



PRIVATMEGLEREN
HORTEN

SOLLISTRANDSVEIEN 3

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Sollistrandsveien 3, 3187 Horten
Gnr. 126, Bnr. 235, Snr. 1, Horten kommune.

Oppdragsnummer:

141260148

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 OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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



 Tomannsbolig

 Sollistrandsveien 3, 3187 HORTEN

 HORTEN kommune

gnr. 126, bnr. 235, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 26.06.2026

Oppdragsnr.: 22682-1011

Referansenummer: ST5492

Foretak: HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE
TJENESTER

Takstingeniør: Håkon A. Kristoffersen



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

HK Byggtek

HK Byggtek er et uavhengig takstforetak med sertifisert takstingeniør og lang erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Tjenester leveres i samsvar med gjeldende lovverk og NS 3600.



Rapportansvarlig

Håkon A. Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
hk@hkbyggtek.no
924 98 396





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder og byggeskikk, med flere oppgraderinger utført gjennom årene.

Det er registrert enkelte avvik og vedlikeholdsbehov som er nærmere beskrevet i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har en tradisjonell trekonstruksjon med hovedsakelig eldre utvendige bygningsdeler.

Taktekking er fornyet i 2019, mens vinduer, dører og deler av kledningen bærer preg av alder og stedvis slitasje.

Det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte utskiftinger som følge av bygningenes alder og registrerte forhold.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater og bygningsdeler fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje sett opp mot alder og byggeskikk. Det er registrert enkelte aldersrelaterte avvik på overflater, dører, trapper og etasjeskiller.

Kjellerrom under terreng har tegn til fuktbelastning og begrenset ventilasjon, og må benyttes og vurderes ut fra dette. For øvrig fremstår innvendige konstruksjoner som forventet for bygningens alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet fremstår med høy alder og flere registrerte avvik knyttet til overflater, utførelse og dokumentasjon. Tilstanden vurderes som samlet sett svekket, og oppgraderinger må påregnes.

Dusjkabinett begrenser den daglige vannbelastningen på konstruksjonen, men badet bør vurderes i sin helhet ved fremtidig rehabilitering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår med normal standard og funksjon sett opp mot alder, med forventet bruksslitasje.

Kjøkkenventilator har avtrekk ført til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak som funksjonelle, men flere komponenter er av eldre dato. Det er registrert eldre oljefyringsanlegg montert i felles gang i 2. etasje som ikke er i bruk, og enkelte installasjoner må vurderes ut fra alder og forventet restlevetid. Løpende vedlikehold og fremtidige utskiftinger må påregnes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomteforholdene fremstår som typiske for bygningens alder, men det er registrert fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng som bør følges opp nærmere. Drenering og fuktsikring er ikke dokumentert, og videre undersøkelser anbefales.

Det foreligger også usikkerhet knyttet til eventuell oljetank på eiendommen, og forholdet bør avklares nærmere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

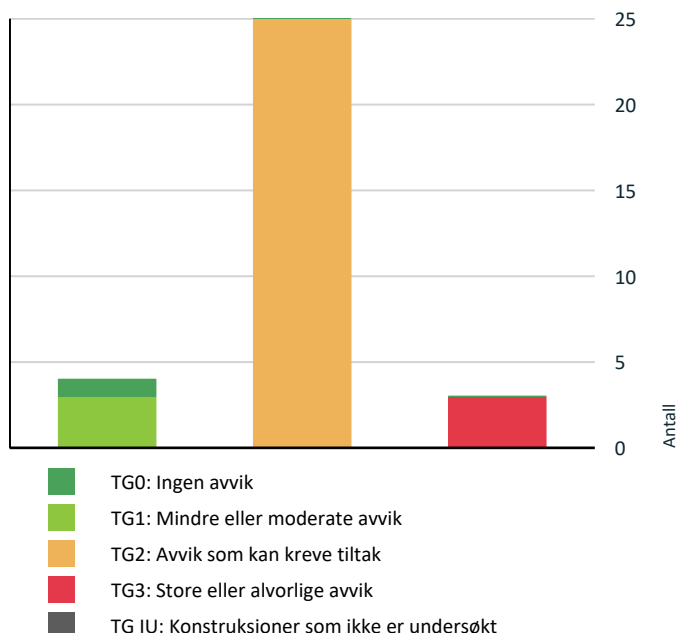
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremlagte byggetegninger fra 1935 er gjennomgått. Det er ikke registrert vesentlige avvik mellom dagens bruk og fremlagte tegninger for vurdert boenhet.

Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.

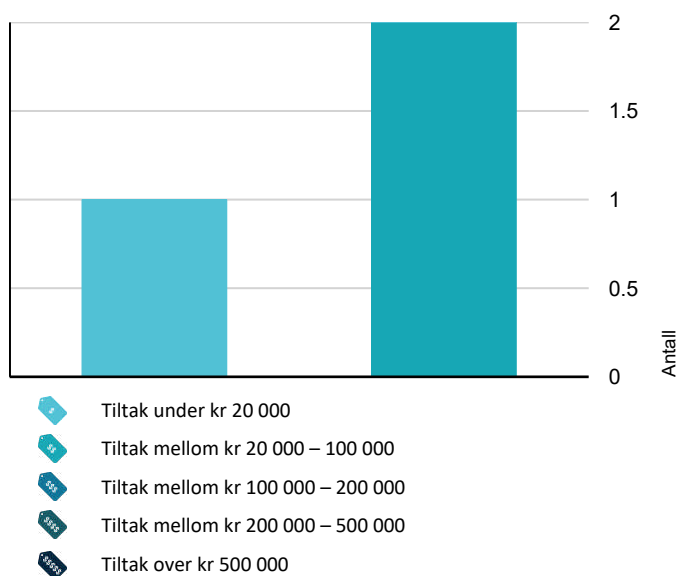
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, til tross for at dette var krav på tidspunkt for omlegging av taket.

Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende krav til sikring mot snøras.

Det er ikke etablert fast tilkomst for inspeksjon og feiling av pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer har passert forventet levetid, koblingsvindu mangler innvendig del, flere vinduer er vanskelig å åpne og lukke, og det er registrert skader på flere vinduer. Det er lite eller manglende spalte mellom utvendig listverk og vannbrett, noe som kan gi fuktoppsug og redusert uttørring.

Forholdene vurderes å skyldes alder, slitasje og mangelfull utførelse/vedlikehold over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert tydelige fuktskader i kjeller, med misfarging, avflassing og saltutslag i nedre del av vegger og langs gulv.

Kjelleren har mangelfull ventilasjon/luftutskifting.

Forholdet vurderes primært å skyldes fuktinntrenging fra grunnen som følge av sviktende fuktsikring og/eller drenering, med mangelfull ventilasjon som forsterkende årsak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningen har oppnådd mer enn halv forventet levetid.

Det er registrert stedvis slitasje med råteskader i enkelte bord.

Det er mangelfull lufting og manglende gnagesikring bak kledning.

Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjønning og manglende vedlikehold.



Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert stedvis skjolder og misfarging på sperrer og undertak, herunder rundt gjennomføring. Fuktmålinger i trevirke viste ingen forhøyede verdier på befaringsdagen.

Loftsrommet har begrenset ventilasjon.

Skjolder og misfarging kan skyldes tidligere fuktpåvirkning og/eller begrenset luftutskifting.

Det er registrert lokalt nivåavvik i stue på ca. 10 mm og totalt avvik i soverom på ca. 17 mm, målt med laser.

Avvikene ligger innenfor intervallene 10–20 mm (lokalt) og 15–30 mm (totalt), som tilsvarer TG2 etter standardens grenseverdier.

Det er registrert noe knirk i gulv. Forholdene vurderes å skyldes alder, materialbevegelser og normal bruk over tid.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene er av eldre årgang hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Pakninger fremstår som aldrende med redusert tetthet.

Det er registrert sprøtt/slitt trevirke i brystning på kjellerdør.

Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, værbelastning og bruksslitasje over tid.

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilsynsrapport fra 2021 viser registrerte avvik ved fyringsanlegget, og det foreligger ikke dokumentasjon på at disse er utbedret.

Det er registrert mindre riss i puss på pipe i loftsrom, vurdert som aldersrelatert og knyttet til normale bevegelser i konstruksjonen.

Det mangler tilfredsstillende ubrennbar plate foran ildsted. Forholdet vurderes å skyldes manglende eller utilstrekkelig utførelse i henhold til gjeldende brannsikkerhetskrav.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassebord og konstruksjon fremstår med værslitasje og alderspreg.

Det er stedvis slitasje og uttørking i treverk.

Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, værpåvirkning og bruk over tid.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert saltutslag og avflassing på murvegger. Fuktsøk viser forhøyede verdier i gulv og nedre del av vegger.

Forholdene vurderes å skyldes fuktvandring fra grunn og konstruksjon under terreng, samt begrenset ventilasjon.

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er flere sprekker på trapp/ inngangsparti, og mindre sprekk i trapp til kjeller.

Forholdet vurderes å skyldes bevegelser/setninger i grunnen i kombinasjon med konstruksjonens oppbygning og alder.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert begrenset frihøyde ved adkomst til loft.

Forholdet vurderes å skyldes bygningsmessig utforming.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert riss, sprekker og generell slitasje på overflater.

Overflatene fremstår med bruksslitasje og alderspreg.

Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, bruk og mindre bevegelser i konstruksjonen over tid.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Flere dører tar i karm, og det er registrert merker, mindre skader og slitasje.

Forholdene vurderes å skyldes alder, bruksslitasje og mindre bevegelser i konstruksjonen over tid.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er få veggventiler i leiligheten, noe som gir begrenset lufttilførsel. Forholdet vurderes å skyldes en ventilasjonsløsning som ikke er tilpasset dagens anbefalte nivå.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Det er avvik:

Anlegget er av eldre dato og er ikke i bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand, kontroll eller håndtering av tank og tilhørende rørføringer. Rester av olje i systemet kan forekomme.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannstank har passert 20 år, som gir TG2 etter aldersvurdering i henhold til standard. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skader ved befaring.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss/sprekker og avflassing i pussede overflater. Forholdene vurderes å skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen, samt aldring og fuktpåvirkning over tid. Det er ikke registrert tydelige tegn til setningsskader.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur. Takvann ledes ned langs mur, noe som medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen. Forholdet skyldes manglende terrengfall og utilstrekkelig bortledning av overvann.

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om oljetank har vært etablert, er fjernet eller er sanert. På bakgrunn av synlige installasjoner kan forholdet ikke verifiseres under befaring.

! Kjøkken > Seksjon-1. (1. etg.) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke installert komfyrvakt eller lekkasjesikring.

! Våtrom > Seksjon-1. (1. etg.) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vindu plassert i våtsone med materialer som ikke er fuktbestandige. Det er registrert sprukket flis, svertesopp og uttørkede/myke fuger med svikt. Det er også registrert avflassing av maling i himling og listverk. Forholdene vurderes å skyldes fuktbelastning, slitasje og alder.

! Våtrom > Seksjon-1. (1. etg.) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert hul flis, løs og misfarget mykfuge med svertesopp, samt begrenset fall mot sluk med ca. 10 mm fall på hoveddel og ca. 5 mm mot hjelpesluk. Forholdene vurderes å skyldes alder, slitasje og fuktbelastning over tid.

! Våtrom > Seksjon-1. (1. etg.) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke mulig å verifisere membran eller overgang mellom membran og sluk. Sluk fremstår med smuss og beleg, og det er ikke dokumentert at sluk og tettesjikt er utført som en tett og funksjonell løsning. Forholdene vurderes å skyldes ukjent alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet.

! Våtrom > Seksjon-1. (1. etg.) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert provisorisk og ikke fagmessig utført løsning på avløp under servant, med teiping i overgang, synlig rust/korrosjon og spor etter lekkasje, forhold som indikerer manglende tetthet i avløpsløsningen.



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Seksjon-1. (1. etg.) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekksviften var ikke i drift under befaring, det er derfor ikke mulig å verifisere om ventilasjonen fungerer som forutsatt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

- Det opplyses at radonmåling er utført, men dokumentasjon er ikke fremlagt. Området er angitt med moderat til lav aktsomhetsgrad ifølge NGU.
- Åpninger i innvendig trapperekkverk er større enn 10 cm.
- Innvendig trapp mangler håndløper.
- Utvendig trapp til kjeller mangler rekkverk.
- Innvendig trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper.
- Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for marin leire.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1935

Kommentar

Ferdigattest

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Tak, nedløp og pipebeslag ble byttet av Bjørns bygg
2026	Modernisering	Ny inngangsport, malt utetrapp, pusset opp gjerdet.
	Modernisering	Skiftet vinduer i leilighet (venter bekreftelse/ dokumentasjon).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med taksjengel.

Taktekking og undertak er vurdert fra bakkenivå.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsl på takflaten, og vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll fra tilgjengelige punkter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takrenner og beslag er utført i plastbelagt stål.

Pipe og lufterør er beslått.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, til tross for at dette var krav på tidspunkt for omlegging av taket.

Løsningen er ikke i samsvar med gjeldende krav til sikring mot snøras.

Det er ikke etablert fast tilkomst for inspeksjon og feiing av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende snøfanger kan medføre snøras med fare for personskade, særlig over gangbane til garasje.

Manglende tilkomst kan vanskeliggjøre tilsyn og vedlikehold av pipe.

Det må monteres snøfanger og etableres sikker tilkomst til pipe for å oppfylle gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



tak på bolig

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Det er liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen har oppnådd mer enn halv forventet levetid.

Det er registrert stedvis slitasje med råteskader i enkelte bord.

Det er mangelfull lufting og manglende gnagesikring bak kledning.

Forholdene vurderes å skyldes alder, værpåkjenning og manglende vedlikehold.

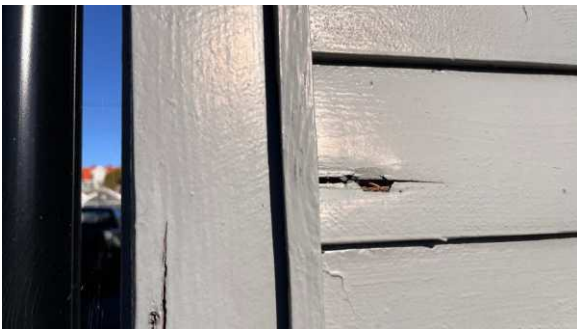
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede kledningsbord bør skiftes og overflatebehandling utføres.

Mangelfull lufting og gnagesikring bør utbedres.

Forholdene kan medføre videre nedbrytning og økt fuktbelastning i konstruksjonen.



skade på vegg



bak kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er plassbygget valmet sperrekonstruksjon, tilgjengelig fra loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise skjolder og misfarging på sperrer og undertak, herunder rundt gjennomføring.

Fuktmålinger i trevirke viste ingen forhøyede verdier på befaringsdagen.

Loftsrommet har begrenset ventilasjon.

Skjolder og misfarging kan skyldes tidligere fuktpåvirkning og/eller begrenset luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Begrenset ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen.
Det anbefales forbedring av ventilasjonen i loftsrommet.



konstruksjon, loft

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Leilighet har eldre 2-lags vinduer og et koblingsvindu.
Vinduer fra ca. 1970-80 tallet.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert forventet levetid, koblingsvindu mangler innvendig del, flere vinduer er vanskelig å åpne og lukke, og det er registrert skader på flere vinduer. Det er lite eller manglende spalte mellom utvendig listverk og vannbrett, noe som kan gi fuktoppsug og redusert uttørking. Forholdene vurderes å skyldes alder, slitasje og mangelfull utførelse/vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduenes funksjon er vesentlig redusert, med risiko for luftlekkasjer, varmetap og fuktpåvirkning med påfølgende råteskader. Utskifting av vinduer anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



vindu, 1. etg.



ødelagt vindu, 1. etg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har to hovedinngangsdører i tre med profilerte fyllinger.
I tillegg er det dør til kjellerinngang med glassfelt og brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Dørene er av eldre årgang hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Pakninger fremstår som aldrende med redusert tetthet.
Det er registrert sprøtt/slitt trevirke i brystning på kjellerdør.
Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, værbelastning og bruksslitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Redusert tetthet kan medføre varmetap og trekk.
Det anbefales vedlikehold og justering av dører, samt utskifting av pakninger og forbedring av tetting.
Det må påregnes utskifting eller utbedringer på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Frittstående terrasse oppført i trekonstruksjon, med terrassebord og rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassebord og konstruksjon fremstår med værslitasje og alderspreg.
Det er stedvis slitasje og uttørking i treverk.
Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, værpåvirkning og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitasje kan medføre redusert levetid og behov for økt vedlikehold.
Det anbefales rengjøring og overflatebehandling av terrasse og rekkverk.



terrasse/ platting til leilighet i 1. etg.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har støpt trapp til inngangsdør, og mindre støpt trapp til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er flere sprekker på trapp/ inngangsparti, og mindre sprekk i trapp til kjeller.
Forholdet vurderes å skyldes bevegelser/setninger i grunnen i kombinasjon med konstruksjonens oppbygning og alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker kan føre til videre oppsprekking og økt vanninntrengning med påfølgende frostskaader.
Det anbefales utbedring av sprekker og jevnlig kontroll av utvikling. Ved økende sprekkdannelse bør forholdet undersøkes nærmere.



Tilstandsrapport



sprekk trapp, kjeller



sprekk, trapp inngangsparti

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har gulv med belegg og heltre. Vegger har malt tapet og panelplater. Himlinger er utført med malte, slette overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss, sprekker og generell slitasje på overflater.

Overflatene fremstår med bruksslitasje og alderspreg.

Forholdene vurderes å skyldes normal aldring, bruk og mindre bevegelser i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje og ujevnheter kan påvirke estetisk standard og brukskomfort.

Vedlikehold og overflatebehandling anbefales.

Lokale utbedringer bør utføres ved behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas utført som trebjelkelag i tråd med byggeskikk fra oppføringsperioden. Konstruksjonen er lukket og ikke kontrollert.

Det er utført målinger med laser i utvalgte rom på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lokalt nivåavvik i stue på ca. 10 mm og totalt avvik i soverom på ca. 17 mm, målt med laser.

Avvikene ligger innenfor intervallene 10–20 mm (lokalt) og 15–30 mm (totalt), som tilsvarer TG2 etter standardens grenseverdier.

Det er registrert noe knirk i gulv. Forholdene vurderes å skyldes alder, materialbevegelser og normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nivåavvikene vurderes som vanlige for bygningstype og alder, og anses i hovedsak som et bruksmessig forhold.

Utbedring kan være aktuelt ved oppgradering eller renovering.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og kombinasjonsovn (ved/olje) i stue.

Det foreligger tilsynsrapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen fra 2021, samt senere feie- og tilsynsopplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Tilsynsrapport fra 2021 viser registrerte avvik ved fyringsanlegget, og det foreligger ikke dokumentasjon på at disse er utbedret. Det er registrert mindre riss i puss på pipe i loftsrom, vurdert som aldersrelatert og knyttet til normale bevegelser i konstruksjonen. Det mangler tilfredsstillende ubrennbar plate foran ildsted. Forholdet vurderes å skyldes manglende eller utilstrekkelig utførelse i henhold til gjeldende brannsikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Uavklarte avvik ved fyringsanlegget kan medføre økt risiko for brann, og det anbefales kontroll av anlegget samt dokumentasjon på at tidligere avvik er utbedret.

Manglende ubrennbar plate foran ildsted øker risiko for antennelse av brennbart materiale ved gnist- eller varmebelastning. Etablering av forskriftsmessig ubrennbar plate anbefales. Riss i puss vurderes som overfladiske forhold, men bør holdes under oppsyn. Ved videre utvikling anbefales nærmere kontroll.



ildsted, 1. etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under terreng med støpt gulv, pussete murvegger og delevegger med panel, samt panel i tak. Det er opplegg for vaskemaskin og to utslagsvasker og to varmtvannstanker, en til hver enhet. Rommet benyttes til lagring og deles mellom to enheter. Ventilasjon fremstår som begrenset.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag og avflassing på murvegger. Fuktsøk viser forhøyede verdier i gulv og nedre del av vegger. Forholdene vurderes å skyldes fuktvandring fra grunn og konstruksjon under terreng, samt begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktforholdene kan medføre videre nedbrytning av overflater og begrenset bruksegnethet. Det anbefales forbedring av ventilasjonen. Behov for utbedring av fuktsikring og drenering bør vurderes etter nærmere undersøkelser.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp til 2. etasje og loft, samt trapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert begrenset frihøyde ved adkomst til loft. Forholdet vurderes å skyldes bygningsmessig utforming.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Begrenset frihøyde kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for å støte hodet. Forholdet vurderes som et bruksmessig avvik, og det er begrensede muligheter for utbedring uten bygningsmessige endringer.



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører i heltre, inkludert heltre skyvedør, samt én nyere slett, malt dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører tar i karm, og det er registrert merker, mindre skader og slitasje.

Forholdene vurderes å skyldes alder, bruksslitasje og mindre bevegelser i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert funksjon kan påvirke brukskomfort.

Justering og enkel utbedring av dørblad/karm anbefales, samt overflatevedlikehold ved behov.

Utskifting av dører kan være aktuelt ved videre bruk eller oppgradering.

VÅTROM

SEKSJON-1. (1. ETG.) > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger, samt panel i himling.

Rommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon via mekanisk avtrekksvifte og tilluft under dør.

Badet fremstår med høy alder og flere registrerte avvik. Tilstanden vurderes som samlet sett svekket, og de registrerte forholdene må sees i sammenheng med øvrige vurderinger i rapporten.

Badet må vurderes som et eldre våtrom hvor omfattende oppgradering må påregnes.

Alder på badet er ikke opplyst, og teknisk forskrift fra før 1997 legges til grunn.

SEKSJON-1. (1. ETG.) > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt, himling er utført med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu plassert i våtsone med materialer som ikke er fuktbestandige.

Det er registrert sprukket flis, svertesopp og uttørkede/myke fuger med svikt.

Det er også registrert avflassing av maling i himling og listverk.

Forholdene vurderes å skyldes fuktbelastning, slitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene kan medføre fuktinntrengning og økt risiko for skader i konstruksjon, det anbefales utskifting av skadet flis, fornying av fuger og overflatebehandling av himling og listverk, og vindu i våtsone bør vurderes nærmere med tanke på fuktsikring.

Tilstandsrapport



sprukket flis



fuktskade på list

SEKSJON-1. (1. ETG.) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt med varmekabler.
Gulvet er delt i to nivåer med oppkant, og det er to sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hul flis, løs og misfarget mykfuge med svertesopp, samt begrenset fall mot sluk med ca. 10 mm fall på hoveddel og ca. 5 mm mot hjelpesluk.

Forholdene vurderes å skyldes alder, slitasje og fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene kan medføre redusert avrenning og økt risiko for fuktbelastning og skader i konstruksjonen.

Det anbefales utbedring av fuger og kontroll av fallforhold, samt videre vurdering av gulvets oppbygning ved eventuelle tiltak.



mykfuge bak toalett



svak løsning ved dør

SEKSJON-1. (1. ETG.) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to plastsluk.
Tettesjikt/membran er ikke synlig kontrollert, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å verifisere membran eller overgang mellom membran og sluk.

Sluk fremstår med smuss og belegg, og det er ikke dokumentert at sluk og tettesjikt er utført som en tett og funksjonell løsning.

Forholdene vurderes å skyldes ukjent alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse gir usikkerhet rundt tetthet og levetid på tettesjiktet, og kan medføre skjulte fuktskader. Det er montert dusjkabinett som begrenser vannbelastningen. Fjerning av dusjkabinett vil øke belastningen på tettesjiktet, og det anbefales å opprettholde dagens løsning. Det anbefales nærmere undersøkelse, og det må påregnes oppgradering av våtrommet.



hjelpesluk. bad. 1. etg.



sluk under kabinett.

SEKSJON-1. (1. ETG.) > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med veggmontert servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og enkel innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert provisorisk og ikke fagmessig utført løsning på avløp under servant, med teiping i overgang, synlig rust/korrosjon og spor etter lekkasje, forhold som indikerer manglende tetthet i avløpsløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen vurderes som ikke tett og kan medføre lekkasje og fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner. Utbedring til tett og fagmessig utført løsning anbefales.



avløp til vask, bad 1. etg.

SEKSJON-1. (1. ETG.) > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte med utløp i yttervegg, og spalte for tilluft under dør. Viften vurderes å være fuktstyrt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften var ikke i drift under befaring, det er derfor ikke mulig å verifisere om ventilasjonen fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Manglende eller usikker ventilasjonsfunksjon kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet. Funksjon må avklares, og utbedring/utskifting av avtrekksvifte må påregnes dersom viften ikke fungerer.

SEKSJON-1. (1. ETG.) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra bakenforliggende soverom i vegg mot dusjhjørne, med målepunkt i bunnsvill.
Det ble ikke påvist unormale forhold ved hulltaking.
Måling er utført på befæringsdag med fuktmåler (Protimeter MMS3) med piggelektroder.

Årstall: 2026



fuktmåling mot dusjsone

KJØKKEN

SEKSJON-1. (1. ETG.) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate, med plate med flisemønster over benk.
Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, komfyr med platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater fremstår med normal bruksslitasje.
Det er ikke installert komfyrvakt eller lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende sikkerhetsløsninger kan medføre økt risiko for brann og vannskader.
Det anbefales å etablere komfyrvakt og lekkasjesikring.

SEKSJON-1. (1. ETG.) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med avtrekk ført ut på yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER



Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig kobberør.
Hovedstoppekran er plassert på inntak i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og eldre deler av støpejern.
Lufting av anlegg over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er få veggventiler i leiligheten, noe som gir begrenset lufttilførsel.
Forholdet vurderes å skyldes en ventilasjonsløsning som ikke er tilpasset dagens anbefalte nivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset ventilasjon kan medføre redusert inneklimate og økt fuktbelastning.
Det anbefales å etablere veggventiler i oppholdsrom for å sikre bedre luftutskifting.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert eldre oljefyringsanlegg med innvendig oljetank (Jøtul347) plassert i gang i 2. etasje. Tanken er opplyst å være tømt for fyringsolje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er av eldre dato og er ikke i bruk. Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstand, kontroll eller håndtering av tank og tilhørende rørføringer. Rester av olje i systemet kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre og ikke avklart anlegg kan medføre risiko for lekkasje og luktproblemer. Det anbefales å fjerne eller sanere tank og tilhørende installasjoner, samt avklare videre håndtering av anlegget.



Tilstandsrapport



innv. oljetank, gang, 2. etg.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjeller på støpt gulv med sluk.
Berederen er tilkoblet via stikkontakt.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstank har passert 20 år, som gir TG2 etter aldersvurdering i henhold til standard.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skader ved befarung.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risikoen for lekkasje og svikt i komponenter øker med alderen.
Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på grunn av alder.



Vv. tank i kjeller til 1. etg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Felles sikringsskap plassert ved i gang 2. etasje, med automatsikringer og to målere.

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



Tilstandsrapport

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.
1935 Ukjent, bygget er fra 1935.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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 Kontroll utført i 2019
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ikke kjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei ikke kjent

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? Sjekker 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 Det anbefales utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør. Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere elektriske installasjoner, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll av anlegget de siste 5 årene.

Generell kommentar

Vurdering og kontroll av elektriske anlegg ligger utenfor bygningssakkyndiges fagområde. Anlegget er ikke kontrollert eller vurdert av undertegnede.



sikringsskap i gang. 2. etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens fuktsikring og drenering mot grunn er ikke dokumentert eller synlig ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tydelige fuktskader i kjeller, med misfarging, avflassing og saltutslag i nedre del av vegger og langs gulv.

Kjelleren har mangelfull ventilasjon/luftutskifting. Forholdet vurderes primært å skyldes fuktinntrenging fra grunnen som følge av sviktende fuktsikring og/eller drenering, med mangelfull ventilasjon som forsterkende årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskader kan medføre videre nedbrytning av konstruksjonen og redusert brukskvalitet i kjeller.

Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av fuktsikring og drenering, samt etablering av tilfredsstillende ventilasjon.

Oppgitt kostnadsestimat gjelder kun videre undersøkelser for å avklare årsak, omfang og nødvendige tiltak. Eventuelle kostnader til utbedring av drenering eller fuktsikring kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



kjeller, sør

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har pussede murvegger og støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss/sprekker og avflassing i pussede overflater.

Forholdene vurderes å skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen, samt aldring og fuktpåvirkning over tid.

Det er ikke registrert tydelige tegn til setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og avflassing kan medføre redusert beskyttelse av konstruksjonen og økt risiko for videre nedbrytning over tid.

Det anbefales utbedring av skadede overflater og jevnlig vedlikehold for å hindre videre utvikling.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen består av belegningsstein, gressplen og grus.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall fra grunnmur.

Takvann ledes ned langs mur, noe som medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Forholdet skyldes manglende terrengfall og utilstrekkelig bortledning av takvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt fuktbelastning kan over tid medføre fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere fall fra mur og sikre tilfredsstillende bortledning av takvann bort fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ifølge eier fra ca. 2010 og utført i plast (PEL/PL).

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert påfyllingsrør og lufting etter tidligere oljefyringsanlegg på boligens nordvendte yttervegg. Selger opplyser å ha vært i kontakt med kommunen, og at kommunen har opplyst at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer forholdet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarer om oljetank har vært etablert, er fjernet eller er sanert. På bakgrunn av synlige installasjoner kan forholdet ikke verifiseres under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet anbefales avklart ved å fremskaffe dokumentasjon eller på annen måte verifisere oljetankens status. Inntil forholdet er avklart, vil det foreligge usikkerhet knyttet til tidligere oljefyringsanlegg på eiendommen.



påfylling, lufting, oljetank

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.



Tilstandsrapport

- Det opplyses at radonmåling er utført, men dokumentasjon er ikke fremlagt. Området er angitt med moderat til lav aktsomhetsgrad ifølge NGU.
- Åpninger i innvendig trapperekkerkverk er større enn 10 cm.
- Innvendig trapp mangler håndløper.
- Utvendig trapp til kjeller mangler rekkverk.
- Innvendig trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper.
- Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for marin leire.

Konsekvens/tiltak

- Radonmåling anbefales dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges eller er utilstrekkelig.
- Åpninger i rekkverk anbefales redusert for å begrense fallrisiko.
- Det anbefales montering av håndløper i innvendig trapp.
- Det anbefales montering av rekkverk på utvendig trapp til kjeller.
- Det anbefales montering av rekkverk og håndløper i innvendig trapp til kjeller for å redusere fallrisiko.
- Forholdet vedrørende marin leire har normalt ingen betydning ved vanlig bruk, men ved større terrenginngrep anbefales geoteknisk vurdering.



radon, ngu kartutsnitt



marin leire, nva kartutsnitt

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1962

Kommentar

Godkjent byggesøknad

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje er en enkel konstruksjon av reisverk og blikk plate på vegg, samt gulv av jord/ grus.
Det er en vippeport i front på garasje.

Garasjen fremstår som eldre med enkel standard, og det må påregnes utbedringer eller utskifting for å tilfredsstille normal bruk som garasje.

Garasjen disponeres og deles likt mellom begge enheter.

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

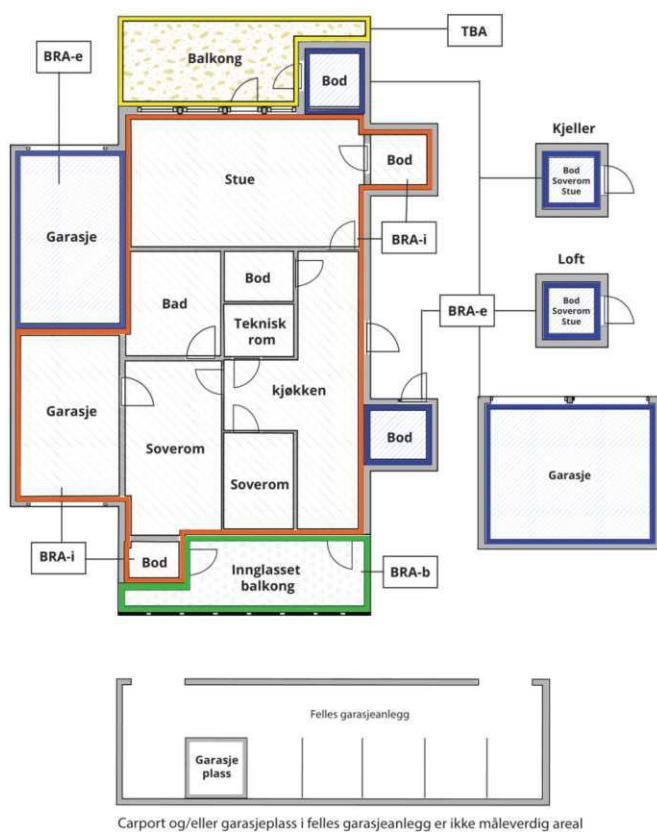
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Seksjon-1. (1. etg.)	73			73	17
Loft - Felles	10			10	
Kjeller - Felles	32			32	
SUM	115				17
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Seksjon-1. (1. etg.)	Gang, kjøkken, stue / spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Loft - Felles	Uinnredet loft		
Kjeller - Felles	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Fellesarealer i kjeller og på loft, samt garasje, er fordelt likt mellom enhetene.
Disse arealene er forholdsmessig fordelt og inkludert i beregningene for hver enhet.

Hver enhet disponerer egen uteplass, som er medregnet under TBA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal på loft er fastsatt skjønnsmessig grunnet komplisert utforming, begrenset tilgjengelighet og innredning. Kun måleverdig areal i henhold til NS 3940 er medregnet. Areal med lav takhøyde som ikke tilfredsstiller krav til måleverdig areal er ikke inkludert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte byggetegninger fra 1935 er gjennomgått. Det er ikke registrert vesentlige avvik mellom dagens bruk og fremlagte tegninger for vurdert boenhet.
Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				



Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Håkon A. Kristoffersen	Takstingenør
	William Bexrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	126	235	0	1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Sollistrandsveien 3							
Hjemmelshaver Bexrud Invest AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger sentralt i Horten kommune, med kort vei til sentrum. Tilhører Sentrum skolekrets.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er satt av til bolig.

Om tomten

Opparbeidet tomt, med belegningsstein, oppstillingsplass og hage på bakside.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales at opplysninger innhentes fra grunnboken for å avklare eventuelle servitutter, heftelser og rettigheter knyttet til eiendommen.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	13.12.1935		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	12.06.1935		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.05.1935		Gjennomgått		Nei
Vibr. Rapport	22.01.2021		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnboksinformasjon	23.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige 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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 branntekniske 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 elektroflaglig 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 funksjonssprøving 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av rapporten. Tilleggsbygg som garasje er ikke tilstandsvurdert, men er gitt en enkel beskrivelse.

- **Befaring og tilgjengelighet.** Befaringen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige bygningsdeler er ikke undersøkt. Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet.
- **Dokumentasjon.** Vurderinger er basert på fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier der dette foreligger.
- **Forhold i grunnen** Drenering, fuktsikring og utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert, da disse normalt ligger skjult under terreng.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260148
Adresse	Sollistrandsveien 3		
Postnr.	3187	Sted	HORTEN
Selgers navn	Henning Bexrud Olsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ikke bodd der

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

fremtind

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny takteking, renner, nedløp og beslag

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noen gamle vinduer men disse blir byttet Juli 2026

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- ☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- ☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- ☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- ☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- ☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Vært i kontakt med kommunen men får til svar at den ikke finnes tank.

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- ☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Initialer selger:

H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Gammel blikkgarasje

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggscommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen er benyttet som utleiebolig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

25.06.2026

Signert av

Henning Bexrud Olsen

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Sollistrandsveien 3, 3187 HORTEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt,
bygget i 1935

GNR 126 BNR 235 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3901
HORTEN GRUNNKRETS Sollistrand

Verdivurdert til

2 850 000

-	2 850 000	39 041
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						607 m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sollistrandsveien 3 73 m² 1935 607 m² 2 sov	01.06.2026	3 150 000	3 050 000	0	3 050 000	41 781
2 Åsgata 13 A 74 m² 1960 390 m² 2 sov	19.01.2023	2 200 000	2 858 000	0	2 858 000	38 622
3 Urds gate 14 73 m² 1949 565 m² 3 sov	17.11.2022	2 600 000	2 815 000	0	2 815 000	38 562
4 Jotagata 18 77 m² 1955 550 m² 2 sov	18.08.2022	2 500 000	3 000 000	0	3 000 000	38 961
5 Urds gate 14 82 m² 1949 565 m² 3 sov	11.03.2025	2 850 000	2 920 000	0	2 920 000	35 610

Denne lyse og trivelige selveierleiligheten ligger 1. etasje i en tomannsbolig på Sollistrand syd for Horten sentrum. Solrikt tomt med egen terrasse, litt fjordutsikt og gangavstand til det meste. Alle rom inne i leiligheten ble malt opp i ca. 2020 og alt er gjort i en flott kombinasjon av lyse/beige farger.

Oppført i original funkis stil i 1935. Utvendig ble det skiftet taktekking, renner og nedløp i 2019. Fire nye vinduer i 2026 og div. kledningsbord er skiftet ut. Flere detaljer i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget sommeren 2026. (NB! Dog ble rapporten laget før de 4 nye vinduene ble montert).

1. etg.: Egen inngang/trappegang, lyst og koselig Ikea kjøkken fra ca. 2020 m/hvitevarer, stue med litt fjordutsikt og plass for både spisestue sofa. Tre gode soverom. Flislagt bad m/opplegg for vaskemaskin. Masse lagringsplass i felles kjeller og loft.

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 ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

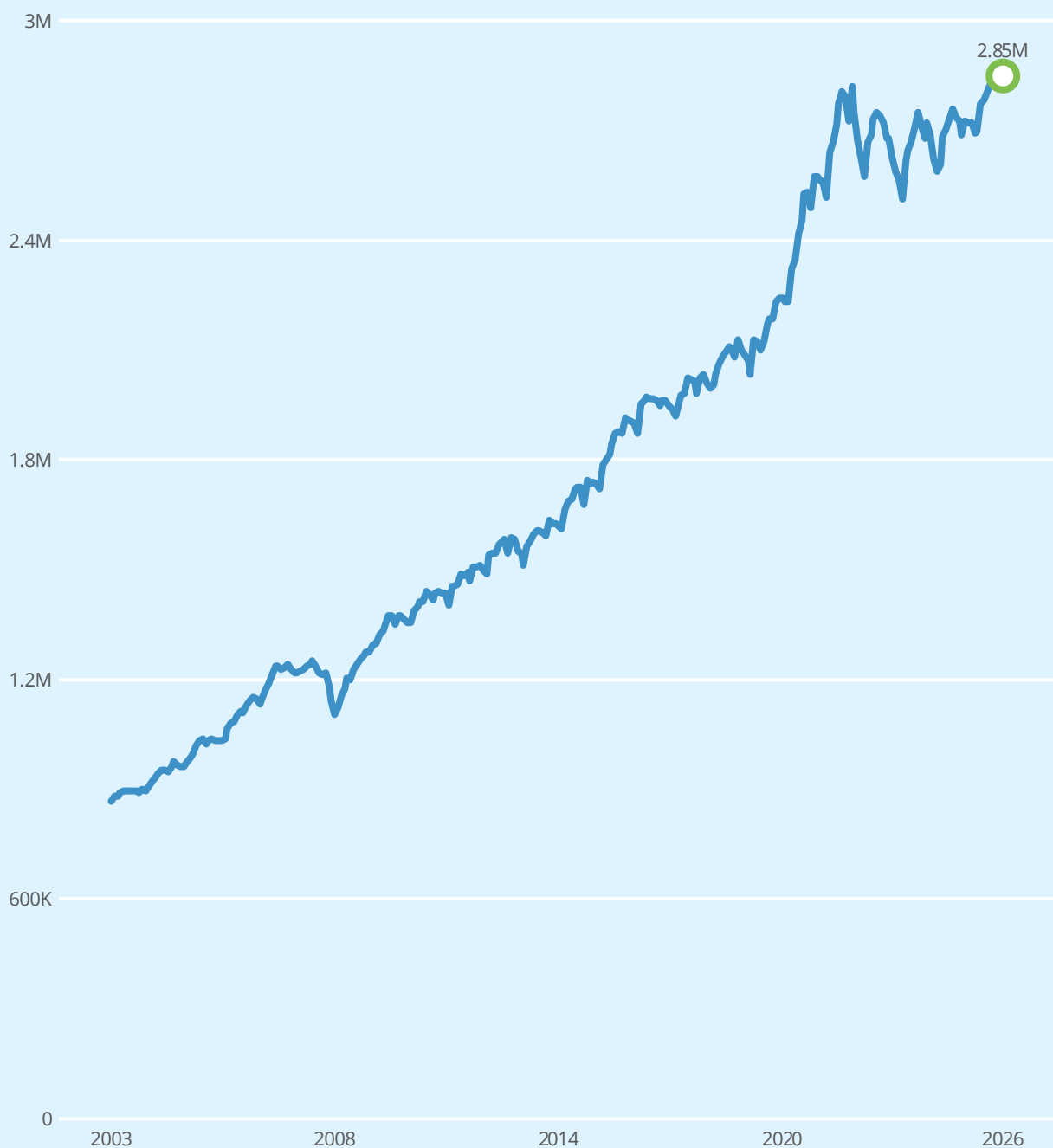


verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering 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

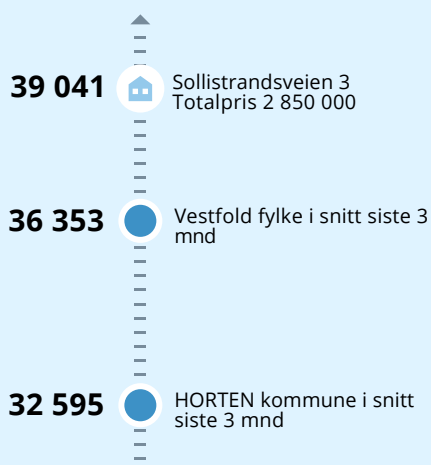




Tomannsboliger til salgs i HORTEN kommune nå



Tomannsboliger solgt i HORTEN kommune siste 3 mnd

Analyse m²-priser



Adresse

Sollistrandsveien 3, 3187 HORTEN

Dato for energimerking

06.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-327684

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

161732583

Gårdsnummer

126

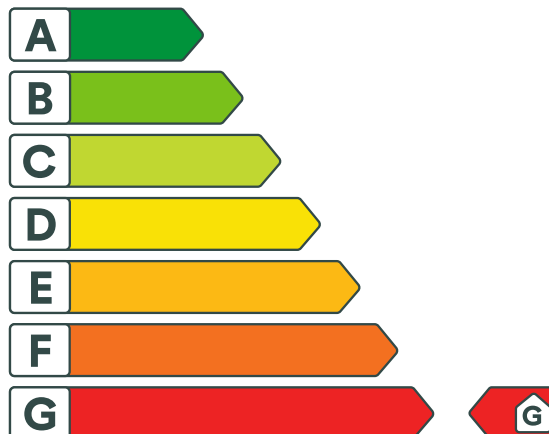
Bruksnummer

235

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1935

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

115,0 m²

Oppvarmet bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

461,83 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

441,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 264 kWh



Sollistrandsveien 3, 3187 HORTEN



Detaljering

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



Sollistrandsveien 3, 3187 HORTEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.04.2026 09:44

Eiendom 3901-126/235/0/2

Bruksnavn		Etablert dato	05.03.2024	Andel	
Type	Seksjon	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3901	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	126	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	235	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr	2				

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sollistrandsveien 3	3187 Horten	Sollistrand	Horten	Horten

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
16.02.2024	Seksjonering	3901-126/235	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	161732583	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.05.1935	Avløp	
Tatt i bruk	13.12.1935	Oppvarming	
Boliger	2	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0		
Areal, (bebyggd/ubebyggd)	76,88/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	77	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	77	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0



Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	126	235	0	2	Sollistrandsveien 3, 3187 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)	606.82m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	606.82m ²
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	50.02m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3901 H0159	Rustadgata (12.2.1982)	Kjørevei	60.65m ²

BEBYGGELSESPÅN

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.



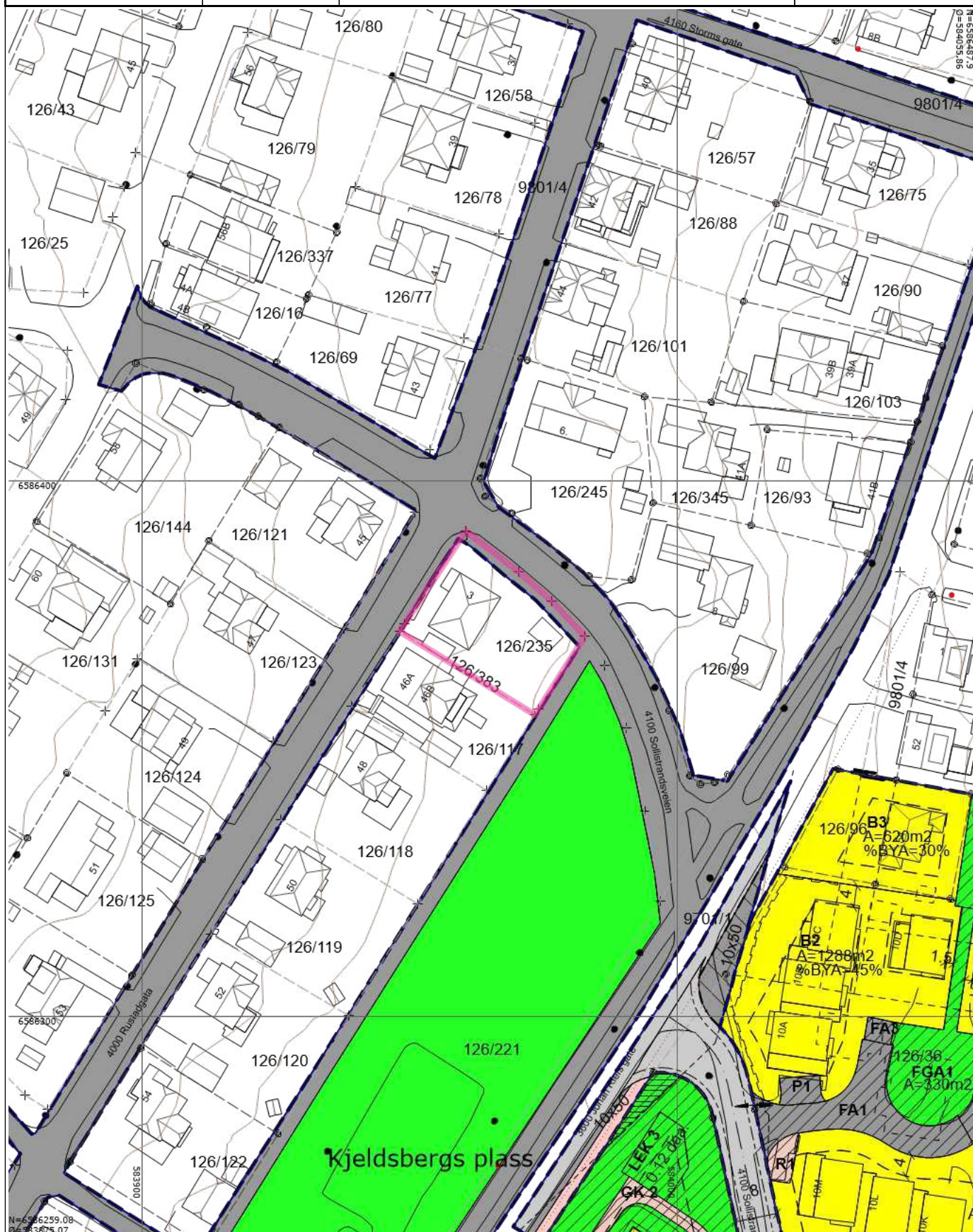
Eiendom:	Gnr: 126	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 2
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Sollistrandsveien 3 3187 HORTEN
----------	------------------------------------

Annen info:	Rustadgata
-------------	------------

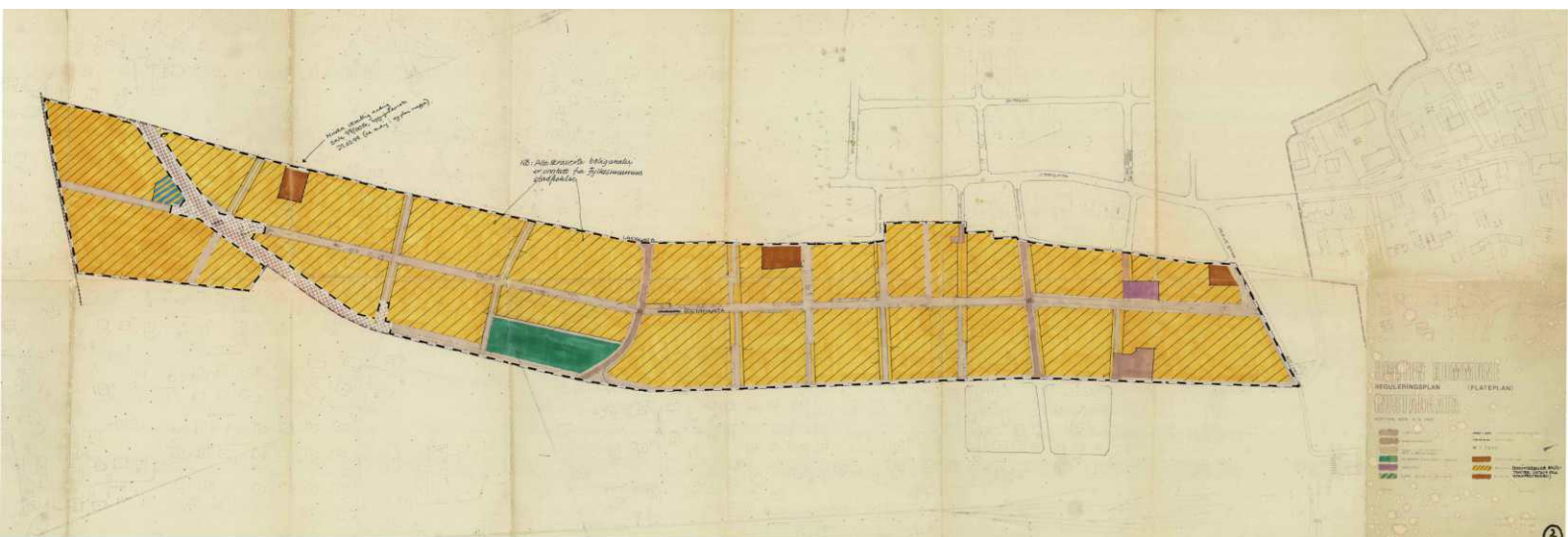


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Diverse		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Fasadeliv		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		Vegstengning/fysisk kjøresperre		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje		Frisiktsone ved veg
	Boligområde		Konsentrert småhusbebyggelse		Blokkbebyggelse
	Kjøreveg		Offentlig friområde		Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Felles grøntareal
	Annet fellesareal		Frisikt		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Høydekurve



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RUSTADGATA,
HORTEN KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med stiplet linje.

§ 2

Innenfor planområdet er vist trafikkområder, deler av gategrunn som omreguleres til boligformål (utvidelse av boligtomt), friareal og områder for industri, forretningsdrift og almen-nyttige formål.

§ 3

Trafikkområder.

Rustadgata reguleres til gang- og sykkelvei med kjøreadkomst. (br.5m
Innen den nåværende gatebredde kan anlegges lekeområder, parkeringsplasser og grøntanlegg.
I krysningspunktene med Salmakergata og Sollistrandveien kan anlegges fartsdempende tiltak.

§ 4

Biloppstilling forutsettes å skje på egen grunn eller på merkede plasser i gaten.

§ 5

Friområde.

Byggverk kan bare tillates dersom dette har tilknytning til områdets bruk som friområde.

§ 6

Industriområde.

I det regulerte industriområdet og område for garasjeanlegg kan igangsettes virksomhet som ikke medfører ulemper for de omkringboende.

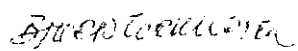
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,6 og gesimshøyden ikke 5,0 m. Bebyggelsen må utformes spesielt med tanke på bygningsmiljøet. Området skal holdes i skikkelig ryddig stand.

§ 7

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

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 12.2.1982

Etter fullmakt


Bjørn Torkildsen.

Oversiktskart



Adresse: **Sollistrandsveien 3, 3187 Horten**

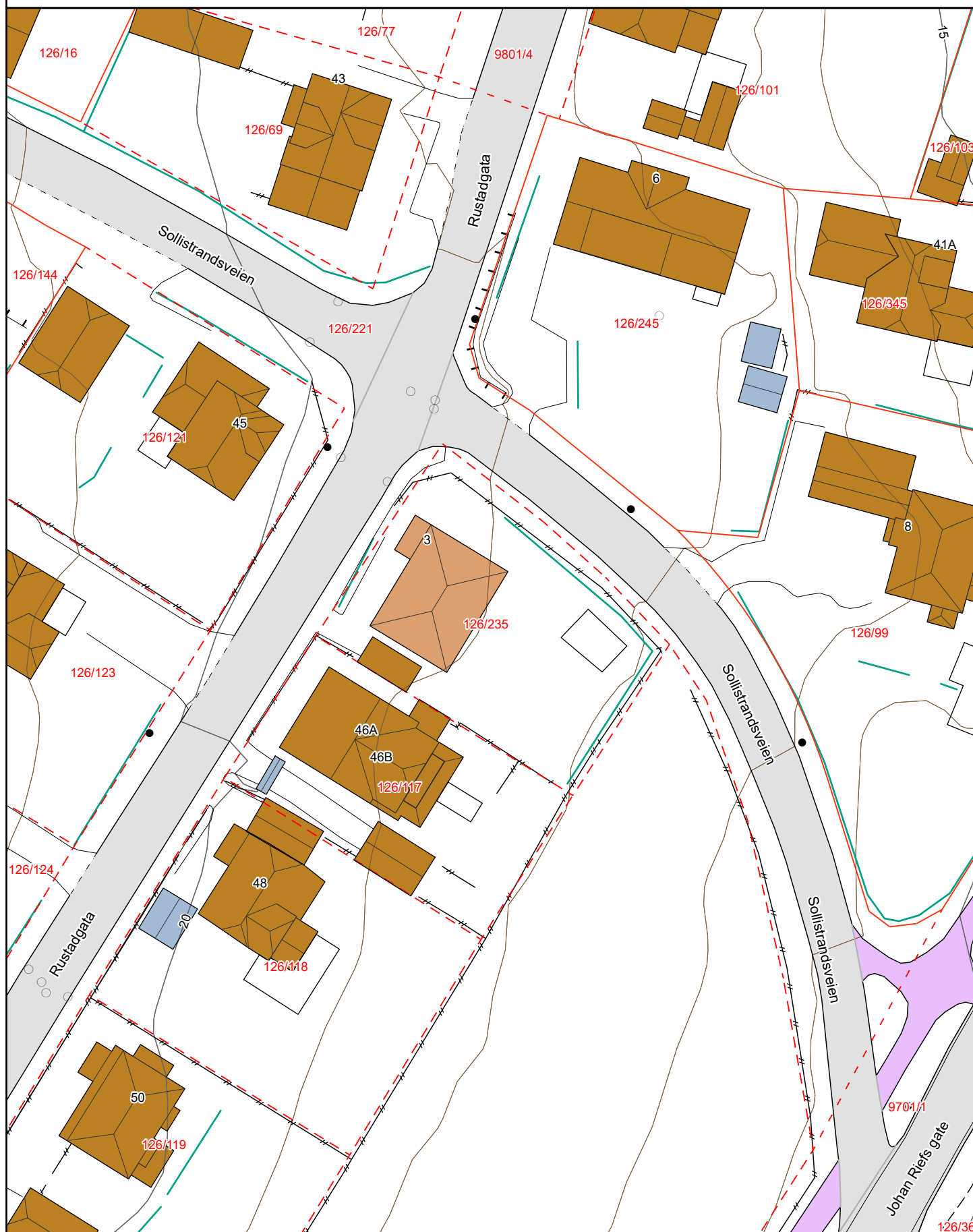
Gnr/Bnr: **3901/126/235/0/2**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 607 m2

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 21.04.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Sollistrandsveien 3, 3187 Horten**
Gnr/bnr: **3901/126/235/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 607 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026

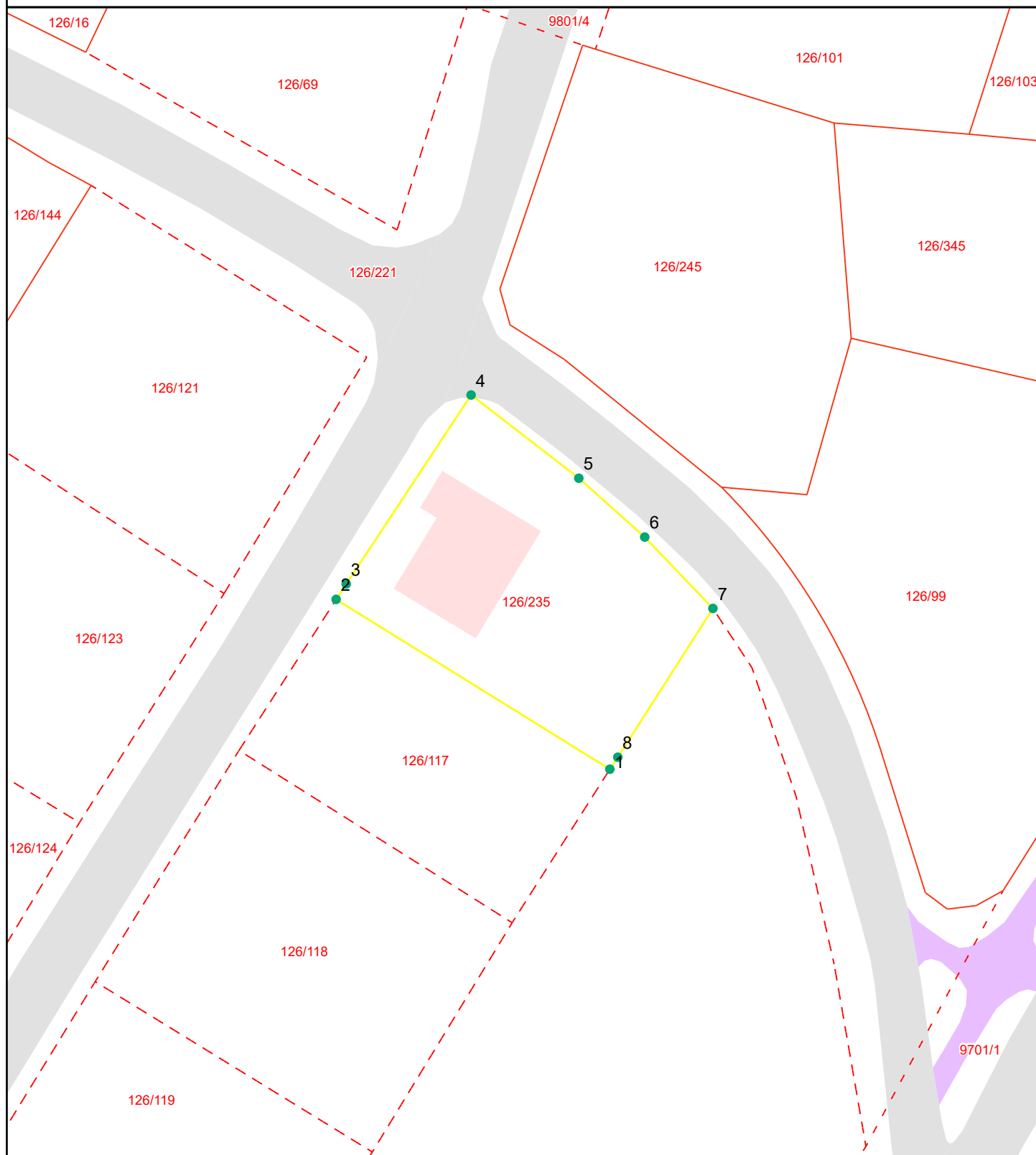


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6586356.29	583973.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	29.67	0
2	6586371.9	583948.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	1.69	0
3	6586373.31	583949.05	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	20.86	0
4	6586390.69	583960.55	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	12.54	0
5	6586383.04	583970.47	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	8.14	0
6	6586377.63	583976.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	9.09	0
7	6586371.07	583982.82	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	16.26	0
8	6586357.39	583974.06	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	1.32	0



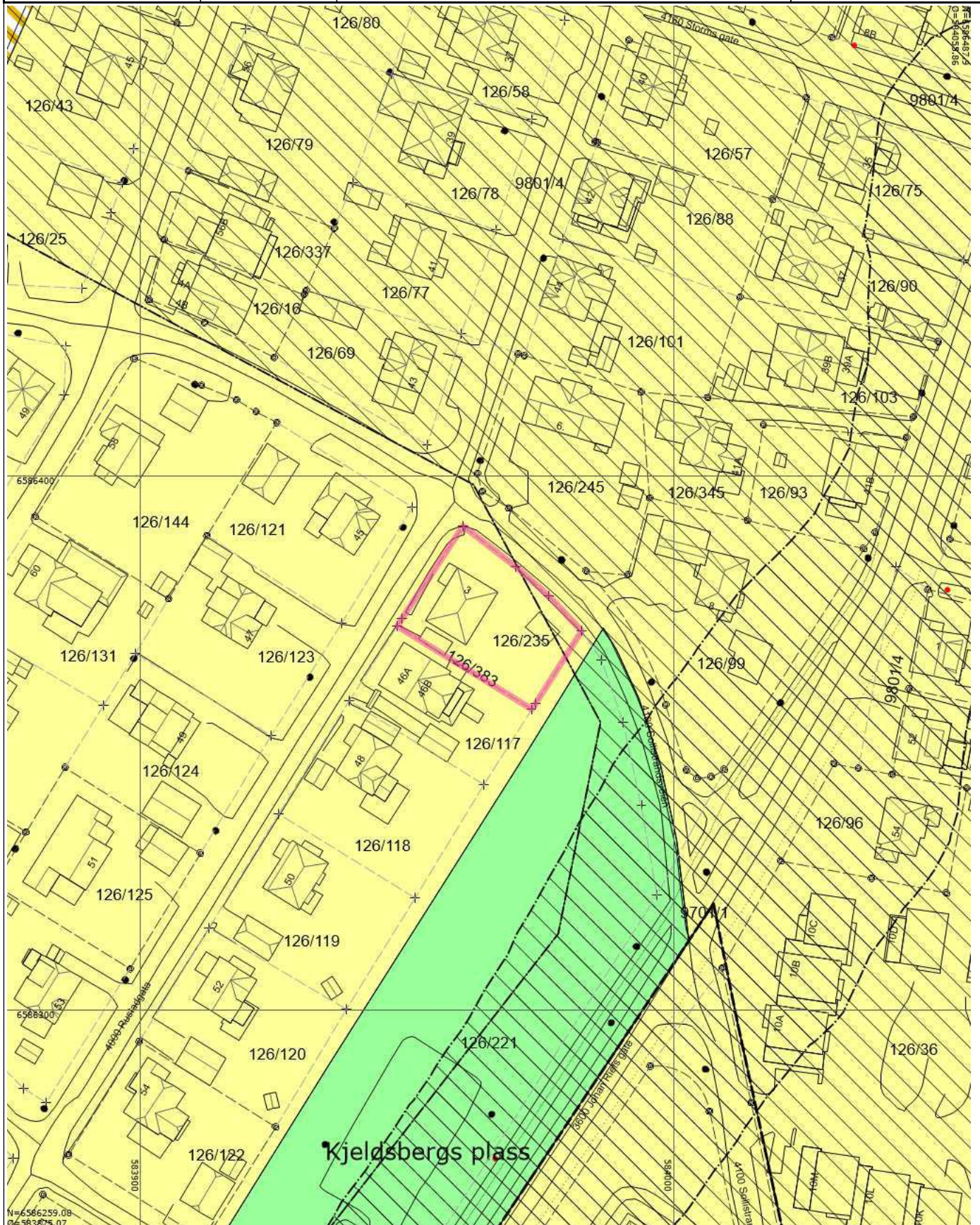
Eiendom:	Gnr: 126	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 2
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Sollistrandsveien 3 3187 HORTEN
----------	------------------------------------

Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
-------------	-----------------------------------



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Diverse		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Fasadeliv		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Sti		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for infrastruktursoner		Grense for støysoner
	Krav vedrørende infrastruktur		Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Friområde - Nåværende		KpOmråde igangsatt
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		



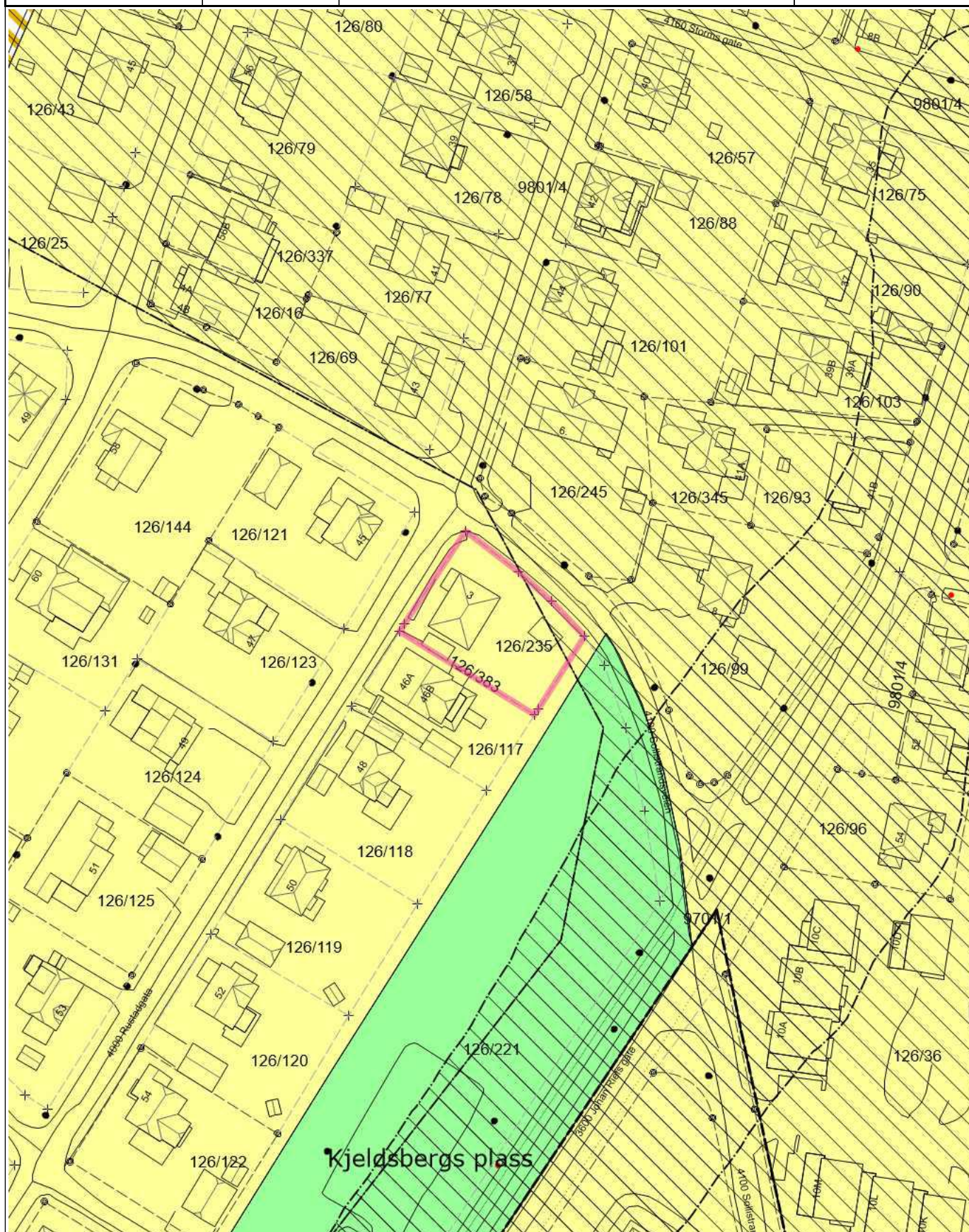
Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 126	Bnr: 235	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Sollistrandsveien 3 3187 HORTEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Diverse		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Fasadeliv		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for infrastruktursoner		Grense for støysoner
	Krav vedrørende infrastruktur		Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Friområde - Nåværende		KpOmråde igangsatt
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		

Skilt og reklameinnretninger

**for areal- og sentrumutvikling
i Horten kommune**

2015 - 2027

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

1 Formål

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

1.2 Bestemmelsene gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt, jf byggesaksforskriften

2 Generelle bestemmelser

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

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

2.3 Skilt på gesims og over tak er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

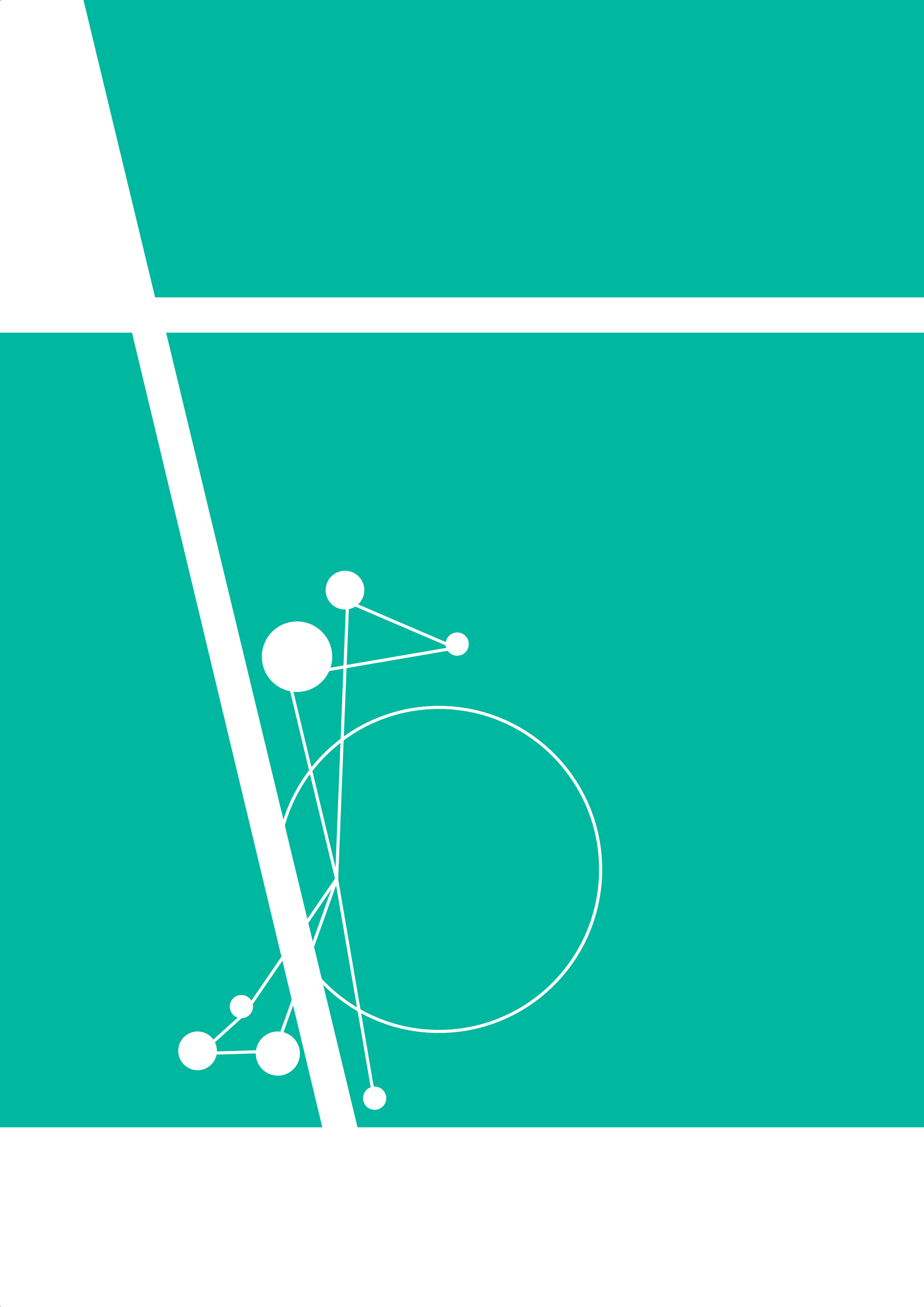
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

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

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

Midlertidige stillasseil i byggeperioden med begrenset reklameflate.

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



- ☒ Standard kart
☐ Arealplaner
☐ Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat

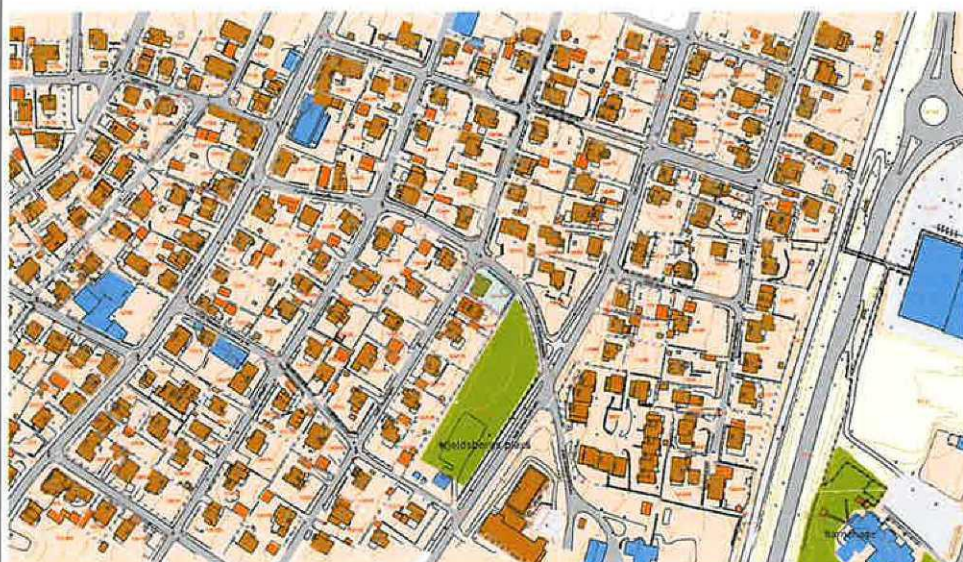
GID: 3901/126/235/0/0

Naboliste

Matrikkeltre

- ☐ Type: Grunneiendom
- ☐ Bruksnavn: SOLLISTANDSVEIEN 3
- ☐ Beregnet areal : 606.8
- ☐ Oppgitt areal: 532
- ☐ Arealkilde: 1-Målebrev
- ☐ Tinglyst: Ja
- ☐ Teiger
- ☐ Seksjoner
- ☐ Representasjonspunkt
- ☐ Grunnboksopplysninger
- ☐ Adresser
- ☐ Bygninger
 - ☐ Bygningsnr 161732583
 - ☐ Eiendommer
 - ☐ Adresser
 - ☐ Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
 - ☐ Næringsgruppe: Bolig
 - ☐ Status: Tatt i bruk
 - ☐ Representasjonspunkt
 - ☐ Sefrakminner: Nei
 - ☐ Bygningsnr 161732591
 - ☐ Eiendommer
 - ☐ Adresser
 - ☐ Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 - ☐ Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 - ☐ Status: Tatt i bruk
 - ☐ Representasjonspunkt
 - ☐ Sefrakminner: Nei
- ☐ Kulturminner registrert: Nei
- ☐ Grunnforurensing registrert: Nei

[Logg inn](#)



Løps nr. ~~707~~---

F æ r d i g a t t e s t

for eiendommen ~~Rustadgaten nr. 46~~-----

Herved attesteres, at det i henhold til byggeanmeldelse av ~~8/5~~ 19 ~~35~~---

fra hr. ~~H. Larsen~~----- på vegne av

hr. ~~Joh. J. Gjerdø~~----- med ansvarshavende

hr. ~~H. Larsen~~----- approberte byggeforetagende:

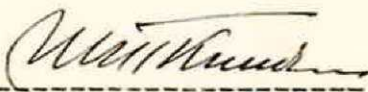
~~Våningshus av tre 1-2 etasjer~~-----

(Bygningen må forsynes med tydelig nummerskilt og godkjendt
~~askekasse~~).

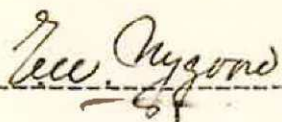
er lovlig.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sund-
hetsforskriftene kan den tas i bruk.

Hortens bygningsråd den ~~13 desember~~ 19 ~~35~~---



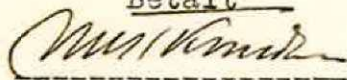
Bygningssjef.



Vannavgift under byggetiden:

~~77.0~~ m³ á kr. ~~0/10~~ = kr. ~~7.70~~---

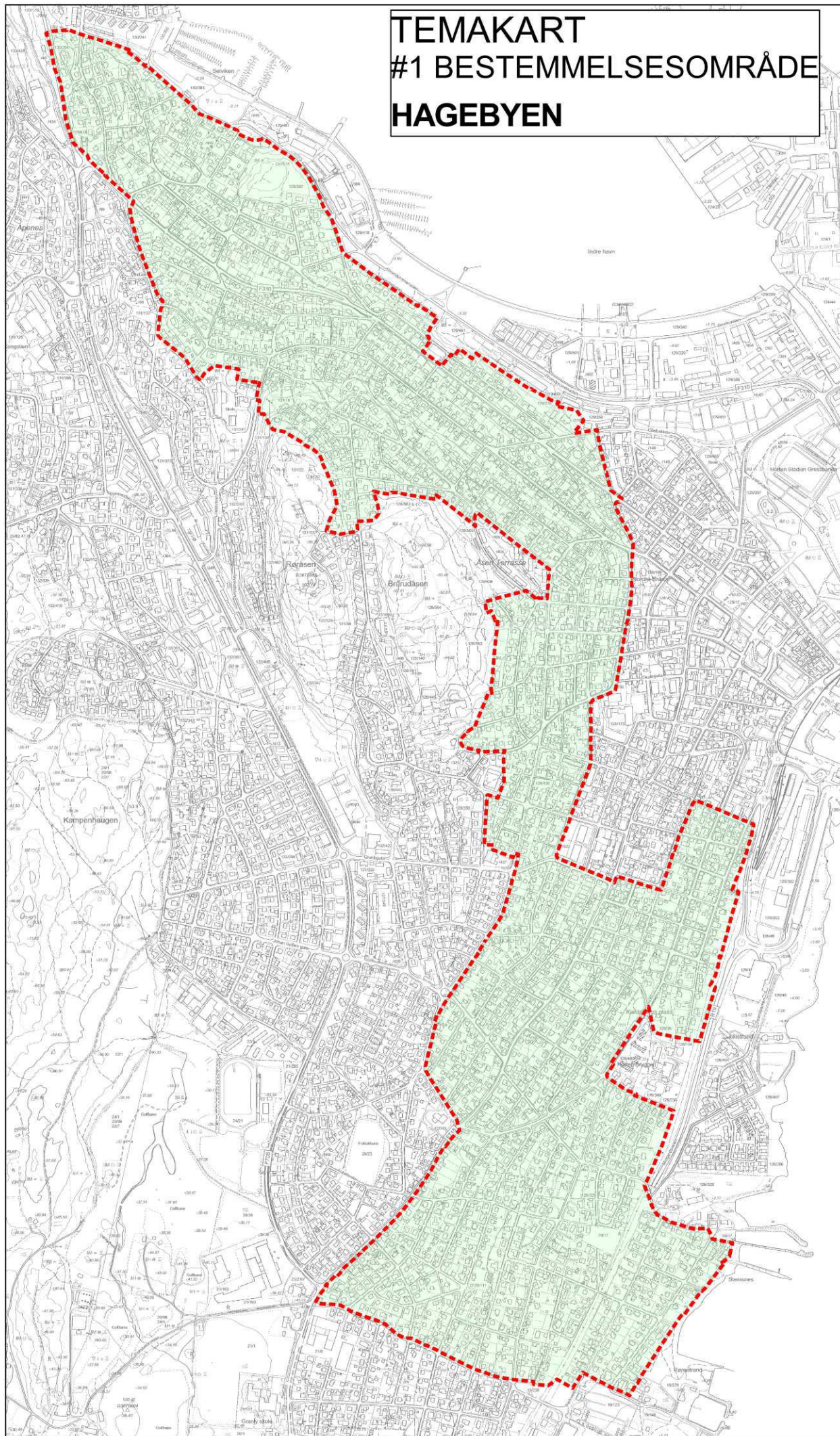
Betalt



TEMAKART

#1 BESTEMMELSESONMRÅDE

HAGEBYEN



**HORTEN
KOMMUNE**

Postboks 10, 3191 Horten

Telefon 33085000

postmottak@horten.kommune.no

Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	126	Bruksnr.	235	Festenr.	0	Seksjonsnr.	2
Adresse	Sollistrandsveien 3						
	kommunalt	privat	eksisterende		kortsluttet		
Vann	X						
Avløp	X						
Septiktank							
Vannmåler							
	Offentlig	Privat					
Vei	X						
	Ja		Nei				
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			X				
I tilfelle, hvilken?							

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er
tanken registrert
nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.04.2026
Restanse:	Kr,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 534,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	298,-

Tilleggsopplysninger:

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



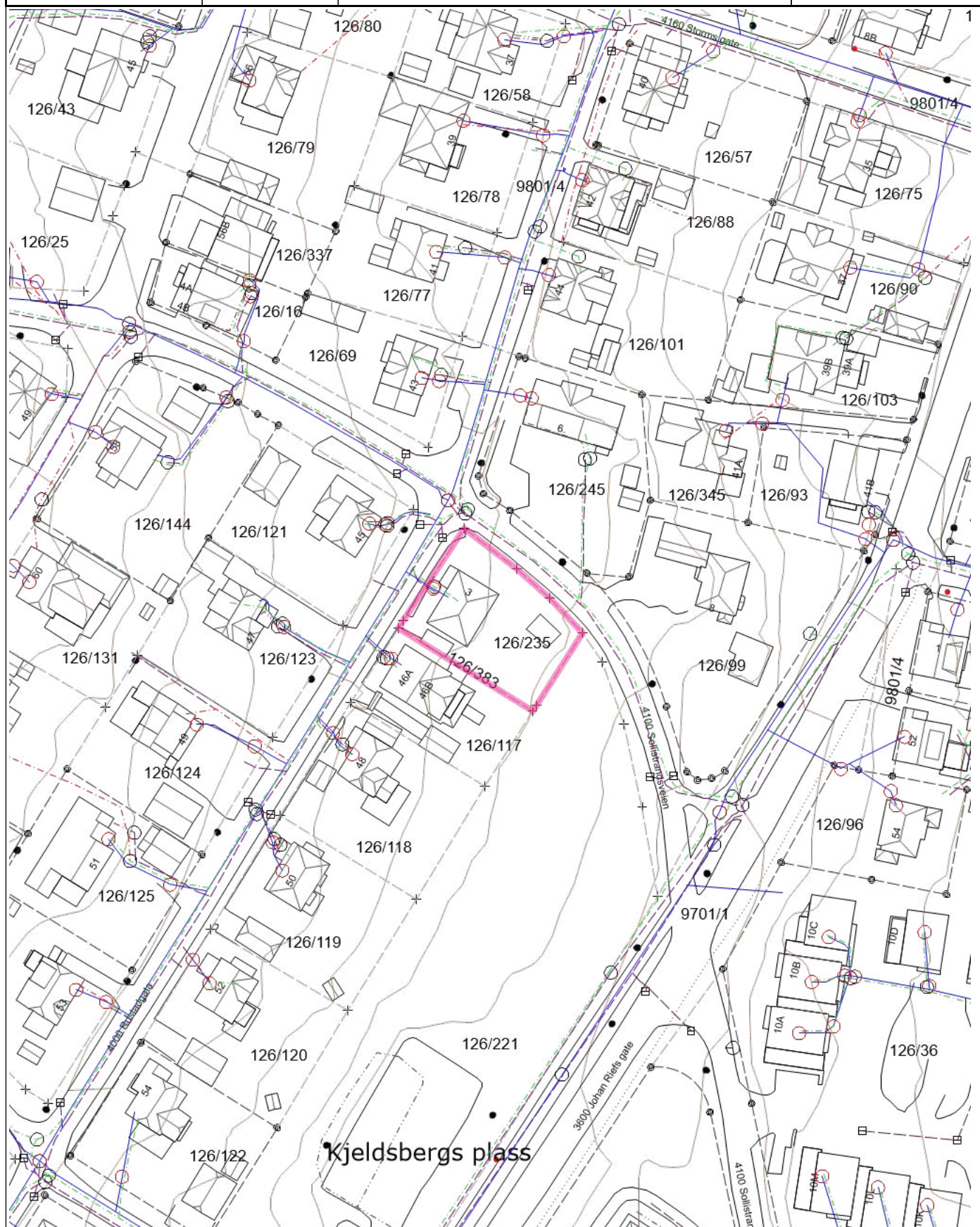
Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr. 126	Bnr. 235	Fnr. 0	Snr. 2
Adresse:	Sollistrandsveien 3 3187 HORTEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Feie og tilsynsopplysninger:

3901-126/235/0/2 Andel 0 H0201

Adresse

Sollistrandsveien 3

3187 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 21.01.21. Vi har ikke mottatt tilbakemelding med fremdriftsplan på når og hvordan avvik skal rettes. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	02.09.22, 16.01.23 og 01.02.23		Det var ingen tilstede da det var varslet feiing

Postadresse

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

Fakturaadresse

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Marie Thorup Surlien
Direkte tlf: 40 62 85 64
Vår ref.: 2013000176
Deres ref.:

Vår dato: 22.01.2021

Bexrud Invest As
Ollebakken 19
3181 HORTEN

Sollistrandsveien 3 - 0126/0235 - Horten kommune - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 21.01.21 i ovennevnte objekt. 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.

Til stede ved tilsynet:

For eier: Henning Bexrud
For VIB: Marie T. Surlien

Innledning

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

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Postadresse:

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

Fakturaadresse:

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

Tønsberg brannstasjon
Nøtterøy brannstasjon
Kopstad brannstasjon

Ollebukta 6, Tønsberg
Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstadveien 11, Nykirke

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning

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

Beskrivelse av avvik

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik

Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.

Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.

1. Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
2. Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
3. Gradering 3, er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 2

Avvik 1

Beskrivelse av avviket

Kjeller:

Det er utett mellom sotluke og skorstein.

Avvik 2

Beskrivelse av avviket

1.etg:

Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran Jøtul kamin, minst 30 cm foran ilegget.

Avvik 3

Beskrivelse av avviket

1.etg:

Teglskorstein har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale.

Avvik 4

Beskrivelse av avviket

Loft:

Det er utett mellom feieluke og skorstein.

Avvik 5

Beskrivelse av avviket

Loft:

Skorstein har noe dårlige fuger.

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til post@vibr.no, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

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.

Forhold:

1. Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekke alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.
2. Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.
3. Lagertanker som midlertidig tas ut av bruk, skal tømmes og sikres slik at utilsiktet påfylling ikke kan forekomme. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus og lignende, eventuelt med annet anerkjent materiale, i stedet for oppgraving. I slike tilfeller skal fylle- og lufterledninger fjernes.

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
Feiermester

Marie Thorup Surlien
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Gjeldende servitutter:

8-5-10 32

Jorden den

Joh. Gjerd

Byggesaks nr. 2

Byggesaks nr. 2

Behandlet i Hortens bygningsråds møte den 10 ds. hvor anmeldelsen godkjendes på betingelse av at bygningen legges med fasaden i lovlig avstand fra Sollistrandveien (Lengdeaksen loddrett på Rustadgt.)

For anmeldelsen kr. 2,-

" tilsyn m.v. " 30,-

kr. 32,-

Byggesaks nr. 2

Fornyet behandling i Bygningsrådet møte den 7 ds. hvor situasjonsplanen godkjendes.

Hortens Bygningsråd den 12/10 1935

Byggesaks nr. 2

- 1. Planen skal underkastes
- 2. Planen skal underkastes
- 3. Planen skal underkastes
- 4. Planen skal underkastes
- 5. Planen skal underkastes
- 6. Planen skal underkastes
- 7. Planen skal underkastes
- 8. Planen skal underkastes
- 9. Planen skal underkastes
- 10. Planen skal underkastes

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser

vedtatt av

Norges Kommunale

Ingeniørvesenets Forening

(Eftertrykk forbudd)

(Norsk mønster nr. 323)

3. nr. 787

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

Byggesaks nr. 2

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

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

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

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Jorden

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr. Rustad gate nr. 46 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse)

Bygningens anvendelse: En for sty. 9 avd. 1000 over utvete trinn overvokst med ved lagde tegninger og beliggende som på a. side-byggesplanen utlyst.

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

Tomtens størrelse 5'18,25 m.²

Eldre bebyggelses areal m.²

Nye bygningers areal 76,88 m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 2.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

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

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

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: —

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges): —

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: *Se tegning.*

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

§ 63. Ildfarlige og sundhedsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Femspring eller tilbaketrekning av fasaden: *Se tegning.*

§ 66, passus 3. Sokkelfemspring: —

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: —

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: —

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: *Se sikringsreguleringen.*

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X). *Se og reiseverk.*

§ 81. Isolasjon: *Efter loven.*

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI). *Cementstein.*

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: *Se tegning.*

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV). —

§ 104—107. Etasjeholder, rummenes gulvflate og lysareal: —

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

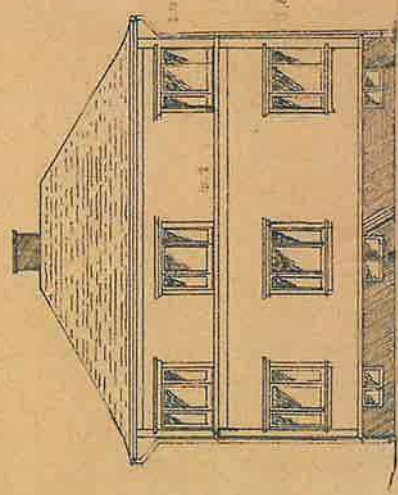
§ 109. Klossetter: *Se.*

§ 148. Innhegning: *Ja.*

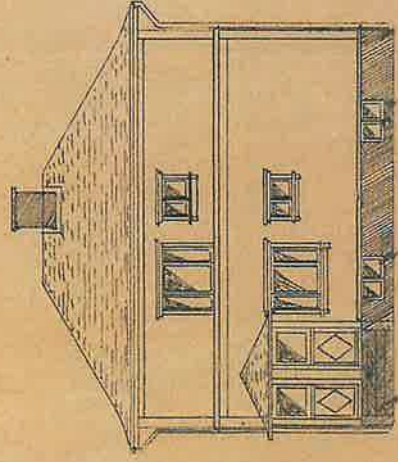
Yderligere opplysninger:

Arkitektbyggeri For J. Gjerde.
 112 m langt 330 m bredt.
 Mål 1:100

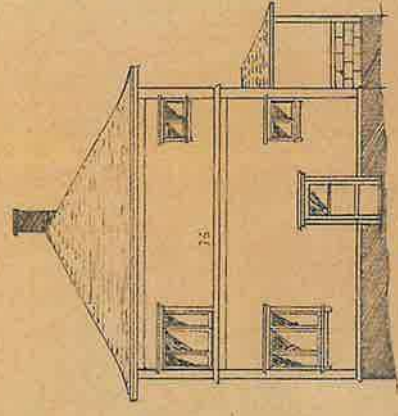
707



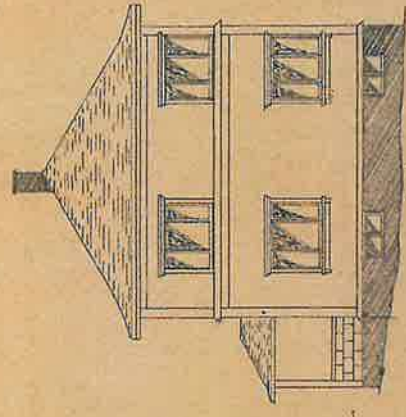
Øst



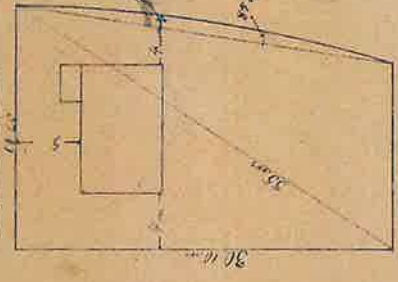
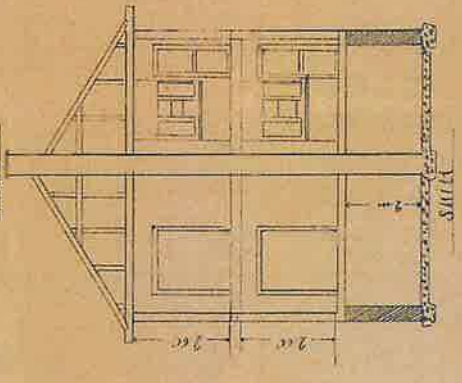
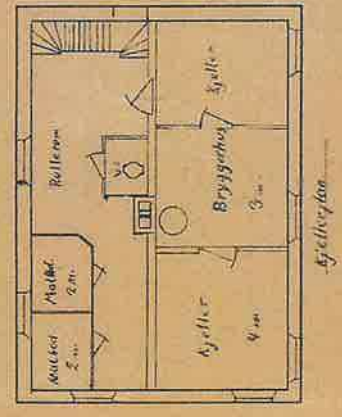
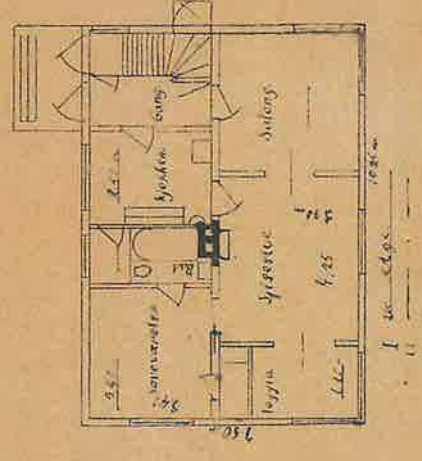
Vest



Nord



Syd



ADRIAN

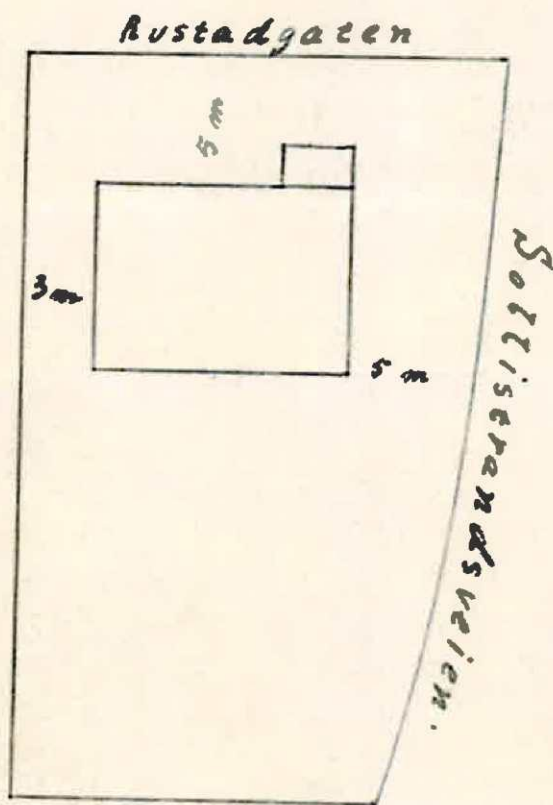
ADRIAN LARSEN
BYGGMESTER
TELEFON 177 K

Horten den 4/6 - 1938

Til.
BYGNINGSRAADET I HORTEN.

Da nybygget til Gjerde i Rustadgt. ikke blev godkjent i siste bygningsraad paa grund av for liten avstand i forhold til byggelinjen til Solistrandsveien. Søkes nu paany om tillatelse og legge bygningen som vist paa situasjonsplan under.

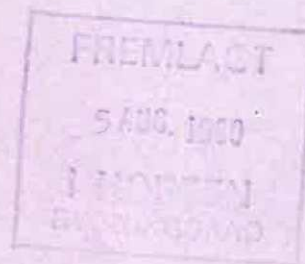
Byggm. A. Larsen



Behandlet i Hortens bygningsråds møte den 7 ds. hvor situasjonsplanen godkjendes.

M. Vind

John Gjerde
Valhallveien 5b
3155 Asgårdstrand



ark. 511 XXI 188/lj.

VEDR: SOLLISTRANDSVEIEN 3 - FASADEENDRINGER

Deres søknad av 21.7.1980.

Bygningssjefen finner i h.t. delegert myndighet - med hjemmel i bygningslovens § 93 - å kunne godkjenne søknaden.

Bygningssjefen i Horten, den 24. juli 1980.

Ivar B. Bauck

Margit og Emil Breivik
Sollistrandsveien 3

3190 HORTEN

FREMLAGT

26 MAI 1977

I HORTEN
BYGNINGSRÅD

ark. 511 XVI KB/ah

Vedr.: Vindusutskifting på Sollistrandsveien

Deres søknad datert 10.4.77.

Bygningssjefen finner - i henhold til instruks -
å kunne godkjenne søknaden på vanlige vilkår.

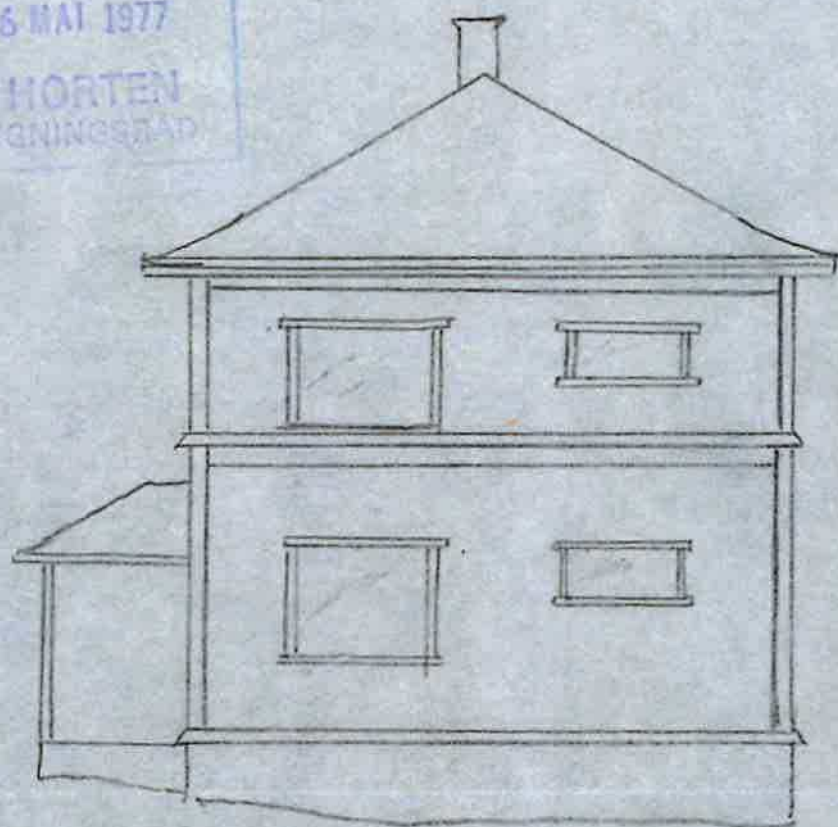
Bygningssjefen i Horten, den 11.mai 1977
for bygningssjefen


Knut Berg
ing

FREMLAGT

26 MAI 1977

I HORTEN
BYGNINGSRÅD



Solistrandsveien 5.
Vindus forandring
på sydlig vegg
Mal: 1:100

Herr Asbjørn Ormaasen,
Solliestrandsvegen 3,
H o r t e n.

Vedr. garasje Solliestrandsvegen 3.

Saken er behandlet i Horten bygningsråds møte den 30. august 1962 og
det ble fattet slikt vedtak:

"Anmeldelsen godkjennes."

Bygningssjefen i Horten, den 31. august 1962.

N. Bustrak
N. Bustrak

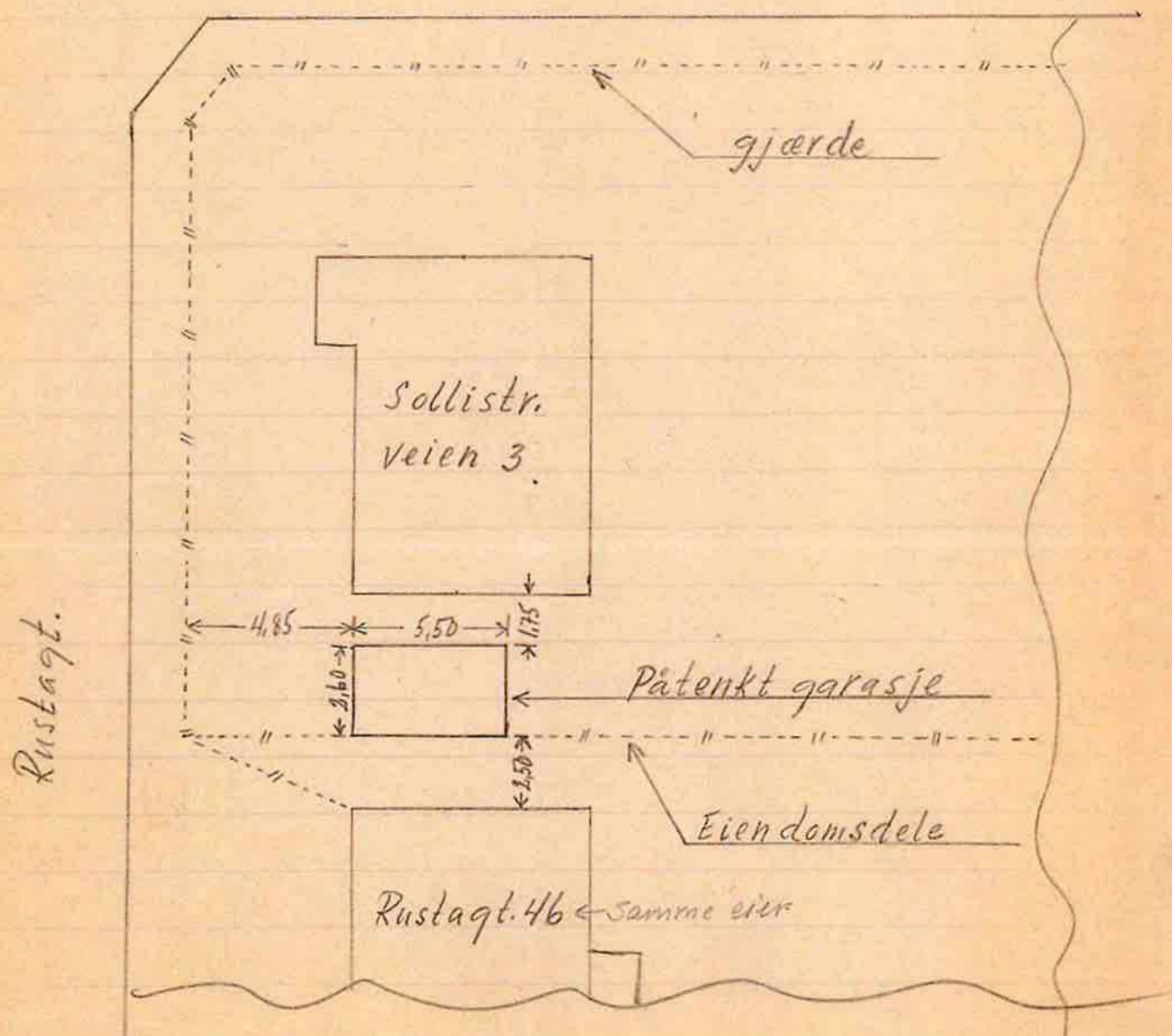
Betalt for anmeldelsen kr. 2,-
" " tilsyn mv. " 5,-

kr. 7.-

Liv Johansen
Liv Johansen

Asbj. Føske
Asbj. Føske

Sollistrandsv.



Skisse i plan av
Sollistrandsv. 3, med
garasje.

Mål ca. 1:200



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3901 - HORTEN

Gårdsnummer: 126

Bruksnummer: 235

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.03.2024 kl. 15:39

Produsert av: Thea Karoline Hilstad Mangset

Attestert av: Horten kommune

Thea Karoline Hilstad Mangset

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLLISTANDSVEIEN 3
Etableringsdato:	18.06.1935
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 126 / 235 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	606,8 m2	
Beregna areal for 126 / 235 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	606,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 3901 - 126 / 235 / 0 / 1			77 / 154
			Matrikkelenhet 3901 - 126 / 235 / 0 / 2			77 / 154

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6586374	583966		606,8 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		
	Annen referanse		

Seksjonering	16.02.2024	Tinglyst	07.03.2024	mangthea	16.02.2024
Seksjonering	24/755	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3901 - 126/235		
		Etablert/Endret	3901 - 126/235/0/1		
		Etablert/Endret	3901 - 126/235/0/2		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Sammenstilling av matrikkelenheter	31.01.2024	Tinglyst		31.01.2024	0701gjm 31.01.2024
Sammenstilling	4/24	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3901 - 126/383		-44,6
	24/754	Mottaker	3901 - 126/235		44,6
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3901 - 126/235		
		Omnummerert fra:	3801 - 126/235		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3801 - 126/235		
		Omnummerert fra:	0701 - 126/235		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.02.1951				
Kart- og delingsforretning	M 7-33	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0701 - 126/117		-532
		Mottaker	0701 - 126/235		532

Adresser					
Adresstype	Adressesnavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adresse nr Koord.syst.	Krets(er)	Aktomstpunkt Nei
Vegadresse	Sollistrandsveien	4100	Nord 3	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn:	Øst 0802 Sollistrand 1 Horten 04030101 Horten
			EUREF89 UTM Sone 32 6586374	Postnr.område:	Tettsted:
			583960	3187 HORTEN	2511 Horten

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	161 732 583	Bebygd areal:	76,9	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	10.05.1935
	Nord: 6586374 Øst: 583960	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	13.12.1935
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
H02 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126/235/0/1
H01 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126/235/0/2

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkken	Datoer	Matrikkelenhet
4100 Sollistrandsveien 3	H0101	Bolig	0	0			
4100 Sollistrandsveien 3	H0201	Bolig	0	0	Kjøkken		

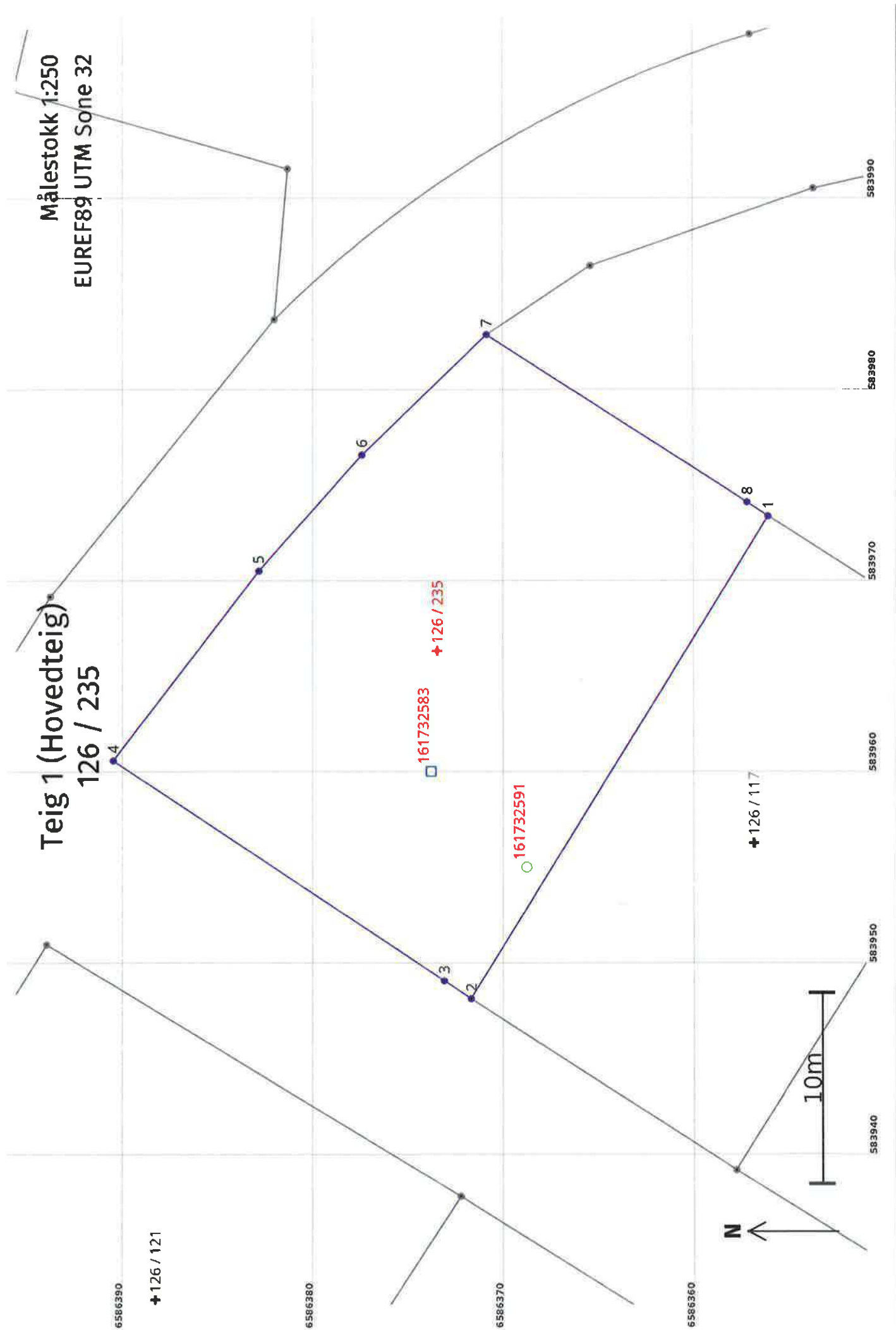
Bygningsnr: 161 732 591

Løpenr:		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
	Nord: 6586369 Øst: 583955	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkken	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	126/235





Areal og koordinater

Areal: 606,8
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6586374 Øst: 583966

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6586356,29	583973,33	29,65	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6586371,90	583948,12	1,69	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6586373,31	583949,05	20,84	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6586390,69	583960,55	12,53	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6586383,04	583970,47	8,13	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6586377,63	583976,54	9,08	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6586371,07	583982,82	16,24	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6586357,39	583974,06	1,32	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

Horten (0701), Gnr 126 / Bnr
235: Sollistandsveien 3
Sollistrandsveien 3

Innholdsliste

Vestfold fylke, Borre, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Vestfold fylke, Borre, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

Navn:

3 / 4

Nr. <i>Hortens kommune</i>		Navn: <i>Nylt mmo J. Sollerhandvinn</i>		
Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Heftebøker	Pante- bok	Forandringer, utsettelse og anm.
812	15.11.58	Obl. kr. 20.000,- fra Inga Ormaasen og Margit Breivik mforord. & Marg. Ormaasen og Poul Breivik til Hortens kjøpekasse, del. Hst 830		Russel 23/4-1064. Dagbl. 10/5/1064. 742 843
4417	11.9.1980	Obl. kr 30.000,- fra Inga Ormaasen til Horten kommune på hennes ideelle 1/2-part av d.e.	B 111	Selvtst 29/12-86. Dn. 10/88
4418	11.9.1980	Obl. kr 26.000,- fra Margit Breivik til Horten kommune på deres ideelle 1/2-part av d.e.	B 111	Selvtst 29/12-86. Dn. 10/86
4954	12.10.1981	Obl. kr 10.000,- fra Margit Breivik til Horten kommune på hennes ideelle 1/2-part av d.e.	B 119	Selvtst 29/12-86. Dn. 10/82
4955	12.10.1981	Obl. kr 10.000,- fra Inga Ormaasen til Horten kommune på hennes ideelle 1/2-part av d.e.	B 119	Selvtst 29/12-86. Dn. 10/85
92	8.1.1990	Obl. kr 100.000,- til Den norske Creditbank.	B 224	

Notater
