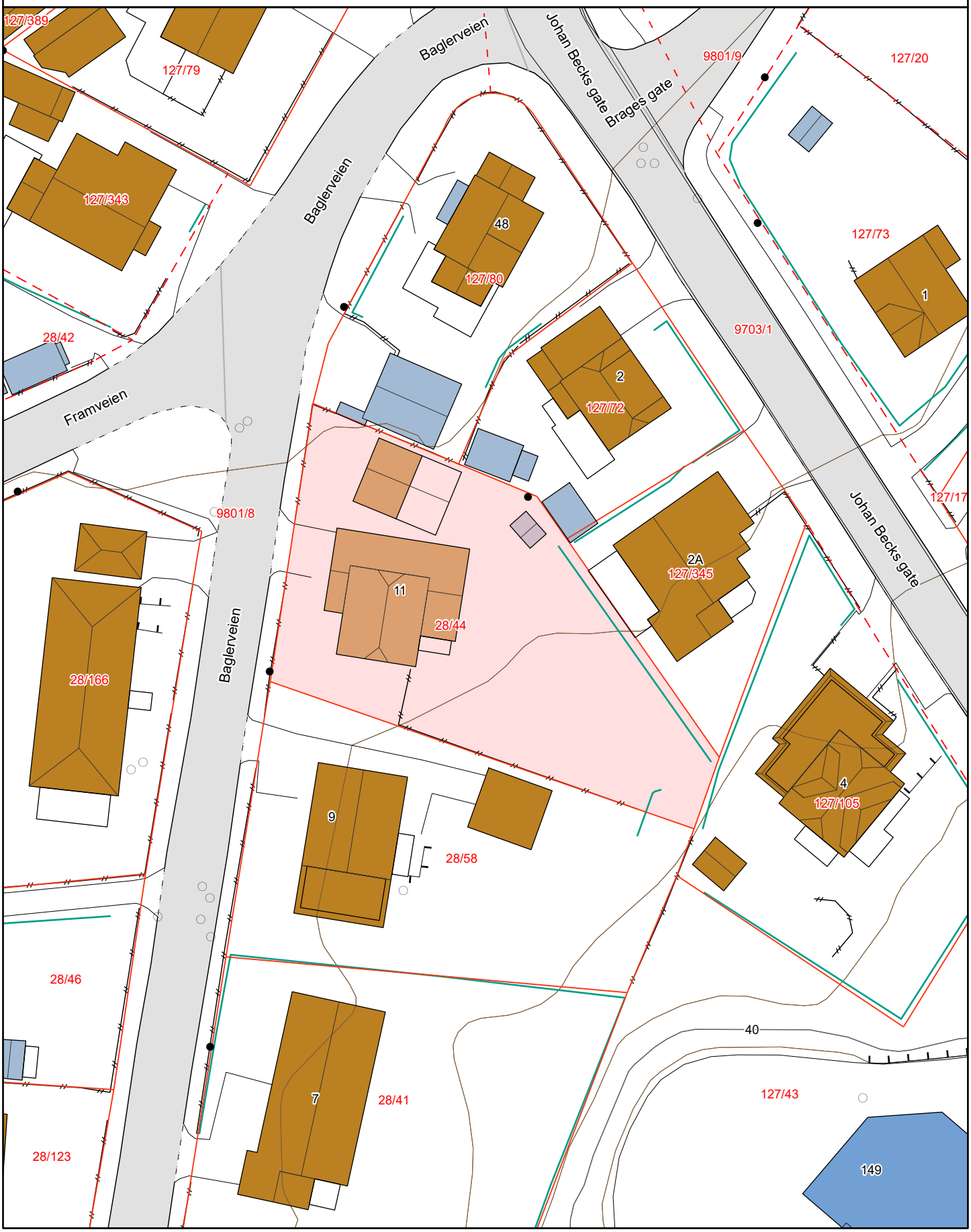
TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



Oversiktskart

Adresse: **Baglerveien 11, 3188 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/28/44/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 986 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.10.2025



Matrikkelkart

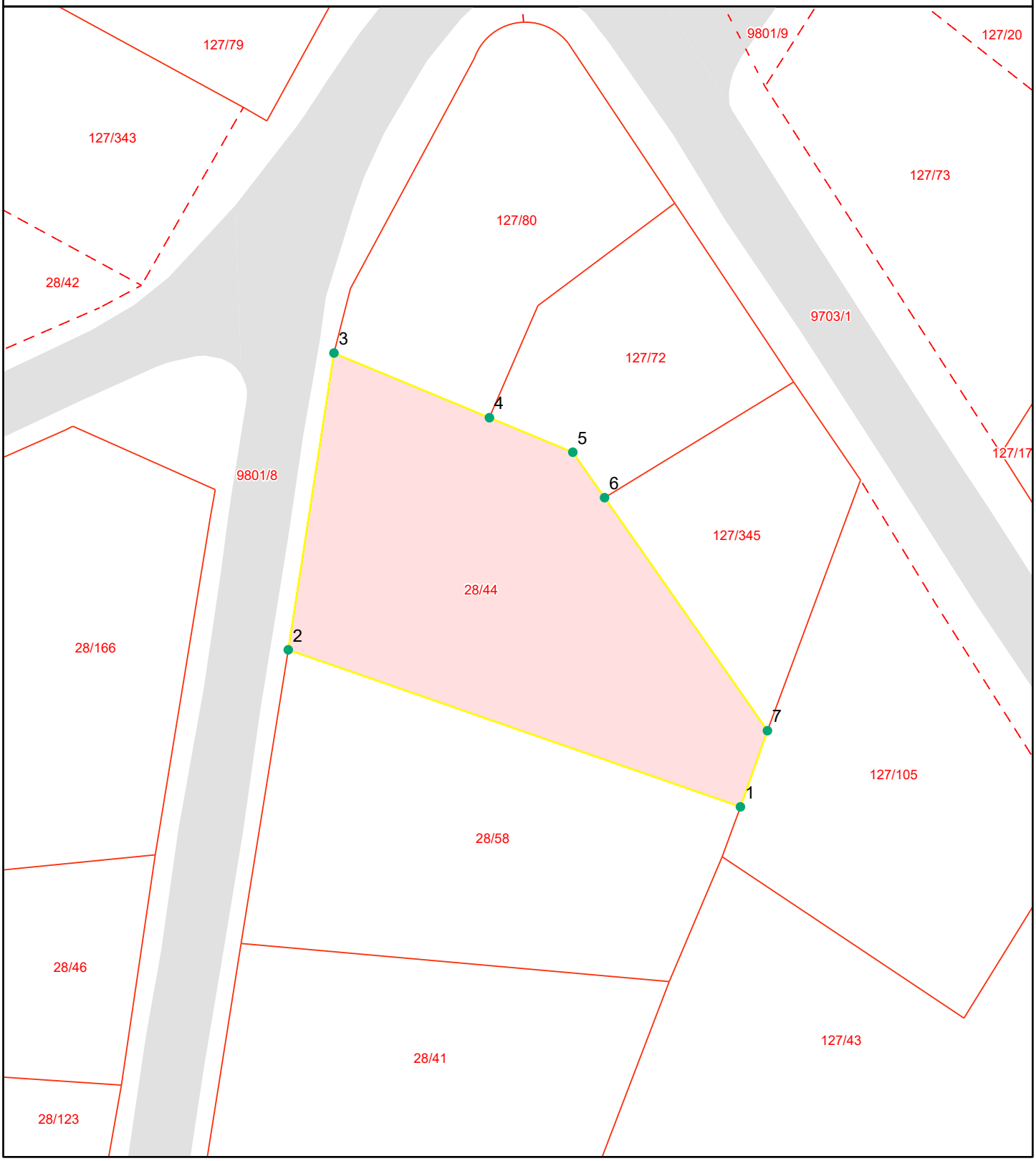
Adresse: **Baglerveien 11, 3188 Horten**
Gnr/bnr: **3901/28/44/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 986 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.10.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6586070.23	583433.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	44.2	0
2	6586084.7	583391.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	27.69	0
3	6586112.05	583396.08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	15.55	0
4	6586106.09	583410.43	Mur	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	8.33	0
5	6586102.91	583418.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	5.12	0
6	6586098.72	583421.05	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	26.23	0
7	6586077.25	583436.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	7.45	0

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

Dato: 30.10.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	28	Bruksnr.	44	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Baglerveien 11						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank			X	

	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
X	

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	X
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	1 482,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	240,-

Tilleggsopplysninger:

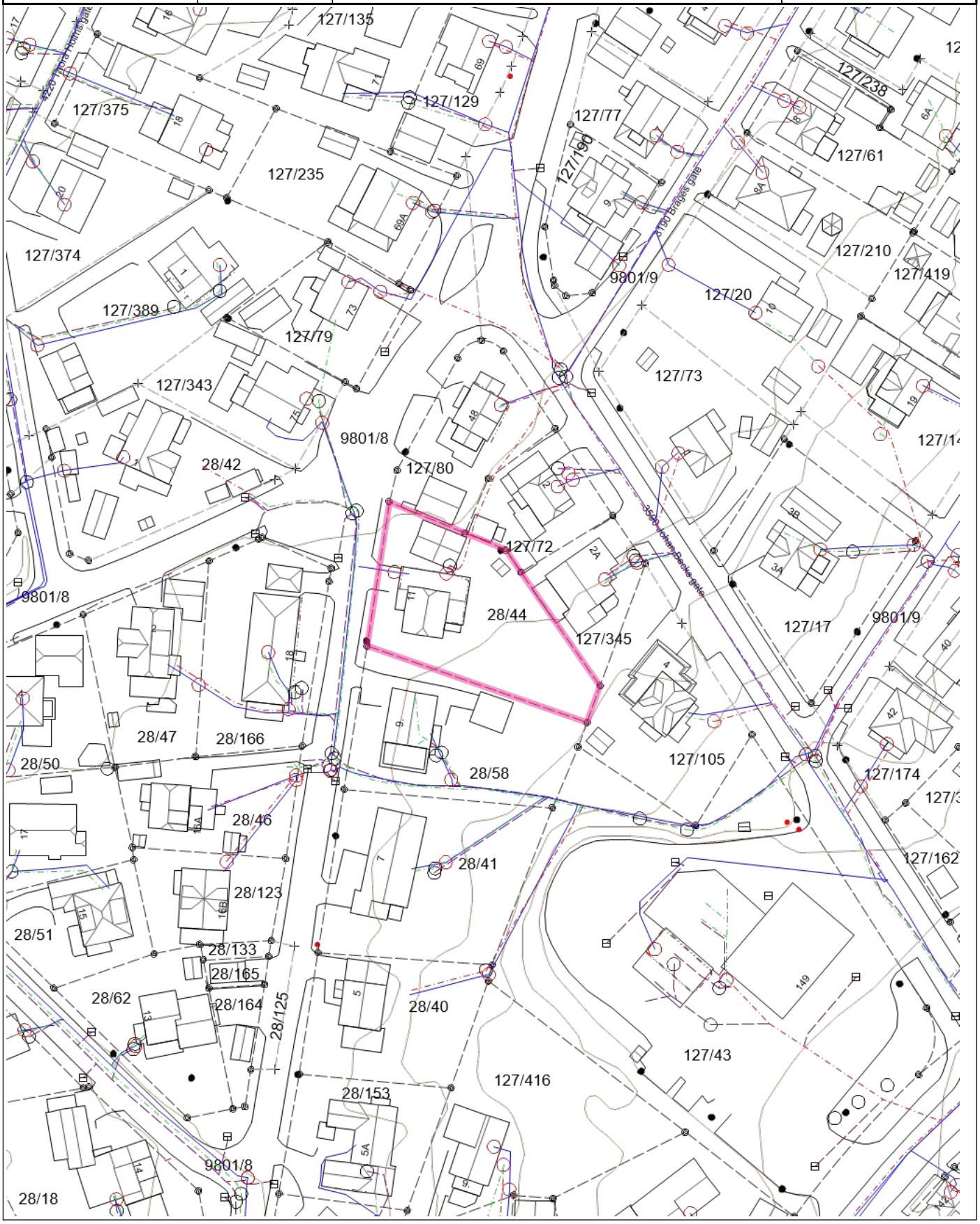
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baglerveien 11 3188 HORTEN			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Brannventil


Kran


Oljeutskiller


Slamavskiller


Kum - annen eier


Sluk


Avløp felles


Drensledning


Overvannsledning


Spillvannsledning


Vannledning uten Vestfold vann


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Høydekurve

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hanna Dahl Otnem
Direkte telefon: 94976619
Vår ref.: 25/69405 / 25/20731-2
Arkiv: GBNR-28/44, FA-L40
Deres ref.:

Dato: 15.12.2025

Reidun Aspesæter
Baglerveien 11
3188 Horten

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		25/831

28/44, Baglerveien 11 - garasje - ferdigattest - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jf. byggesakforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for frittliggende garasje. Godkjennes.

Faktaopplysninger fra søknaden
Det søkes om ferdigattest for frittliggende garasje.
Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Kommunens faktaopplysninger i saken
Tiltaket er godkjent i vedtak: D-322/16 datert 24.06.2016
Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 300565441

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-322/16. 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

Hanna Dahl Otnem
rådgiver - byggesak

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	149471	tegninger
	149472	Situasjonsplan (2)
	149473	Baglerveien 11, 2844 - avkjørselstillatelse disp fra byggegrense - vedtak KTP
	149474	Baglerveien 11, 28_44 - garasje - underretning om vedtak

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-28/44/0 Andel 0
Adresse
Baglerveien 11
3188 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 07.02.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	14.06.24	X	

Saksnummer	2024/995
Dokumentdato	07.02.2024
Kontrolldato	07.02.2024
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	28/44
Adresse	Baglerveien 11
Leilighet	H0101

HÅKON BØHMER
Baglerveien 11
3188 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Baglerveien 11, 3188 HORTEN den 07.02.2024

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: HÅKON BØHMER
For brannvesenet: Bjørn Andersen

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. 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.

Definisjon av anmerkninger
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Anmerkning:
Ildsted, Vedovn, Stue 1.etg

1. Ildsted Jøtul F-370 bør feies, dette for å sikre at ildstedet ikke går tett, for å bedre fyringsøkonomien samt at dette vil

bidra til å redusere partikkelutslippet.

Definisjon av andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Andre forhold:

Skorstein er ikke kontrollert på tak.

Spørsmål rettes til Bjørn Andersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 35**.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

BORRE KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Innflyttingstillatelse

Herr Roidar Berntsen,

Bøglerveien 11, Horten.

Byggeanmeldelse nr. 91/68

Eiendom: "Bomark"

Gårdsnr. 28 bruksnr. 44

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus

på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen

3 mnd. fra d.d.

Gjenstående arbeide: på tilbygg til bolig, br.gr.fl. 65,7 m^2

1. På kjøkkenskaper intill pipa må bakveggene fjernes, og det må påsettes 2 m.m. asbest på skapene.
2. I garasjen må synlig sviil isoleres med tennvernende kledning A 10.

Borre, den 4. september 1972.

O. Danielsen

for bygningssjef

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

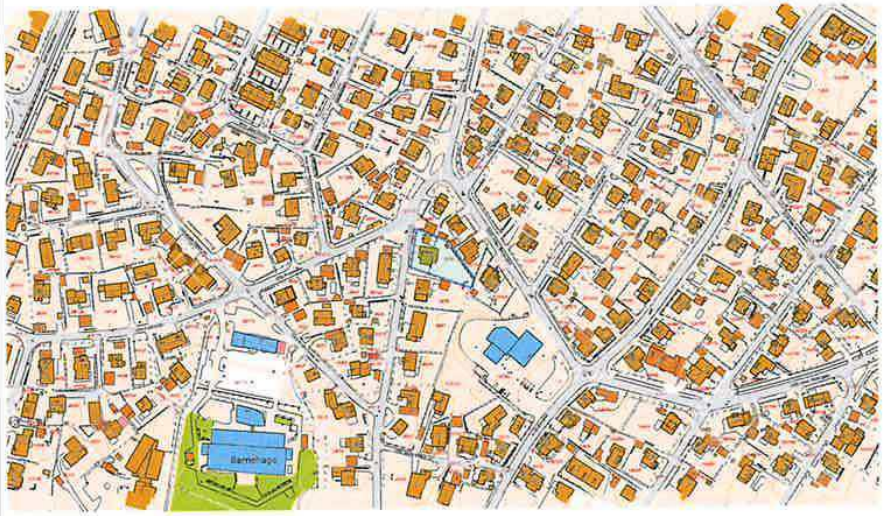
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/28/44/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: BØMARK
- Beregnet areal : 985.5
- Oppgitt areal: 982
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
  - Baglerveien 11
    3188 HORTEN
    - Gatenummer: 1070
    - Representasjonspunkt
    - Kretser
    - Bruksenheter
- Bygninger
  - Bygningsnr 161736635
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 300565441
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Igangsettingstillatelse
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 21808997
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: **Bygning revet/brent**
    - 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

2400000470-1

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen).

Påtegninger (brannstyret, helseråd, arbeidstilsyn m.v.)

Dette byggemeldingsskjema fylles ut i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingsgebyr og følgende bilag:

1. 2 sett signerte tegninger i målestokk 1 : 50 eller 1 : 100 (planer, fasader, snitt og eventuelle detaljer).
2. Målsatt situasjonskart (kfr. bygningsvesenets krav til disse).
3. For bygg over 60 m³: Utfyll skjema til forsyningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
4. Eventuelle tinglyste naboerklæringer. (Når det søkes om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser).
5. Eventuell tillatelse fra veisjefen om privat avkjørsel fra riks- eller fylkesvei.
6. Eventuelle statiske beregninger for spesielle konstruksjoner i tre/betong/stål.
7. Eventuelle søknader om dispensasjoner fra lov, forskrifter, vedtekter o.l.
8. Erklæring om at nabo(er) er varslet.
9. Eventuelle erklæringer om tilknytning til privat kloakk og/eller vannverk.
10. Eventuelle erklæringer fra naboer som blir berørt, f.eks. p.g.a. kloakkutslipp.

CICERO A.S TØNSBERG

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

Borre 3416

BYGGEMELDING

Mottatt:

Til bygningsrådet i Borre.

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på Baglerv. 11 (eiendommens navn)

g.nr. 28 br.nr. 44 tomt nr.

gate/vei sted

skal utføres flg. arbeider:

☒ boligbygg ☐ forretningsbygg ☐ fabrikk ☐ verksted ☐ lager ☐ skole ☐ hytte

annet

Byggearbeidets art:

☐ nybygg ☐ ombygging ☐ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet

Bygningen brukes i dag til: Boligbygg

Bygningen skal senere brukes til:

Anslått verdi av byggearbeidet: ca. 70000,-

BRUTTO GOLVFLATE (G) (inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)	56	M²
BOLIGFLATE		M²
DERAV NYBYGG	64,8	M²
TOMTENS STØRRELSE (A)		M²

UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ =

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden).

Planer, snitt og fasader samt situasjonsplan.

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plasert i henhold til reguleringsplanen?

Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan?

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse?

Er tomten oppmålt?

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? Uforandret.

Stikkledning føres til:

☒ off. kloakk ☐ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til synkekum ☐ til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? Uforandret

☒ off. vannverk ☐ privat vannverk ☐ brønn.

Tillatelse til tilkobling foreligger fra vannverk.

Adkomst Er adkomstveien ferdig opparbeidet og godkjent? Uforandret

☒ off. vei ☐ privat vei

Dersom De har avkjørsel fra riks- eller fylkesvei har veisjefen godkjent avkjørselen?

Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet?

Følgende naboer er varslet

Minsteavstander Til eiendomsgrense 5-9 m Til veimidt 9,1 m

Til annen bygning m

Takvinkel grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunnen ☐ fjell ☒ grus/sand ☐ leire annet

Er grunnundersøkelser foretatt?

Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde 50 cm Grunnmursdybde under planert terreng cm

Drenering 2 rader 3" rør 1 rad 4" rør annet

Byggematerialer ☒ lett bindingsverk ☐ tegl ☐ betong ☐ lettbetong ☐ tømmer annet

Bjelkelag ☒ trebjelkelag ☐ betongdekke lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg 10 cm mineralull cm lettbetong, annet

Isolasjon i himling 15 cm mineralull, annet

Isolasjon i gulv 15 cm mineralull, annet

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:

Hva slag kledning? Aspetolux B 15

Fasadekledning ☐ liggende panel ☒ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl ☐ metallplater ☐ sementasbestplater annet

Taktekning ☒ taksten ☐ 2 lag papp ☐ sement-asbestplater ☐ metallplater ☐ naturskifer ☐ annet

Innvendige trapper Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Piper Antall Antall løp Løpenes dimensjoner

Ildsteder Antall: ovner kaminer pelser 1 ☐ sentralfyr

Brensel ☐ elektrisitet ☐ petroleum ☐ olje ☐ ved, kull, koks

Ventilasjon Friskluftsventil i ☒ bad, ☒ wc, ☐ kjøkken, ☐ vaskerom, ☐ stue, ☐ soverom, ☐ entre, ☐ kott, ☐ kjeller/loft, andre

Avtrekksventil over tak fra ☒ bad, ☒ wc, ☐ kjøkken, ☐ vaskerom, andre

Sanitæranlegg Antall: Bad 1 Klosetter 1 Sluk 1 Tappekraner 2

Septiktankens nyttbare volum m³ Uforandret.

Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.

Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom?

Underskrifter med sted, dato og adresse

anmelder/arkitekt

byggherre

Innsendes før arbeidet påbegynnes.

ansvarshavende

Ark. 503.1.
JN/BL

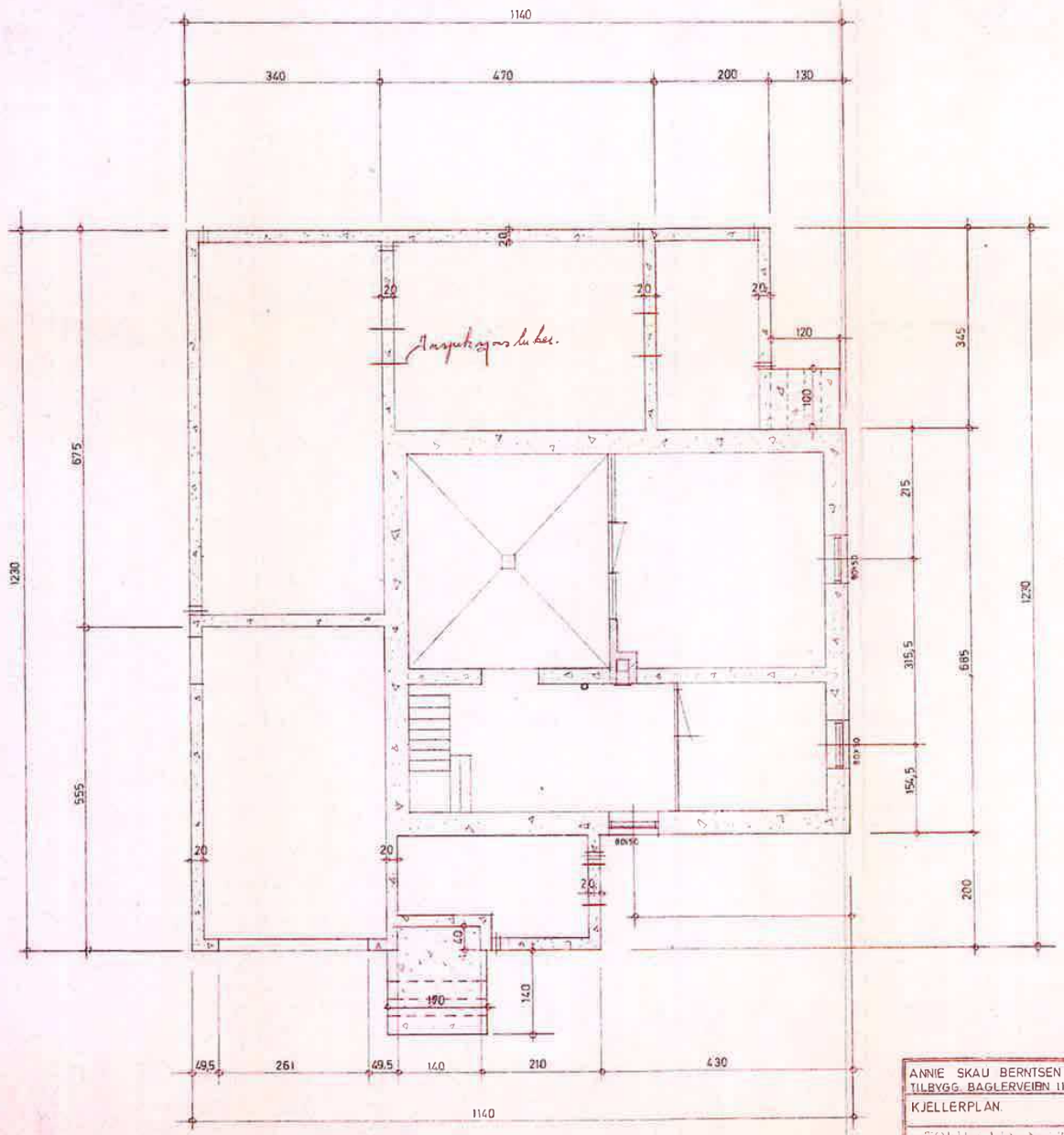
Herr Reidar Berntsen,
Baglerveien 11,
Horten.

Vedr. byggemelding nr. 91/68.
Byggherre: Reidar Berntsen.
Anmelder: T. Bjåen.
Ansvarsh.:
Tilbygg på bolig på eiendommen "Bømark" gnr. 28 bnr. 44, Baglerveien 11.

Godkjennes. Der må sørges for ventilasjon for bad og W.C. over tak.

Borre kommuneingeniørkontor, den 27. september 1968.

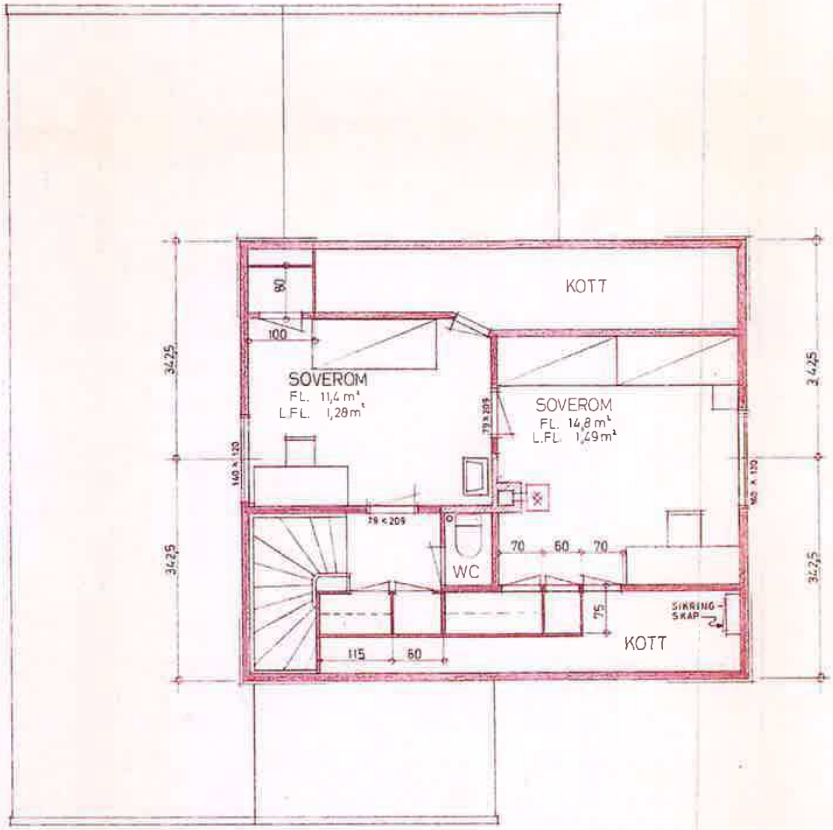
J.Nordaas.
Bygningssjef.



Jarnbetongsmurer.

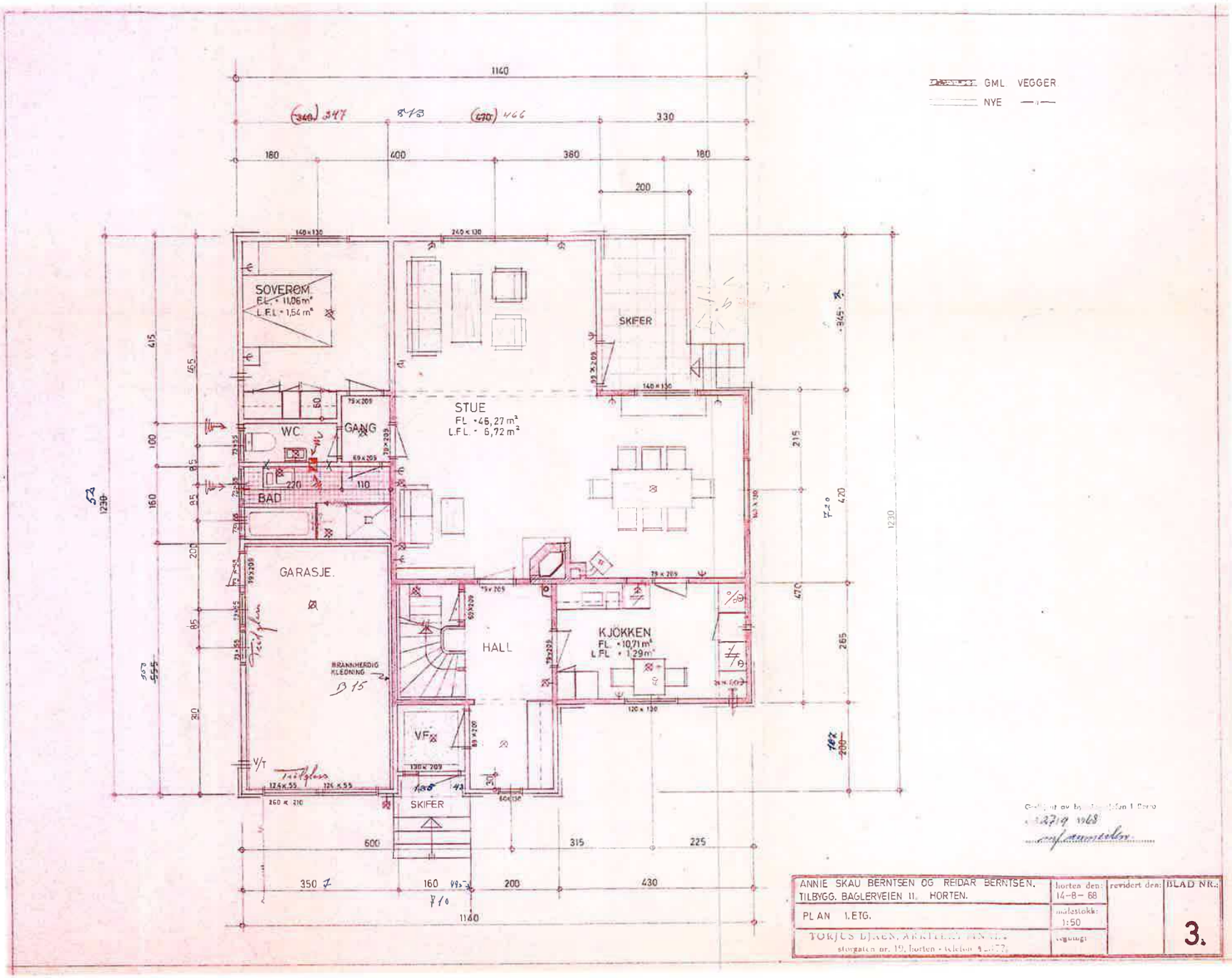
Godkjent av byggenemnda i Horten
den 3/7-9 1968
for kommunestyret

ANNIE SKAU BERNTSEN OG REIDAR BERNTSEN. TILBYGG. BAGLERVEIEN 11. HORTEN.	horten den 14-8-68	revidert den:	BLAD NR.
KJELLERPLAN.	målestokk 1:50		2.
TORJUS BJAGN, ARKITEKT [illegible] storgaten nr. 10, horten - telefon [illegible]	(signatur)		



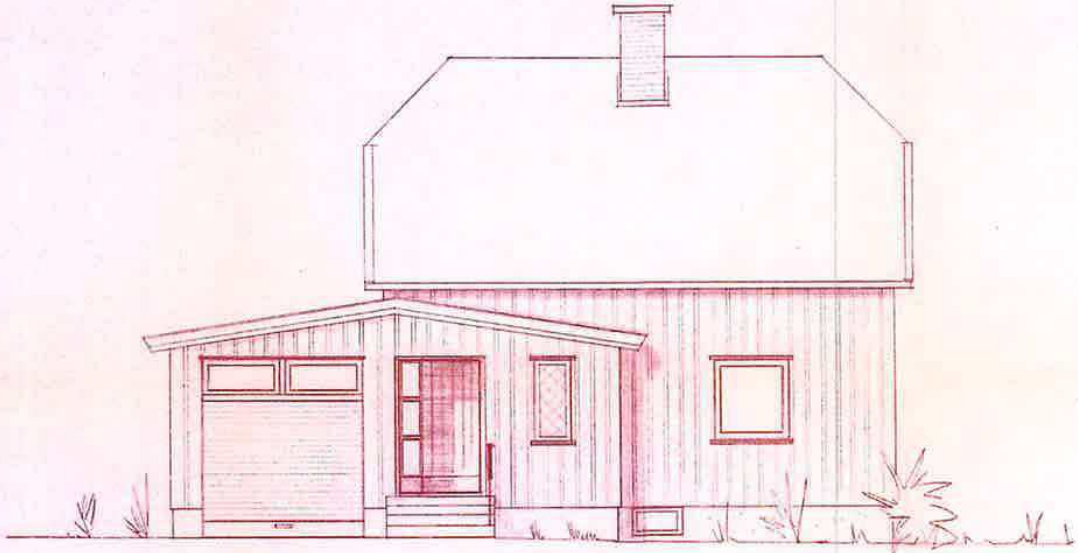
Godkjent av byggesjefen i Borre
23/9 1968
[illegible]

ANNIE SKAU BERNTSEN OG REIDAR BERNTSEN TILBYGG. BAGLERVEIEN 11. HORTEN.	horten den: 14 - 8 - 68	revidert den:	BLAD NR.:
PLAN 2. ETG.	målestokk: 1:50		4.
TORJUS BJAEN, ARKITEKT MNAL - storgaten nr. 19, horten - telefon 4 ad 77.	tegning:		



Godkjent av bygningsrådet i Horten
12/9 1968
[illegible]

ANNIE SKAU BERNTSEN OG REIDAR BERNTSEN. TILBYGG. BAGLERVEIEN 11. HORTEN.	horten den: 14-8-68	revidert den:	BLAD NR.:
PLAN 1.ETG.	målestokk: 1:50		3.
TORJUS DJAEN, ARKITEKTFIRMA [illegible] storgaten nr. 19, horten - telefon [illegible]	tegnet:		



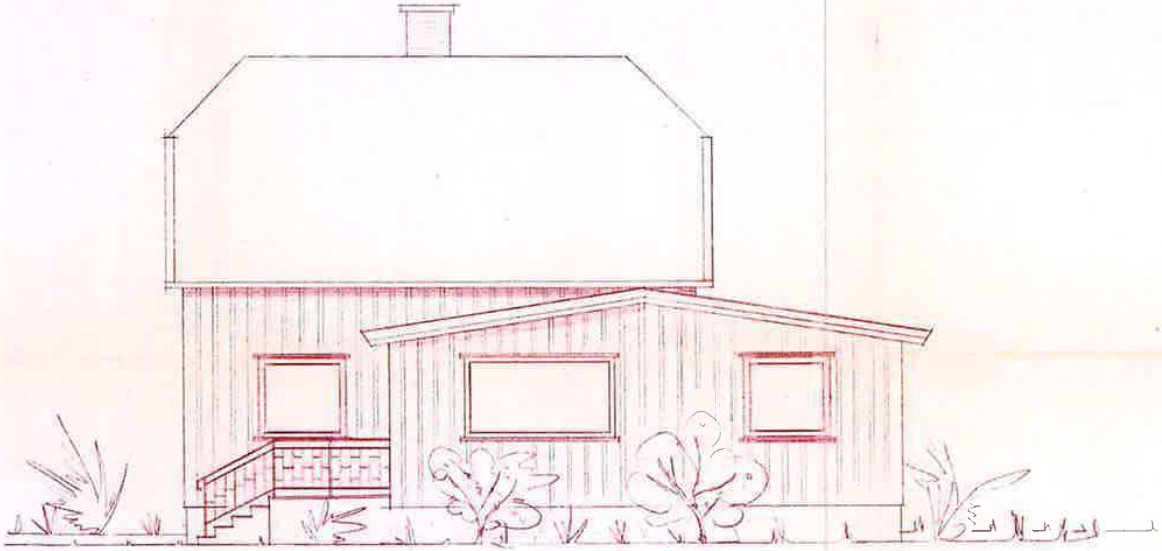
FASADE MOT VEST.



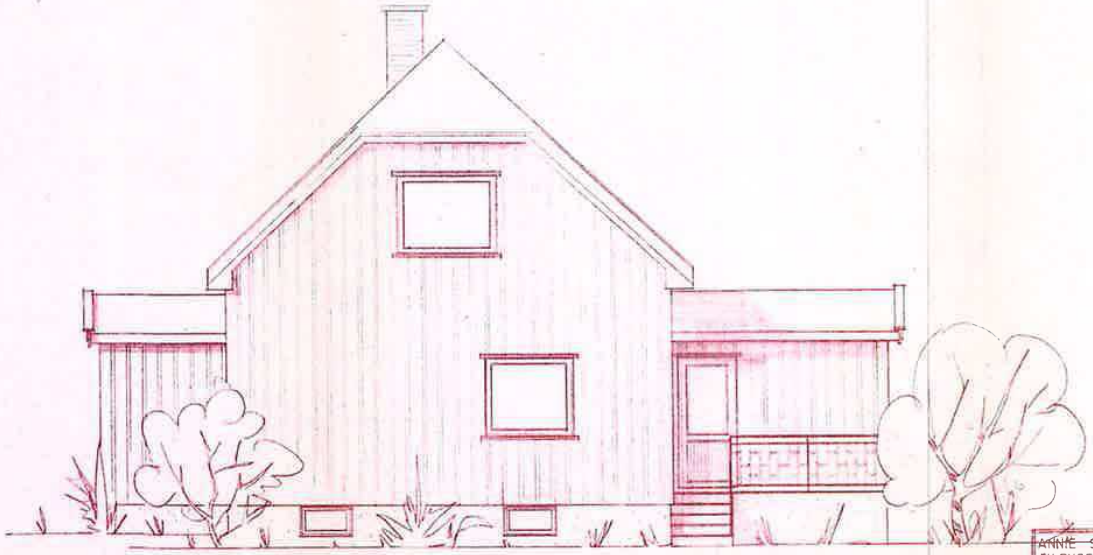
FASADE MOT NORD.

Godkjent av byggesaksavdelingen i Horten
den 27/9 1968
for rådmannen

ANNIE SKAU BERNTSEN OG REIDAR BERNTSEN. TILBYGG BAGLERVEIEN 11. HORTEN.	horten den: 14-8-68	revidert dato:	BLAD NR.
FASADE MOT VEST OG NORD.	målestokk 1:50		5.
TORJUS BJÆEN, ARKITEKT MNAL - storgaten nr. 19, horten - telefon 42077.	tegning:		



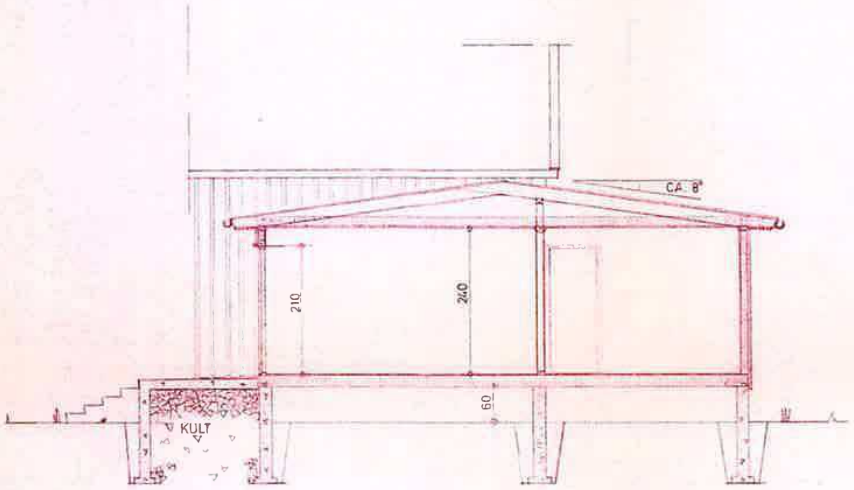
FASADE MOT ÖST.



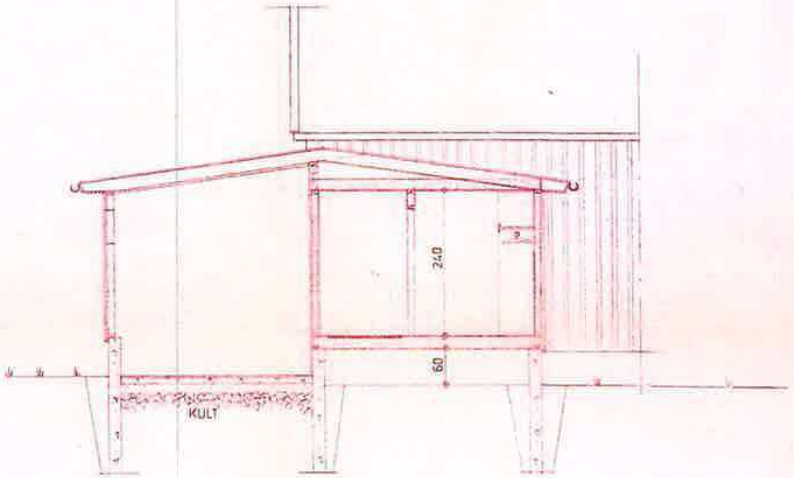
FASADE MOT SYD.

Godkjent av bygningssjefen i Horten
d. 27/9 1968
...

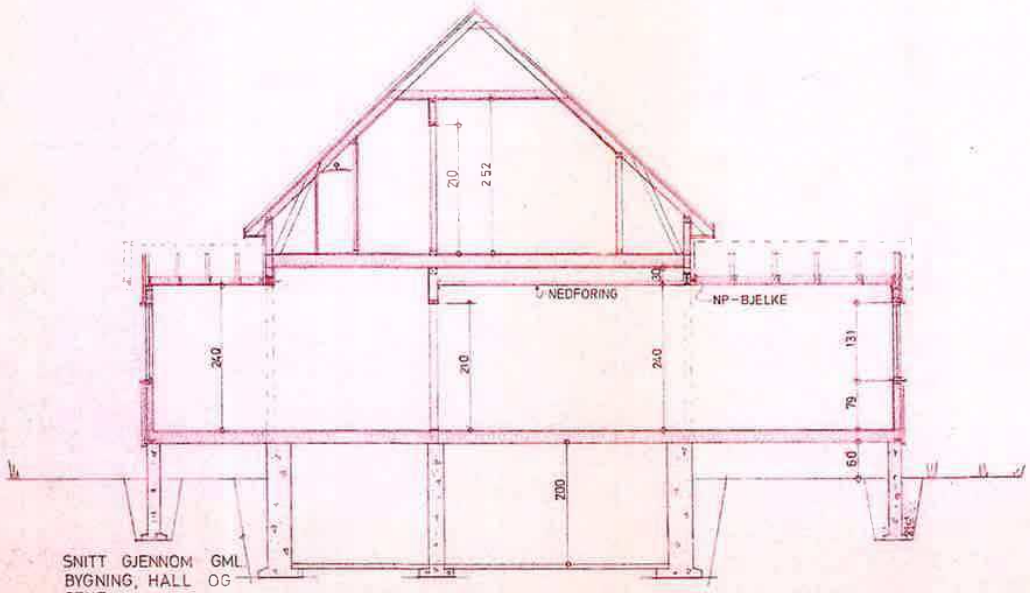
~~ANNE~~ SKAU BERNTSEN OG REIDAR BERNTSEN. TILBYGG. BAGLERVEIEN 11. HORTEN.	horten den: 14–8–68	revidert den:	BLAD NR.
FASADE ØST OG SYD.	målestokk: 1:50		6.
TORJUS BJAEN, ARKITEKT MNAL. storgaten nr. 19, horten · telefon 42077.	tegning:		



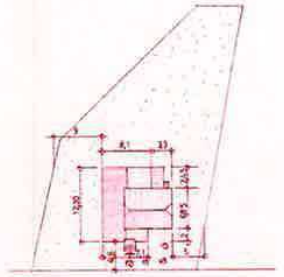
SNITT GJENNOM STUE OG SOVEROM.



SNITT. GJENNOM GARASJE, VF OG HALL.

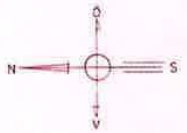


SNITT GJENNOM GML. BYGNING, HALL OG STUE.



BAGLERVEIEN

SITUASJONSPLAN 1:500



Godkjent av byggenemnda i Horten
27.9.1968
for sammenlegg

ANNIE SKAU BERNTSEN OG REIDAR BERNTSEN. TILBYGG. BAGLERVEIEN 11. HORTEN.	horten den: 14-8-68	revidert den:	BLAD NR.
SNITT. SITUASJONSPLAN.	målestokk: 1:50, 1:500		7.
TORJUS BJÆEN, ARKITEKT [illegible] storgaten nr. 15, horten • telefon 4 2177	tegning:		

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Håkon Bøhmer
Baglerveien 11
3188 HORTEN

Dato: 23.05.2016

Saksbehandler:
Hilde Aker, tlf: 330 85 000

Vår ref.:
16/26518/ 16/2186

Deres ref.:

Baglerveien 11, 28/44 - garasje - mangler i tegningsunderlag / videre saksgang

Horten kommune viser til Deres søknad om tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven § 20-4 for oppføring av frittstående garasje, mottatt her 13.05.2016

Foreløpig gjennomgang har avdekket følgende mangler:

- Tegningsunderlaget mangler eksisterende og nye terrenglinjer.
- Plantegning for loft.

Listen er ikke uttømmende.

Det er opprettet sak 16/2185 for behandling av ny avkjørsel og dispensasjon for plassering etter veglova. Kommunalteknisk planavdeling (KTP) Thomas Skogsaas 33 08 51 24

Det tas forbehold om at den videre behandling av saken kan avdekke andre feil eller mangler eller behov for ytterligere dokumentasjon for tiltaket.
Fullstendig og korrekt søknad for tiltaket er søkers ansvar.

- Byggesaken avventer vedtak jf veglova samt revidert tegningsunderlag.

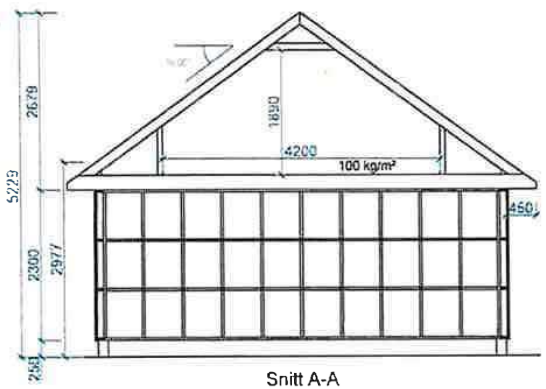
Saken stilles i bero. Dersom manglende dokumentasjon ikke er mottatt innen 3 måneder fra brevets dato, vil søknaden bli returnert ubehandlet.

Med hilsen

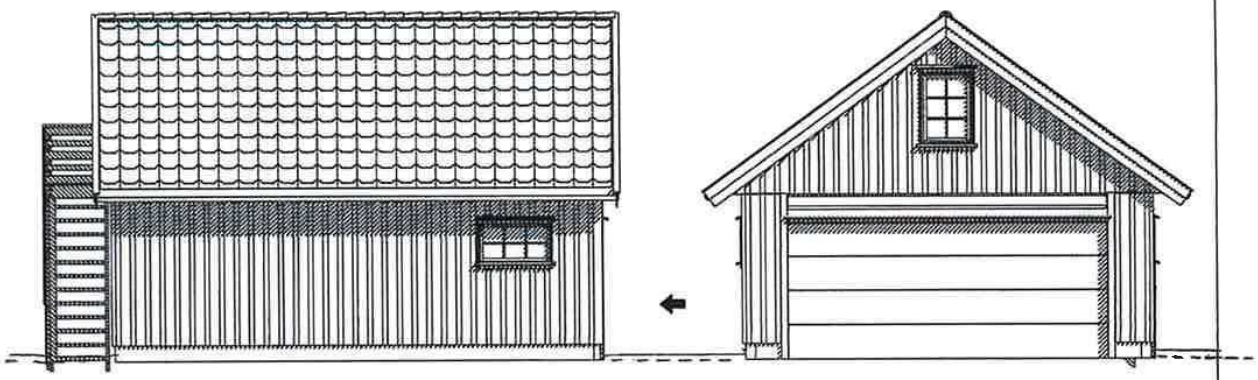
Hilde Aker
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
Thomas Olafsen Skogsaas

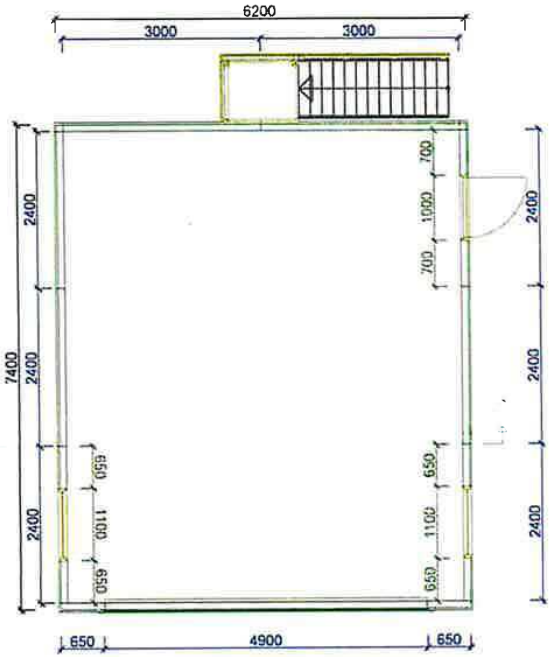


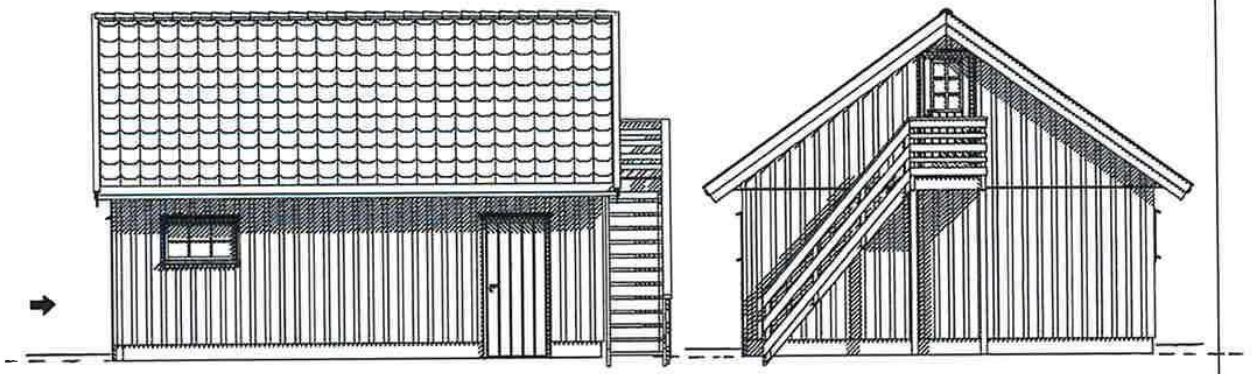
Snitt A-A



EKSISTERENDE TERRENG

PLANLAGT TERRENG +/- 0





igland GARASJEN		Tiltakshaver: Håkon Bøhmer		
		Kundenr: 775459		Konstr/tegnet: meb
BYA= 49,4	BRA= 43,2	Ordrenr/tilbudsnr: 89152	Takvinkel: 36°	Dato: 26.05.16
Gnr:	Bnr: Målestokk: 1:100	Modell: Hushovd	Tegningsnr: el-81512	

Tegningen er IglandGarasjen AS`s eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Viktig informasjon til den som støper:

HØYDE PÅ RINGMUR:

Murens høyde måles fra ferdig gulv ved portåpning og fremgår av din garasjetegning og tilhørende ringmurstegning m/detaljer. Garasjer bestilt med dør (i tillegg til port), forutsetter at ringmur har samme høyde i døråpning - som ve port.
Det anbefales et støpt gulv i vater (enklere arbeid m/ringmur).
Murhøyder oppgitt i tegning forutsetter rett gulv UTEN fall.

RINGMUR - KVALITET OG BREDDE:

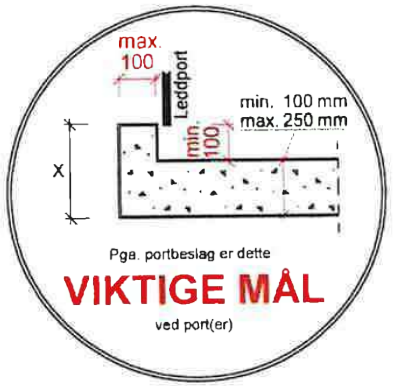
RINGMUR SKAL UTFØRES I KOMPAKT MATERIALE SOM LECA, BETONG ELLER TILSVARENDE.Dette er viktig da det i murens ytterkant må være tilstrekkelig feste og forankring av garasjens bunnsvill m/plugg eller bolt.
Ulike forskalingssystemer i isopor, kompositt etc. der ku kjernen fylles med betong - KAN IKKE BENYTTES TIL RINGMUR.

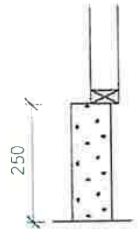
ANBEFALT LØSNING FOR RINGMUR:

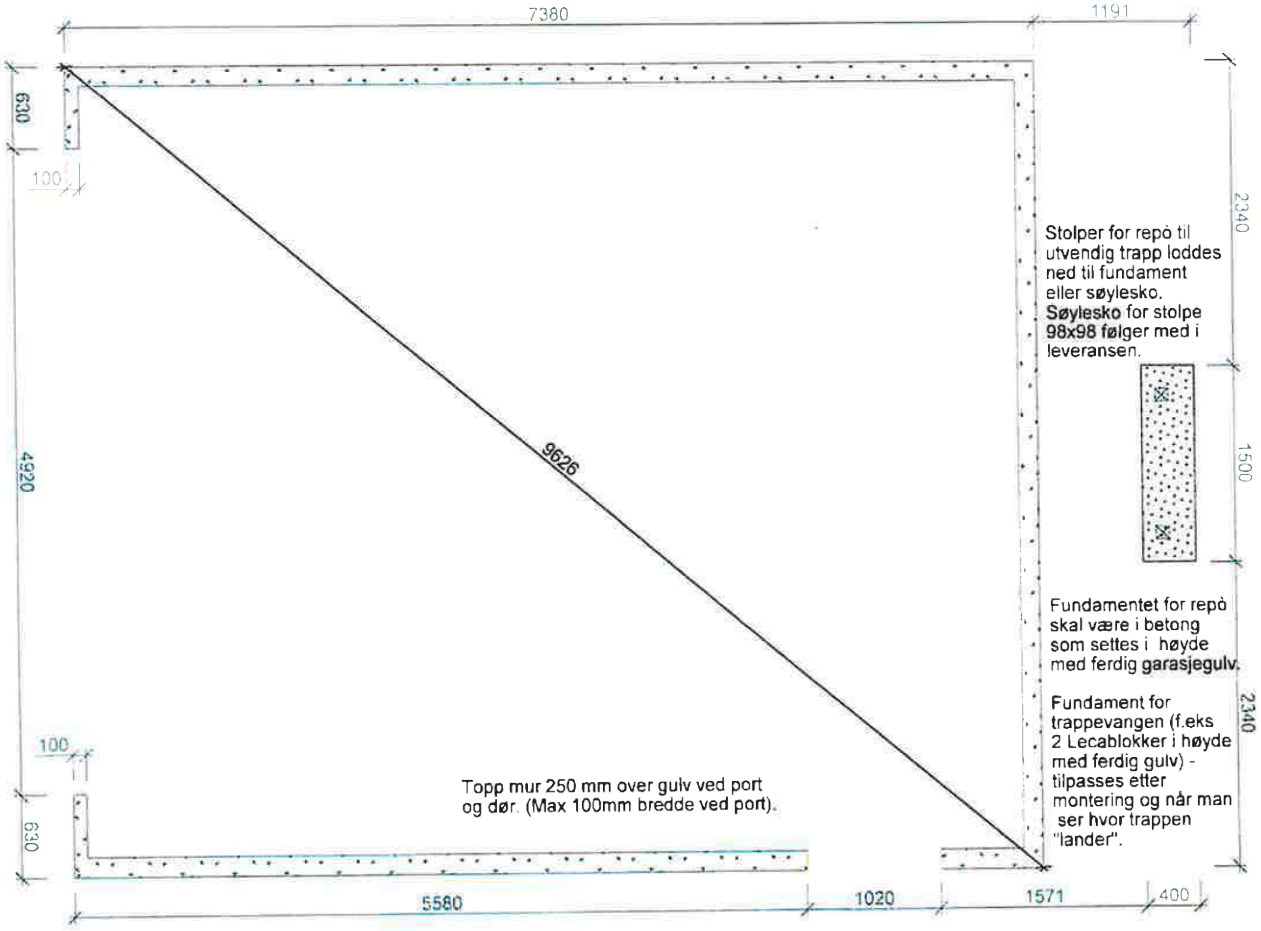
LECA-kompakt blokk - bredde 15 cm for bakvegg og sidevegger gir muren tilstrekkelig stabilitet.
Frontmur v/port skal ha bredde 10 cm og bør støpes i betong.
BETONG-støpt/armert - kan støpes i 10 cm bredde

Bredden på ringmurens fronter mot portåpning, skal være 10 cm. På baksiden av fronter v/port - må det være minst 10 cm fri plass for montering av portskinner.
Murbredde på "fremskutt front" skal alltid være 10 cm.

Garasjer med ekstra porthøyde, eller garasjer tilpasset terreng - kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.



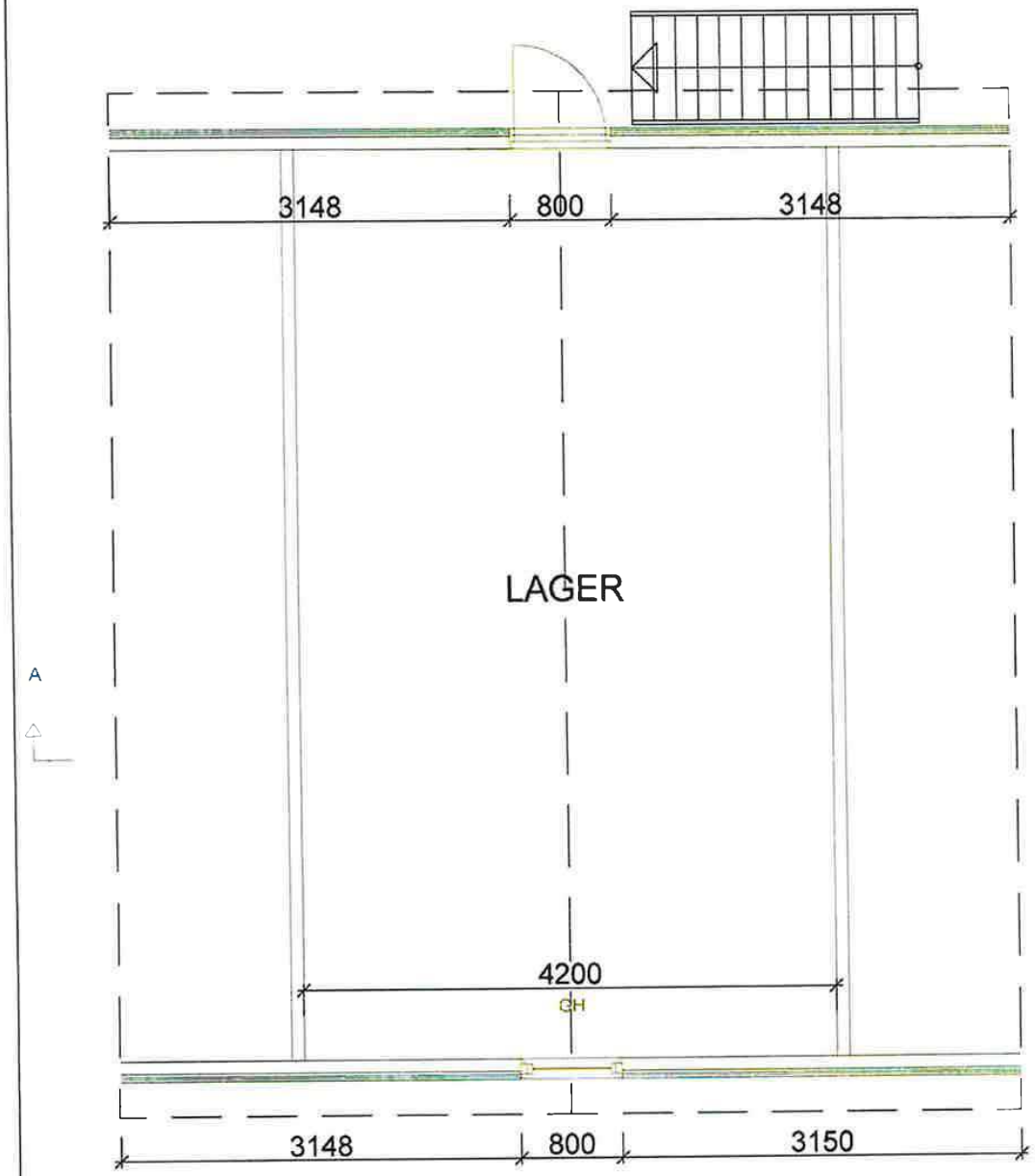




igland GARASJEN		Tiltakshaver: Håkon Bøhmer			
		Kundenr: 775459			Konstr/tegnet: meb
BYA= 49,4	BRA= 43,2	Ordrenr/tilbudsnr: 89152	Takvinkel: 36°		Dato: 26.05.16
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:50	Modell: Hushovd	Tegningsnr: el-81513	

Tegningen er IglandGarasjen AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan ellers fremføres

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no



igland GARASJEN

Tiltakshaver: Håkon Bøhmer				
Kundenr: 775459				Konstr/tegnet: meb
BYA= 49,4	BRA= 43,2	Ordrenr/tilbudsnr: 89152	Takvinkel: 36°	Dato: 26.05.16
Gnr: Bnr:	Målestokk: 1:100	Modell: Hushovd	Tegningsnr: el-81514	

Tegningen er IglandGarasjen AS's eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra IglandGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00105273	17.11.2025	141250215

Ident
1967/1199/28

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dagbok nr. 1199 19 67 19/4
Horten sorenskriverembede

N A B O E R K L Æ R I N G

Som eier av Baglerveien 11, Borre, gårdsnr. 28, bruksnr. 44, erklæres at jeg ikke har noen innvending mot at nåværende bebyggelse på Johan Becksgt. 2a, tilhørende Finn Kristiansen, forandres slik at bygget i en lengde av 4.- meter, målt fra det sydlige hjørnet, får en minste avstand fra min eiendomsgrense på 2,7 meter. Tegning av forandring med situasjonskart er forelagt meg.

Borre, den 18/4-67.

Johan Bakke

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 20/4 1967

Notater