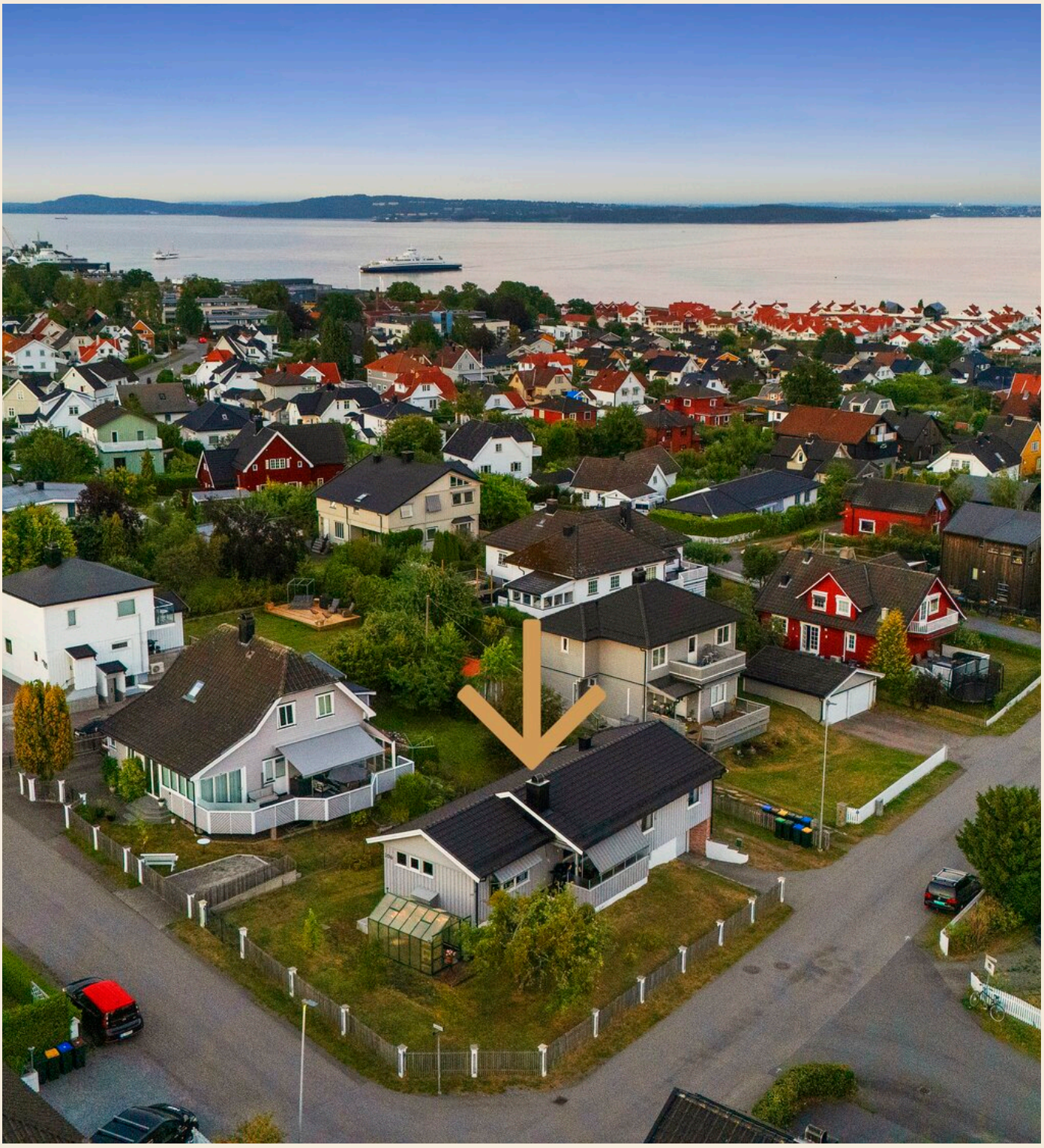
NORDVIK

Langgata 106

3 soverom | 172 kvm | Enebolig



Velkommen til

Langgata 106

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
49	Om boligen
60	Nabolagsprofil
62	Tilstandsrapport
81	Egenerklæringsskjema
88	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.09.2026









Nøkkelinformasjon

En innholdsrik og fin enebolig med attraktiv beliggenhet | Stor, solrik og pent opparbeidet hage!

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**118 590,-**
Totalpris	**4 818 590,-**
BRA-i	**172 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Langgata 106!

En innholdsrik og fin enebolig med rolig og attraktiv beliggenhet på Tveiten!

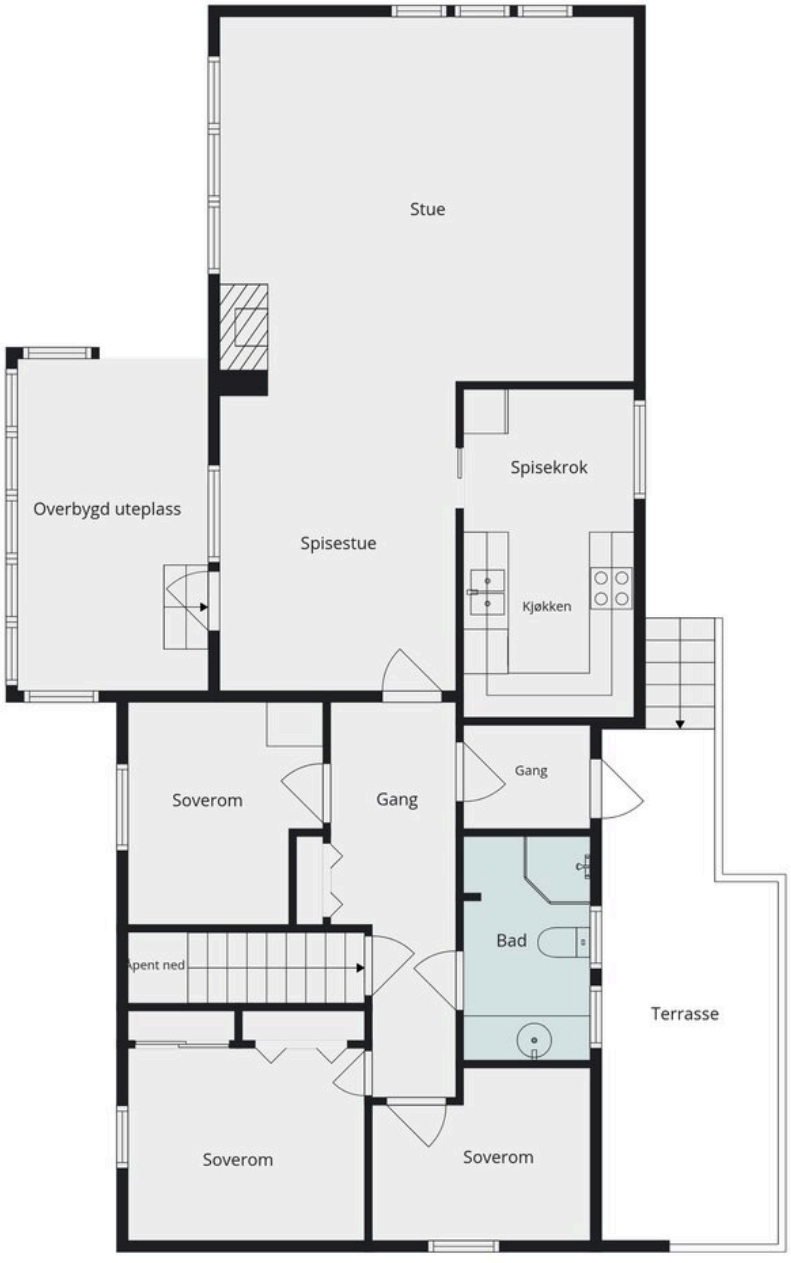
Boligen går over to plan og inneholder:
1. etasje: entre/gang, en lys og romslig stue med peis og varmepumpe, spisestue med utgang til en solrik, sørvendt terrasse med markise. Et lyst og romslig kjøkken, tre gode soverom, samt et pent flislagt bad.
Underetasjen: vaskerom m/ekstra dusj, separat toalettrom, hobbyrom/boder og integrert garasje.

Det er en særdeles pent opparbeidet hage med blant annet drivhus og uthus.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1.etasje
BRA-i: 102 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 70 kvm



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


















































SMILE UNDER THE SUN
DANCE IN THE RAIN




SMILE UNDER THE SUN,
DANCE IN THE RAIN.

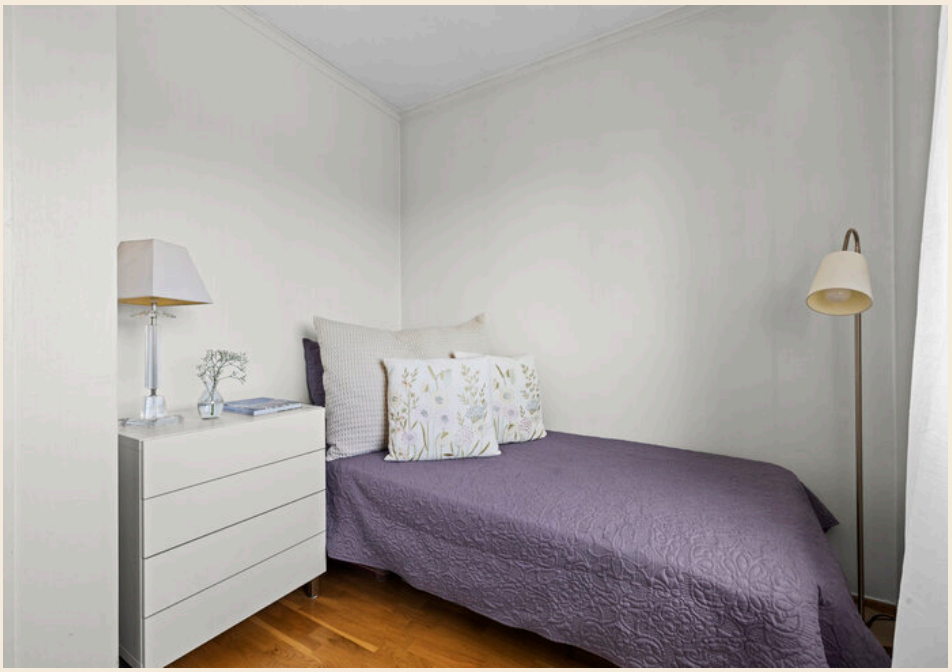













































106



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0150/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Langgata 106, 3186 HORTEN
Gnr 20, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Selgere
Harald Bekkevold
Eugenija Cerin Bekkevold

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 838 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 172 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 200 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 70 kvm. Trapperom/gang, vaskerom/bad, toalettrom, 3 boder
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 86 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Vindfang, hall, stue-/spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad/wc, trapperom
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 25 kvm.

Annet
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod
Total BRA: 12 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023.
Takhøyde i kjeller er ca 2,07 m - ca 2,11 m.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold på terrassen med sol fra morgen til kveld.

På de varmeste dagene er det fint å kunne sitte på motsatt side av huset, på verandaen ved hovedinngang hvor solen kommer litt utpå ettermiddagen.

Innhold
Enebolig over to plan (underetasje og 1. etasje).

1. etasje:
Entré, gang, stue og spisestue med utgang til terrasse, kjøkken med spiseplass, 3 soverom og bad/wc.

Underetasje:
Trapperom/gang med oppbevaringsplass, separat vaskerom med dusjkabinett, toalettrom, flere boder

herunder innredet hobbyrom, samt integrert garasje.

Uteareal / boder:
Sørvendt terrasse, nordvendt veranda ved inngangsparti, drivhus og hage.

Standard
Velkommen til Langgata 106!

En lys, velholdt og tiltalende enebolig med en sentral og ettertraktet beliggenhet på Tveiten. Boligen strekker seg over to etasjer og har en praktisk og familievennlig planløsning hvor alle tre soverom er samlet i hovedetasjen. Eiendommen har gjennomgått påkostninger og oppgraderinger de senere år, med blant annet modernisert kjøkken og bad, oppgradert sikringsskap med automatsikringer, nye overflater, nyere vinduer i 1. etasje, samt utvendige oppgraderinger som nye markiser og drivhus.

Entré og gang:
Boligen har et innbydende inngangsparti via en nordvendt veranda. Innenfor møtes du av en lys entré med mørke fliser på gulvet, med plass til garderobemøbler for oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen er det lagt pen parkett som harmonisk binder rommene sammen.

Stue og spisestue:
Stuen er meget romslig, lys og luftig. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig dagslys og skaper en behagelig atmosfære. Rommet lar seg enkelt innrede i flere soner. En peisovn plassert sentralt i rommet gir både god varme og lun peiskos på kjøligere dager, supplert med en energieffektiv varmepumpe. Spisestuen ligger i en naturlig forlengelse av stuen og har god plass til langbord for store familiesammenkomster. Fra stuen er det direkte utgang til den sørvendte terrassen med flott utsikt.

Kjøkken:
Kjøkkenet er oppgradert og fremstår funksjonelt med rikelig av skap- og benkeplass. Innredningen består av klassiske hvite, profilerte fronter som harmonerer fint mot en solid mørk benkeplate i sten. Det er montert dekorative vitrineskap som gir et luftig preg, samt fliser mellom benk og overskap. På gulvet er det lagt slitesterkt laminat. Under det nordvendte vinduet er det etablert en hyggelig frokostkrok hvor morgenkaffen kan nytes.

Soverom:
Boligen har tre romslige og tiltalende soverom, alle praktisk samlet i denne etasjen. Rommene har nylagt parkett på gulv og er holdt i lyse og behagelige fargetoner med god plass til seng og nattbord. Hovedsoverommet har en romslig integrert garderobeløsning. Alle soverommene har fått nye vinduer og utvendige markiser.

Bad:
Hovedbadet fremstår som et delikat og fint bad. Rommet er utstyrt med mørke fliser på gulv og lyse fliser på vegger. Her finnes et romslig baderomsmøbel med god oppbevaringsplass i skuffer og skap, formstøpt servant, speil med belysning og vegghengt toalett. Dusjsonen består av et romslig dusjkabinett.

Trapperom og gang:
En trapp fører ned til underetasjen, som har flislagt gulv og god plass til ytterligere oppbevaringsmøbler. All belysning i kjelleren er fornyet. Fra underetasjen er det også enkel adkomst ut til den integrerte garasjen.

Vaskerom:
Et stort og praktisk separat vaskerom med belegg på gulv. Rommet er utstyrt med rikelig av benkeskap, plass for vaskemaskin under benk, utslagsvask og et ekstra dusjkabinett. Her er også boligens varmtvannstank og sentralstøvsugerenhet plassert.

Toalettrom:
Underetasjen rommer et praktisk gjestetoalett med flislagt gulv, toalett, nytt baderomsmøbel med servant og overhengende speilskap.

Boder og hobbyrom:
Eiendommen byr på særdeles gode lagringsmuligheter. Flere boder gir rikelig med plass til oppbevaring av sportsutstyr og sesongartikler. En av bodene er innredet som et fullverdig hobbyrom, komplett med arbeidsbenk, hyllesystemer og oppheng.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Velkommen!

Parkering
Parkering i tilhørende garasje samt i eget gårdsrom.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer / påkostninger er utført ihht. informasjon fra selger:

- På vaskerom er det satt inn vaskeromsmøbel og dusjkabinett.
- Klosettrom har fått nytt baderomsmøbel.
- Det er montert sentralstøvsuger.

1.etasje:
- Pusset opp kjøkken og baderom
- Lagt parkett i soverommene, stue & gang
- Montert varmepumpe og vedovn i stue
- Nytt laminatgulv på kjøkken
- Alle vinduer i 1. etasje er byttet ut bortsett fra verandadør og tilhørende vindu
- Byttet ut markiser på stue, 3 soverom og på terrassen
- Ny garasjeport med portåpner
- Satt opp uthus - og veranda ved hovedinngang
- Drivhus med strøm og vann
- Oppgradert sikringsskap med automatsikringer
- All belysning i kjelleren er ny - bortsett fra lampettene

på WC-rom
- Ny hoveddør
- Utvendig ledbelysning på begge sider av huset og på uthus / bod

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er utført arbeid på bad/våtrom. Arbeid er utført av meg mens jeg var ansatt som rørlegger ved firma Bjørn Gregersen. Har jobbet som rørlegger i 52 år.

- Påført tre strøk med flytemembran på vegger. Dobbel sernafil på gulv med tetning ned i sluk.

- Det blel skiftet nytt tak i 2014, ny papp, slisser, lekter og sten. Firmaet som gjorde jobben er opphørt; Espeseth Byggservice. Horten. Andreas Wahl Espeseth.

- Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske arbeidet som er gjort, utført av Horten Elektro Service. Diverse arbeid i huset ble utført. Henviser til boligmappa.

- Det elektriske anlegget er kontrollert. Strømsjekk ble utført av HES 20.08.2026. Avvik som ble funnet, blir utbederet denne uken. Uke nr. 36. 2026.

- Det er installert el-billader utført av Horten Elektro Servise.

- Jeg var ansatt hos firma Bjørn Gregersen da jeg utførte arbeidet. Skiftet ny vannledning, ny utvendig stoppekran og ny vannledning samt ny stoppekran inne i vaskerom monterte tjømemuffe før første avgrening. Ny jordledning ut i grøft pga nytt pel rør.

- Det ble forlenget med tak utstikk med 30 cm på hver side da taket ble skiftet.

- Septiktank er fjernet ved nytt innlegg av vann og avløp.

- Oljetank er fjernet.

- Montert veranda som er forlengelse av trapp ved hovedinngangen.

- Det kom vann inn i det innerste rommet i kjeller. Koblet vekk taknedløp. Koblet til nytt rør for å lede vannet vekk fra grunnmur.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig m. garasje oppført i tre over grunnmur i 1973. Boligen er oppført i en etasje samt kjeller og loft. Garasjen er i boligens
kjelleretasje. Frittliggende sport-/redskapsbod oppført i tre i 2011.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende vindfang. Ingen
unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renovert ca 2012 og at arbeidene for det meste ble utført ved egeninnsats.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom/bad i kjeller (unntatt hulltaking). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet er fra 1973/byggeår. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og rommet oppfyller derfor ikke dagens standard og krav til utførelse, tettesjikt m.v. selv om det er sluk i gulvet. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Selger opplyser om følgende:
- Det har vært innsig av vann i deler av kjeller. Utbedret i 2018 ved at takvann ble ledet bort fra grunnmur.
- Det har vært råte i vind/losholt og at dette har blitt utbedret med nytt vindu og fjernet råteskadet trevirke.
- Det ble lagt nye utvendige vann-/avløpsledninger i forbindelse med sanering av septiktank og tilkopling til kommunalt avløpsnett ca
2016.
- taktekkingen inkl. renner/takbeslag ble skiftet i 2014 i flg. faktura.
Selger opplyser videre at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats. Dette innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

UTVENDIG:
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd dels med liggende og dels med stående kledning. Vinduer i tre fra bla.a. 2010/-15/-16/-18. Kjellervinduer med to lag enkelt glass fra 1973. Det er malt hovedytterdør og garasjeport i metall. Ytterdøren har 2-
lags glass. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, samt enkel kjellerdør i tre. Verandaer i hhv. tre og betong/mur. Utvendig trapp i mur/betong.

INNVENDIG:
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Vedovn. Sotluke.
Innvendig kjellertrapp i tre.
Innvendige dører i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast (rør i rør).
- Innvendige avløpsrør av plast for det meste av nyere dato.
- Ventilering via luftespalte i enkelte vinduer og ventil i enkelte rom.
- Varmepumpe (luft til luft).
- Varmtvannsbereder på 200 l.
- Hovedsikring 56 A. Teknisk 20 A. El billader 20 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD:
Ukjent drenering. Dels synlig grunnmurplast.
Grunnmur av betongblokker.
Terrengmur i betong eller mur/blokker.
Lett skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast fra ca 2016 i flg. selger.
Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører - 1
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling
Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater gulv
Våtrom > Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
Det er påvist sprekker og skjevheter/setninger i forstøtningsmurer ved nedkjørsel til garasje.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Terrengforhold:
· Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper
maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Generell:
· Rommet er ikke bygget med vanntette konstruksjoner og oppfyller derfor ikke dagens standard og krav til utførelse, selv om det er sluk i
gulvet. Mangler belegg på begrenset del av gulvet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Omsluttende vegger er av mur.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Komfyr
- Oppvaskmaskin
- kjøkkenvifte

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Kjøleskap i kjeller og 2 frysebokser
- Kjøleskap på kjøkken
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone
- Lampetter
- Gardiner

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stue.
- Vegghengt varmepumpe i stue (luft til luft).
- Varmtvannsbereder på 200 l.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 134 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 204,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
vann/ avløp, renovasjon og tilsyn/feiing.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig med kr. 1 517,-.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 44 728,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 2 131,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 936,- pr. 01.01.2026
Det er eiendomsskatt i Horten kommune, og det faktureres kr. 578,- per måned.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 238 146,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 952 583,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Water Circles
Polisenr: 1122729

TV/Internett/Bredbånd
Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 552 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en solrik og pent opparbeidet tomt beliggende i et attraktivt og sentralt boområde. Hagen er i hovedsak plan med plen, busker og et pent tre. For den hageglade er det etablert et eget drivhus med innlagt strøm og vann, samt gode muligheter for grønnsakshage.

Boligen kan skilte med to herlige uteplasser som sikrer fleksible sol- og skyggeforhold gjennom hele dagen. Fra stuen er det direkte utgang til en lun og innbydende sørvendt terrasse med sol fra morgen til kveld. Terrassen er delvis overbygget og utstyrt med markise som kan trekkes helt ut for full avskjerming. Fra terrassen er det trappeadkomst direkte ned til den grønne hagen. I tillegg er det oppført en hyggelig nordvendt veranda ved hovedinngangen, perfekt for å nyte en kopp kaffe på varmere sommerdager når ettermiddagssolen melder sin ankomst.

Med eiendommen følger en integrert garasje med nylig montert elektrisk portåpner.

Matrikkelbrev fra Horten er vedlagt salgsoppgaven. I matrikkelkartet vises tomten med noe unøyaktige grenser. Dette er kjøpers ansvar og det anbefales en ny oppmåling av tomten.

Merk:
Se eget punkt under "ferdigattest/brukstillatelse" vedrørende oppføring av ved- og redskapsbod, som er bygget 0,5 meter fra nabogrenser mot eiendommene med gbnr. 20/165 og 20/158.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i finn-annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og praktisk beliggenhet på Tveiten, med et godt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon i nærområdet. Her bor du i et etablert og attraktivt område hvor hverdagen kan gjøres enkel – samtidig som du har kort vei til både byliv og rekreasjonsmuligheter.

For barnefamilien er beliggenheten særlig attraktiv, med flere skoler og barnehager innen kort avstand. Granly barneskole ligger ca. 10 minutters gange unna. Også Horten videregående skole ligger praktisk til, kun ca. 5 minutter unna med bil. Både Rørehagen og Espira barnehage ligger også i kort avstand fra eiendommen.

Hverdagslogistikken blir enkel med dagligvarebutikker i nærheten. Både Coop Extra Horten Handelspark, Meny og Kiwi Grønligata ligger i nærheten. For pendlere og andre som benytter kollektivtransport er det gode forbindelser, med bussholdeplass ved Pedersgata kun ca. 2 minutters gange fra boligen. Skoppum stasjon ligger ca. 8 minutter unna med bil, med togforbindelser videre blant annet mot Oslo.

Beliggenheten kombinerer det praktiske med det attraktive – med nærhet til skole, barnehage, handel og kollektivtransport, og med Horten som nærmeste bysentrum.

Offentlig kommunikasjon
Det er 2 minutters gange til nærmeste bussholdeplass i Pedersgata.
Det er ca. 8 minutter med bil til Skoppum stasjon samt en halvtimes kjøretur til Sandefjord lufthavn Torp.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager innen gangavstand fra boligen, samt korte avstander til skoler i alle trinn.
Se for øvrig vedlagt nabolagsprofil bak i salgsoppgaven samt kontakt kommunen for eventuell sjekk av ledige plasser.
Eiendommen sogner til Granly skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en innflyttingstillatelse på eiendommen datert 11.01.1974. Byggemelding for enebolig godkjent i 1972.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert i 1972, av begge etasjeplan. Det er enkelte avvik fra opprinnelige tegninger:

Kjeller:
Det er etablert et wc-rom i disponibelt rom. Omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt sett et søknadspliktig tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er blitt omsøkt. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligens rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

1. etasje:
Bad og toalettrom er slått sammen til fordel for større baderom. Overbygg uteplass utfor spisestuen er ikke inntegnet på originale tegninger.

Det foreligger også et godkjent vedtak for oppføring av ved- og redskapsbod, datert 27.01.2011. Boden på 14 kvm er bygget 0,5 meter fra nabogrense mot eiendommene med gbnr. 20/165 og 20/158, og ble godkjent med følgende vilkår:

- Bygningens avstand utløser brannkrav ved utbygging av naboeiendommer. Disse forutsettes løst på 20/161 (denne eiendommen), eller ved privatrettslig avtale (tinglyst heftelse). Det foreligger per i dag ingen tinglyst heftelse på dette forholdet, og ny eier overtar ansvaret slik boden står plassert i dag, med ansvar/risiko for at tiltak eventuelt må gjøres i fremtiden dersom naboeiendommer utbygges. Det er innhentet nabosamtykke for plasseringen og ingen nabomerknader ble mottatt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen grenser til reguleringsplan - Langgata 89, gbnr. 126/34 m.fl. (22.06.2015).

I kommuneplanens arealdel 2022-2033 datert 13.06.2022 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 20, bnr. 161 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:
03.07.1936 - Dokumentnr: 768 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3901 Gnr:20 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 877071 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:20 Bnr:161

01.01.2024 - Dokumentnr: 316506 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:20 Bnr:161

Det er per 02.09.2026 ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med 1 Gnr:20 Bnr:7 i Horten kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:
913/900033-1/28 RETTIGHET
11.10.1913 RETTIGHETSHAVER: XX
LØPENR: 1725374
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT

1932/900073-1/28 BESTEMMELSE OM VEG
08.11.1932

1985/6275-2/28 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
20.09.1985 RETTIGHETSHAVER: KNR:3901 GNR:20 BNR:204

1988/6503-1/28 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
13.09.1988 RETTIGHETSHAVER: KNR:3901 GNR:20 BNR:88
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet i Borre

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt

salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget og utført feiing 20.01.2021.

Det ble under siste tilsyn ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Tilsynsrapporten fra VIB er likevel ingen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 48 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgaver, digital markedsføring, m.m. kr. 28 500,-
Nordvik Ekstra Medium - (valgfri ekstra markedsføring) kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Stor fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video faktnr 1230 kr. 6 990,-

Samlet skal selger betale kr. 137 890,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2026

Ansvarlig megler
Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Langgata 106

Nabolaget Tveiten/Baggerød - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Granly skole (1-7 kl.)	**10 min**
454 elever, 25 klasser	0.8 km
Sentrum skole (1-7 kl.)	**16 min**
331 elever, 21 klasser	1.4 km
Nordskogen skole (1-7 kl.)	**6 min**
298 elever, 24 klasser	2.7 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.)	**14 min**
389 elever, 27 klasser	1.2 km
Horten videregående skole	**5 min**
1150 elever, 59 klasser	2.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	**19 min**

Offentlig transport

Pedersgata	**2 min**
Linje 02, N02, 70	0.2 km
Skoppum stasjon	**8 min**
Linje RE11, RX11	6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**29 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 42 min**

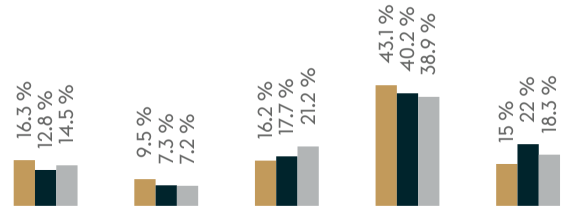
Barnehager

Espira Baggerødbanen barnehage...	**7 min**
160 barn	0.6 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år...	**9 min**
69 barn	0.8 km
Trimveien barnehage (1-5 år)	**10 min**
35 barn	0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Horten Handelspark	**8 min**
Kiwi Grønligata	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveiten/Baggerød	1 237	500
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

⚽ Baggerødbanen Søndre Fotball G...	7 min
⚽ Borre idrettsplass	9 min
MOVA Horten	9 min
MOVA Horten sentrum	12 min

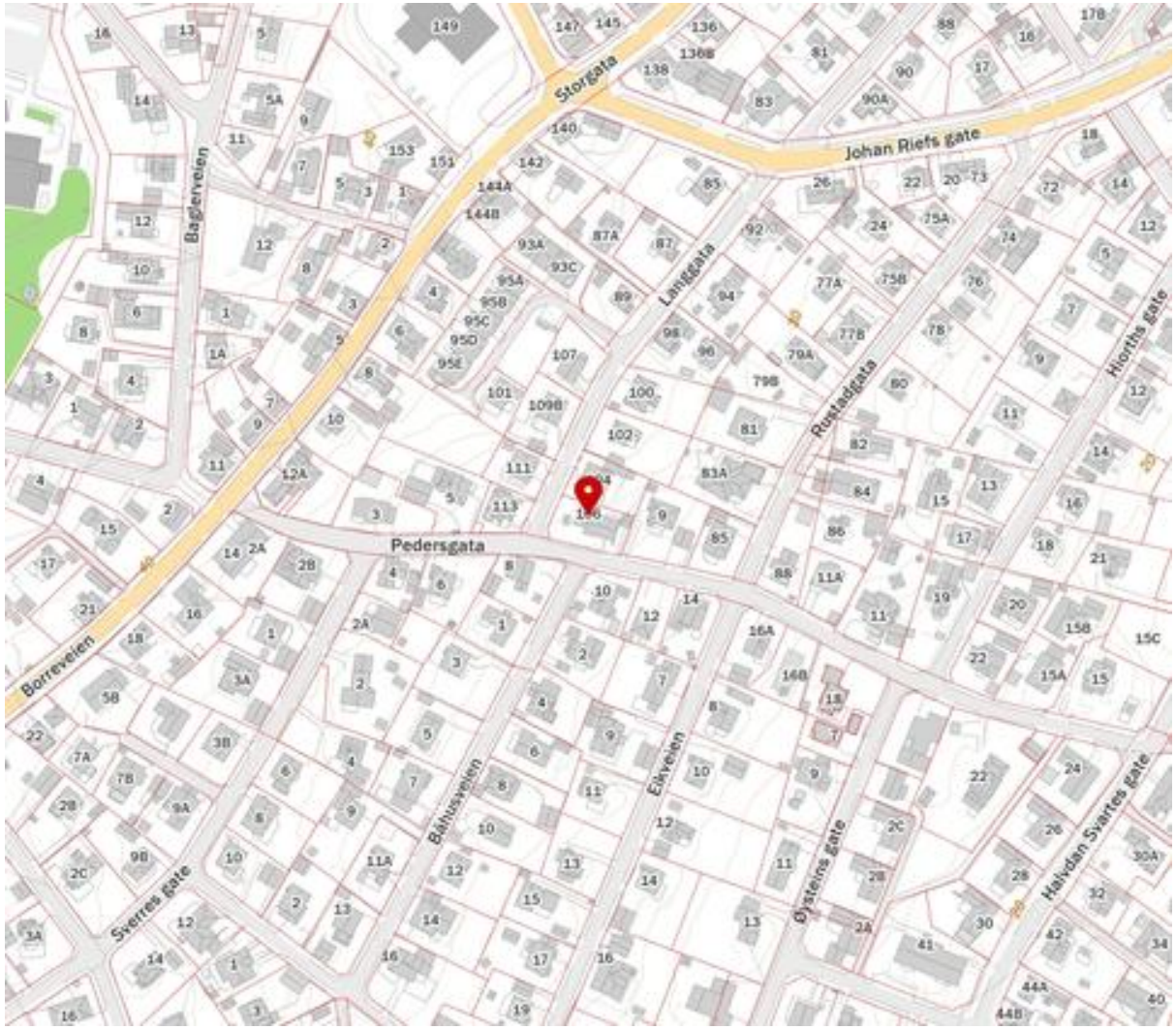
«Barnevennlig, nære alt, spesielt havet»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig m. garasje
Langgata 106 , 3186 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 20, bnr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2062 **Eiendomsverdi ref nr:** MS8394

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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 m. garasje oppført i tre over grunnmur i 1973. Boligen er oppført i en etasje samt kjeller og loft. Garasjen er i boligens kjelleretasje.
Frittliggende sport-/redskapsbod oppført i tre i 2011.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende vindfang. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renovert ca 2012 og at arbeidene for det meste ble utført ved egeninnsats.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom/bad i kjeller (unntatt hulltaking). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet er fra 1973/byggeår. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og rommet oppfyller derfor ikke dagens standard og krav til utførelse, tettesjikt m.v. selv om det er sluk i gulvet. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Selger opplyser om følgende:
- har vært innsig av vann i deler av kjeller. Utbedret i 2018 ved at takvann ble ledet bort fra grunnmur.
- har vært råte i vind/losholt og at dette har blitt utbedret med nytt vindu og fjernet råteskadet trevirke.
- ble lagt nye utvendige vann-/avløpsledninger i forbindelse med sanering av septiktank og tilkopling til kommunalt avløpsnett ca 2016.
- taktekkingen inkl. renner/takbeslag ble skiftet i 2014 i flg. faktura.

Selger opplyser videre at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats. Dette innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Enebolig m. garasje - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd dels med liggende og dels med stående kledning.
Vinduer i tre fra bla.a. 2010/-15/-16/-18. Kjellervinduer med to lag enkelt glass fra 1973.
Det er malt hovedytterdør og garasjeport i metall. Ytterdøren har 2-lags glass. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, samt enkel kjellerdør i tre.
Verandaer i hhv. tre og betong/mur.
Utvendig trapp i mur/betong.

INNVENDIG Gå til side

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Vedovn. Sotluke.
Innvendig kjellertrapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/bad i kjeller:
Våtromsbelegg på gulv. Malte murvegger. Malt panel i tak.
Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin, dusjkabinett.
Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg (naturlig ventilasjon).

Bad/wc 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Takplater.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Benkeplate i stein med nedfelt benkebeslag og to kummer.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Inneholdende toalett og servant.
Ventilering via ventil i vegg og luftespalte i dør (naturlig ventilasjon).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør av plast for det meste av nyere dato.
Ventilering via luftespalte i enkelte vinduer og ventil i enkelte rom.
Varmepumpe (luft til luft).
Varmtvannsbereder på 200 l.
Hovedsikring 56 A. Teknisk 20 A. El billader 20 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent drenering. Dels synlig grunnmurplast.
Grunnmur av betongblokker.
Terrengmur i betong eller mur/blokker.
Lett skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast fra ca 2016 i flg. selger.
Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

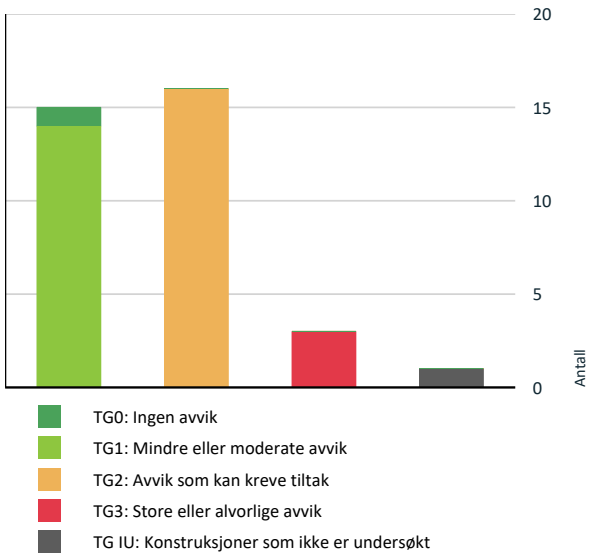
Lovlighet Gå til side

Enebolig m. garasje

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

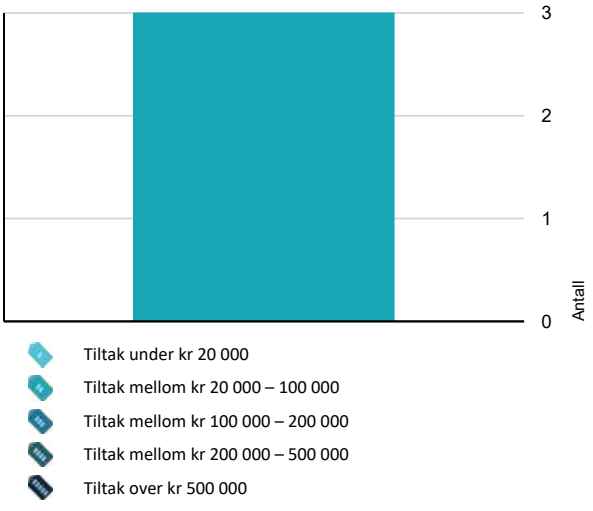
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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 frittliggende bod m.v. er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.
For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstenivået
- bla.a. etasjeskille, innvendige dører, gulv/overflate.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m. garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	Gå til side
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M. GARASJE

Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein.

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner/beslag i stål.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er fra loft/kryploft påvist stedvis punktering av dampsperre, noe som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Dampsperren skal hindre fuktig inneluft fra å trenge opp i takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/spor etter fukt enkelte steder i yttertakets underside. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator på utvalgte områder. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke fuktskjolder og gjennomføre jevnlige kontroller for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader.
Dersom misfargingen øker eller det oppstår tegn til fukt, bør ytterligere undersøkelser og tiltak iverksettes for å unngå risiko for råte, muggvekst eller skade på takkonstruksjonen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd dels med liggende og dels med stående kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre fra bla.a. 2010/-15/-16/-18.
Kjellervinduer med to lag enkelt glass fra 1973.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer (utvendig lister er ført dels ned på vannbrett/beslag).
"Sprekk" i overflate på karm i et rom.

• Værslitasje i kjellervindu(er).

Konsekvens/tiltak
• Utvendige vinduslister bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig avstand til vannbrett/beslag, for å sikre god drenering og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
"Sprekk" bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse.
Dersom tiltak ikke utføres ved utvendige vinduslister/vannbrett, kan det oppstå råteskader, ytterligere forringelse og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler.

• Kjellervinduene bør vedlikeholdes for å hindre ytterligere forringelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduene.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og garasjeport i metall. Ytterdøren har 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass, samt enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Verandadøren har isolerglass som er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Verandadøren har isolerglass som er eldre enn 35 år, noe som medfører usikkerhet rundt fremtidig funksjon.
Det bør vurderes utskifting ved behov for å sikre tilfredsstillende isolasjon og funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for varmetap og duggdannelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaer i hhv. tre og betong/mur.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i mur/betong.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

• Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille kravene i dagens forskrifter. For store åpninger kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist sprekk og enkelte merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen av slike skader er hovedsakelig av estetisk karakter.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik i soverom og stue/spisestue i 1. etasje med totalt planavvik ca 15 mm.
Målt høydeforskjell/planavvik i trapperom/gang i kjeller (betonggulv) med ca 10 mm lokalt og ca 30 mm totalt i rommet.

Målingene er utført med laser i to tilfeldig/relevante rom i etasjen. Det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmåling på eiendommen, og boligen er heller ikke bygget med radonsperre eller andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave/usikre radonforekomster i henhold til NGUs aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget, da det ikke er installert radonsperre eller utført andre tiltak mot radon.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være en helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Vedovn. Sotluke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Brennbar materiale må fjernes eller beskyttes slik at det ikke befinner seg nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for brann.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er utført med trefiberplater og stenderverk/sviller av tre mot grunnmur.
Det er utført fuktmåling og hulltaking i vegg under terreng.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 23.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist synlige fuktskader i dette området.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 23% i svill ved hull.

Konsekvens/tiltak

• Det er gjennom hulltaking påvist noe høyt fuktnivå inne i innforet vegg/bunnsvill, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Fuktnivået er i grenseområde/overkant for utvikling av råte/fuktskader.

• Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå ytterligere utvikling og/eller skader.
Konstruksjonen betraktes som risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig kjellertrapp i tre.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper bør monteres for å hindre fallskader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres justering eller utbedring av dør med avvik for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Vaskerom/bad i kjeller:
Våtromsbelegg på gulv. Malte murvegger. Malt panel i tak.
Inneholdende skyllekar, opplegg til vaskemaskin, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg (naturlig ventilasjon).

Vurdering av avvik:
• Rommet er ikke bygget med vanntette konstruksjoner og oppfyller derfor ikke dagens standard og krav til utførelse, selv om det er sluk i gulvet.
Mangler belegg på begrenset del av gulvet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i manglende tettesjikt i våtsonene i rommet og at gulvbelegget ikke er tilstrekkelig tett. Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner. Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk. For å lukke avviket må det etableres nytt tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet. NB! Bruk av dusjkabinett erstatter ikke behovet eller kravet til membran/tettesjikt og/eller oppgradering av dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM/BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking umulig (omsluttende vegger er av mur).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Omsluttende vegger er av mur.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).
• TGIU er gitt på grunn av manglende mulighet for hulltaking fordi omsluttende vegger er i pusset mur/betong.

ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse
Bad/wc 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Takplater.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjon for våtrom som eget særskilt punkt er ikke en del av kravet etter forskriften til Avhendingslova.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på veggene. Himlingsplater i tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til dør.
Rommet/bygningsdelen fungerer med avviket.
Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjvegger. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilnærmet flat gulvkonstruksjon uten tilfredsstillende fall til sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

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

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at vann blir liggende på deler av gulvet. Vann som ikke ledes effektivt til sluket gir også redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dersom rommet en gang skal renoveres/ombygges må tilstrekkelig fall til sluk etableres.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er i flg. selger påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt (produktark, produktbetegnelse etc.) eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Konsekvens/tiltak
• Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt (produktark, produktbetegnelse, utførelse etc.). Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

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

Konsekvens/tiltak
• Avviket gis med bakgrunn i at NS3600 setter krav til synlig lekkasjespalte i tilknytning til innbygd sisterne.

ETASJE > BAD/WC

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende vindfangog inn bak dusjkabinett/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Benkeplate i stein med nedfelt benkebeslag og to kummer.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Riss på begrenset område i benkeplate.
• Påvist slitasje i deler av fronter.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
• Risset i benkeplaten bør overvåkes for å hindre videre oppsprekking og redusert levetid på benkeplaten. Dersom skaden utvikler seg, kan det føre til ytterligere svekkelse og behov for utskifting.
• Det anbefales å vurdere utbedring av slitte fronter for å opprettholde funksjon og estetikk.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være ytterligere slitasje og redusert levetid på innredningen.
• Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon i henhold til gjeldende krav for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader. Manglende tiltak øker risikoen for brann og følgeskader ved lekkasje.
• Riss på begrenset område i benkeplate.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken

Tilstandsrapport

• Det bør etableres styrt tilluftsventilering til kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt inneklima. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for dårlig inneklima.

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholdende toalett og servant.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventil i vegg og luftespalte i dør (naturlig ventilasjon).

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, da naturlig ventilasjon kan gi varierende effekt og medføre risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger dels i kobber.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for koberrør.

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

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger dels i plast (rør i rør).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast for det meste av nyere dato. Stakeluke er påvist.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via luftespalte i enkelte vinduer og ventil i enkelte rom.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2021 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. samsvarserklæring datert 21.06.2021 som innehar opplysninger om tilkopling av varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det er utført ikke service på anlegget siste to år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres service på varmepumpen i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget.
Manglende service kan føre til økt slitasje, redusert effektivitet og økt risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 l.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring 56 A. Teknisk 20 A. El billader 20 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Selger har fremlagt kontrollrapport etter kontroll av elektrisk anlegg. Utført av Horten Elektro Service AS 20.08.2026.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering. Dels synlig grunnmurplast.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bygningens drenering/fuktsikring og eventuelt foretas utskifting dersom tilstanden tilsier det.

Konsekvensen av ukjent og eldre drenering er redusert funksjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller grunnmur, noe som kan føre til fuktskader og dårligere inneklima.

• Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen rundt boligen, da salt- og kalkutslag indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningsmaterialer.
Det frarådes videre å bygge vegger av trekonstruksjon på innsiden av grunnmur av grunner som nevnt foran.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongblokker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Terrengmur i betong eller mur/blokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og skjevheter/setninger i forstøtningsmurer ved nedkjørsel til garasje.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren bør utbedres eller erstattes for å hindre videre forringelse og risiko for kollaps, som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmuren for de områdene som mangler dette, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast fra ca 2016 i flg. selger. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Dette sjekkpunktet er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalyse ihht. forskrift til Avhendingslova og følgelig ikke videre vurdert.
Opplysningene er kun ment for å videreformidle informasjon fra selger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille kravene i dagens forskrifter. For store åpninger kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Brennbar materiale må fjernes eller beskyttes slik at det ikke befinner seg nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, for å redusere risikoen for brann.

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

• Håndløper bør monteres for å hindre fallskader.

• Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon i henhold til gjeldende krav for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader. Manglende tiltak øker risikoen for brann og følgeskader ved lekkasje.

• Riss på begrenset område i benkeplate.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende redskapsbod oppført i tre.

Diverse skader og råteskade i deler av boddør.
Gulv er kun grovstøpt.

NB! Bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 m. garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	70	16		86	
Etasje	102			102	25
Loft					
SUM	**172**	**16**			**25**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang, vaskerom/bad, toalettrom, 3 boder	Garasje	
Etasje	Vindfang, hall, stue-/spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad/wc, trapperom		
Loft			

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023.
Takhøyde i kjeller er ca 2,07 m - ca 2,11 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Harald Bekkevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	20	161		0	552.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langgata 106

Hjemmelshaver
Bekkevold Eugenija Cerin, Bekkevold Harald Olav

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	31.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.12.1972	Stempeldato - behandlet i Borre bygningsråd	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.01.1974	Gjelder innflyttingtillatelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Harald Olav Bekkevold	9578-5998-4-1400914	2026-08-31 15:28:08
Eugenija Cerin Bekkevold	9578-5999-4-1773203	2026-08-31 15:46:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
31. aug. 2026

Oppdragsnummer
25-0150/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langgata 106, 3186 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Harald Bekkevold, Eugenija Cerin Bekkevold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. januar 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1122729
Forsikret i: Water Circles

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid er utført av meg mens jeg var ansatt som rørlegger ved firma Bjørn Gregersen. Har jobbet som rørlegger i 52 år.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påført tre strøk med flytemembran på vegger. Dobbel sernafil på gulv med tetning ned i sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det blel skiftet nytt tak i 2014, ny papp,slisser,lekter og sten. Firmaet som gjorde jobben er opphørt Espeseth Byggservice. Horten. Andreas Wahl Espeseth.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Horten Elektro Service. Diverse arbeid i huset ble utført . Henviser til boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Strømsjekk ble utført av HES 20.08.2026. Avvik som ble funnet, blir utbederet denne uken. Uke nr. 36. 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Horten Elektro Servise.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg var ansatt hos firma Bjørn Gregersen da jeg utførte arbeidet. Skiftet ny vannledning ,ny utvendig stoppekran og ny vannledning samt ny stoppekran inne i vaskerom monterte tjømemuffe før første avgrening. Ny jordledning ut i grøft pga nytt pel rør.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble forlenget med tak utstikk med 30 cm på hver side da taket ble skiftet .

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Septiktank er fjernet ved nytt innlegg av vann og avløp.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank er fjernet.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Montert veranda som er forlengelse av trapp ved hovedinngangen.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det kom vann inn i det innerste rommet i kjeller. Koblet vekk taknedløp . Koblet til nytt rør for å lede vannet vekk fra grunnmur .

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det finnes i salgsoppgave fra 2009 da vi kjøpte huset .

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Oljetank er fjernet .

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0150/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eugenija Cerin Bekkevold	**2026-08-31**	**Harald Olav Bekkevold**	**2026-08-31**

Identifikasjon

Eugenija Cerin Bekkevold

Identifikasjon

Harald Olav Bekkevold

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	
Langgata 106, 3186 HORTEN	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342980**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161735965**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **161**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
231,23

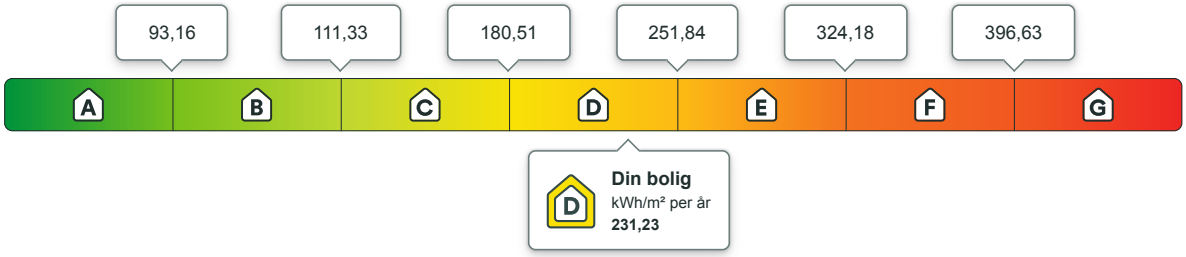
Langgata 106, 3186 HORTEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
23 458,90	**222,95**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Langgata 106, 3186 HORTEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Langgata 106, 3186 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**20**	**161**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 20/161
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


20/161 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
20 / 7
20 / 146
20 / 166
20 / 162
20 / 204
20 / 165
20 / 65
20 / 164
20 / 158
20 / 150
20 / 161
20 / 438
20 / 334
20 / 177
20 / 103
20 / 168
20 / 48, 106
20 / 104
5
6
4
3
30,77
14,83
16,56
29,55
E585800
50m

Areal og koordinater

Areal: 552,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6585830,21 Øst: 583541,24

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6585821,84	583552,50	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	32	
			0,77	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6585821,08	583552,36	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	32	
			29,55	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6585825,42	583523,13	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	32	
			4,23	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6585829,50	583522,02	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	32	
			14,83	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
5	6585843,57	583526,71	Ikke spesifisert	Ukjent	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			30,77	Ikke hjelpelinje		36	
6	6585837,60	583556,90	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			16,36	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**20**	**161**	**0**	**0**	Grunneiendom	RANDHEIM	Ja	552,8	623	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
03.07.1936	Nei	Nei	Nei			Nord: 6585830.21 Øst: 583541.24 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			20/161	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			20/161	0
Skylddeling	03.07.1936			Mottaker	20/161	623
				Avgiver	20/7	-623

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161735965	Enebolig	Bolig	Midlertidig brukstillatelse	95	0	95
300376780	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Meldingssak tiltak fullført	0	12.5	12.5

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Langgata	106			Nord: 6585837.072188 Øst: 583538.036559 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Postnummerområde 3186-HORTEN Kirkesokn 1-Borre Stemmekrets 2-Borre Grunnkrets 203-Tveiten SKOLEKRETS 3-Granly

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
A-Annet	M-Målebrevsnummer: 50

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
552,8	Nord: 6585830,21015799 Øst: 583541,23999469 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

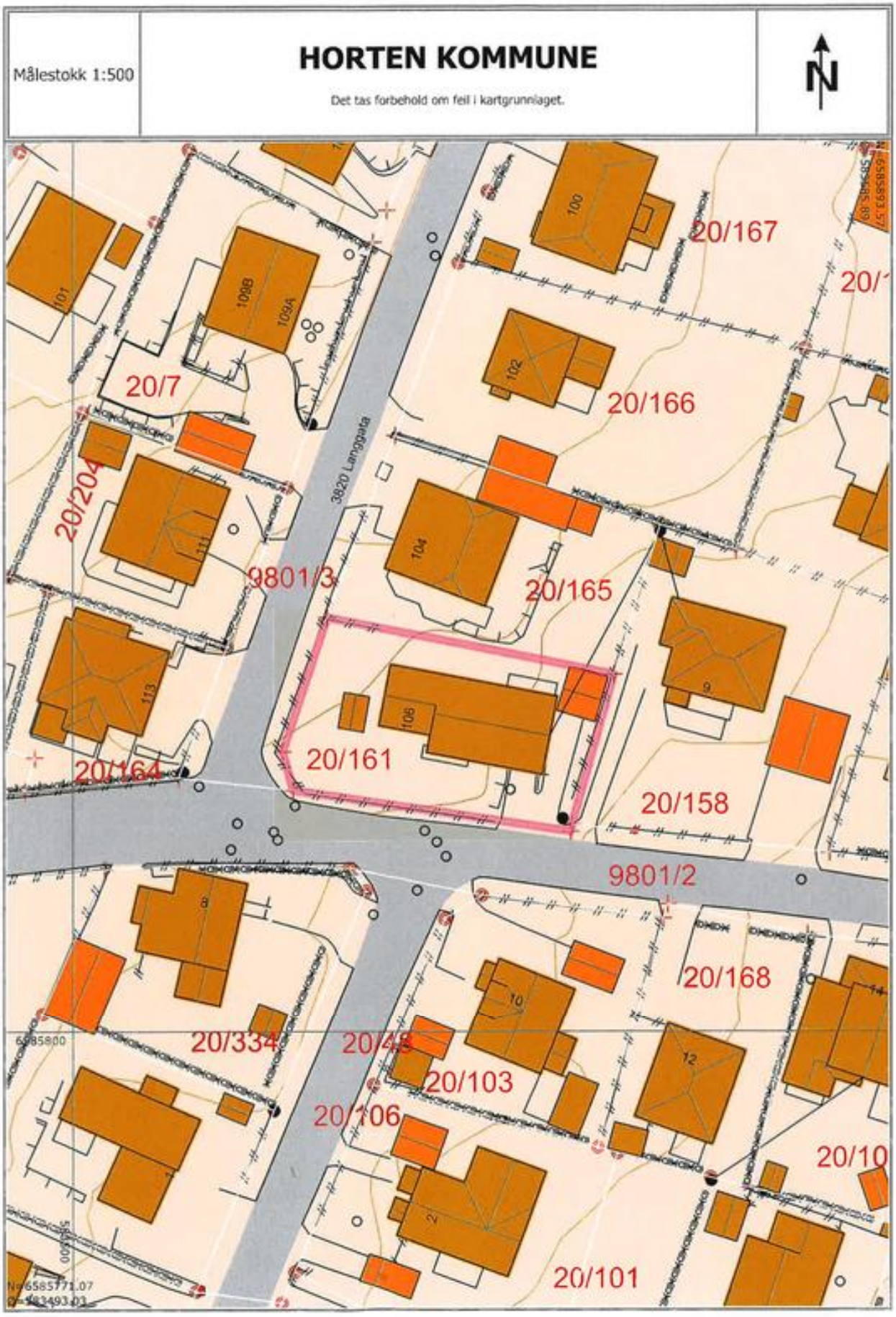
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

BYGNINGER: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

KOMMENTARFELT:


Målestokk 1:500
HORTEN KOMMUNE
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
N
20/167
20/166
20/7
20/204
3820 Langgata
9801/3
20/165
20/161
20/164
20/158
9801/2
20/168
20/334
20/48
20/103
20/106
20/10
20/101

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

Dato: 01.09.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	20	Bruksnr.	161	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Langgata 106						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				X
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
X	

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	X
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: 31.08.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

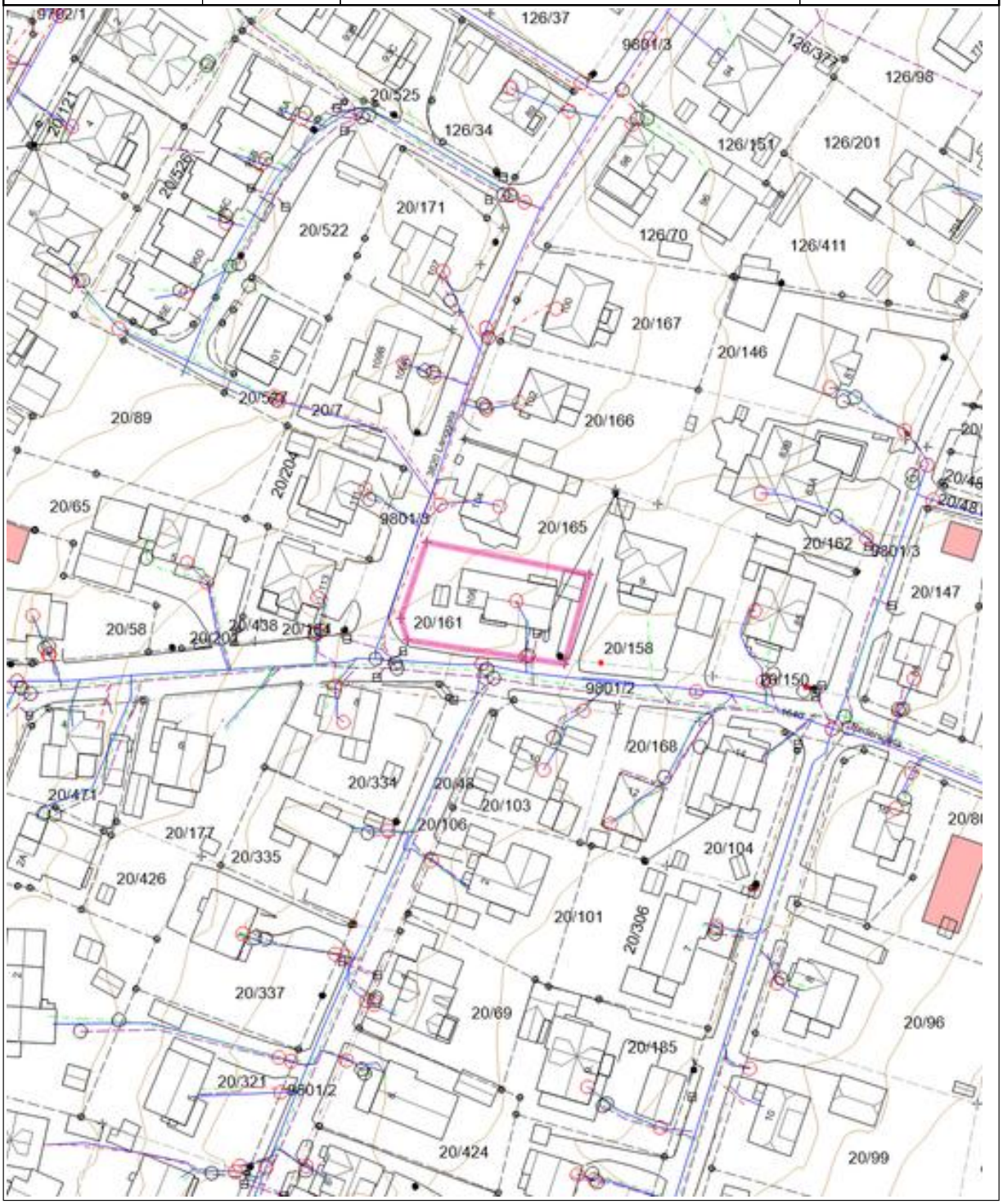
	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1517,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	578,-

Tilleggsopplysninger:

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

Horten kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 161	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Langgata 106 3186 HORTEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 01.09.2026

Kommunale gebyr

Gårdsnr.	20	Bruksnr.	161	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Langgata 106						

	Beløp/mnd.
Kommunale gebyr	1517,-
Eiendomsskatt	578,-

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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**20**	**161**	**0**	**0**	Langgata 106, 3186 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)	552.75m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	552.75m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3901 00376	Langgata 89, gbnr. 126/34 m.fl. (22.6.2015)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn

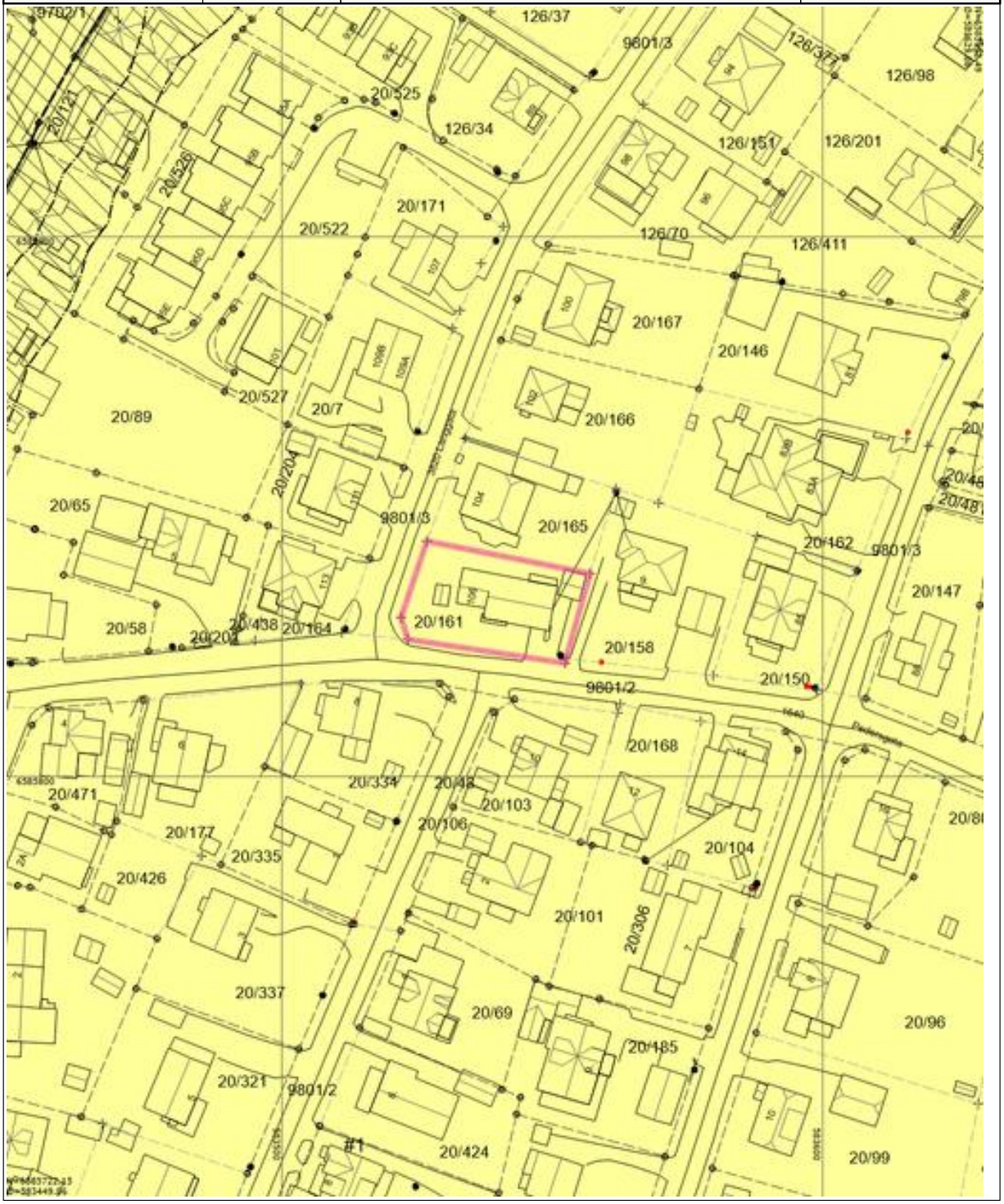
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune	Kommuneplan				
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 161	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Langgata 106 3186 HORTEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000

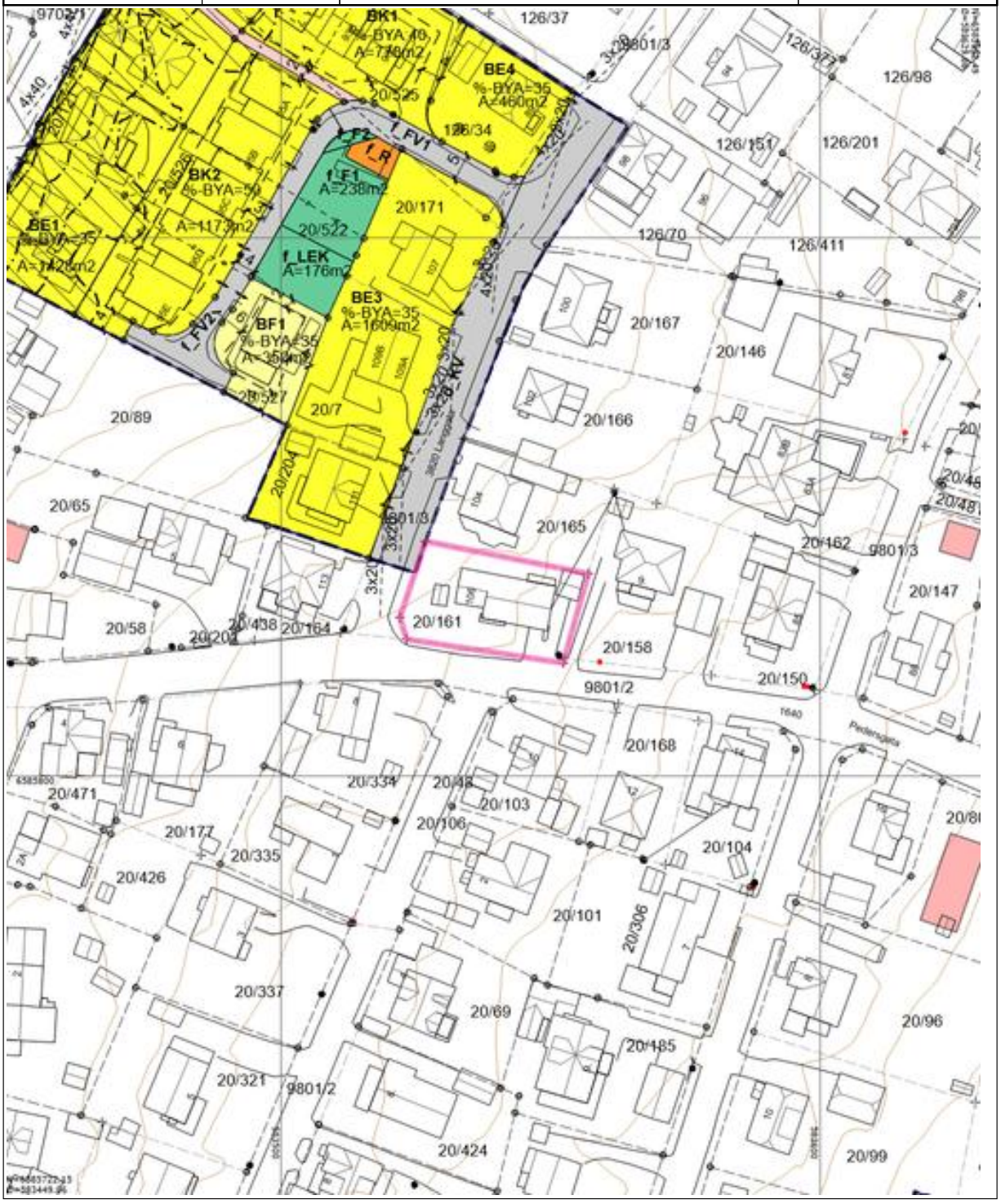


Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Horten kommune	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 161	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Langgata 106 3186 HORTEN			
	Annen info:	Langgata 89, gbnr. 126/34 m.fl.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Frisikt
- Andre støysoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Veg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANGGATA 89 – 95, BORREVEIEN 2 – 6 OG STORGATA 144

Plantype	Detaljert reguleringsplan
Planid	0701 00376
Arkivsak	11/1443

1. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	14.10.14	097/14

2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	09.06.15	054/15
Kommunestyret	22.06.15	074/15

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	27.10.2015	083/15
Kommunestyret	09.11.2015	126/15

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGGATA 89 – 95, BORREVEIEN 2 – 6 OG STORGATA 144 (PLANID 00376), GNR./BNR. 126/34, 390, 102, 20/13, 121, 88, 171, 7 OG 204. VEDTATT AV HORTEN KOMMUNESTYRE 22.06.2015, SAKSNUMMER K-074/15. KLAGEBEHANDLET I HORTEN KOMMUNESTYRE 09.11.2015, SAKSNUMMER K-126/15. BESTEMMELSER SIST ENDRET 07.12.2015.

Innhold

§ 1 Planens hensikt 2
§ 2 Reguleringsformål 2
§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12.5, punkt 1) 2
§ 2.2 Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur 2
§ 2.3 Hensynssoner 2
§ 3 Fellesbestemmelser 2
§ 3.1 Rekkefølgekrav 2
§ 3.2 Dokumentasjonskrav 3
§ 3.3 Kulturminner 3
§ 3.4 Støy 3
§ 3.5 Renovasjon. 4
§ 3.6 Frisikt 4
§ 3.7 Anleggsperioden 4
§ 4 Bebyggelse og anlegg 4
§ 4.1 Utforming av bebyggelse og anlegg 4
§ 4.2 Arker og takoppløft 4
§ 4.3 Sekundærleilighet 4
§ 4.4 Krav til parkering 4
§ 4.5 Felt BK1 5
§ 4.6 Felt BK2 5
§ 4.7 Felt BF1 6
§ 4.8 Lekeplass f_LEK1 6
§ 4.9 Felles uteoppholdsareal (f_F1) 6
§ 4.10 Felles uteoppholdsareal (f_F2) 6
§ 4.11 Renovasjon (f_R) 6
§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 6
§ 5.1 Kjørevei f_FV1 6
§ 5.2 Kjørevei f_FV2 6
§ 5.3 Gangvei/sti f_FV4 6
§ 5.4 Atkomst 7
§ 5.5 Overvannshåndtering 7

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR LANGGATA 89 – 95, BORREVEIEN 2 – 6 OG STORGATA 144 (PLANID 00376), GNR./BNR. 126/34, 390, 102, 20/13, 121, 88, 171, 7 OG 204. VEDTATT AV HORTEN KOMMUNESTYRE 22.06.2015, SAKSNUMMER K-074/15. KLAGEBEHANDLET I HORTEN KOMMUNESTYRE 09.11.2015, SAKSNUMMER K-126/15. BESTEMMELSER SIST ENDRET 07.12.2015.

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for fortetting på boligtomter hvor nye bygg med tilhørende anlegg, samt eventuelle endringer av eksisterende, lar seg innpasse på en god måte i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur og områdets miljø. Det skal tilstrebes variasjon i uttrykket for å oppnå god arkitektonisk og strukturell utforming. Planen tilstreber å sette rammer for at kvalitative uteoppholdsarealer og bomiljøer etableres, herunder en videreføring av områdets grønne karakter med hager og variert boligbebyggelse.

Med innpassing menes at bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material – og fargevalg, takform, plassering og proporsjoner som harmonerer med strøket og fremmer gode uteoppholdsrom. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg områdets karakter, men samtidig understreker hva som er nytt og tiden det er bygget i. Bygninger og anlegg i samme delfelt skal ha en felles koordinert arkitektonisk utforming.

§ 2 Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder innenfor det område som er avgrenset på plankartet datert 20.08.2014. Området reguleres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-6 til følgende formål:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12.5, punkt 1)

- Eksisterende boligbebyggelse (BE1, BE2, BE3 og BE4). (SOSI-kode 1110)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2) (SOSI-kode 1110)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BF1) (SOSI-kode 1111)
- Renovasjon (f_R) (SOSI-kode 1550)
- Lekeplass (f_LEK1) (SOSI-kode 1610)
- Felles uteoppholdsareal (f_F1 - 2) (SOSI-kode 1600)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur.

- Felles kjøreveg (f_FV1 og f_FV2) (SOSI-kode 2010)
- Felles gangveg / sti (f_FV4) (SOSI-kode 2016)
- Kjøreveg (o_KV) (SOSI-kode 2011)

§ 2.3 Hensynssoner

- Støysoner (SOSI-kode 210, 220, 230, 290)
- Frisiktssone.

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Rekkefølgekrav

A. Kjøreveier (f_FV1 og f_FV2), gangvei/sti (f_FV4), felles privat vann- og avløpsanlegg (VA-anlegg), felles renovasjonsanlegg og kabel/-energianlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

B. Lekeplass (f_LEK1) og felles uteoppholdsareal (F) skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak på det første feltet (av feltene BK1, BK2 og BF1) som bygges ut.

C. Før det utstedes ferdigattest for tiltak på enkelttomter, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.

§ 3.2 Dokumentasjonskrav

A. Det skal utarbeides utomhusplan til det enkelte feltet som søkes utbygd før det gis rammetillatelse eller godkjennelse på søknad om enkelt tiltak. Utomhusplanen skal minimum inneholde:

- Funksjonsangivelser.
- Bebyggelsens plassering.
- Adkomster, interne veier, gangstier og parkering.
- Opparbeidelse av uteoppholdsarealer.
- Terrengsnitt med eksisterende og framtidig terrenglinjer.
- Trær med misteltein.
- Areal til snøopplag.
- Flomveier.

Det skal i tillegg inngå en redegjørelse for tiltakets estetiske, arkitektoniske og strukturelle sider, både i forhold til seg selv og til omgivelsene.

B. Plan for trafikk og parkering i anleggsperioden skal være del av rammesøknaden eller søknad om enkelt tiltak.

§ 3.3 Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marken skulle dukke opp mulige automatisk fredede kulturminner, må arbeidene straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at Vestfold fylkeskommune blir varslet omgående, i samsvar med §§ 4, 6 og 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978.

§ 3.4 Støy

For ny bebyggelse gjelder følgende grenseverdier som ikke skal overskrides:

Støykilde	*Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål*	*Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07*
Vei	L_{den} *55 dB*	L_{5AF} *70 dB*

Kapittel 4 i T-1442/2012 skal være oppfylt for anleggsperioden og følgende krav gjelder for støy ved tilgrensende bebyggelse:

Bygningstype	*Støykrav på dagtid* ($L_{pAeq12h}$ *07-19)*	*Støykrav på kveld* (L_{pAeq4h} *19-23) eller søn-/helligdag* ($L_{pAeq16h}$ *07-23)*	*Støykrav på natt* (L_{pAeq8h} *23-07)*
Boliger	*65*	*60*	*45*

Følgende skjerping av grenseverdiene gjelder for langvarige arbeider (anleggsarbeid som gir støyulemper i lengre enn 6 uker):

Anleggsperiode eller driftsfasens lengde	*Grenseverdiene for dag og kveld skjerpes med*
Fra 0 til og med 6 uker	*0 dB*
Fra 7 uker til og med 6 måneder	*3 dB*

Mer enn 6 måneder	*5 dB*

Byggherre/tiltakshaver skal være ansvarlig for at de enkelte entreprenører følger opp kravene.

§ 3.5 Renovasjon.
Renovasjonsløsning skal være i tråd med renovasjonsselskapets retningslinjer. Utvendig plassering av renovasjon skal vises på utomhusplan.

§ 3.6 Frisikt
Avkjørselen fra f_FV1 skal opparbeides med frisikt som vist på plankartet. Frisiktsonene skal ikke ha hinder høyere enn 0,50 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstående oppstammede trær kan tillates.
De av de øvrige frisiktsonene som er i konflikt med eksisterende bygninger skal opparbeides dersom bygningene skal gjenoppbygges.

§ 3.7 Anleggsperioden
Vekstjordlaget skal ivaretas i anleggsperioden til benyttelse på grøntanleggene.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Utforming av bebyggelse og anlegg
Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming / plassering skal kun medføre behov for mindre tilpasninger av terreng med skjæringer, fyllinger, murer osv. Eventuelle større tørrmurer skal legges på skrå slik at de kan tilplantes.

Ved nye tiltak på feltene skal hovedvolumer ha trekledning som harmonerer med eksisterende bebyggelse.

§ 4.2 Arker og takoppløft
Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av hver takflate kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

§ 4.3 Sekundærleilighet
Det kan tillates sekundærleilighet med bruksareal inntil 60 m2 på følgende vilkår:

Sekundærleilighet kan kun tillates innenfor planens gitte bestemmelser om utnytting og byggegrenser. Dette omfatter også boder, garasje og parkering.

§ 4.4 Krav til parkering

TYPE VIRKSOMHET	BEREGNINGSGRUNNLAG	PARKERING	
		BIL	SYKKEL
Bolig	pr. boenhet under 60 m²	1	2
Bolig	pr. boenhet over 60 m²	2	2

Dersom det føres opp leilighetsbygg i felt BK1, skal det settes av 1 HC-parkeringsplass.

§ 4.5 Felt BK1: Konsentrert småhusbebyggelse

A. Innenfor feltet tillates det oppført frittliggende eneboliger eller tomannsboliger, rekkehus, kjedede boliger og leilighetsbygg. Øvre grense for utnyttelse skal være %-BYA: 40.

B. Leilighetsbygg kan være i 2 etasjer med 2 leiligheter i hver etasje.
- Parkeringsanlegg skal være i kjeller.
- Maksimum tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 9 meter over framtidig terreng med maks tillatt kotehøyde lik +44.6.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 50 m^2.
- Bygget skal brytes opp i vertikalplanet for å unngå et massivt og tungt uttrykk og skal ha trekledning som harmonerer med den tradisjonelle saltaksbebyggelsen. Øverste etasje skal være inntrukket i retning øst og utgjøre maksimalt 90 % av underliggende etasje. Det tillates innglasset terrasse.

C. Rekkehus og kjedede boliger
- Maksimum tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 6,5 meter over framtidig terreng med maks tillatt kotehøyde lik +43.5.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 150 m^2 hvorav minimum 50 m2 skal være sammenhengende med minimum bredde på 5 meter og være knyttet til boenhetens fasade, brukbare til opphold og ligge på bakken.

D. Frittliggende eneboliger og tomannsboliger
- For frittliggende eneboliger og tomannsboliger er maksimum tillatt gesimshøyde og mønehøyde 7,5 meter over framtidig terreng med maks tillatt kotehøyde lik +43.0.
- For frittliggende eneboliger er minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet 200 m^2, for tomannsboliger er minste uteoppholdsareal 150 m^2.

§ 4.6 Felt BK2: Konsentrert småhusbebyggelse

A. Innenfor feltet tillates frittliggende boliger, rekkehus eller kjedede boliger.

B. Maksimum tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 6,5 meter over framtidig terreng med maks tillatt kotehøyde lik +43.5.

C. Øvre grense for utnyttelse skal være %-BYA: 50.

D. For frittliggende eneboliger er minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet 200 m^2, for tomannsboliger er minste uteoppholdsareal 150 m^2.

E. For rekkehus og kjedede boliger er minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet 150 m^2 hvorav minimum 50 m2 skal være sammenhengende med minimum bredde på 5 meter og være knyttet til boenhetens fasade, brukbare til opphold og ligge på bakken.

F. Dersom det oppføres kjedehus / småhusbebyggelse med 3 eller flere horisontaldelte

boenheter som er knyttet til hverandre, skal det etableres et brudd i uttrykket ved naturlige sekvenser i volum og fasade. Sportsbod, garasje og lignende kan etablere variasjon gjennom ulik materialitet med hensikt å forhindre et monotont uttrykk.

§ 4.7 Felt BF1: Frittliggende småhusbebyggelse

A. Maksimum tillatt gesimshøyde og mønehøyde er 7,5 meter over framtidig terreng med maks tillatt kotehøyde lik +43.0.

B. Øvre grense for utnyttelse skal være %-BYA: 35.

C. Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 200 m^2 for eneboliger og 150 m^2 for 2-mannsboliger.

§ 4.8 Lekeplass f_LEK1

Lekeplassen er felles for feltene BK_1 – 2 og BF_1 – 2. Lekeplassen skal sikres gode solforhold - minst 50 % av lekearealet skal være solbelyst kl. 15:00 ved vårjevndøgn og kl. 18:00 ved sommersolverv. Lekeplassen skal skjermes mot sterk vind, trafikkfarer og helsefarlige forhold. Det skal legges til rette for allsidig og fysisk utfordrende lek, og plassen kan med fordel tilrettelegges med naturelementer som steiner, trær, liggende trestammer og liknende.

§ 4.9 Felles uteoppholdsareal (f_F1)

Området er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Fellesområdet skal opparbeides med plen og vegetasjon som skal detaljeres i utomhusplanen. Det skal være tilgjengelighet direkte fra lekeplassen. Plassen skal tilrettelegges for bruk av alle aldersgrupper.

§ 4.10 Felles uteoppholdsareal (f_F2)

Området er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Innenfor feltet er vegetasjon og gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiareals nivå ikke tillatt av hensyn til sikt i veien.

§ 4.11 Renovasjon (f_R)

Renovasjonsplassen er felles for felt BF1 – 2 og BK1 – 2. Renovasjonsbeholdere skal skjermes med vegger og tak.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Kjørevei f_FV1

Veien skal være privat fellesadkomst fra Langgata med reguleringsbredde lik 5,0 meter inklusive grøft/snøopplag og fast dekke lik 3,5 meter.

§ 5.2 Kjørevei f_FV2

Veien skal være privat fellesadkomst med reguleringsbredde lik 4,0 meter inklusive grøft/snøopplag og fast dekke lik 3,0 meter.

§ 5.3 Gangvei/sti f_FV4

Gangvei/sti skal etableres fra f_FV1 og opp mellom felt BK1 og BK2 og helt ut til planens begrensning mellom Storgt. 144 og Borrevn. 2 med reguleringsbredde lik 2,0 meter.

§ 5.4 Atkomst

Atkomst til BK1 – 2 og BF1 skal skje via F_FV1 – 2. Veien er felles for disse feltene.
Allmennheten har rett til å gå og sykle på f_FV4.
Atkomstpilene langs f_FV1 – 2 på plankartet er retningsgivende, ikke eksakt plassering av atkomst.

§ 5.5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel § 2.3.27.
Tillatt videreført overvannsmengde som kan ledes til kommunalt avløpsnett skal avtales med kommunen. Det skal sikres at tilgrensende eiendommer ikke får tilrenning av overvann fra planområdet.

BORRE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Innflyttingstillatelse

Erik Eriksen
Haugveien 8
3190 Horten

Byggeanmeldelse nr. 207/72

Eiendom: "Granheim" Haugveien 8.

Gårdsnr. 20 bruksnr. 161

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen

3 mdr. fra d.d.

Gjenstående arbeide:

1. Gelender på utvendig hovedtrapp.
2. Oppfylling evt. trapp ved terrassedør.

Borre, den 11. januar 1974

A. Haugen

bygn.kontrollør

bygningssjef

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av søkeren)

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

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

1. 2 sett signerte tegninger i målestokk 1 : 50 eller 1 : 100 (planer, fasader, snitt og eventuelle detaljer).
2. Målsatt situasjonskart (kfr. bygningsvesenets krav til disse).
3. For bygg over 60 m²: Utfylt skjema til forsyningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
4. Eventuelle tinglyste naboerklæringer. (Når det søkes om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser.)
5. Eventuell tillatelse fra veisjefen om privat avkjørsel fra riks- eller fylksvei.
6. Eventuelle statiske beregninger for spesielle konstruksjoner i tre/betong/stål.
7. Eventuelle søknader om dispensasjoner fra lov, forskrifter, vedtekter o.l.
8. Erklæring om at nabo(er) og gjenboere er varslet.
9. Eventuelle erklæringer om tilknytning til privat kloakk og/eller vannverk.
10. Eventuelle erklæringer fra naboer som blir berørt, f.eks. p.g.a. kloakkutslipp.

CICERO a.s - Tønsberg

2002001275 - 2

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Mottatt:

Til bygningsrådet i Borre

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på Granheim (eiendommens navn)

g.nr. ..... br.nr. ..... tomt nr. .....

gate/vei Haugevein 8 sted Borre

skal utføres flg. arbeider:

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

annet .....

Byggearbeidets art:

☒ nybygg ☐ ombygging ☐ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet .....

Bygningen brukes i dag til: .....

Bygningen skal senere brukes til: .....

Anslått verdi av byggearbeidet: .....

BRUTTO GOLVFLATE (G) ..... 103,68 M²
(inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)

BOLIGFLATE (Livsareal) ..... 91 M²

DERAV NYBYGG ..... 103,68 M²

TOMTENS STØRRELSE (A) ..... M²

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

Følgende bilag vedlegges søknaden (se rettledning på baksiden):

2 stk kopi, 2 stk. situasjonsplaner, arbeidsbeskrivelse og nabovarsel.

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen? Ja
Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan? Ja

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet før bebyggelse? Ja
Er tomten oppmålt? Ja

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? Ja
Sitkkledning føres til:
☒ off. kloakk ☐ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til synkekum ☐ til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? Ja
☒ off. vannverk ☐ privat vannverk ☐ brønn.
Tillatelse til tilkobling foreligger fra vannverk.

Adkomst Er adkomsten ferdig opparbeidet og godkjent? Ja
☒ off. vei ☐ privat vei
Dersom De har avkjørsel fra riks- eller fylksvei, har veisjefen godkjent avkjørselen?

Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet?

Følgende naboer er varslet

Minsteavstander Til eiendomsgrense 4 m Til veimidt ..... m
Til annen bygning m

Takvinkel 22 grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunn ☐ fjell ☐ grus/sand ☒ leire annet jord / leire
Er grunnundersøkelse foretatt?
Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde 60 cm Grunnmursdybde under planert terreng 160 cm

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

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

Bjelkelag ☒ trebjelkelag ☐ betongdekke ☐ lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg 10 cm mineralull cm lettbetong, annet

Isolasjon i himling 15 cm mineralull, annet

Isolasjon i gulv 15 cm mineralull, annet

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:
Hva slags kledning?

Fasadekledning ☐ liggende panel ☒ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl
☐ metallplater ☐ sement-asbestplater annet

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

Innvendige trapper Bredde 80 cm Opptrinn 18 cm Inntrinn 20 cm
Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Piper Antall 1 Antall løp 1 Løpenes dimensjoner 9"

Ildsteder Antall: ovner kaminer 1 peiser ☐ sentralfyr

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

Ventilasjon Friskluftventil i ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken, ☒ vaskerom,
☒ stue, ☒ soverom, ☐ entre, ☒ kott, ☒ kjellerloft, andre
Avtrekksventil over tak fra ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken, VENTILATOR
☒ vaskerom, andre

Sanitæranlegg Antall: Bad 1 Klosetter 1 Sluk 2 Tappekraner
Septiktankens nyttbare volum m³

Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.
Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom? Nei

Underskrifter med sted, dato og adresse

Erik Eriksen, Bø 6.9.75
byggherre adresse

Erik Eriksen, Enerheim
arkitekt adresse

Bjørn Andreassen
adresse

BORRE KOMMUNE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
3195 BORRE
SENTRALBORD 81 951

Herr Erik Eriksen,
K.J.V. 3190 Horten.

Utskrift av bygningsrådets protokoll for møte den 7 /12 1972 sak nr. 420/72

Arbeidssted	Haugveien/~~Pedersagt.~~ nr. 8	Gnr. 20	Bnr. 161
Arbeidets art	Enebolig	Byggherre	Erik Eriksen
Bygningens art		Anmelder	

Bygningssjefens innstilling:

Byggemeldingen godkjennes på betingelse av at bygn.lov m/forskrifter og vedtekter følges.

Godkjennelsen er betinget av at byggherren aksepterer de vilkår som settes av formannskapet hva angår refusjon for vei og kloakk.

Vedtak: SOM INNSTILLING

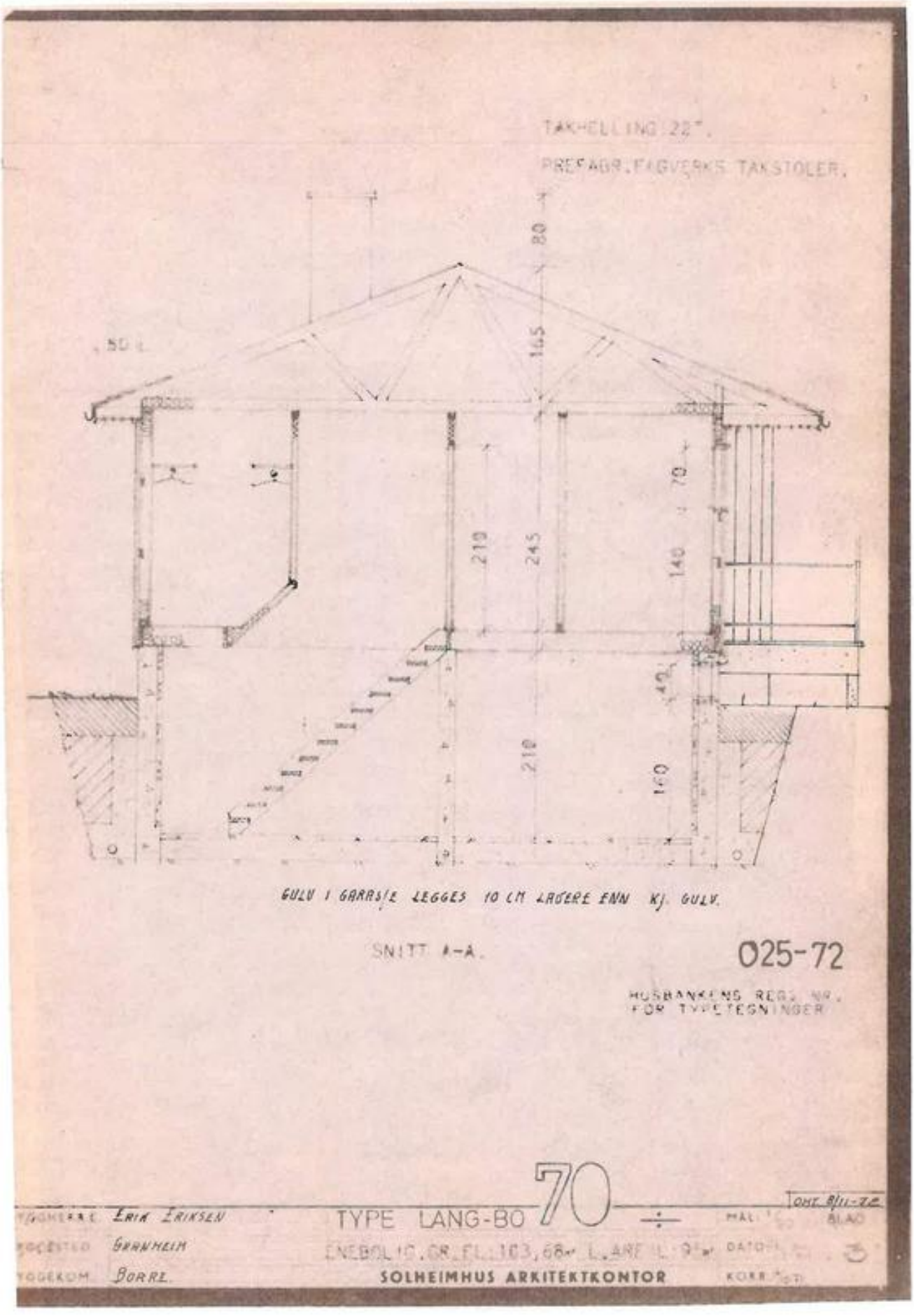
Endelig byggetillatelse vil bli utstedt når:

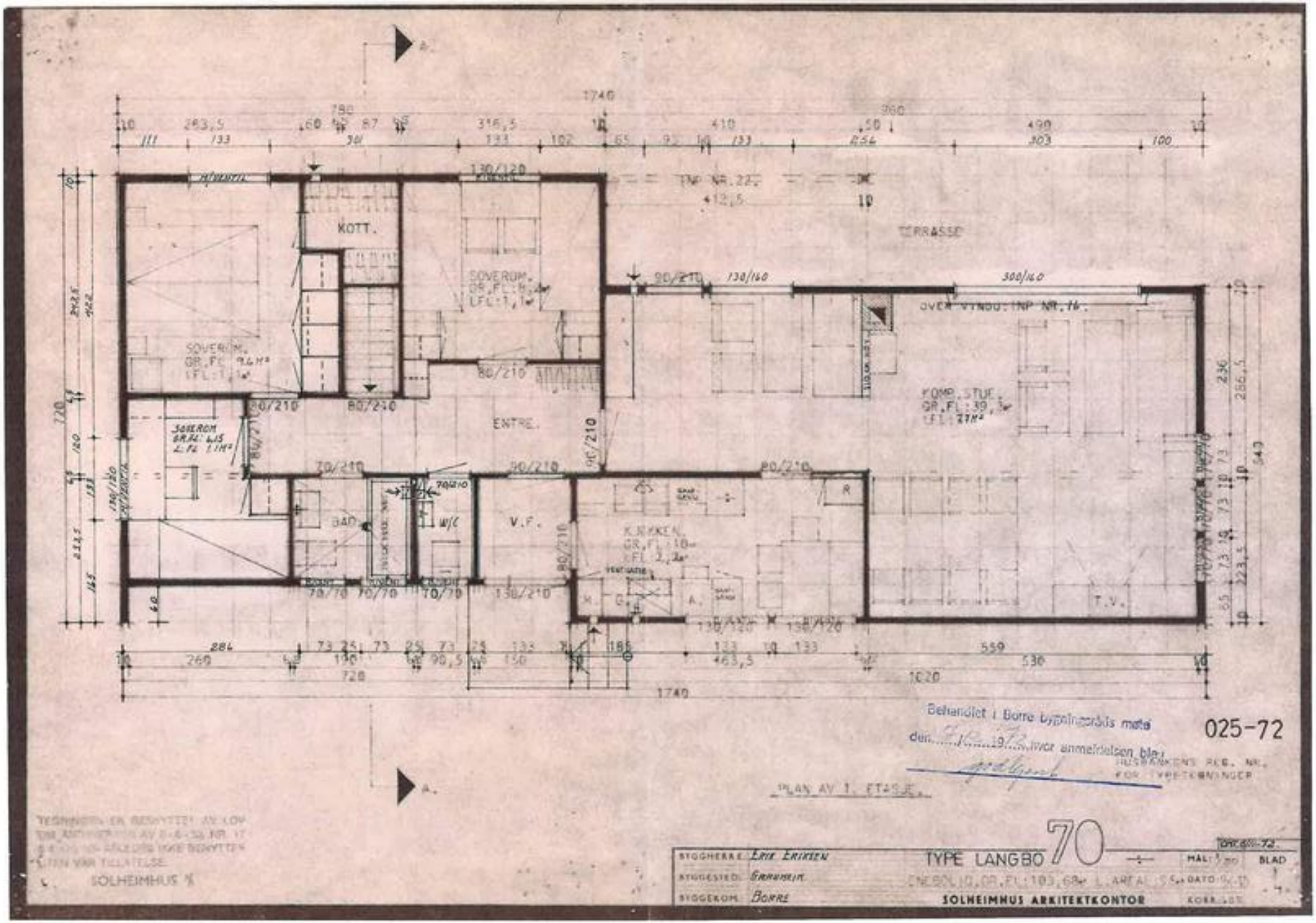
1. Godkjent ansvarshavende har undertegnet byggemeldingen.
2. Graveanmeldelse og rørleggeranmeldelse fra aut. rørlegger er godkjent.
3. Evt. erklæringer (kfr. vedtaket) er avgitt.
4. Behandlings- og byggetilsynsgebyr er betalt.

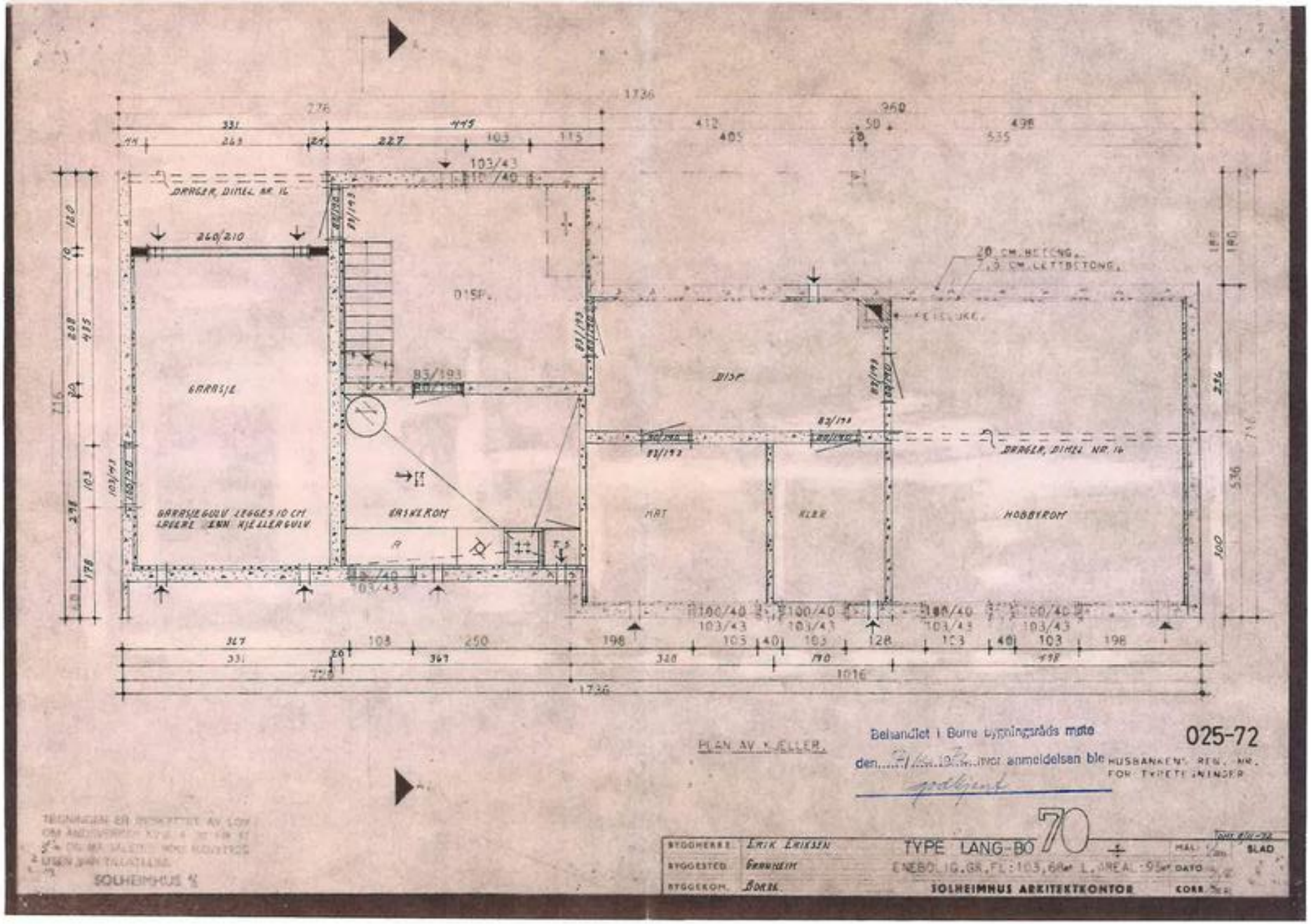
I henhold til bygn.l. § 17 har De anledning til å påklage bygn.rådets vedtak til departementet. Fristen for klage er 3 uker fra den dag De har mottatt vedtaket. Klagen skal være underskrevet av klageren eller hans fullmektig, gi opplysning så en kan se om klagefristen er holdt og klart angi det vedtaket som påklages og den forandring som ønskes i vedtaket. Klagen bør være grunngitt. Klagen sendes Borre Bygningsråd.

Borre, den / 19

Bjørg Larsen
Bjørg Larsen.


TAKHELLING 22°.
PREFABR. FAGVERKS TAKSTOLER.
80
165
70
219
245
140
42
210
160
GULV I GARASJE LEGGES 10 CM LAVERE ENN KJ. GULV.
SNITT A-A.
025-72
HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPETEGNINGER
70
TYPE LANG-BO
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
ERIK ERIKSEN
GRANHEIM
BORRE


KOTT.
SOVEROM.
SOVEROM.
ENTRE.
BAD
V.F.
KJØKKEN.
TERRASSE
KOMP. STUE.
T.V.
SOLHEIMHUS A/S
Behandlet i Borre byplannemnds møte
den
025-72
PLAN AV 1. ETASJE.
TYPE LANGBO 70
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR



Behandlet i Borre byggingsråds møte
den 21.6.72 hvor anmeldelsen ble godkjent

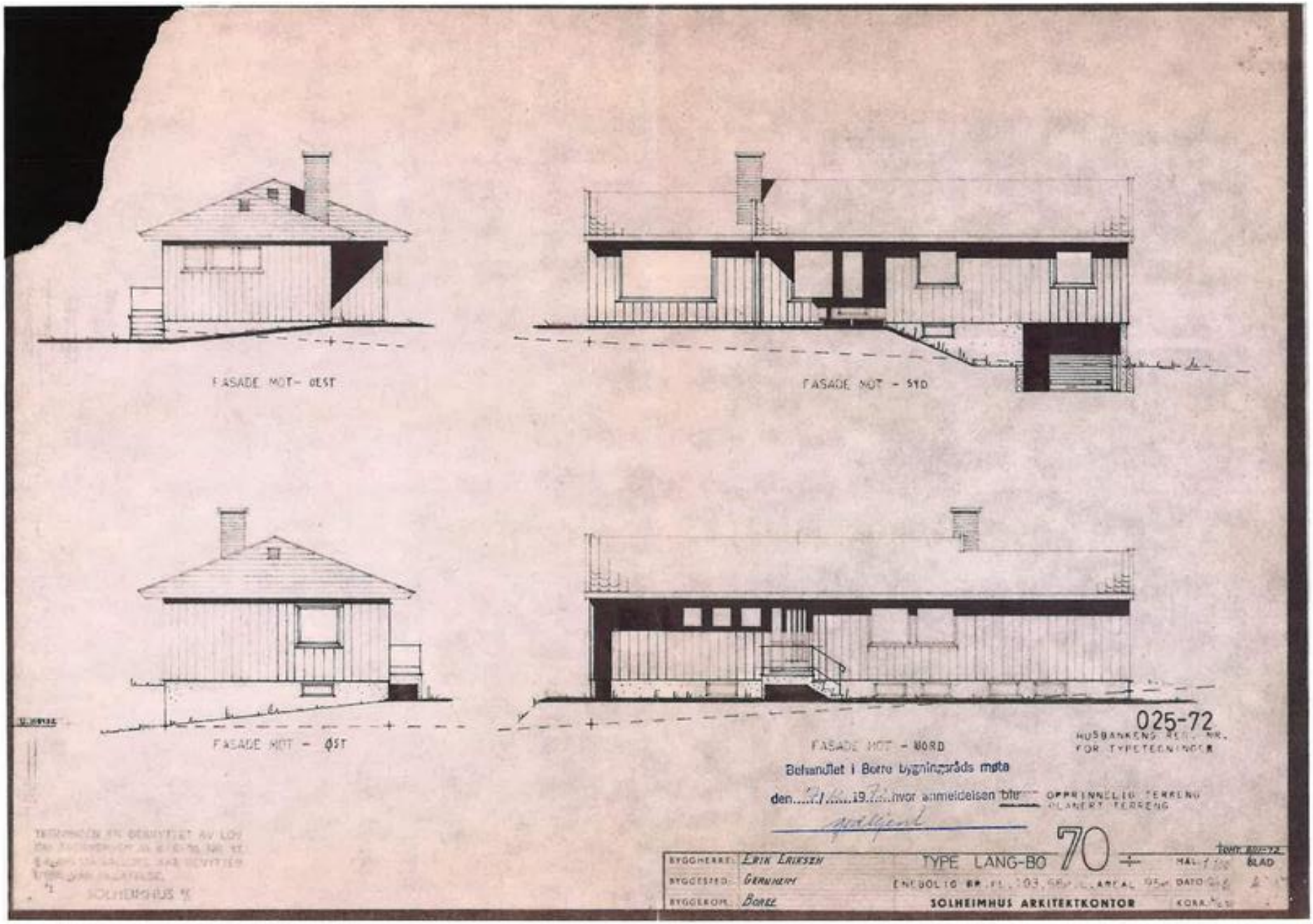
HUSBANKEN'S REG. NR. FOR TYPETEGNINGER

025-72

BYGGHERRE:	ERIK ERIKSEN	TYPE LANG-BO 70	MÅL: 1:50 SLAD
BYGGESTED:	GRØNHEIM	ENEBO. IG.GR.FL: 103,6 m² L.AREAL: 95 m²	DATO
BYGGEROM:	BORRE.	SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR	CORR.

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM ANDSVERKER M.V. § 1 OG 57 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKES UTEN TILLATELSE.

SOLHEIMHUS


FASADE MOT- ØEST
FASADE MOT - SYD
FASADE MOT - ØST
FASADE MOT - NORD
025-72
HUSBANKENS TYPE- NR.
FOR TYPETEGNINGER
Behandlet i Borre byggingsråds møte
den 7/11 19 72 hvor anmeldelsen blir godkjent
OPPRINNELIG TERRENG
PLANERT TERRENG
TYPE LANG-BO 70
BYGGHERRE: ERIK ERIKSEN
BYGGESTED: GRINNEHM
BYGGEKOM.: BORRE
SOLHEIMHUS ARKITEKTKONTOR
MÅL 1:100
BLAD
DATO
KONT.

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Thomas Grosberghaugen
Direkte telefon: 330 85 119

Vår ref.: 11/4109/ 10/3115-2
Arkiv: GBNR-20/161
Deres ref.:

Dato: 27.01.2011

Harald Bekkevold
Storgata 106
3186 HORTEN

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg og regulering	27.01.2011	030/11

Langgata 106, 20/161 - ved og redskapsbod - underretning om vedtak

Vedtak
Melding om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 86a for oppføring av bod på 14m²
0,5m fra nabogrense, godkjennes med vilkår.

- Bygningens avstand utløser brannkrav ved utbygging av naboeiendommer. Disse forutsettes løst på 20/161, eller ved privatrettslig avtale(Tinglyst heftelse).

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det er sendt inn melding om tiltak for oppføring av en utebod på 14m².
Boden ønskes plassert 0,5m fra nabogrense mot 20/165 og 20/158.

Faktiske forhold
Eiendommen ligger i uregulert område i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål.
Det er innhentet nabosamtykke for plasseringen.
Det er ikke mottatt nabomerknader til tiltaket.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter.

Vurderinger
Plan og bygningsloven §70.2 sier følgende:
"Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.
Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning."

Som det fremkommer av ovennevnte kan kommunen godkjenne en plassering nærmere enn 4m når nabo har samtykket.

Horten kommune - Arkivsak:10/3115 - Journalpost:11/4109 - Journaldato:14.02.2011

I dette tilfellet er det innhentet skriftlig nabosamtykke for plasseringen, samt at det er gjort en vurdering av eiendommen og fremtidig bruk. På bakgrunn av dette finner kommunen det mulig i den aktuelle saken å godkjenne en avstand på 0,5m fra tomtegrense.
Byggingen av tiltaket utløser mulig fremtidige brannkrav ved bygg på eiendommene 20/158 og 20/165, det forutsettes at dette løses på 20/161, eller at heftelse tinglyses på naboeiendommene.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet i saken.

Konklusjon/anbefaling
Meldingen godkjennes som omsøkt.

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

Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

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

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

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf pbl § 96.

Regning på behandlingsgebyr, kr 3365,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

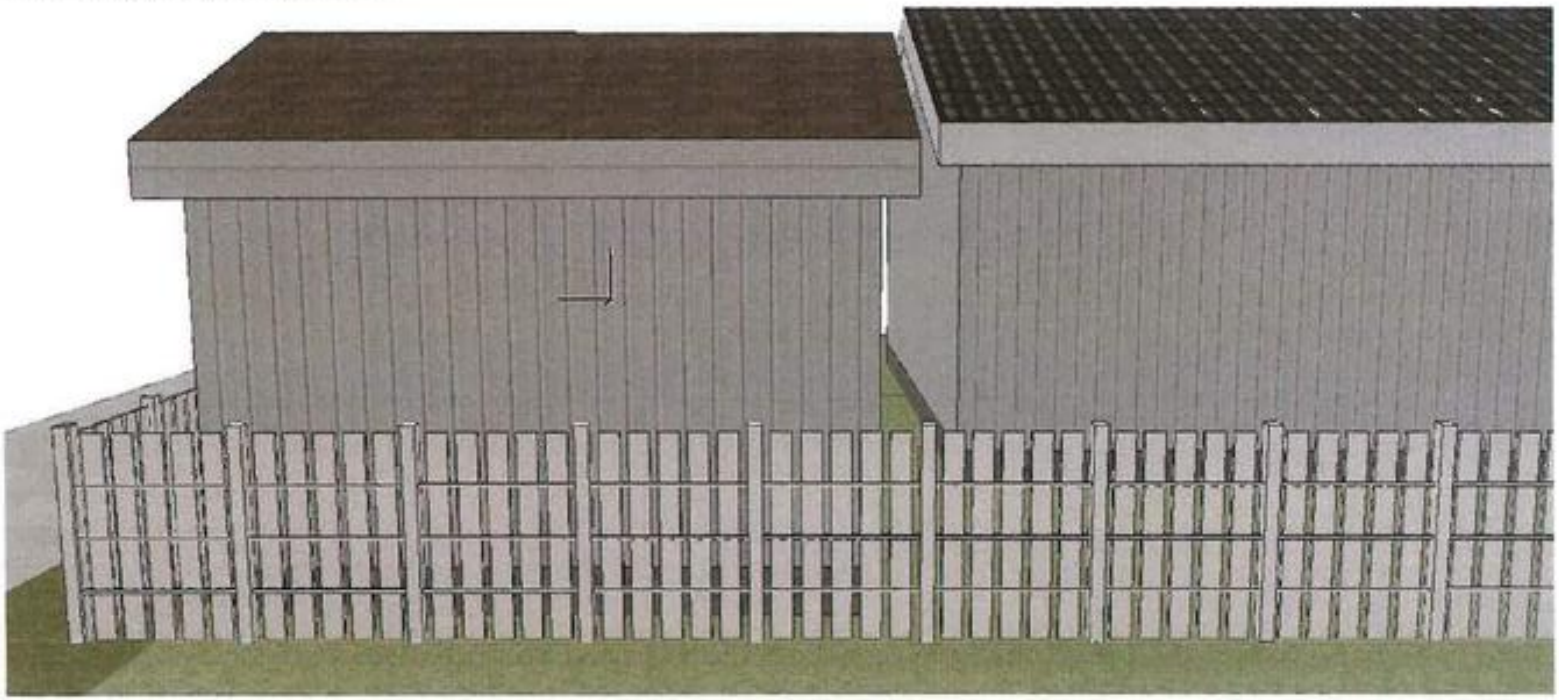
Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Geodata v/Marianne Gjone

Horten kommune - Arkivsak:10/3115 - Journalpost:11/4109 - Journaldato:14.02.2011

A vdCAD Educational version, not for resale. Courtesy of Graphisoft.



Sett fra Langgata 104

ArchiCAD Educational version, not for resale. Courtesy of Graphisoft



Sett fa Langgata 104

Takfall 22° på uthus. 0,5m fra tomtegrense på to sider.



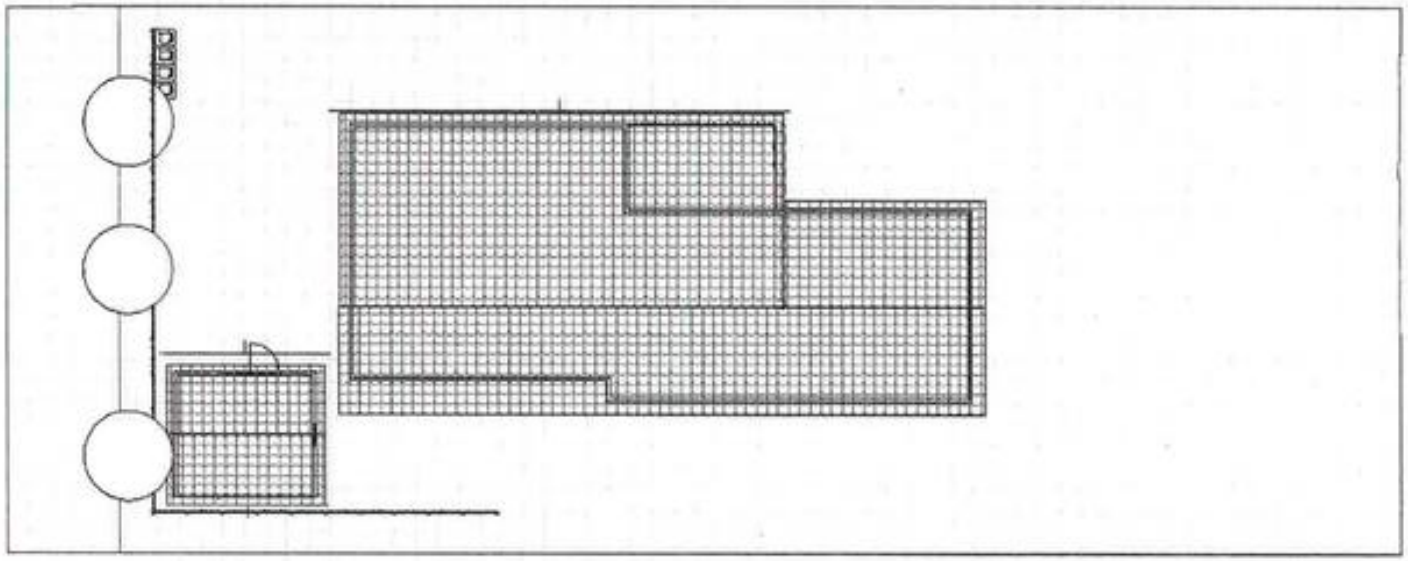
Pedersgata.

ArchiCAD Educational version, not for resale. Courtesy of Graphisoft



Sett fra Pedersgata 9.

GRAPHISOFT



90cm mellom vedbod og hovedhus
0,5m fra nabogrense.

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/20/161/0/0
Adresse: Langgata 106,
3186 HORTEN

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 20.01.21 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	20.01.21	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Anders Solum Høivik
Direkte tlf:
Vår ref.: 2001000451
Deres ref.:

Vår dato: 20.01.2021

Eugenia og Harald Olav Bekkevold
Langgata 106
3186 HORTEN

LANGGATA 106 - 0020/0161 - Horten Kommune - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 20.01.21 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier:	Harald og Eugenia Bekkevold
For VIB:	Anders Solum Høivik

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
Feiermester

Anders Solum Høivik
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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

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

Tønsberg brannstasjon	Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon	Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon	Kopstadveien 11, Nykirke

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 01.09.2026

Legalpant

Gårdsnr.	20	Bruksnr.	161	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Langgata 106						

Kommunale gebyrer er betalt frem til:	31.08.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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.

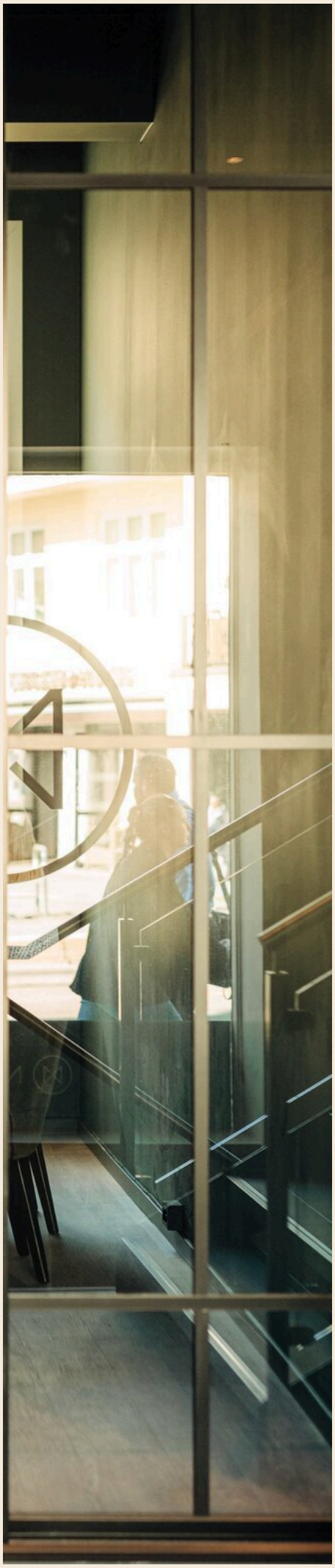


Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar håndtere en av de viktigste transaksjonene i livet ditt. Kontoret vårt består av lokalkjente meglere med god kjennskap til Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand, og en trygg og målrettet salgsprosess som setter deg og resultatet i sentrum. Vi vet hva kjøperne i denne regionen vektlegger, og bruker den kunnskapen aktivt for at boligen din skal treffe markedet på riktig måte fra dag én. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

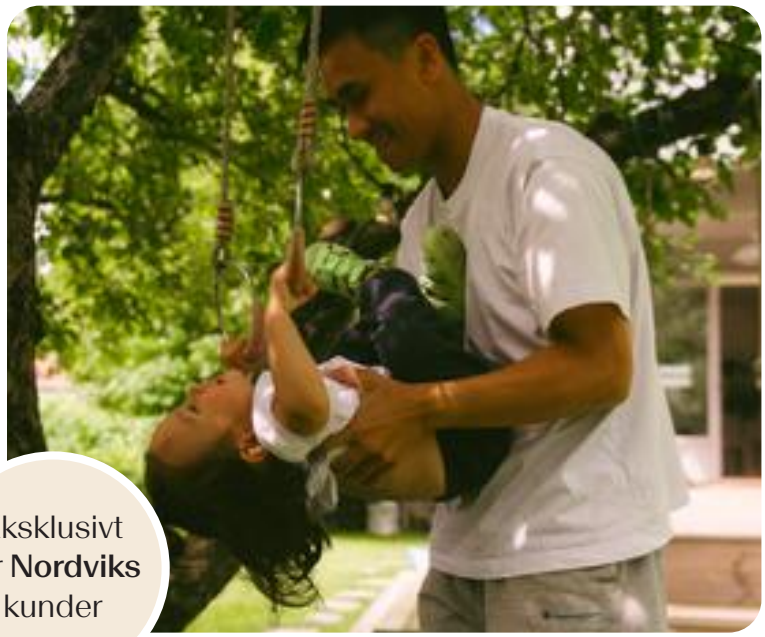


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0150/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Langgata 106 3186 HORTEN
Matrikkel: Gnr 20, bnr 161 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331