PRIVATMEGLEREN
HORTEN

RUGDESTIEN 10

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rugdestien 10, 3189 Horten
Gnr. 133, Bnr. 24, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260009

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 938 86 171

E-post: sigurd.sordal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Tilstandsrapport

Enebolig

Rugdestien 10, 3189 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 133, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1078 **Referansenummer:** WS1244

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

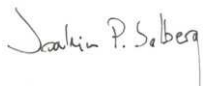
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1966 med frittstående enkel garasje og bod. Boligen har stedvis behov for oppgraderinger og vedlikehold. Kjeller er innredet og ikke godkjent for varig opphold. Enkelte bygningsdeler har fått tilstandsgrad TG2–TG3, og dette bør en potensiell kjøper sette seg grundig inn i. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av Decraplater el. fra ca. 2016. Ifølge eier utført ved egeninnsats. Taket var snødekt under befaring, tilstandsgrad er derfor satt til IU. Vi anbefaler en kontroll av taket av fagkyndig under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Eier opplyser at fasade mot syd, øst og vest er omkledd i 2003.
Uisolert råloft med luketilkomst fra gang. Noe gulv for lagring.
Fuktmålinger utført på tilfeldige steder ved konstruksjon og taktro viste ingen unormale forhold. Det var tildels mye inventar i loft under befaring. Loftet er derfor begrenset inspisert. Vi anbefaler at loftet kontrolleres når det er tømt for inventar.
Vinduer hovedsakelig med 2-lags glass fra perioden 1996-2007.
Glass i stuen merket med produksjonsår 2019.
Bygningen har malte ytterdører med 2-lags glass.
Syd- og vestvendt altan med utgang fra stuen. Grunnet snødekke under befaringen er altanen svært begrenset inspisert.
Tilstandsgrad er derfor satt til IU.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulvflater av fliser, tepper, belegg og laminatgulv.
Vegger av panelplater, tapet og slette flater. Himlinger med plater og panel.
Betonggulv mot grunnen i kjeller og etasjeskille av bjelkelag. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue, gang og kjellerstue. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue målt høydeforskjell på 16 mm. på hele rommets gulvflate, i gangen ble det målt 11 mm. høydeforskjell, i kjellerstuen ble det målt 44 mm. høydeforskjell. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Boligen har mursteinspipe, helbeslått over taket. Plassbygd peis og vedovn i stuen.
Det er ikke opplyst om avvik for takstmann, siste feiing utført 15.02.2023 ifølge dokumentasjon.
Gulv i kjeller har tepper og fliser. Veggene har panelplater. Tak har himlingsplater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Fuktmåling utført i denne veggen utelukker ikke skjulte skader andre steder i etasjen.
Eier informerer at det tidligere er utbedret en lekkasje i himling under badet av ukjent årsak i kjeller. Overflatesøk med fuktinstrument viste ingen unormale forhold på befaringsdagen.
Det er ikke opplyst om krypkjeller for takstmann.
Boligen har malt tretrapp. Det mangler fullverdig rekkverk i trappen, noe som gir økt fallrisiko.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, takess i himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett og servant i innredning.
Gulvflaten har fall til sluk. Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til ventilasjonssjakt, tilluft under døren.

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, panel og downlights i taket.
Rommet er innredet med dusjnisje, badekar, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist minst 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er slukrenne med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via baderomsvifte, tilluft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,1.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har Ikeainnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke vurdert.
Det bør monteres vannstoppsystem og komfyrvakt i kjøkkenet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinyl el. på gulv og baderomsplater på vegg, panel i taket. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servant.
Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg fra byggeår, 2001 og noe senere ifølge eier.
Det er avløpsrør av plast fra 2001 ifølge eier.
Boligen har naturlig ventilering ved veggventiler/ventiler i vinduer, mekanisk avtrekk fra kjøkken og vifte til sjakt.

Boligen har luft-til-luft varmepumper i stuen og kjellerstuen. Varmepumpen i stuen merket produksjonsår 2020. Ukjent årgang i kjeller. I tilsynelatende normal drift under befaring. Det er ikke opplyst om service eller andre forhold for takstmann.
Varmtvannstanken er på 198 liter produsert i 1995. Lokalisert i bod kjeller.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Beskrivelse av eiendommen

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Eier informerer at drenssystemet er fra 2008. Da drenssystemet ligger skjult i bakken vurderes dette etter alder.
Grunnmur av pussede sementblokker på ukjent fundamentering.
Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tomten var snødekt under befaringen og er derfor noe begrenset vurdert.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type.
Eiendommen er tilknyttet septiktank delt med nabo. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Ifølge eier/kommunens kartløsning er stikkledning til septiktank fra 2008, tank og ledning videre fra 1966 og vannledning fra 1966.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

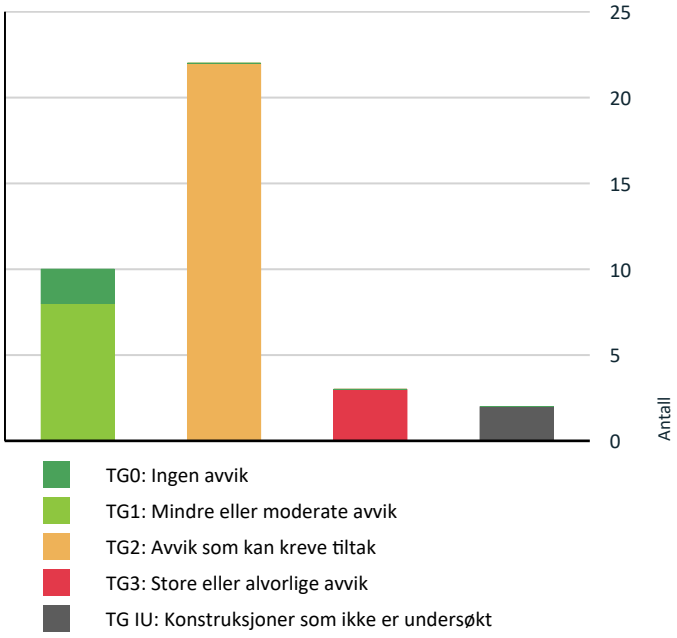
Enebolig

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

Det er enkelte avvik etter godkjente tegninger. Deler av kjelleretasjen benyttes idag som hovedareal (oppholdsrom) og er godkjent som sekundærareal (boder ol.). Ved å benytte sekundærareal som hovedareal krever det søknad til kommunen. Takstmann gir ikke garantier for at en slik søknad vil bli godkjent. Det foreligger ferdigattest datert 19.12.1966.

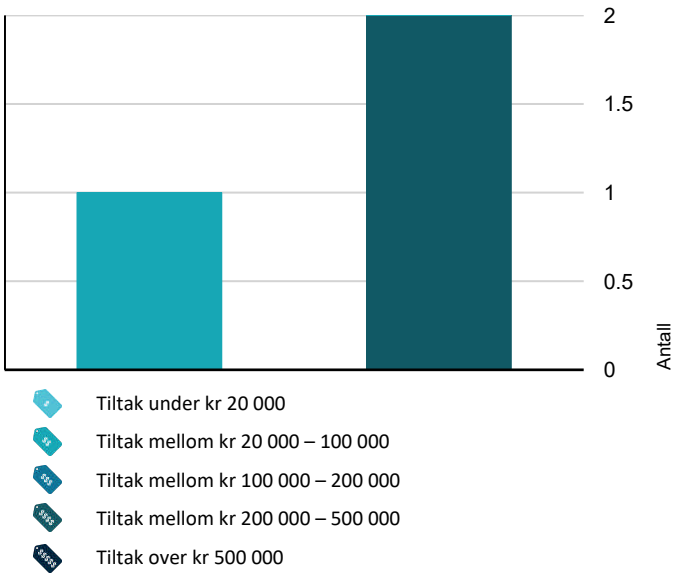
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2001	Nytt bad 1.etg.	Informasjon gitt av eier
2008	Ny drenering	Informasjon gitt av eier
2016	Ny taktekking	Informasjon gitt av eier
2019	Ny kjøkkeninnredning	Informasjon gitt av eier
2020	Nytt bad kjeller	Informasjon gitt av eier

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av Decraplater el. fra ca. 2016. Ifølge eier utført ved egeninnsats. Taket var snødekt under befaring, tilstandsgrad er derfor satt til IU. Vi anbefaler en kontroll av taket av fagkyndig under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner, hatter, beslag og nedløp av ukjent årgang, med derav usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble ikke avdekt større skader/utettheter ved besiktigelse fra bakkenivå, skader og utettheter kan således aldri utelukkes ved eldre materiell. En luftehatt ser ut til å ha behov for utbedring.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Eier opplyser at fasade mot syd, øst og vest er omkledd i 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe værslitasje i overflater og sprekker i trevirke.
Kledningen er ikke kryssutlektet etter dagens byggeskikk. Det gir noe begrenset lufting.
Det er ikke påvist tilstrekkelig musetetting i nedkant av kledningen rundt hele boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold ved ytterkledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Uisolert råloft med luketilkomst fra gang. Noe gulv for lagring. Fuktmålinger utført på tilfeldige steder ved konstruksjon og taktro viste ingen unormale forhold. Det var tildels mye inventar i loft under befaring. Loftet er derfor begrenset inspisert. Vi anbefaler at loftet kontrolleres når det er tømt for inventar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stuetaket har tydelig `heng`, noe som indikerer noe svak konstruksjon ved lang spennvidde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved evt. renovering av stuen bør det vurderes oppretting av himling og evt. legge inn forsterkning i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Vinduer hovedsakelig med 2-lags glass fra perioden 1996-2007. Glass i stuen merket med produksjonsår 2019.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt noe slitasje i karmer og pakninger etter mange års bruk. Kondensering på vinduet i badet under befaring. Det kan ha årsak i punktert glass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utskifting av vindu på bad, og flere vinduer på noe sikt ved boligen.

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad som følge av alder og generell slitasje i overflater og pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med avviket.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Syd- og vestvendt altan med utgang fra stuen. Grunnet snødekke under befaringen er altanen svært begrenset inspisert. Tilstandsgrad er derfor satt til IU.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligen har gulvflater av fliser, tepper, belegg og laminatgulv. Vegger av panelplater, tapet og slette flater. Himlinger med plater og panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flisgulv i kjeller har en del bomlyd. Det det indikerer manglende vedheft til underlaget.
Fliser i vindfanget har riss i fuger, det kan ikke utelukkes løse fliser.
1.etg. har en del knirk i gulvflater. Det er ikke uvanlig for eldre boliger og kan ha flere årsaker som skjevheter i etg.skille.
Det er merkbart heng i himling i stuen. Det kan tyde på noe svak bygningskonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan bli behov for å utbedre fliser på noe sikt. Forøvrig må ny eier vurdere behovet for evt. oppgraderinger ved overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv mot grunnen i kjeller og etasjeskille av bjelkelag. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue, gang og kjellerstue. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue målt høydeforskjell på 16 mm. på hele rommets gulvflate, i gangen ble det målt 11 mm. høydeforskjell, i kjellerstuen ble det målt 44 mm. høydeforskjell. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat er sjablongmessig og må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, helbeslått over taket. Plassbygd peis og vedovn i stuen.
Det er ikke opplyst om avvik for takstmann, siste feiing utført 15.02.2023 ifølge dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 på grunn av alder og ikke på grunn av negative observasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med hensyn til alder kan det bli nødvendig med rehabilitering av pipeløpet på noe sikt.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller har tepper og fliser. Veggene har panelplater. Tak har himlingsplater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Fuktmåling utført i denne veggen utelukker ikke skjulte skader andre steder i etasjen.
Eier informerer at det tidligere er utbedret en lekkasje i himling under badet av ukjent årsak i kjeller. Overflatesøk med fuktinstrument viste ingen unormale forhold på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har utforede vegger under terrenglinjen. Disse har på generelt grunnlag vist seg å være risikokonstruksjoner da det er fuktutsatte konstruksjoner med høy skadefrekvens.
Boligen har noe skjevheter, det gir stedvise glipper langs listverk, spesielt fotlister.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vi anbefaler at kjelleren ventileres godt og kontrolleres jevnlig slik at potensielle fuktsymptomer kan oppdages tidlig og evt. utbedres før skader oppstår.



Krypkjeller

Det er ikke opplyst om krypkjeller for takstmann.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Det mangler fullverdig rekkverk i trappen, noe som gir økt fallrisiko.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe slitasje/mindre skader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med avviket.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, takess i himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett og servant i innredning.
Gulvflaten har fall til sluk. Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til ventilasjonssjakt, tilluft under døren.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av alder/slitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avviket.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Rommet har fall til sluk, noe under krav vurdert etter badets byggeår ved 1:50 fallforhold i avstand av 80 cm fra sluk. Fra sluk til overflate foran døren er det målt ca. 12 mm. høydeforskjell. I tillegg kommer evt. membranoppkant ved døren.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, smøremembran el.
Eier informerer at bl.annet tettesjikt er utført ved egeninnsats. Eier informerer videre at membran er punktert og tettet med fugemasse i gulv etter fjerning av et badekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran er utført ved egeninnsats/udokumentert arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk ved eldre baderomsvifte til sjakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Viften gir overtrykk til wc ved bruk, noe som er uheldig da det er ønskelig å ventilere luften ut av boligen ved bruk av badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viften bør flyttes til yttervegg.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJELLER > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, panel og downlights i taket.
Rommet er innredet med dusjnisje, badekar, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist minst 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er slukrenne med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via baderomsvifte, tilluft under døren.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene fremstår noe uferdig tilknyttet pipe og brannmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør ferdigtilles.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp slukrist målt til ca. 47 mm. Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin og badekar.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne med mulighet for rengjøring. Membran er ikke synlig i sluket eller rundt rørgjennomføringer generelt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier informerer at tettesjiktet er utfør ved egeninnsats/udokumentert løsning. Det stilles strenge krav til dokumentasjon og utførelse av tettesjikt da mangler ved dette kan gi lekkasjer til bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takstmann har ikke grunnlag for å vurdere løsningen. For å sikre en tilfredsstillende løsning må badet fornyes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, tilluft via døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Viften gir overtrykk til bod ved bruk, noe som er uheldig da det er ønskelig å ventilere luften ut av boligen ved bruk av badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viften bør flyttes til yttervegg.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstuen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,1.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Ikeainnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke vurdert.
Det bør monteres vannstoppsystem og komfyrvakt i kjøkkenet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinyl el. på gulv og baderomsplater på vegg, panel i taket. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servant. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg fra byggeår, 2001 og noe senere ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier har notert i sin egenerkæring at det er utført noe egeninnsats ved røranlegget. Vi anbefaler at anlegget kontrolleres av fagkyndig. Fordelerskap er lokalisert i bod og har ikke drenering tilknyttet et sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vi anbefaler at anlegget kontrolleres av fagkyndig og at det monteres vannstoppsensorer ved vanninstallasjoner uten sluk.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2001 ifølge eier.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering ved veggventiler/ventiler i vinduer, mekanisk avtrekk fra kjøkken og vifte til sjakt.

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

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

Det bør gjøres utbedring av ventilasjon på våtrom og wc.

TG 1 Varmesentral

Boligen har luft-til-luft varmepumper i stuen og kjellerstuen. Varmepumpen i stuen merket produksjonsår 2020. Ukjent årgang i kjeller. I tilsynelatende normal drift under befaring. Det er ikke opplyst om service eller andre forhold for takstmann.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter produsert i 1995. Lokalisert i bod kjeller.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1965

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Utført i 2007.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

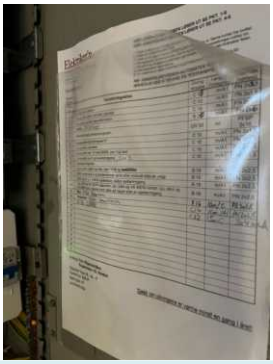
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger kontrollrapport fra DLE eller andre tilsvarende kontrollinstanser siste 5 år gis det anbefaling om at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, eller en el.kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig. Sikringsskapet må tettes i gjennomføringer.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier informerer at drenssystemet er fra 2008. Da drenssystemet ligger skjult i bakken vurderes dette etter alder.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pussede sementblokker på ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt noe riss/mindre sprekker i synlige deler av grunnmur rundt boligen. Sett i sammenheng med skjevheter innvendig kan det ha årsak i noe svak fundamentering av boligen generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke unormalt at det er enkelte riss/sprekker i grunnmur ved eldre boliger. På generelt grunnlag anbefaler vi jevnlig ettersyn for å avdekke evt. utvikling over tid. Det kan i den forbindelse bli nødvendig med utbedringer.



TG 2 Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Tomten var snødekt under befaringen og er derfor noe begrenset vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flatt terreng tilknyttet grunnmur gir økt belastning for drenssystemet. Dersom det eks. oppdages fukt i kjeller kan det vurderes å justere terrenget noe som et av flere tiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type. Eiendommen er tilknyttet septiktank delt med nabo. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Ifølge eier/kommunens kartløsning er stikkledning til septiktank fra 2008, tank og ledning videre fra 1966 og vannledning fra 1966.

Årstall: 1966

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Boligen har enkelte forhold tilknyttet HMS-forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til godkjent rømningsvindu/dagslys.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

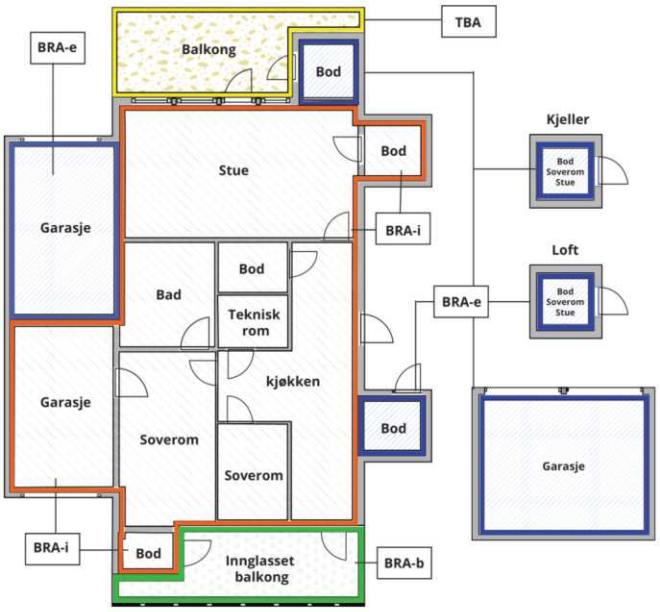
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	111	8		119	35
Kjeller	98			98	
SUM	**209**	**8**			**35**
SUM BRA	**217**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, stue, kjøkken, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod utvendig	
Kjeller	Kjellerstue, bod, bod 2, bad, kjellerstue 2, teknisk rom, trimrom, soverom		

Kommentar

Syd og vestvendt balkong ca. 35 m2 er angitt som TBA.
Frittstående garasje og bod ca. 23 m2 og 8 m2 er angitt som BRA-e.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er enkelte avvik etter godkjente tegninger. Deler av kjelleretasjen benyttes idag som hovedareal (oppholdsrom) og er godkjent som sekundærareal (boder ol.). Ved å benytte sekundærareal som hovedareal krever det søknad til kommunen. Takstmann gir ikke garantier for at en slik søknad vil bli godkjent. Det foreligger ferdigattest datert 19.12.1966.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	133	24		0	891.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rugdestien 10

Hjemmelshaver
Åbjørsbråten Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger stille og barnevennlig til i Laskenlia, på en skjermet tomt mot en grønn slette. Området er veletablert og populært, kun fem minutter fra Horten sentrum. Like ved finner du flotte turområder med stier mot Borrevannet, golfbanen og Falkensten/Løvøya. Det er gangavstand til både barneskole, ungdomsskole, barnehage, dagligvare og buss. Buss til Holmestrand stasjon går fra Falkenstensveien, og det er fin sykkelvei til Skoppum stasjon, Bakkenteigen, Åsgårdstrand og Tønsberg. Badestrand og småbåthavn ligger ca. fem minutter unna med sykkel. Kjøretid: ca. 20 min til Tønsberg, 30 min til Torp og én time til Oslo.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum følger man Torggata/Falkenstensveien nordover mot Apenes. I rundkjøringen før Meny tar man Holtanveien til venstre. Vis a vis Røde Kors Huset tar man opp Knudsrødveien til høyre og følger denne gjennom svingen og inn første vei til høyre som er Rugdestien. Boligen ligger da på venstre hånd etter ballsletta.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har septiktank delt med nabo som er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig. Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	08.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260009

Selger 1 navn
Ove Åbjørsbråten

Gateadresse
Rugdestien 10

Poststed	Postnr
HORTEN	3189

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 83735619

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flis med sprekk på bad i hovedetasje

Document reference: 141260009

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad hovedetasje utført delvis av rørlegger og egeninnsats, ble utført tidlig på 2000 tallet, husker ikke firmanavn. Bad underetasje utført av ufaglært/egeninnsats
Arbeid utført av	Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Smøremembran, utført av ufaglært/egeninnsats

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad hovedetasje utført delvis av rørlegger og egeninnsats, ble utført tidlig på 2000 tallet, husker ikke firmanavn. Bad underetasje utført av ufaglært/egeninnsats. Kjøkken og toalett vann/avløp utført av ufaglært/egeninnsats
Arbeid utført av	Husker ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innsig rundt pipe tidlig på 2000 tallet, ikke sett noe etter at det ble satt på pipehatt da

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Div elektrisk innstallasjon med forskjellige firma. Elektrisk til varmepumper ble gjort "midlertidig" ved egeninnsats grunnet corona nedstengning, elektriker blir bestilt til dette før overtakelse.
Arbeid utført av	ABC Elektro, Elektrikeren Bjørnar Schøn, Skoppum Elektriske

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee lader på vegg, installert juni 2024 av ABC Elektro

Document reference: 141260009

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byttet noen vinduer og kjellerdør

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Terasse egeninnsats, tak noe faglært og mest ufaglært/egeninnsats

Arbeid utført av: Ulf Hansen Blikkenslager

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller innredet halvdel mot øst

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260009

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141260009

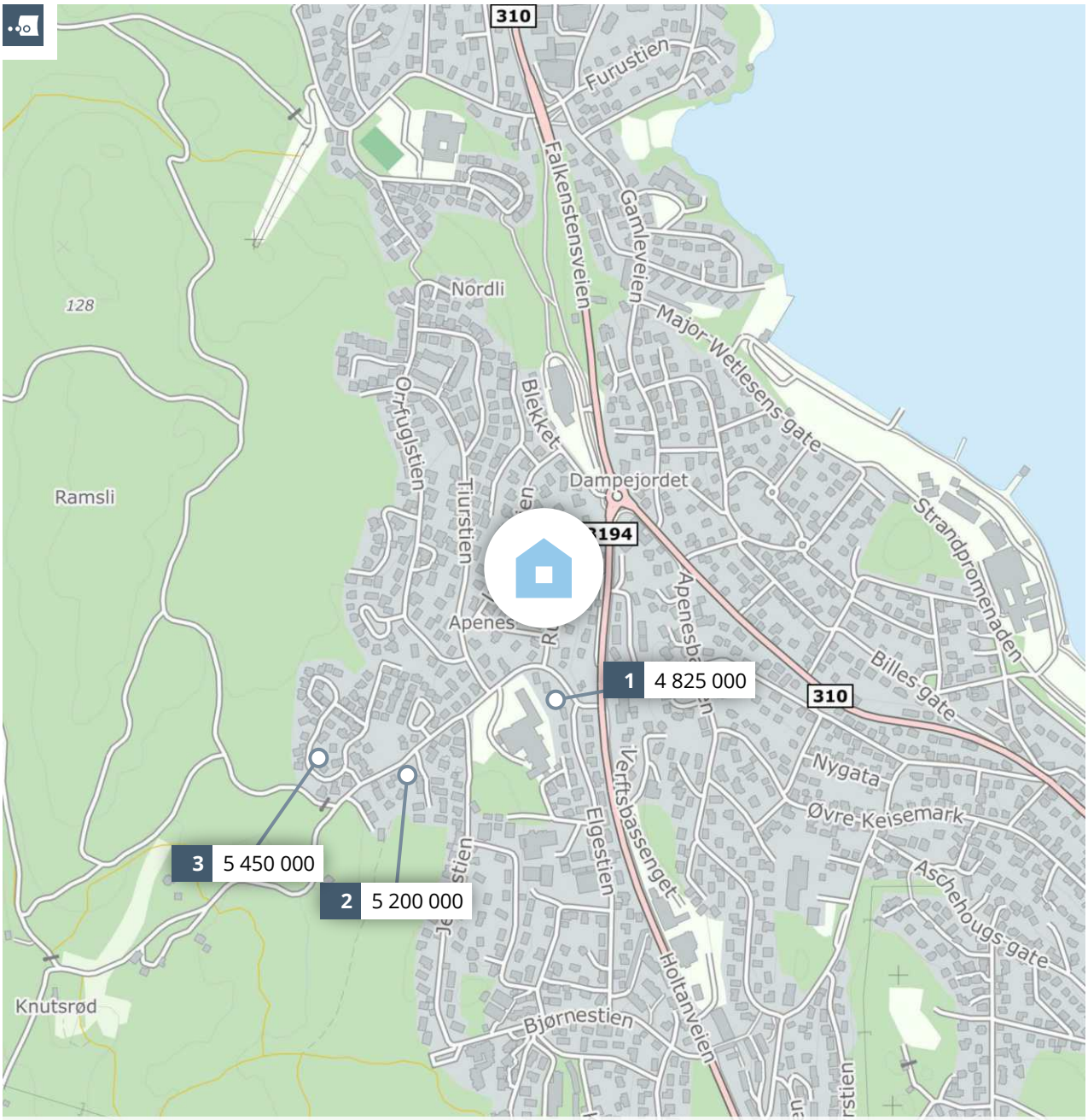
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove Åbjørsbråten	a74e66fb379c6a46ffe5be a129314839f60900b1	22.01.2026 18:53:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260009

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

RUGDESTIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 13.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigurd Sørdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rugdestien 10, 3189 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 133 BNR 24 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Laskenlia

Verdivurdert til

5 100 000

-	5 100 000	24 402
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	209 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					892 m²	
Byggeår					1966	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Knudsrødveien 1				13.10.2025	4 850 000	**4 825 000**	0	4 825 000	**30 346**
	159 m²	1969	1 027 m²	4 sov						
2	Knudsrødveien 39				19.09.2025	5 350 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**41 935**
	124 m²	1953	1 074 m²	3 sov						
3	Jensebråten 54 B				07.01.2026	5 450 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**25 467**
	214 m²	1993	711 m²	5 sov						

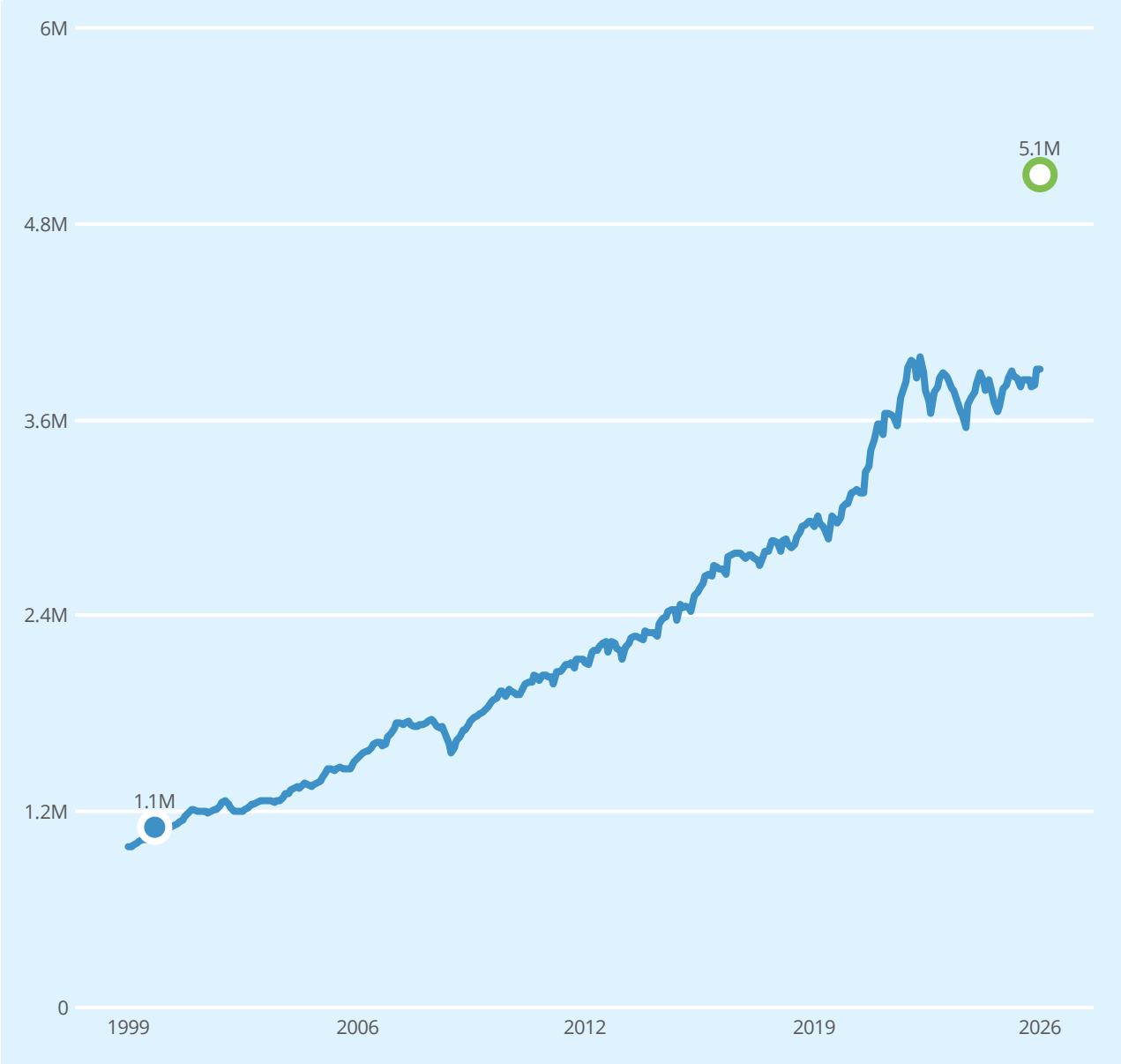
Boligen holder en gjennomgående god standard, med blant annet bad i kjeller fra 2020 og kjøkken fra 2019. De fleste overflater er oppgradert de siste årene, noe som gir et moderne og velholdt uttrykk. Den romslige stuen har god plass til både stort spisebord og en hyggelig sofakrok. Her finner du både effektiv peisovn og varmepumpe, som sikrer et behagelig inneklima året rundt. Videre finner vi tre soverom i hovedetasjen. I kjelleretasjen er det i tillegg innredet to rom som benyttes som henholdsvis soverom og treningsrom, samt to kjellerstuer – en svært praktisk løsning. Det gjøres oppmerksom på at kjelleretasjen ikke er søkt bruksendret.
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig, trafikkstille og barnevennlig område i Laskenlia. Her bor du med kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarehandel og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Rutebussen stopper like i nærheten og gir enkel adkomst til blant annet Horten sentrum.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.04.2013		15.04.2013	-	975 000	-	975 000	1
11.09.2012		11.09.2012	-	310 450	-	310 450	2
28.04.2000		28.04.2000	975 000	1 100 000	-	1 100 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3189 HORTEN nå

9
eneboliger til salgs

10.8M
10.5M
10 089 000 Prisantydning i snitt
9.9M
9.6M
9.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
120
dager

Eneboliger solgt i 3189 HORTEN siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

6.5M
6.2M
5 884 000 Prisantydning i snitt
5 676 000 Salgspris i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
135
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 512 HORTEN kommune i snitt siste 6 mnd
30 149 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

24 402 Rugdestien 10 Totalpris 5 100 000

enova

Energiattest



Adresse **Rugdestien 10, 3189 HORTEN**	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249541**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161757691**
Gårdsnummer **133**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **175,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **227,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 195 kWh**

Rugdestien 10, 3189 HORTEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 utendørs

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Skatteetaten

Dato
10.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SIGURD SØRDAL
Sverres gate 22 H0101
3186 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 133 Bnr 24 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rugdestien 10, 3189 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 265 986
Som sekundærbolig:	kr 5 063 943

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

L. nr. 71/65

FERDIGATTEST

for eiendommen Rugdestien nr. 10.

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 10/5 1965

fra byggmester Arne Brevik

på vegne av byggmester Arne Brevik

med ansvarshavende byggmester Arne Brevik

er følgende byggeforetagende lovlig:

Våninghus i 1 etasje med frittliggende garasje.

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

Hortens Bygningsråd den 19. desember 1966.

Kåre Sand.
Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

bg
50

Gjeldende servitutter:

Horten, den 10. mai 19 65.

anmelder. byggherre.

Adresse: Adresse:

ansvarshavende.

Adresse:

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 13 MAI 1965

ARKIV

Rich. Andvord. Bl. 672.

Byingeniøren i Horten
12 MAI 1965
J.nr. 334 503-10

J.nr.

Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Horten

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

Rugdestien gate nr. 10 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 95.000,00

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 887 m²

Eldre bebyggelse areal m²

Areal av nybygg 116 m² + garasje
+ garasje

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses -og arbeidsrom.

2 + 2 l.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Planer, snitt og fasader i mlstk. 1 : 100

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

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Tilkoples det komm. nett.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger: Alle fasader er frittliggende.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Ingen.

§ 132, passus 3. Naboforhold: Ingen nabotomter er bortfestet eller bebygget.
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: Ingen.
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Bygningen får adkomst fra Rugdestien.

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: Ingen.

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, haldakiner og hengende karnapper: Ingen.
(Se dept. foskrifter kap 24.)

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: Ingen.

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: 2,5 m. fra tomtens nordgrense.

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

Utenfra : Tømmermannskledn., imprgn. papp, 4" bindingsverk, 10 cm. mineralull, diff.tett papp

Isolasjon: m/klemte skjøter, sponplater ell. malleatuepanel.
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Papp og mineralull i stubbeloft og himling.

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

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: Kjellertrapp bredde 80 cm.
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: 9" x 9" røkpipe.
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

Elektrisk oppvarming. Bad, W.C. osv. ventileres over tak. Soverom, stuer osv. gjennom vegg.

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

Etasjehøyde 2,45 m.

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

Vask i eget vaskerom, matvarer i kjeller.

§ 109. Klosetter: 1 stk. vannklosett.

§ 148. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
13 MAI 1965

Sak nr. 71/65.

Enebolig på tomten Rugdestien 10. Byggherre: Arne Brevik.

Byggeanmeldelse av 10. mai 1965 ved byggherren. Vedlagt 2 tegninger som viser planer, snitt, fasader og situasjonskart.
Brev av 10. mai 1965 fra byggherren.

Tomten er 887 kvm. og skal bebygges med en enebolig på 116 kvm. + garasje.

Det er bare gravet ut plass for en matkjeller og forøvrig bare for fundamentene.

I 1. etasje er vindfang, entre, stue, kjøkken, 3 soverom, tørke-strykerom, bad, W.C., gang og diverse boder. Garasje er plassert i tilslutning til huset. Det kan bli noe vanskelig å kjøre inn i garasjen.

Huset synes å passe godt på tomten og med den øking av bredden som er angitt i brevet vil planløsningen bli bra.

Vedtak:

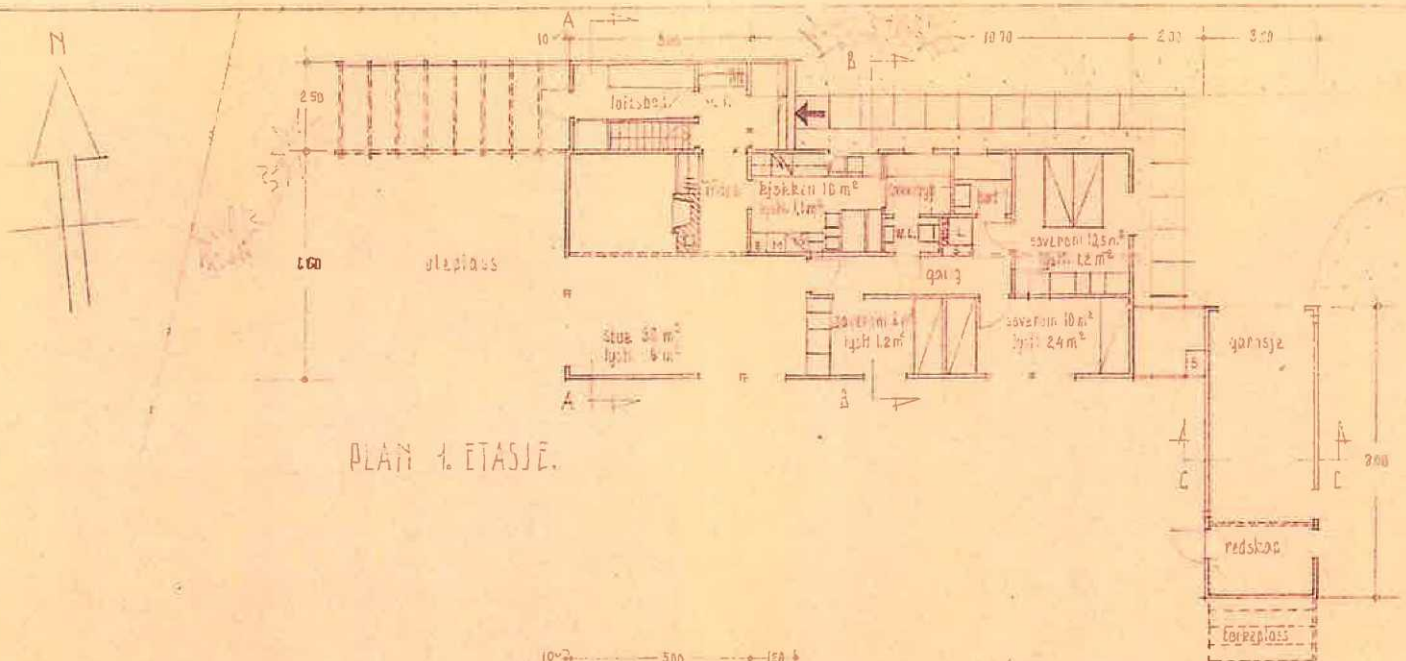
Grunnmur må fundamenteres til frostfri dybde.

Erklæring som nevnt i fellesvedtaket for husene i Laskenvegen. (Se bygningsrådets vedtak i møte 14.5.1964), må sendes inn før byggearbeidet settes igang.

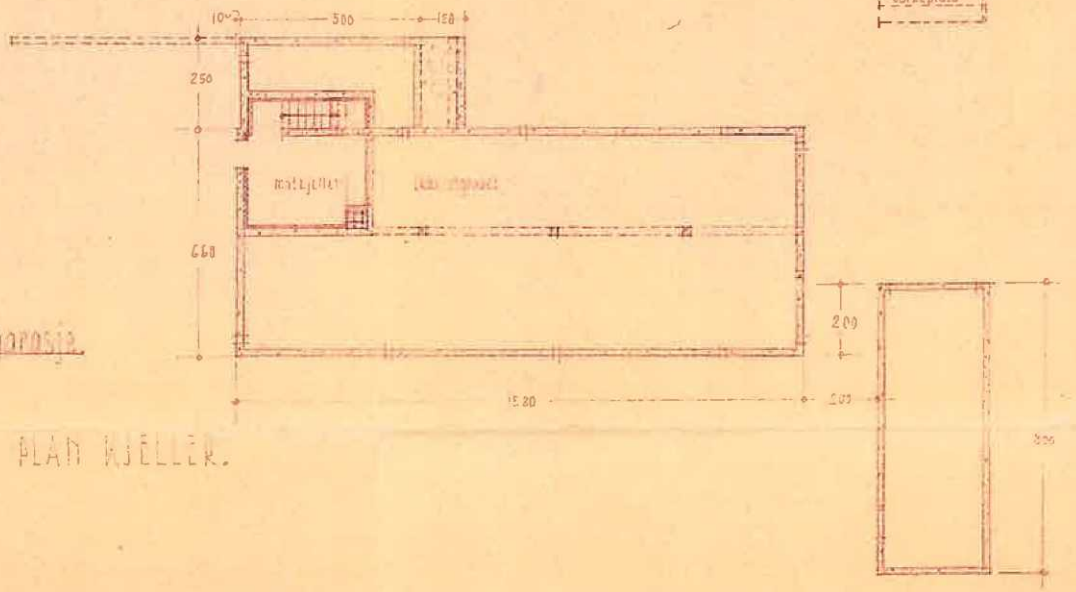
Vegen må opparbeides av byggherren i en standard som kan godkjennes av ingeniørvesenet.

Garasjen må kles innvendig med brannherdige plater.

Forøvrig godkjennes byggeanmeldelsen på vanlige vilkår.



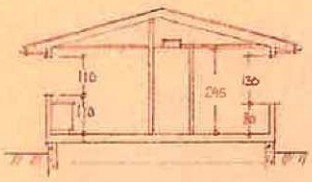
PLAN 1. ETASJE.



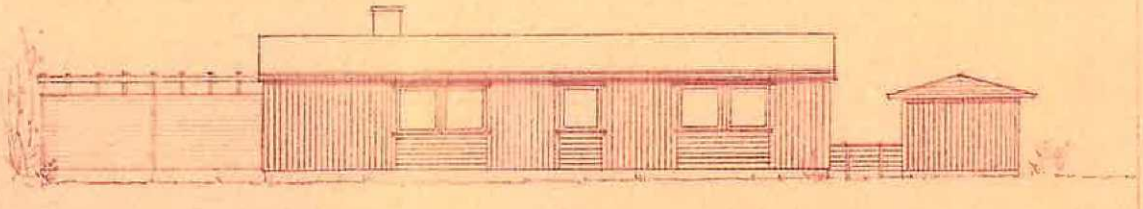
PLAN KJELLER.

A 1

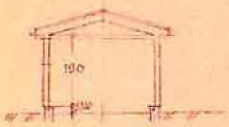
100 m² + v.f. loftsbod og garasje.



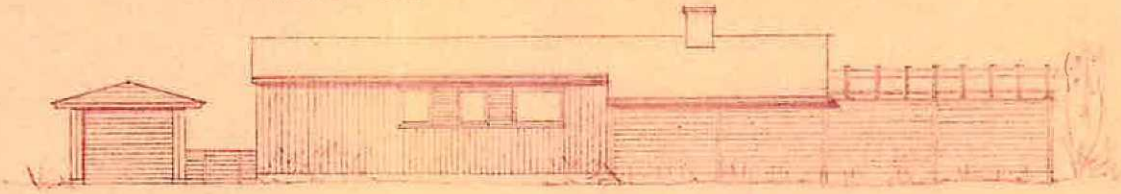
SNITT B-B



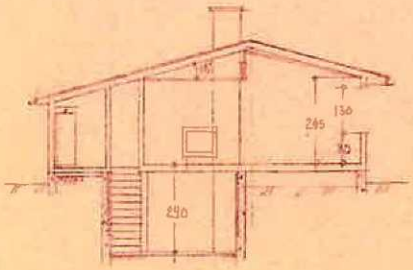
FASADE SYD



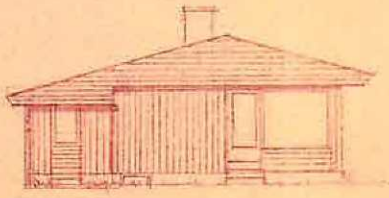
SNITT C-C



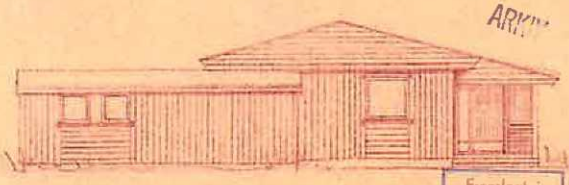
FASADE NORD



SNITT A-A



FASADE VEST



FASADE MOT ØST (RUGGESTEIN)

ARK.

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 13 MAI 1965

25	Bolig område ved Ruggestein, horten.	Tegn: A1, Planer, snitt, fasader.	m:	1:	1:	Arkt: Njøset arkitekt	1,4

B3/24

Finn Smith-Meyer
Rugdestien 10
3190 HORTEN

ark. 511 XI IBB/lj.

FREMLAGT
13 MAI 1980
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

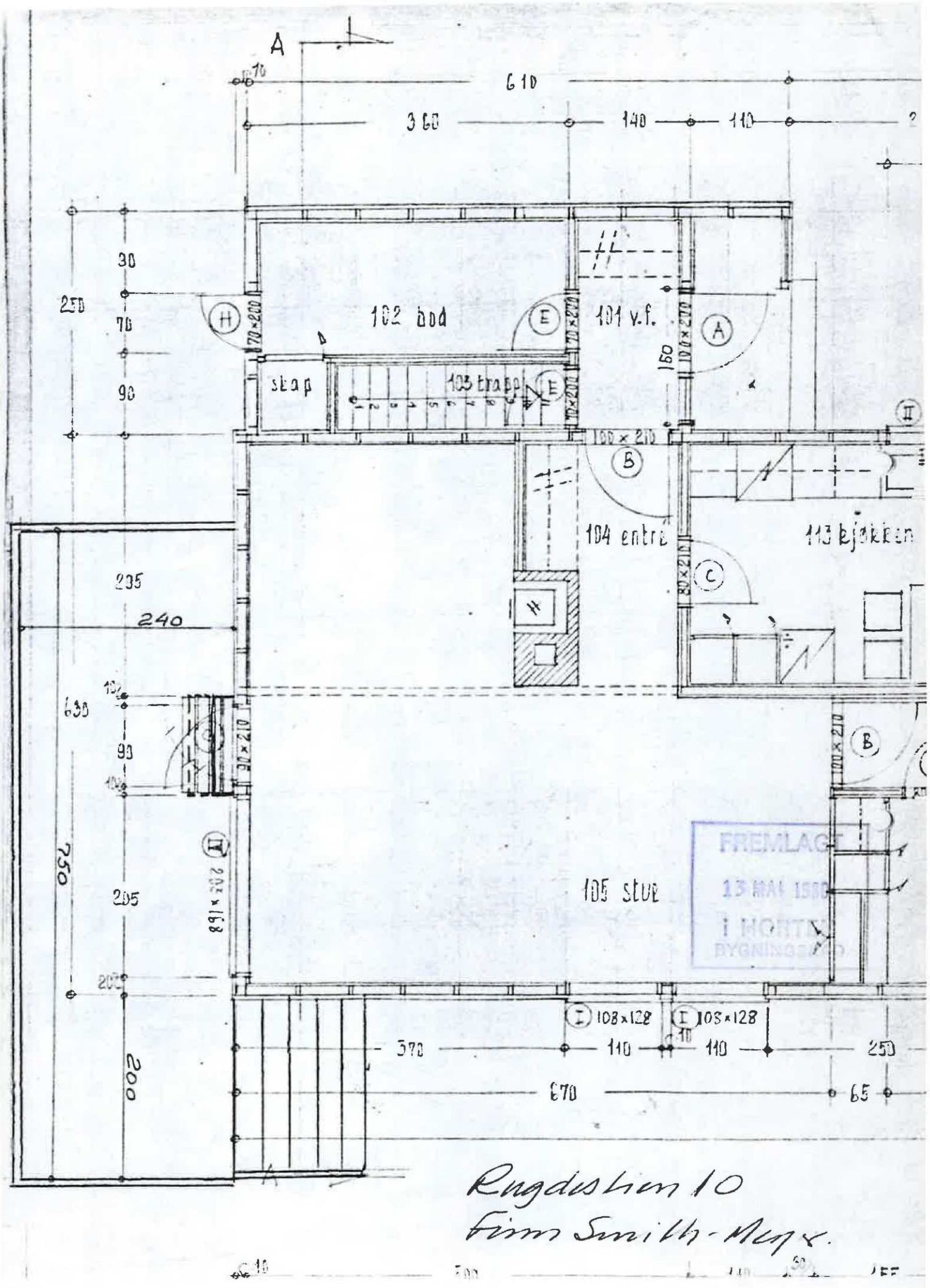
VEDR: RUGDESTIEN 10 - VERANDA

Deres søknad av 1.5.1980.

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

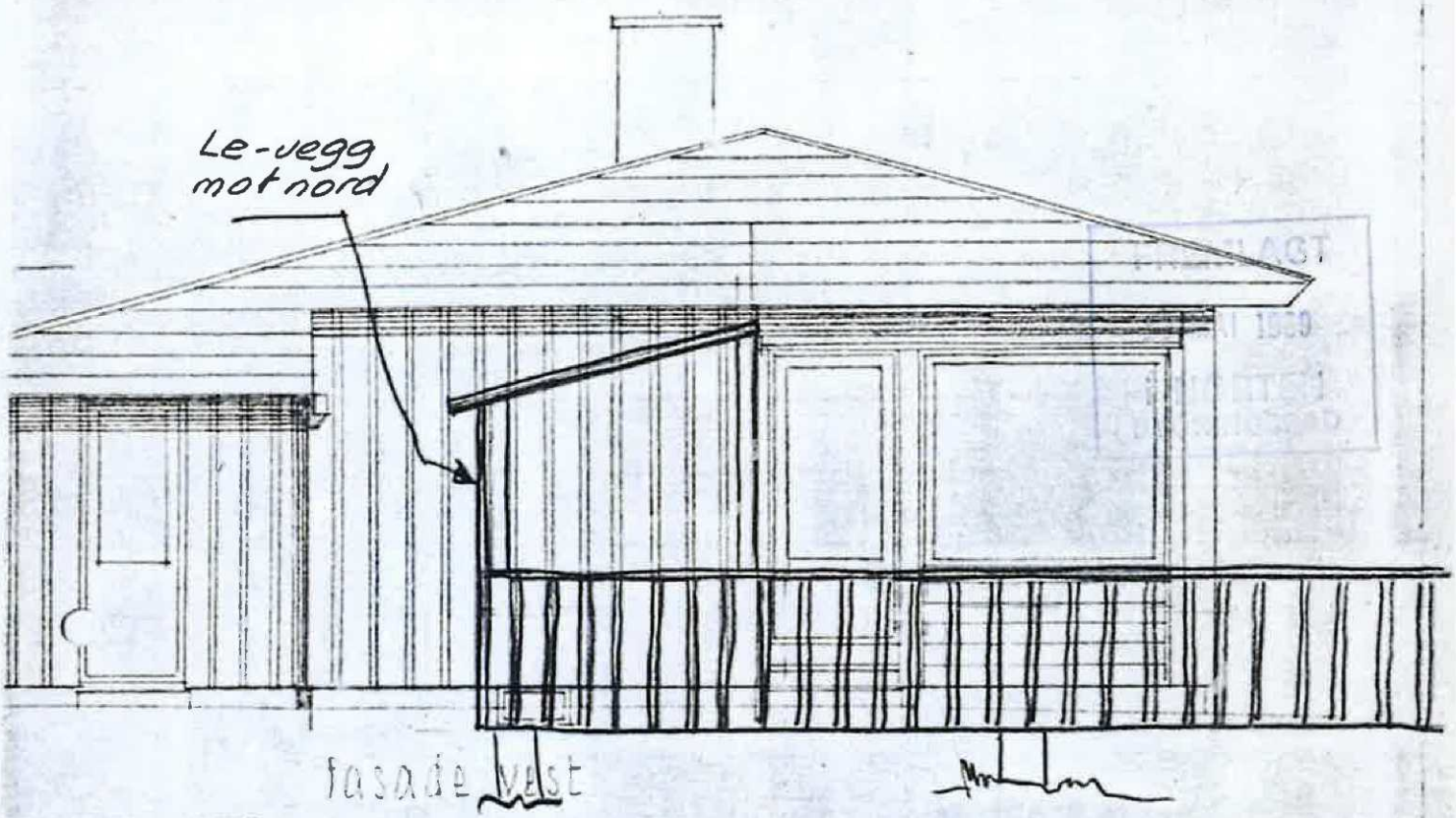
Bygningssjefen i Horten, den 2. mai 1980.

Ivar B.Bauck

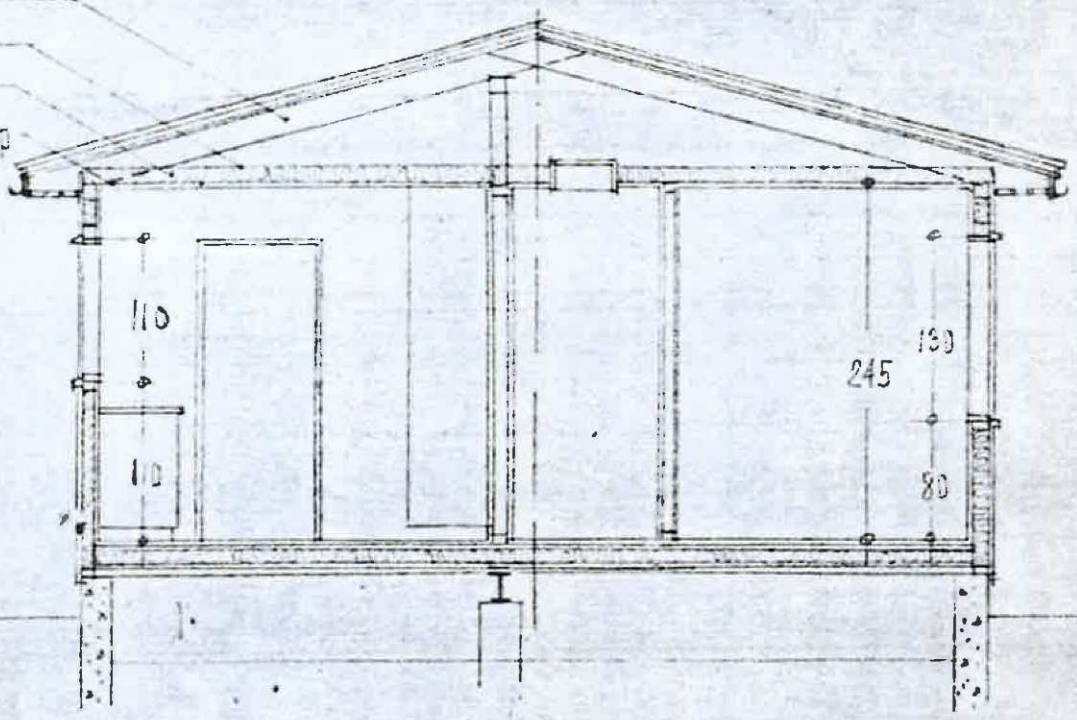


Ringdalsveien 10
Firma Smith-Meyer

Le-vegg mot nord



Fasade vest



Snitt B-B

Ringdalsveien 10

Finn Smith-Meyer

ARNE BREVIK
Byggmester
Tlf. 4102
HORTEN

26	Boligområde v/ Ringdalsveien Hustype A1	Snitt Fasader	m: 1:50	t: 26/4/63	r:	[illegible] arb.tegn.off.	5,2

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-133/24/0 Andel 0 Adresse Rugdestien 10 3189 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 15.02.2023. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	22.05.2024	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/5241
Dokumentdato	15.02.2023
Kontrolldato	15.02.2023
Saksbehandler	Stuart Gibson

OVE ÅBJØRSBRÅTEN
RUGDESTIEN 10
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Rugdestien 10, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 15.02.2023

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

Til stede:
Eier/representant for eier: OVE ÅBJØRSBRÅTEN
For brannvesenet: Stuart Gibson

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

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

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.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

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

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Ildsted, Åpen peis, 1 etasje

1. **Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Den ubrennbare platen på gulvet foran ildstedet er for kort.

Andre forhold:

Skorstein er ikke kontrollert på grun av is.

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 17.03.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2023/5241** ved svar.

Spørsmål rettes til Stuart Gibson på **feier@vibr.no** eller **+47 98 26 30 42**.

Med vennlig hilsen

Stuart Gibson
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

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

Dato: 22.01.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	133	Bruksnr.	24	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Rudgestien 10						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank			X	

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei	X	

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		X
I tilfelle, hvilken?	Ingen pålegg, men det bla varslet om at septiktanken kan kortsluttes (2023)	

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.12.2025
Restanse:	Kr 0 + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 667,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	591,-

Tilleggsopplysninger:

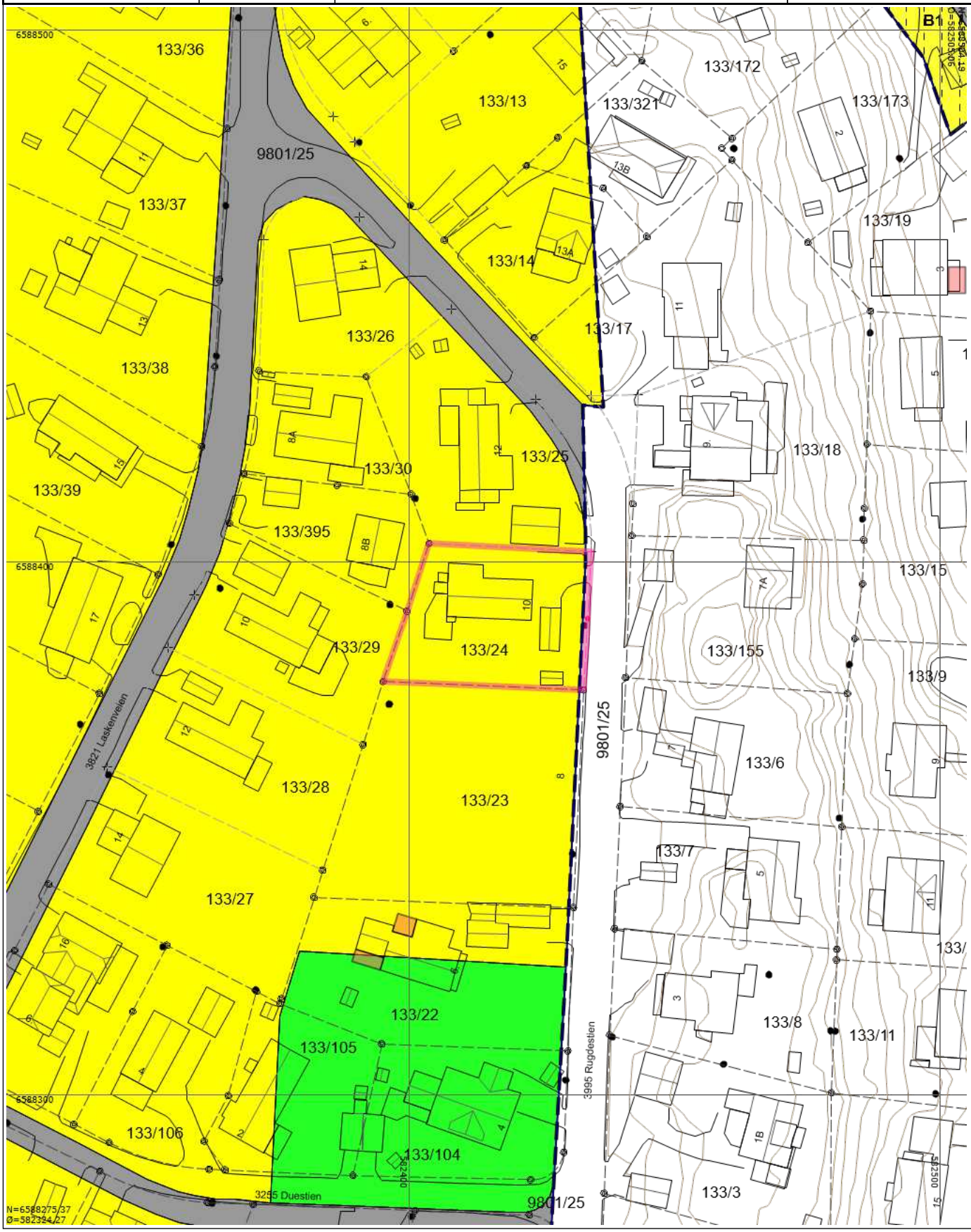
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rugdestien 10 3189 HORTEN			
Annen info:	Laskenlia			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

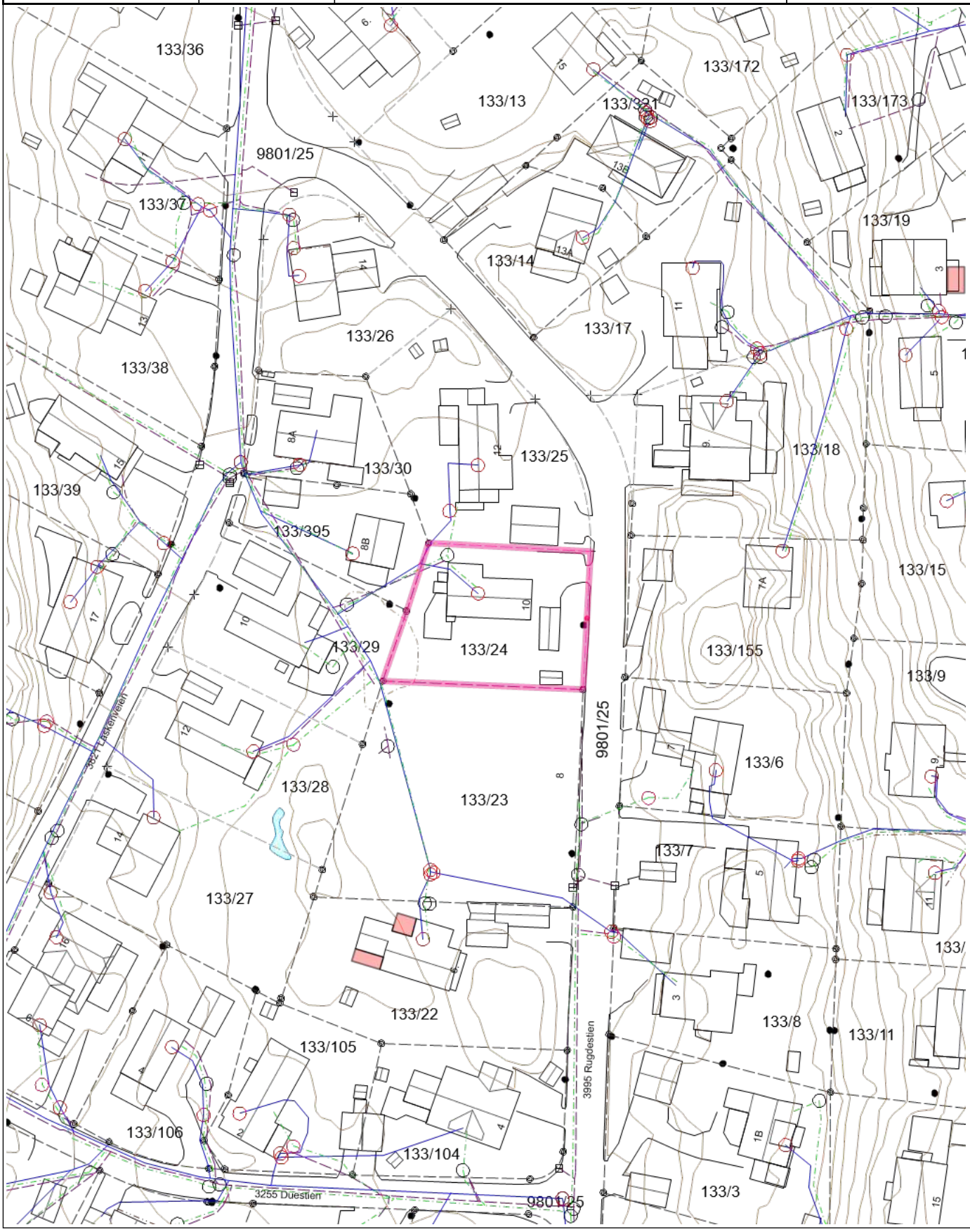
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Planlagt bebyggelse
- Boligområde
- Kjøreveg
- Anlegg for lek
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Boligbebyggelse
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Innsjøkant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rugdestien 10 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

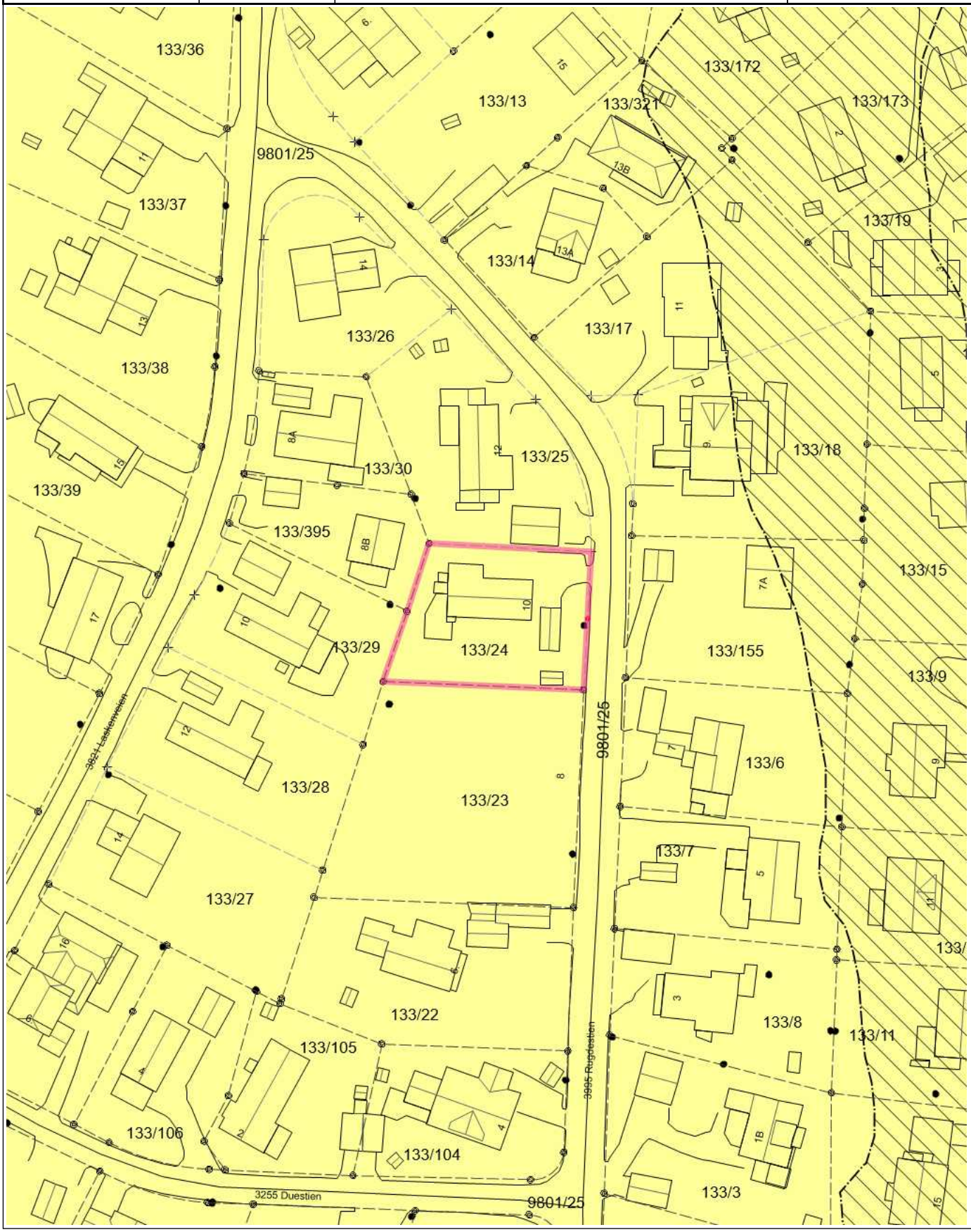
- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sluk
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje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

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rugdestien 10 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for støysoner


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442

Boligbebyggelse - Nåværende

KpOmråde igangsatt

KpOmråde gjeldende


Innsjøkant


Forsenkningskurve

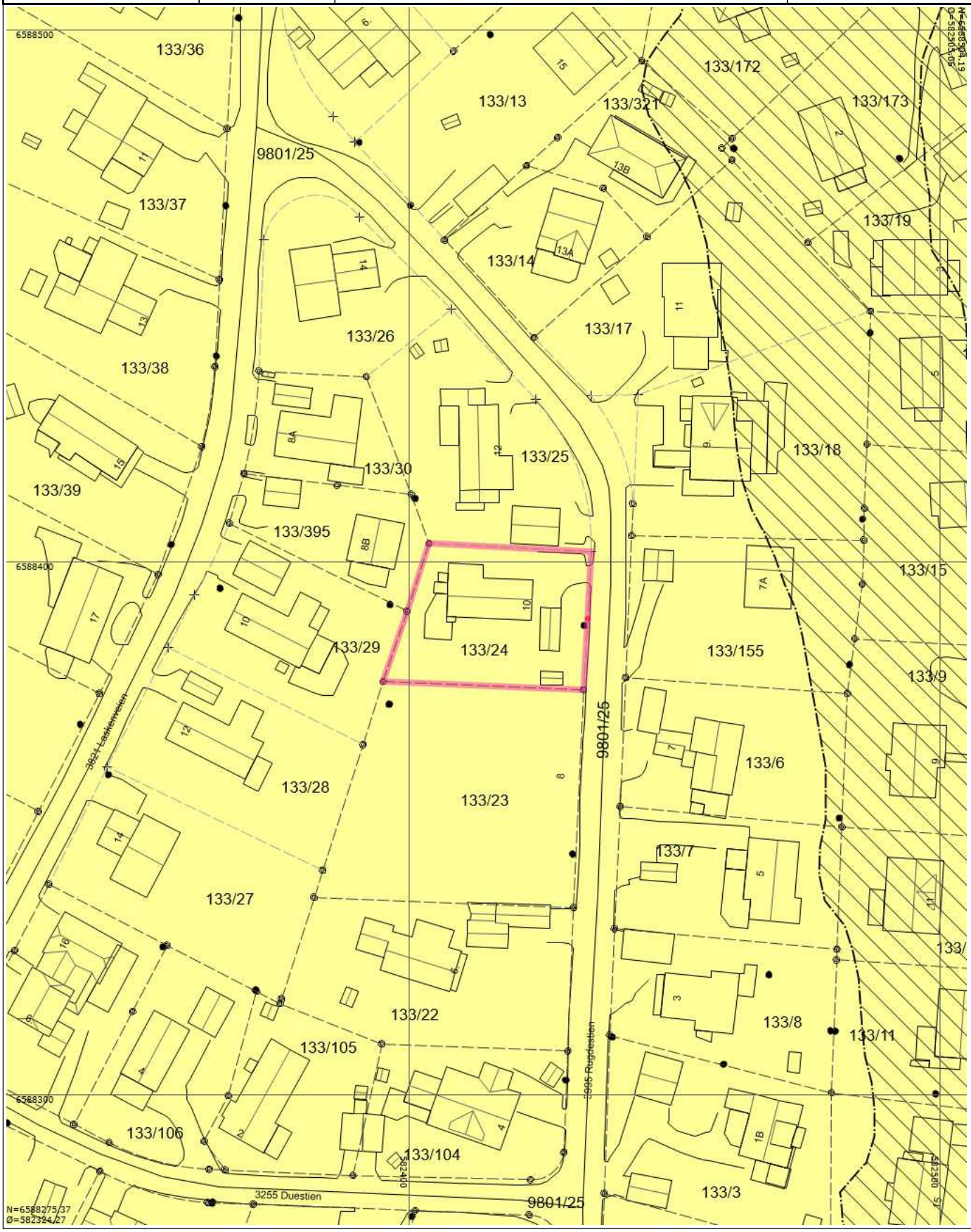

Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rugdestien 10 3189 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for støysoner


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442

Boligbebyggelse - Nåværende

KpOmråde igangsatt

KpOmråde gjeldende


Innsjøkant


Forsenkningskurve

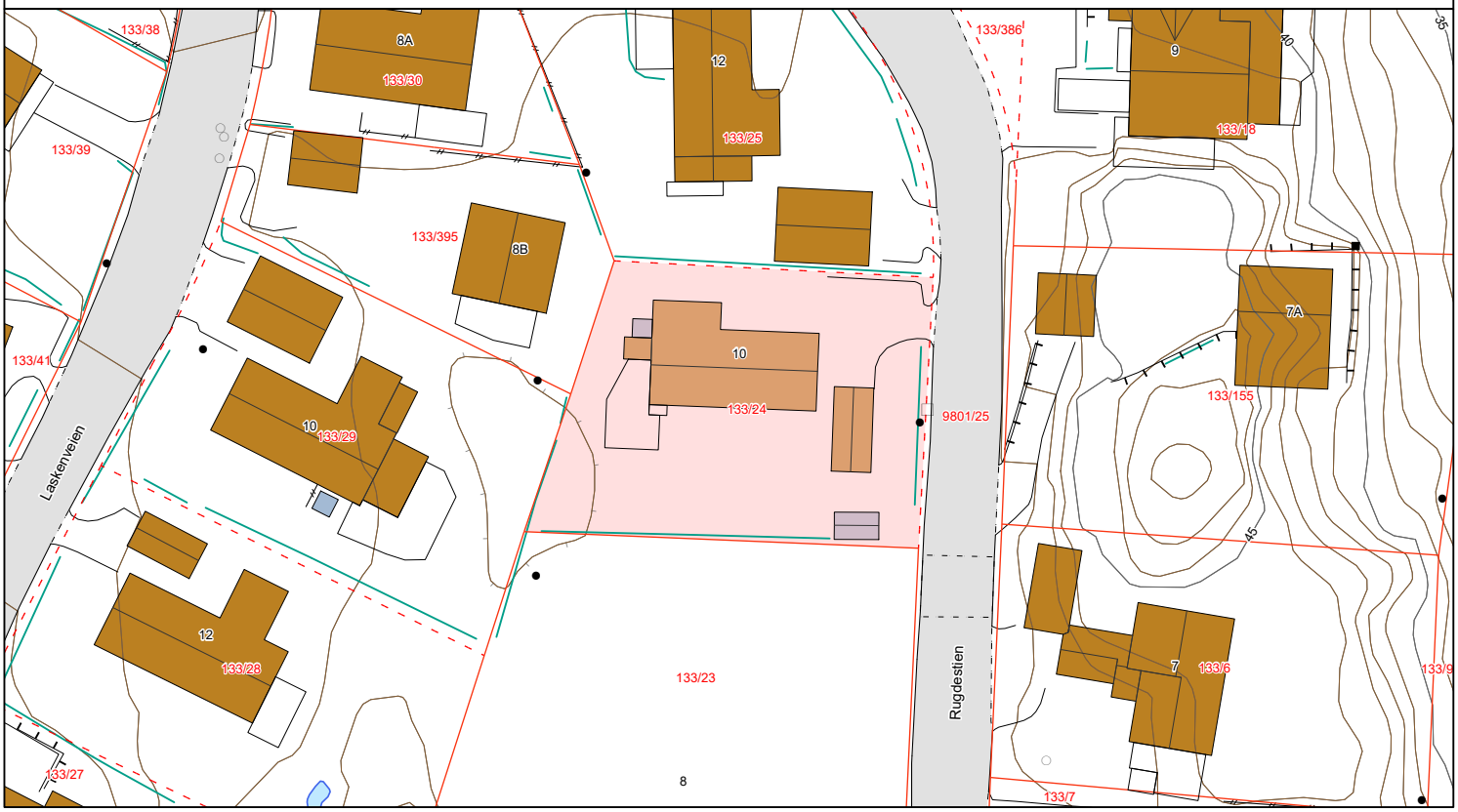

Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Rugdestien 10, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/133/24/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 892 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.01.2026

N



Matrikkelkart

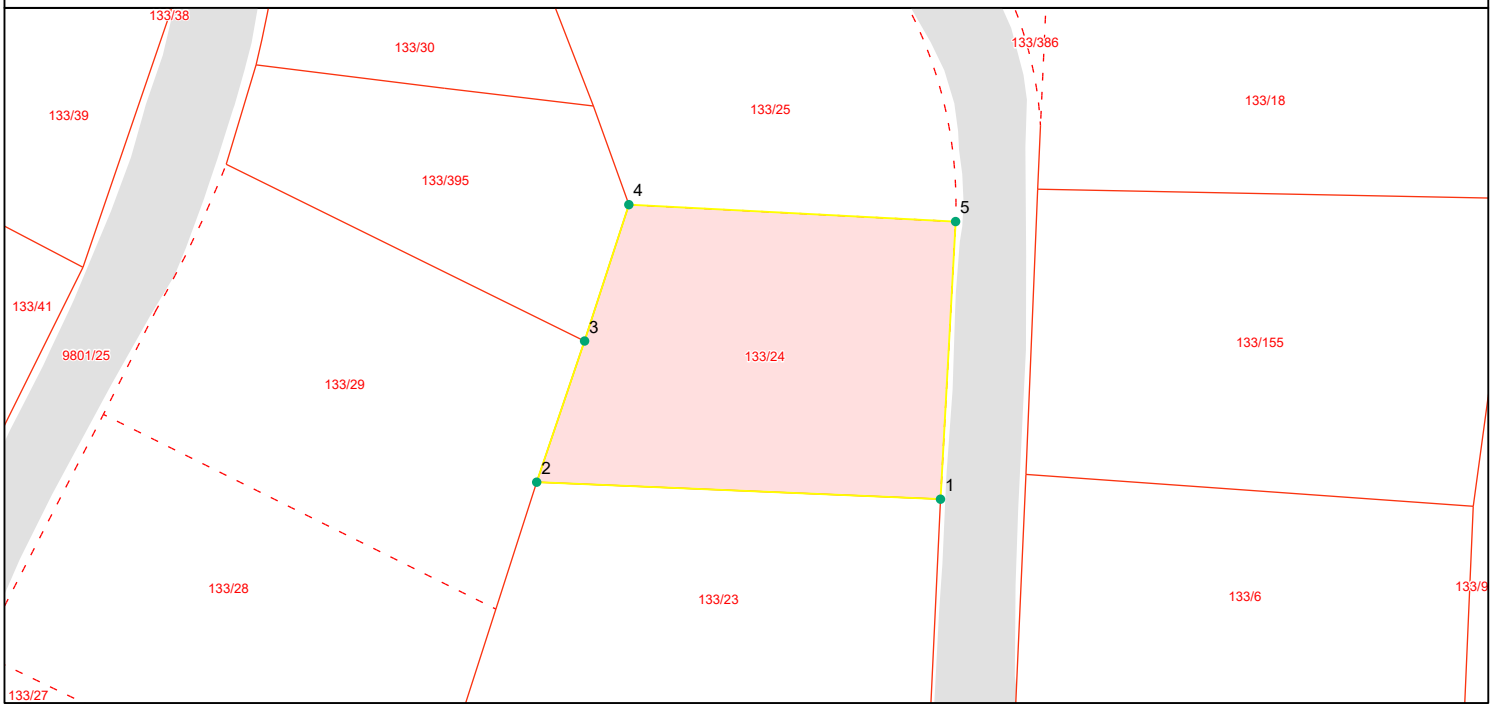
Adresse: **Rugdestien 10, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/133/24/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 892 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.01.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 892 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588376.01	582432.8	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	37.75	0
2	6588377.6	582395.11	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	13.95	0
3	6588390.8	582399.58	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	13.41	0
4	6588403.55	582403.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	30.56	0
5	6588401.97	582434.21	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	26.02	0

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**133**	**24**	**0**	**0**	Rugdestien 10, 3189 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	891.67m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3901 H0072	Laskenlia (8.7.1966)	Boliger	870.52m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
H0167	Tiurstien 17-19-21 (30.5.1986)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Rugdestien 10

Nabolaget Laskenlia - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lillås skole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	5 min 2.9 km
Orerønningen ungdomsskole (8-10 kl... 262 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	3 min 1.8 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	4 min 2.3 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	21 min 18.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Laskenlia Linje 71	2 min 0.1 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	13 min 9.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Bjørnestien barnehage (1-5 år) 121 barn	11 min 1 km
Lillås barnehage (1-5 år) 57 barn	13 min 1.1 km
Nordskogen barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Dampejordet	7 min
Coop Extra Bekkajordet	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sjøsiden Kjøpesenter	5 min
Apotek 1 Holtanløkka	16 min
Horten Vinmonopol	5 min

SPORT

Lilås Skole Gymastikksal	11 min
Orerønningen ungdomsskole	13 min
Sporty24 Horten	6 min
MOVA Horten sentrum	5 min

«Fineste utsikten i byen :) Rolig og kort vei til skoler og dagligvare.»

— Sitat fra en lokalkjent

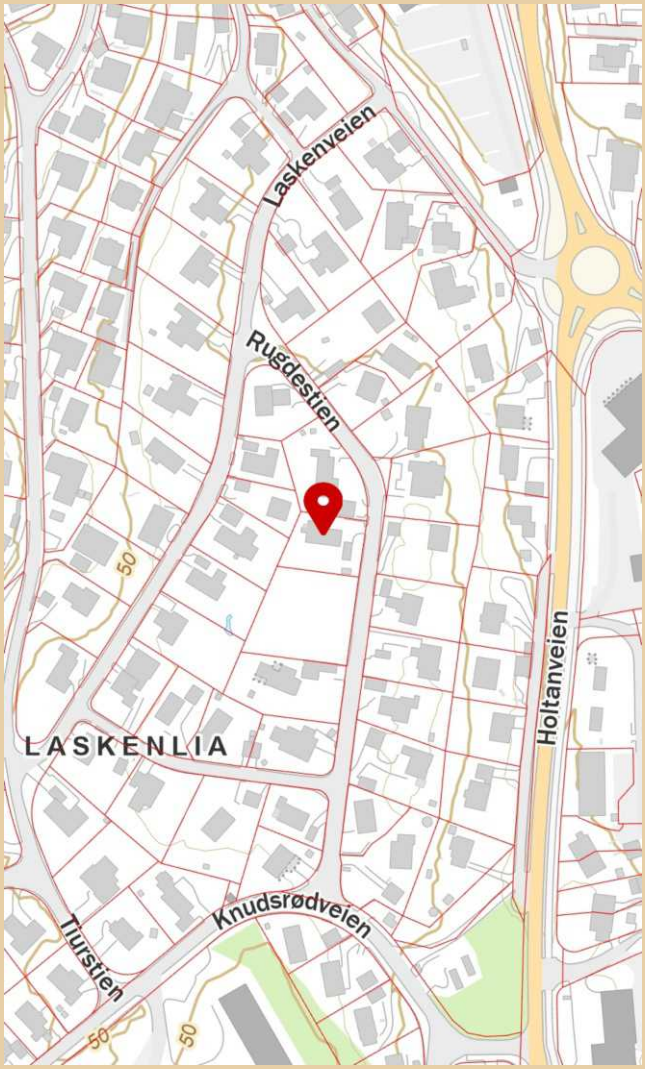
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 22.01.2026 08:54

Eiendom 3901-133/24 Rugdestien 10

Bruksnavn	Rugdestien 10				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	01.07.1964	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	887 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	133	Beregnet areal	891,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	24	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Rugdestien 10	3189 Horten	Laskenlia	Horten	Horten

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.07.1964	Kart- og delingsforretning	3901-30/1	Avgiver	-887
		3901-133/24	Mottaker	887
10.01.2011	Annen forretningstype	3901-133/25	Berørt	0
		3901-133/395	Berørt	0
		3901-133/24	Berørt	0
		3901-133/29	Berørt	0
		3901-133/386	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-133/24	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-133/24	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	161757691			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161757705			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei

Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Notater