NORDVIK

Stangs gate 9

4 soverom | 181 kvm | Enebolig



Velkommen til

Stangs gate 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
67	Om boligen
79	Nabolagsprofil
81	Vedlegg
112	Egenerklæringsskjema
120	Andre vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.04.2026









Nøkkelinformasjon

En herskapelig og helt unik eiendom beliggende stille og fredelig til i den ærverdige delen av "Gamle Åsgårdstrand"!

Prisantydning	**16 400 000,-**
Omkostninger	**411 380,-**
Totalpris	**16 811 380,-**
BRA-i	**181 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Stangs gate 9!

En helt unik og nydelig eiendom med 2,2 måls tomt i den ærverdige og idylliske delen av "gamle" Åsgårdstrand! Her er det få minutters gange ned til sjø og strand!

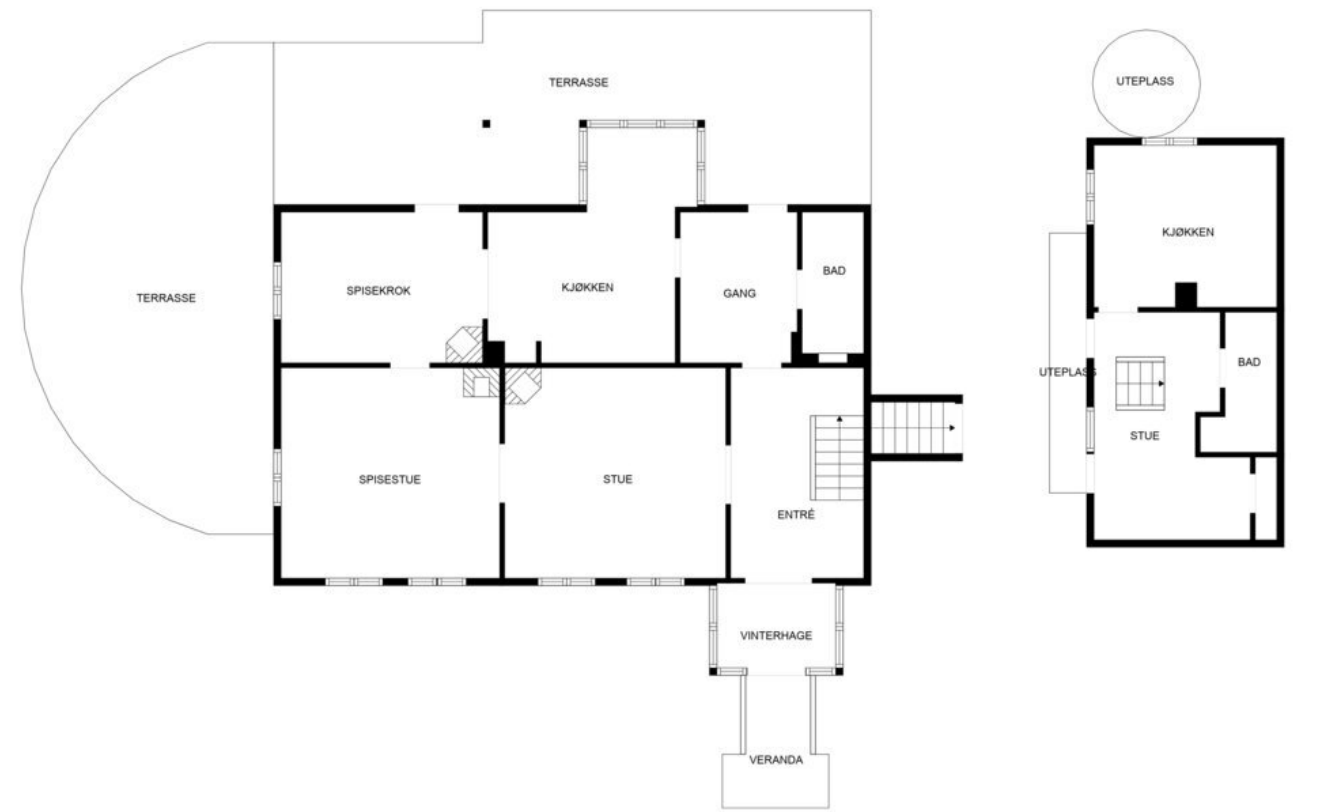
Eiendommen består av en herskapelig sveitservilla, et koselig bryggerhus og en stor dobbelgarasje, samt en sjeldent romslig tomt opparbeidet med nydelige frukttrær, prydbusker og blomsterbed. Alt fremstår som svært velholdt og gjennomført, hvor det historiske og sjarmerende uttrykket er ivaretatt gjennom omfattende og kostbare oppgraderinger på alle bygg.

Hovedhuset preges av herskapelige detaljer både innvending og utvending, med blant annet takhøyden, originale tregulv og de vakre vindusflatene som slipper inn rikelig med lys.

Dette er en sjelden eiendom som må oppleves! Velkommen!

Planløsning

1. etasje
Bra-i: 96 kvm

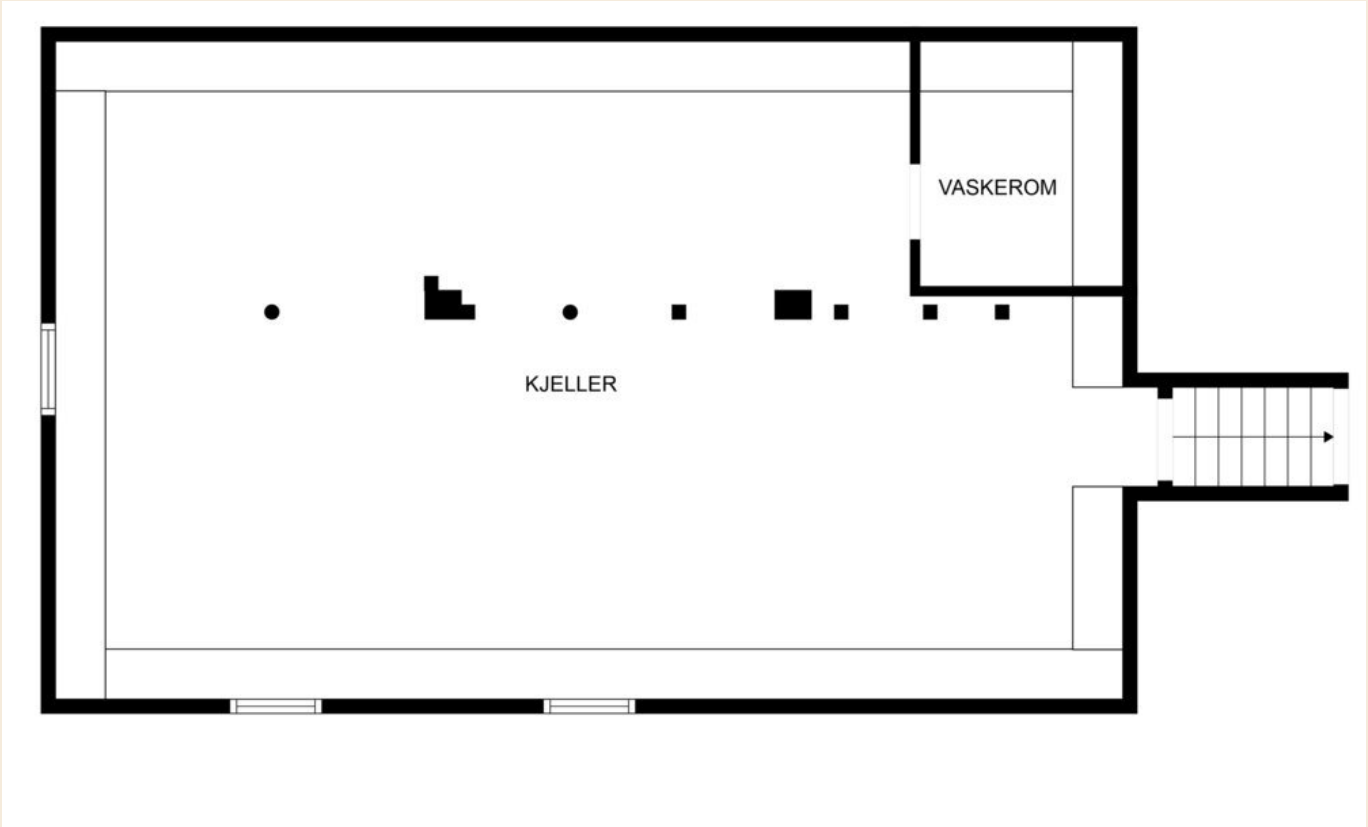


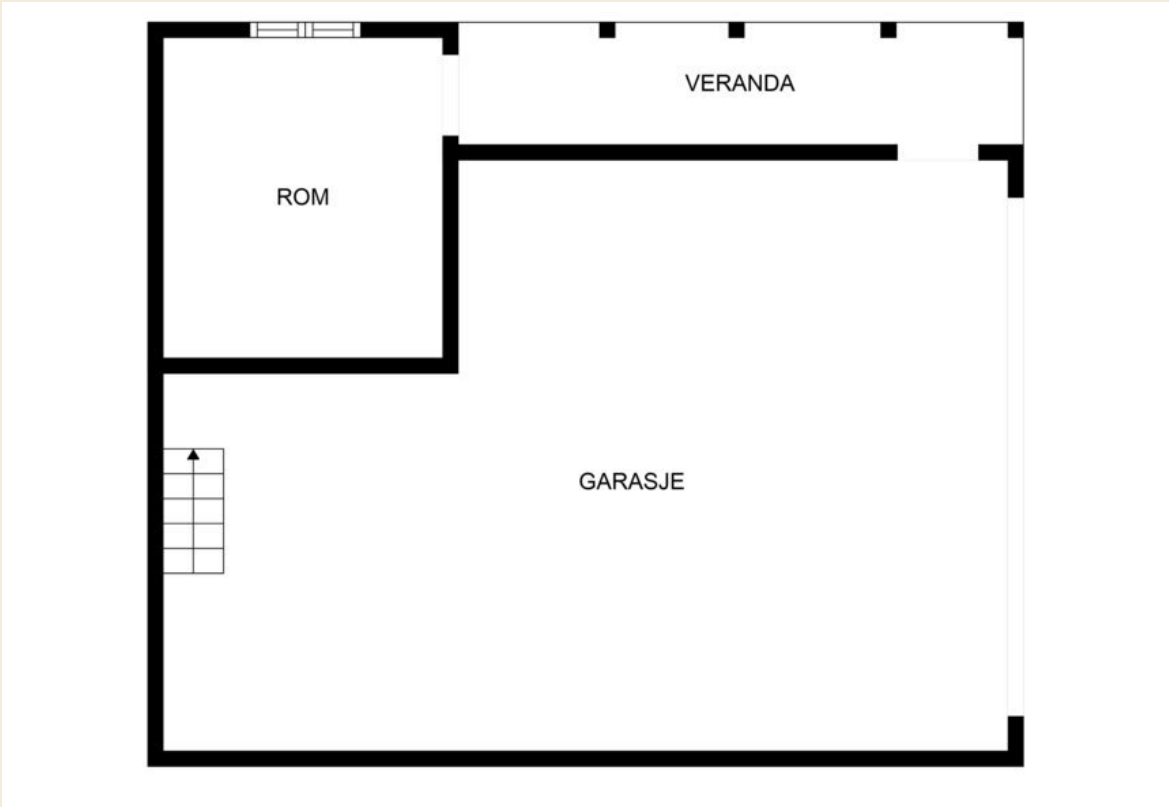


2. etasje.
Bra-i: 85 kvm

Planløsning

Kjeller





Garasje


























gorenje
































































AEG




















WC
















2012 BTS
123


STOCKHOLM







































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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0012/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Stangs gate 9, 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 112, bnr 46 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Selger
Jørn Fladberg

Kjøpesum og omkostninger
16 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
410 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
411 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
431 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 811 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 831 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1897

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 181 kvm
BRA-e: 104 kvm
BRA-b: 4 kvm
Totalt BRA: 289 kvm
TBA: 80 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Stue/kjøkken, stue, spisestue, bad, gang, gang m/trapp
BRA-b: 4 kvm.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 65 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bod, soverom 4, soverom 5
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 15 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 53 kvm. Garasje, kontor
Total BRA: 53 kvm.

Bryggerhus
1. etasje:
BRA-e: 31 kvm. Bad, stue, kjøkken, kott
Total BRA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Innredet rom, innredet rom
Total BRA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Tegninger til garasjen viser at denne er 49 kvm. Garasjen måler 53 kvm og er da bygget større en det som er søkt om. Det må det gjøres ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

Solforhold
Eiendommen har generelt gode solforhold hele dagen. Kveldssol til ca. kl. 20.30/20.45 på balkong i andre etasje før den går ned ved kirken.

Standard
Velkommen til nydelige Stangs gate 9!

En helt unik og nydelig eiendom med over 2,2 måls tomt i den ærverdige og idylliske delen av "gamle" Åsgårdstrand! Her er det få minutters gange ned til sjø og strand!

Eiendommen er bestående av en herskapelig sveitservilla, et koselig bryggerhus og en stor dobbelt garasje, samt en sjeldent stor tomt opparbeidet med nydelige frukttrær, prydbusker og blomsterbed. Her er det historiske og sjarmerende uttrykket ivaretatt gjennom omfattende og kostbare oppgraderinger på alle bygg. Hovedhuset har blant annet blitt oppgradert med en spesialhøvlet kledning, og samtidig ble den etterisolert på de fleste vegger.

Det er flere lune og gode uteplasser, som blant annet terrassen på ca. 70 m² som strekker seg fra sør til vest, for å sikre gode solforhold gjennom hele dagen. Her finner man et integrert boblebad og rikelig med plass til flere møbleringsgrupper. For barna kan tomten friste med lekestue, huskestativ og store plenarealer som innbyr til lek. Adkomsten er preget av en herskapelig gruslagt gårdsplass med storgatestein som innramming. Allerede når man kjører inn på gårdsplassen kjenner man eiendommens helt unike atmosfære!

Hovedhus:
Innvendig møtes du av en fantastisk romfølelse. Takhøyden og de store Frekhaug-vinduene gir en lys og luftig atmosfære. De originale tregulvene er satt tilbake i praktfull stand og løper gjennom de fleste rommene i 1. etasje.

Kjøkkenet fra Kungsäter er et kapittel for seg selv, med klassisk design som harmonerer perfekt med husets sjel. Her er det lagt inn både tid og penger, med benkeplate i stein og kvalitetshvitevarer, som den flotte stekeovnen fra Smeg. Kjøkkenet har også et vakkert karnapp med sprossevinduer og dekorative fargede glassfelt, stilfullt utformet for å etterligne tradisjonelt blyglass og bevare boligens historiske uttrykk. Fra kjøkkenet er det adkomst til en romslig frokoststue, hvor en nydelig peisovn bidrar til en lun og behagelig atmosfære. Rommet fremstår som et naturlig oppholdsrom i hverdagen.

Videre har man både en spisestue og en penstue. Spisestuen fremstår som herskapelig og gjennomført, med en vakkert rehabilitert etasjeovn og en rekke klassiske detaljer. Her finner man dekormalte himlinger, stukkatur, brystningspanel med speil og profilerte detaljer, samt tapet med klassiske ornamenter. Det er tydelig lagt vekt på å bevare og fremheve de opprinnelige kvalitetene fra byggeperioden.

Penstuen er lys og innbydende, med store vindusflater, god takhøyde og takrosett, som gir rommet et klassisk og harmonisk uttrykk. Fra stuen ledes man videre inn i en flott trappegang med en klassisk, herskapelig tretrapp, og videre ut til en særdeles sjarmerende glassveranda/vinterhage. Denne er utstyrt med sprossevinduer og dekorative fargede glassfelt i grønne og blå nyanser, som gir et vakkert lysinnslipp og fungerer som en naturlig overgang mellom hus og hage.

Huset har to bad, praktisk plassert i hver etasje. Badet i andre etasje har adkomst fra både gangen og hovedsoverommet. Det er utstyrt med både dusjnisje og et delikat frittstående badekar. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet i første etasje har adkomst fra entréen, og passer fint som gjestetoalett. Men også dette er et fullt bad med toalett, servant og dusjnisje. Det er for øvrig også en innbydende og flott entre/hall med flotte fliser på gulvet.

I 2. etasje finner man en stor og lys loftstue med nydelig sjøutsikt, samt et ekstra oppholdsrom som kan benyttes som stue eller soverom mellom sovealkovene. Etasjen inneholder derfor totalt fire rom kan benyttes som soverom, to av de er i dag innredet som stuer. Hovedsoverommet har integrert garderobeløsning, egen privat balkong og direkte adkomst til badet.

Boligen har energieffektiv oppvarming med flere vakre ildsteder, herunder klassiske ovner som understreker boligens karakter, samt vannbåren varme i store deler av huset.

Bryggerhuset:
Det tilhørende bryggerhuset ble renovert i 2009/2010 med nytt tak, vinduer og kledning. Bygget er etterisolert og har støpte gulv med vannbåren varme fra hovedhuset. Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger på bryggerhuset, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Bryggerhuset er i dag innredet med kjøkken, stue og bad, samt loftsetasje med gang og to rom benyttet som soverom.

Garasje:
Det er en stor og fin dobbelt garasje som er fullisolert. Inneholder også et praktisk hjemmekontor/trimrom i bakkant.

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

Velkommen!

Parkering
Dobbelt garasje, samt rikelig med plass på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Eiendommen har vært igjennom omfattende moderniseringer / påkostninger i senere tid. Følgende er utført ihht. informasjon fra selger:

Hovedhus:
1986:
- Ny kledning utvendig spesialhøvlet i samme type som var på huset.
- Kledd om nordvegg, østvegg og sydvegg.
- Etterisolert utvendig og kledd med asfaltplater.
- Alle vinduer ble byttet.
- Taket ble lagt om i 1985/86. Nytt undertak og dobbelt krummet sementstein.

2005:
Nye bad i 1. og 2. etasje.

2006:
- Ny kledning på vestvegg og utbygg ved kjøkken.
- Etterisolering av kjeller. All leire ble fjernet i etasjeskille. Vannbåren gulvvarme ble montert under de originale gulvene. Etterisolert med 20 cm glava og ny himling i kjeller.
- Drenert på vestsiden og sydsiden av huset og fylt på med pukk til ny terrasse.
- Nytt varmeanlegg med vannbåren varme i hele 2 etasje, samt bad og 2 stuer i 2etasje.
- Nytt Elektrisk anlegg i hele huset i 2005-2008.

2009:
- Murt nytt ildsted på kjøkkenet.
- Etasjeovnen i spisestua ble sandblåst og rehabilitert.

2011:
- Boret energibrønn 210 meter og montert IVT vann/vann varmepumpe.
- Alle gulv i 1 etasje er satt tilbake i original stand
- Alle vinduene byttet til nye vinduer i samme stil som originale vinduer. Vinduene er levert av Frekhaug.

2013:
- Montert nytt kjøkken fra Kungsater Køk AB.
- Glassveranda på vestsiden av huset ble ferdigstilt.
- Pipe ble rehabilitert og fikk nytt keramisk foringsrør.

2024:
- Glassveranda mot øst kitta opp med linoljekitt, byttet noen ødelagte glass og malt opp med oljemaling.

Garasje:
- Betongplate på mark med isolasjon under.
- Garasjen er fullisolert med isolert hjemme kontor/trimrom.

Bryggerhus:
- Nytt tak, nye vinduer og ny kledning i 2009/2010.
- Hele bygget er etterisolert med glava.
- Det er støpt nye gulv i bryggerhuset med vannbåren varme fra varmeanlegget i hovedhuset. Nytt bad og nytt kjøkken fra Ikea.

Uteområde:
- Gårdsplass er gravd ut og pukket opp med grovpukk, bærelag og dukk.
- Det er brukt storgatestein som omramming av gårdsplassen, utført av anleggsgartner og grunnentreprenør.
- Plateplan av uteområdet rundt terrassen er utført av landskapsarkitekt. Det er en helhetlig tanke bak plateplan så blomstringa kommer i løpet av heel sesongen.
- Det er bygget ca 70 kvm terrasse som er i samme høyde som gulvet inn i huset for å binde uteområdet sammen med rommene inn i huset.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- I-Bygg har gått over taket i 2024. Utført enkle utbedringer. Det er montert ny pipehatt av Blikkenslager Søby i 2019.

- Det ble drenert på 2 sider av huset i 2006. Bjørn Aker utførte gravearbeidet. Dreneringsrør går i kum på gårdsplassen og fordeles ut i terrenget fra denne.

- Balkong mot øst og ombygging av kjøkken og balkong mot vest er utført av Byggmester Unneberg AS.

-Det er septiktank i front av huset som blir tømt av Horten kommune.

- Sluk under badekar er reparert.

- Pipe er totalrehabillitert av JBC bygg Tønsberg AS i 2019.

- Huset er fra 1897. Pipene har satt seg med årene. Det er laget en ny såle i kjeller og fundament for pipa.

- Det kan forekomme mus i kjellerne. Det kan være små maur på våren men ikke ellers i året. Har hatt fruktmøll i huset.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Selger har utført elektroarbeidet selv da han er elektriker og elektroinstallatør i elektro1 Tønsberg AS.
Det elektriske anlegget er sist kontrollert av Lede i 2022 ihht. informasjon fra selger.

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

samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte
Eldre bolig fra rundt 1896 som er en del oppgradert rundt 1987. Boligen er rundt 2006/2007 ombygget og tilbygget. Boligen er vesentlig oppgradert rundt 2005 til 2007 og med flere mindre
oppgraderinger i ettertid. Det henvises her til beskrivelser for detaljer.

Frittliggende garasje er bygget i 2006 og frittliggende bryggerhus er fra rundt boligens etableringsår. Bryggerhuset er vesentlig fornyet og ombygget fra 2009 til 2012. Garasje og bryggerhus er kun en enkel beskrivelse og er ikke vurdert etter NS 3600.

Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Flere oppgraderinger og utbedringer må påregnes. Selger bemerker at det tidvis er problemer med mus i kjeller. Det vil da her anbefales en skadedyrkontroll. Kjeller er ifølge selger behandlet for treskadeinsekter.

Det må presiseres at eiendommen brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. På eneboliger vil vær og klimaendringer påføre belastninger og det er viktig med løpende og forebyggende vedlikehold. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje og misfarginger. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og sentralstøvsugere blir ikke vurdert.

Utvendig:
Taktekkingen er av betongtakstein fra 1986. Grunnet mindre lekkasje ved kilrenne i 2024 ble det utført en lokal utbedring. Det ble da lagt ny duk under kilrenner ved oppløft. Eldre kilrenner og takstein ble lagt tilbake.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved kontroll under takstein ved balkong. Taktekking er kun observert fra bakkenivå/balkong og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og dette er heller ikke tillatt i henhold til arbeidsmiljøloven. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.»

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning på bord, øst og syd ble skiftet i 1986. En del av vestveggen er skiftet i 2006 ifølge selger. Kontroll av kledninger og med stikktaging er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til loft via nedfellbar stige.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt duk og trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

Tekniske installasjoner:
- El-anlegget er skiftet og arbeider har pågått fra 2005 og frem til 2021. Anlegget er kontrollert januar 2023 med to mindre avvik som er rettet.

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3, med større eller mer alvorlige avvik:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
· Det er påvist andre avvik:
Det er registrert skjevheter i takkonstruksjonen. Det er mye misfarginger og mindre antydninger til råte. Vanskelig tilgjengelige områder ned mot gesimser kan ha skader og bør undersøkes nærmere. Lufterør på loftet mangler isolasjon. Kostnadsestimat: kr 20 000 - 100 000,-.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1: Det er registrert stedvis mindre råte i dekket. Kostnadsestimat: Under kr 20 000,-.

Utvendig > Utvendige trapper: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Råteskadede deler av trappen bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne og sikkerhetsfare. Under kr 20 000,-.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er registrert skjevheter og råteskader. Kostnadsestimat: kr 20 000 - 100 000,-.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens

krav til godkjente måleavvik.
Skjevheter gjelder begge etasjer. Forholdene må må sees i sammenheng med alder. Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000,-.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er registrert motfall og oppkant på dusjvegger stenger også for avrenning til sluket.
Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000,-.

Følgende forhold er kommentert med TG2, avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Eldre/øvrige vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Eldre vannrør
Tekniske installasjoner > Eldre avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold > Septiktank
Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Innbo og løsøre
Alt av hvitevarer på eiendommen ved visningstidspunkt medfølger i handelen.
Følgende medfølger ikke:
- Lampe på kjøkken over spisebord,
- Lysekrone i spisestue,
- Lampe på hovedsoverom.

Følgende medfølger:
- Alt i bryggerhuset - slik det fremkommer på visning.
- Spisestuemøblement.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Eiendommen har et innredet bryggerhus med mulighet for utleie. Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tegninger av dette, så megler har ikke kontrollert lovlighet i forhold til rom for varig opphold.

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 E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Nytt varmeanlegg med vannbåren varme i hele 2 etasje, samt bad og begge stuene i 2 etasje.
- I 2011 ble det boret energibrønn 210 meter og montert IVT vann/vann varmepumpe.

- Idsted på kjøkkenet (murt nytt i 2009).
- Etasjeovnen i spisestuae (denne ble sandblåst og rehabilitert i 2009).

Bryggerhuset:
- Det er støpt nye gulv i bryggerhuset med vannbåren varme fra varmeanlegget i hovedhuset.

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. 23 474 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 18 216,-pr. 2026

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

Månedlig beløp er kr. 1 518,-.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

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

- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige kr 14 036,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor, ca kr 900,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 144,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er gitt av Horten kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 097 990,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 391 959,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 38815091

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 269 kvm (Eiertomt)
En stor og helt unik tomt på over 2 mål i den ærverdige og idylliske delen av Åsgårdstrand. Dette er en solrik og parkmessig opparbeidet tomt som oser av Åsgårdstrand-idyll med brostein, nydelige frukttrær og store plenarealer med mange muligheter.

Det er flere lune og gode uteplasser, som blant annet terrassen på ca. 70 m² som strekker seg fra sør til vest, for å sikre gode solforhold gjennom hele dagen. Her finner man et integrert boblebad og rikelig med plass til flere møbleringsgrupper. For barna kan tomten friste med lekestue, huskestativ og store plenarealer som innbyr til lek. Adkomsten er preget av en herskapelig gruslagt gårdsplass med storgatestein som innramming. Allerede når man kjører inn på gårdsplassen kjenner man eiendommens helt unike atmosfære!

Matrikkelbrev fra Horten er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med noe usikre eiendomsgrenser mot naboeiendommene med g/bnr. 112/29 og 112/28 og 112/26.

Tomtestørrelsen er derfor noe unøyaktig. Kjøper overtar ansvaret og det anbefales en ny oppmåling av tomten.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i 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 særdeles attraktiv beliggenhet i et av Åsgårdstrands mest attraktive boligområder. Herfra er

det kort gangavstand til barnehage, barneskole, småbåthavn og flott strand. Åsgårdstrand sitt idrettsanlegg er innen kort avstand, et råflott anlegg med to kunstgressbaner, sandvolleyballbane, to padel-tennis baner, klatrevegg og basketbane! Det er en særdeles velorganisert idrettsforening med meget gode tilbud for store og små året rundt! Det er ingen boplikt, hvilket gjør at boligen også utmerket skulle kunne fungere også som fritidsbolig.

I Åsgårdstrand ligger Munchs hus - det eneste intakte hjemmet bevart etter kunstneren. I forbindelse med Munchs hus er det en park/have med adkomst videre ned til Seilforeningen, småbåthavna og badeparken. Der er det for øvrig mulig å leie båtplass, delta på seilkurs og nyte det yrende livet om sommeren. Ved Badeparken er det kiosk, stupebrett, volleyballbane, sandstrand og store grøntområder. Her ligger også Åsgårdstrand hotell med sin flotte takterrasse og utsikt over fjorden. Fortsetter du opp bakken kommer du til "gamle" Åsgårdstrand med sine trange gater, sjarmerende hus, gallerier og blant annet hyggelige Rådhuset Trattoria som serverer nydelig italiensk mat, og holder fine konserter. I enden av Edvard Munchs gate har man kyststien som tar deg gjennom skogsområdet til Borrehaugene og Midgardsenteret (ca. 3 km). Borrehaugene er Norges første nasjonalpark, med gravhauger, flott turterreng, grønne lunger og majestetiske eiketrær. På området finner du blant annet Midgardsenteret med museum og sin stilfulle Gildehall, formet som et langskip fra vikingetiden. Langs Kyststien finner du også flere solrike plasser med bademuligheter og mange flotte turløyper. Borre Golfklubb ligger en liten kjøretur unna.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny og søndagsåpne Joker. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Paletten kjøpesenter i Åsgårdstrand flere butikker og fasiliteter som bla. klesbutikk, blomsterbutikk, apotek og Vinmonopol. Alternativt ligger Sjøsiden kjøpesenter midt i Horten sentrum, kort vei fra gågatene og resten av sentrumsbutikkene.

Tønsberg sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste bussholdeplass ved Åsgårdstrand havn er ca. 4 minutters gange fra boligen. Det tar ca. 12 minutter å kjøre til Skoppum togstasjon. Med bil fra Åsgårdstrand tar det ca.15 minutter til Horten sentrum, 20 minutter til Tønsberg og ca. 30 minutter til Sandefjord lufthavn.

Velkommen til trivelige og idylliske Åsgårdstrand!

Offentlig kommunikasjon
Gode bussforbindelser med 01-bussen som tar deg både til Horten og Tønsberg, samt helt ned til Sandefjord, Larvik og Stavern.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i gangavstand fra eiendommen, som Åsgårdstrand barnehage og Stifinneren barnehage.

Ta kontakt med Horten kommune for mer informasjon om ledige plasser.
Eiendommen ligger i et område som sogner til Åsgården barneskole og Borre ungdomsskole (med skolebussordning).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Hovedhuset er opprinnelig fra 1897. På eiendommen er det også en dobbeltgarasje og et innredet bryggerhus.

Hovedhus:
Det foreligger en godkjent byggemelding for restaurering av hovedhuset datert 16.06.1987.
Søknaden om restaurering omhandlet følgende:
Legge om tak, nye korsvinduer i samme størrelse som eksisterende, samt etterisolering av huset og ny, utvendig panel tilsvarende den gamle. Det foreligger et godkjent vedtak datert 14.05.2007 for ny balkong mot øst på hovedhus, påbygg av balkong på hovedhus samt oppføring av ny garasje. Det foreligger også godkjente tegninger av tiltakene. I 2008 ble søknad om innsetting av ny terrassedør godkjent. Vedtaket er vedlagt salgsoppgaven.

Boligen er i senere tid endret /sammenføyet fra enebolig med sokkelleilighet til enebolig. Det foreligger ferdigattest på tiltaket datert 23.03.2018. Gjeldende plantegninger for eneboligen er datert godkjent 18.07.2007. Tegningene stemmer stort sett med dagens plan- og rominndeling, med unntak av opprinnelig inntegnet bod som i dag er inntatt som en del av kjøkkenet. Tegningene er dobbeltsjekket med Horten kommune, og de to minste rommene er godkjent som alkover.

Det foreligger også en ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 09.12.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger for oppføring av garasje, datert 15.03.2007.

Merk:
Garasjen med innredet rom / kontor er bygget litt for stor i forhold til hva som er søkt om. Den er på 53 kvm mot 49 som er godkjent i henhold til tegninger. Kjøper overtar dette ansvaret og garasjen slik den står i dag.

Bryggerhus:

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger på bryggerhuset, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Bryggerhuset er i dag innredet med kjøkken, stue og bad, samt loftsetasje med gang og to rom innredet som soverom. I eiendomsinformasjonen fra kommunen har bygget status "tatt i bruk". Ihht. informasjon fra selger har bryggerhuset stått på eiendommen siden 1800-tallet og hatt mulighet for vann og kloakk hele veien. Fasaden og bruken er også uendret og lik som den alltid har vært.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Det er en eksisterende septiktank på eiendommen som kommunen tømmer. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Eiendommen har adkomst fra Stangs gate og inn på privat vei / felles adkomst som deles med naboeiendom Stangs gate 11. Vedlikeholdsansvaret deles mellom disse to eiendommene. Selger opplyser om at han og nabo ikke har hatt en formell avtale rundt vedlikehold og brøyting. Ny eier oppfordres til å gå i dialog med nabo rundt dette forholdet og eventuelt få på plass en avtale.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan for Åsgårdstrand datert 11.12.2018 med planid: 3901 00398.
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor område for bevaring av kulturmiljø (bevaringssone 1).

Fra reguleringsplan vedrørende bevaring kulturmiljø, bevaringssone 1, H570_1 som er den strengeste bevaringssonen i Åsgårdstrand, gjelder følgende:

Formålet med hensynssonen er å bevare den eldste bystrukturen, bebyggelse med svært høy antikvarisk verdi og viktige gateløp for Edvard Munchs kunst.

Fra reguleringsplan:
- Tiltak skal utformes med respekt for kunstmotiv og byens særpreg.

- Bygninger, bygningsmiljø og karakteristisk hagebystruktur skal videreføres. Hele områdets karakter med kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomtedelinger, mangfoldet av stilarter og historiske spor skal videreføres.

- Bygninger skal være utformet med god kvalitet tilpasset den stedegne historiske byggeskikken. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgiving, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering på tomt, høyde, volum, variasjon, rytme, takform, detaljering samt farge og materialbruk.

- Eksisterende bygninger tillates ikke revet.
- Bygningsendringer skal være underordnet i størrelse og form. Tiltak på eksisterende bygning skal i detalj tilpasses bygningens opprinnelige stil.

- Bebyggelsen skal gis en fargesetting som er i tråd med opprinnelig fargebruk eller i henhold til historisk stilperiode.

- Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, materialbruk og detaljering bevares. Der det er gjort nyere endringer kan bygningen tilbakeføres til opprinnelig eller eldre tilstand på dokumentert grunnlag.

- Ved brann eller annen uopprettelig skade i kulturmiljøene skal ny bebyggelse gjenoppbygges som kopier på dokumentert grunnlag.

- Gjerder oppføres langs vei, i tre med høyde inntil 1,0 meter.

- Det tillates ikke anlagt parkeringsplasser langs Edvard Munchs gate frem til gbnr. 114/5.

I gjeldende kommuneplan 2022-2033, datert 13.06.2022 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Relaterte planer:
00209 Område syd for Åsgårdstrand handelssenter (19.3.1991)
00216 Løkka Åsgårdstrand (15.5.1991)
00228 Åsg. Kirke og Barnehage (13.9.1993)
00230 Strandlinjen nord for Åsgårdstrand (27.4.1994)
00232 Damåsen Nord (24.8.1994)
00237 G/S Kjær Åsgårdstrand (16.8.1995)
00254 Myrløkken, del av 119/9 og 119/66 (10.11.1997)
00286 Myrløkken - sykehjem - 119/7 og 66 (17.3.2003)
00320 Del av Myrløkken boligområde og Åsgårdstrand idrettsanlegg (18.9.2006)
00380 Ola Abrahamssons vei 17 og 19 (16.6.2014)
B0031 Åsgården Idrettsanlegg (26.1.1980)
B0047 Åsgårdstrand sentralområde (9.12.1983)
B0056 Nygaardløkke (20.6.1984)
B0067 Løkkeveien (18.6.1987)
B0071 Trygdeboliger, Nygaardsløkke (5.11.1987)
B0074 Åsgårdstrand hotell (24.9.1987)
B0076 Gamle skolen Åsgårdstrand (12.2.1987)

Områdereguleringsplan og brannsikringsplan for Åsgårdstrand er innhentet og tilgjengelig hos megler ved forespørsel.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 112, bnr. 46 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3901/112/46:
27.06.1991 - Dokumentnr: 2912 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Flere best.
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring fra 1991. Eier av denne eiendommen har bindende erklært at eier av gnr. 119, bnr. 1, festenr. 4 og 17 har lov å grave vann- og kloakkledning på anvist sted av undertegnede sommeren -91. Kloakkledningen skal graves gjennom eksisterende brønn på denne eiendommen, slik at brønnen blir drenert ut. Det er også satt av til et grenrør til.
Eier/fester av gnr. 119, bnr. 1, festenr. 4 og 17, forplikter seg til å sette alt i samme stand som det var før arbeidet startet, uten kostnad for daværende og fremtidig eier av denne eiendommen. Avtalen er signert av daværende eier som også er nåværende eiers mor. Avtalen er innhentet og vedlagt bak i salgsoppgaven.

Eiendommens grunndata:
Dokumentnr: 901343 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK. EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

07.10.1963 - Dokumentnr: 2330 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0701 Gnr:112 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1463769 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:112 Bnr:46

01.01.2024 - Dokumentnr: 349263 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:112 Bnr:46

Det er per 19.03.2026 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Opprettelse av matrikkelenheten er ukjent og eiendommen er fradelt fra ukjent hovedbruk da dette er opprettet før 1930. Senere er eiendommen utskilt fra gnr. 112, bnr. 27 i 1963.

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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. 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.

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.

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 er nylig utført tilsyn med fyringsanlegget på eiendommen med rapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB), datert 13.04.2026. Det ble under tilsynet avdekket et avvik som er utbedret av selger. VIB har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding fra selger og avviket er lukket.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Nordvik Ekstra XL (ekstra digital markedsføring rettet inn mot Oslo markedet og lokalt) kr. 18 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke inkludert alle visninger og privatvisninger kr. 0,-

Utlegg:
Fotopakke inkludert dronefoto og video kr. 6 000,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 3 804,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-

Samlet skal selger betale kr. 207 612,- 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 3. august 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).

Stangs gate 9

Nabolaget Åsgardstrand - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Åsgården skole (1-7 kl.)	**15 min**
196 elever, 12 klasser	1.2 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.)	**8 min**
320 elever, 24 klasser	5.4 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.)	**14 min**
417 elever, 25 klasser	9.5 km
Wang Toppidrett Tønsberg	**14 min**
Greveskogen videregående skole	**15 min**
1016 elever	9 km

Offentlig transport

Åsgårdstrand havn	**4 min**
Linje 01, N01	0.3 km
Skoppum stasjon	**12 min**
Linje RE11, RX11	8.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**30 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 47 min**

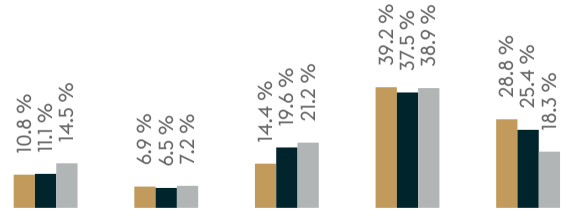
Barnehager

Åsgårdstrand bhg - Nygårdsløkk...	**10 min**
29 barn	0.8 km
Åsgårdstrand barnehage (1-5 år...	**14 min**
47 barn	1 km
Stifinneren barnehage (0-5 år)	**20 min**
47 barn	1.6 km

Dagligvare

Joker Åsgårdstrand	**2 min**
Meny Åsgårdstrand	**10 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsgardstrand	1 345	702
Åsgårdstrand	3 593	1 984
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Åsgårdstrand idrettsplass	11 min 🚶
⚽ Åsgården skole	15 min 🚶
🚵 MOVA Horten	13 min 🚗
🚵 EVO Horten	14 min 🚗

«Idyll med velholdte hvite hus og stakittgjerder og trange koselige smågater. Mange gode synsinntrykk. Nærhet til sjø, båthavn og badestrand. Rikt kulturliv.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 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 2024

Tilstandsrapport

Stangs gate 9 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
HORTEN kommune
gnr. 112, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19072-2654 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RF9946

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

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.

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig fra rundt 1896 som er en del oppgradert rundt 1987. Boligen er rundt 2006/2007 ombygget og tilbygget. Boligen er vesentlig oppgradert rundt 2005 til 2007 og med flere mindre oppgraderinger i ettertid. Det henvises her til beskrivelser for detaljer.

Frittliggende garasje er bygget i 2006 og frittliggende bryggerhus er fra rundt boligens etableringsår. Bryggerhuset er vesentlig fornyet og ombygget fra 2009 til 2012. Garasje og bryggerhus er kun en enkel beskrivelse og er ikke vurdert etter NS 3600.

Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Flere oppgraderinger og utbedringer må påregnes. Selger bemerker at det tidvis er problemer med mus i kjeller. Det vil da her anbefales en skadedyrkontroll. Kjeller er ifølge selger behandlet for treskadeinsekter.

Det må presiseres at eiendommen brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. På eneboliger vil vær og klimaendringer påføre belastninger og det er viktig med løpende og forebyggende vedlikehold. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje og misfarginger. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og sentralstøvsugere blir ikke vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1986. Grunnet mindre lekkasje ved kilrenne i 2024 ble det utført en lokal utbedring. Det ble da lagt ny duk under kilrenner ved oppløft. Eldre kilrenner og takstein ble lagt tilbake.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved kontroll under takstein ved balkong. Taktekking er kun observert fra bakkenivå/balkong og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og dette er heller ikke tillatt i henhold til arbeidsmiljøloven. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.»

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning på bord, øst og syd ble skiftet i 1986. En del av vestveggen er skiftet i 2006 ifølge selger. Kontroll av kledninger og med stikktaging er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til loft via nedfellbar stige.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt duk og trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renovert i 2005 og arbeider den gang ble gjort av firma. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renovert i 2006 og arbeider den gang ble gjort av firma. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein e.l. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El-anlegget er skiftet og arbeider har pågått fra 2005 og frem til 2021. Anlegget er kontrollert januar 2023 med to mindre avvik som er rettet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

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

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er gjort mindre ombygninger i begge plan. Bod er omgjort til en del av kjøkkenet. Det er viktig å presisere at bruksendring fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Bryggerhus

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen tegninger av bygget hos kommunen. Bygget er ikke godkjent slik det nå står. Det er viktig å presisere at bruksendring fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Garasje

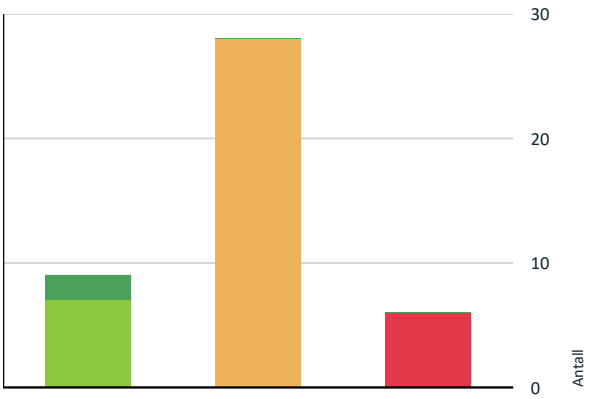
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger til garasjen viser at denne er 49 kvm. Garasjen måler 53 kvm og er da bygget større en det som er søkt om og dette vil utløse brannkrav. Det må det gjøres ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

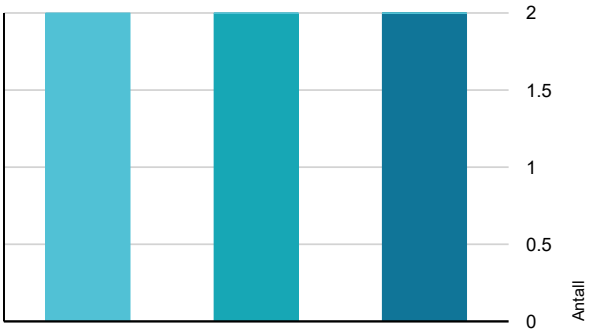
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det blir følgesskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Eldre/øvrige vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Eldre vannrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Eldre avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1896

Kommentar
Ca byggeår

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1986. Grunnet mindre lekkasje ved kilrenne i 2024 ble det utført en lokal utbedring. Det ble da lagt ny duk under kilrenner ved oppløft. Eldre kilrenner og takstein ble lagt tilbake.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved kontroll under takstein ved balkong. Taktekking er kun observert fra bakkenivå/balkong og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og dette er heller ikke tillatt i henhold til arbeidsmiljøloven. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.»

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Som følge av alder og værpåvirkninger svekkes undertaket og selve taktekkings materiale over tid. Mose inneholder syre som tærer på takstein.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilsyn og vedlikehold av taktekking og undertak, samt fjerne mose for å redusere fuktbelastning og forlenge levetiden.

Ved tegn til ytterligere slitasje eller lekkasje bør det vurderes utskifting av taktekking og undertak for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er fra tiden taket ble lagt om.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert enkelte svake skjøter, overganger og en del avflassing. Renner, nedløp og beslag av denne årgang er svekket som fører til lekkasjer og i noen tilfeller følgesskader på andre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Renner, nedløp og beslag bør kontrolleres og utbedres eller skiftes ut der det er registrert svake skjøter og overganger, for å hindre lekkasjer og unngå følgeskader på andre bygningsdeler.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning på bord, øst og syd ble skiftet i 1986. En del av vestveggen er skiftet i 2006 ifølge selger. Kontroll av kledninger og med stikktaging er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe av terregnet er for høyt i forhold til kledningen/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktansamling og forlenge levetiden på kledningen.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å unngå videre skadeutvikling og redusere risiko for fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.

Terrenget bør senkes eller tilpasses slik at det ikke ligger for høyt mot kledningen/veggene, for å unngå fuktopptak og ytterligere råteskader.







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til loft via nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter i takkonstruksjonen. Det er mye misfarginger og mindre antydninger til råte. Vanskelig tilgjengelige områder ned mot gesimser kan ha skader og bør undersøkes nærmere. Lufterør på loftet mangler isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av vanskelig tilgjengelige områder, spesielt ned mot gesimser, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Skjevheter, misfarginger og antydning til råte må utbedres, og skadet undertak bør skiftes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for råteskader og svekket bæreevne.

Lufterør på loftet bør isoleres for å unngå kondens og fuktskader.

Kostnadsestimatet gjelder skifte av synlig skadet undertak og ytterligere undersøkelser. Her må det innhentes pris på nødvendige arbeider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011. Enkelte vinduer er kommentert under øvrige vinduer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



TG 2 Eldre/øvrige vinduer

Beskrivelse

Denne vurderingen gjelder vinduer som er fra 2006, enkelte fra 2011, orginale kjellervinduer og vinduer ved glassverandaen.

Vurdering av avvik:

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

Flere vinduer er er slitte og det er noe utett mellom karmer og belistning.

Konsekvens/tiltak

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

Flere vinduer bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjonalitet og tetthet.

Manglende tiltak kan føre til økt varmetap, fuktinntrengning og videre forringelse av vinduene, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre. Disse er fra rundt 2007. Gammel dør ved glassverandaen er jevnlig vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ellers noe slitasje som er påregnelig etter ca 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres utbedringer rundt innsettingsdetaljene for dørene for å sikre korrekt tetting og funksjon. Normalt vedlikehold bør påregnes.

Mangelfulle innsettingsdetaljer kan føre til trekk, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Vedlikehold bør utføres slik at dører ikke forringes.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er i 2006 etablert to terrasser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter og spesielt rekkverket. Det er ellers noe avflassing og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter og rekkverk for å unngå videre forringelser.

Avflassing og værslitasje bør utbedres for å forhindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for fuktskader. Grunnet alder er skifte av membran påregnelig innen noe tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på konstruksjonen, samt økt risiko for følgeskader.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Det er i 2007 etablert platting/terasse. Lagt på pukk og støpte puter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis mindre råte i dekket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av råteskadet treverk for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne.

Kostnadsestimatet gjelder det som er synlig av råte, men det kan tilkomme ytterligere kostnader dersom mer omfattende skader avdekkes ved nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved glassverandaen er fra rundt 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert mindre råte i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede deler av trappen bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av lett synlig råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Glassveranda av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter og råteskader på glassverandaen for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader. Kostnadsetimatet gjelder utskiftning er det som er synlig av skader. Her bør det innhentes pris på arbeidene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt duk og trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

En del av overflatene er slitte og preges av alder. Noen fliser har bom og noe ufagmessige arbeider er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avviket.

Slitte og ufagmessig utførte overflater kan medføre redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere skader på underliggende konstruksjoner.

Bom i fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker, noe som kan gi fuktskader over tid.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Skjevheter gjelder begge etasjer. Forholdene må må sees i sammenheng med alder.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilfredsstillende tilstand bør skjevheter rettes opp, spesielt i de mest belastede områdene.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er økt risiko for videre setninger, skader på gulvbelegg og konstruksjon, samt redusert bokomfort.

Kostnadsestimatet gjelder kun oppretting av de mest belastede svankene/skjevhetene, og inkluderer ikke fullstendig avretting, utskiftninger eller nye gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en mursteinspipe fra byggeåret som ble rehabilitert i 2019, og det foreligger ferdigattest. Det er etablert tre ildsteder. En gammel ovn er rehabilitert, mens en eldre ovn ikke er rentbrennende. Ved nylig tilsyn i 2026 ble det ikke bemerket noen avvik som etter standardens krav skal leges til grunn for vurderingen.

Det bør ellers bemerkes nye krav om sklisikring for husstige. Dette skal selger montere før salg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ifølge selger har det aldri vært innsig av vann.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fukt på gulv og vegger som henger sammen med alder, kapillært oppsug og redusert funksjon på drenering. Det var ingen tegn til innsig av vann på denne befaringen. Det er registrert spor etter treskadeinsekter og noe svekkede materialer. Det var ingen tegn til aktivitet på denne befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å utbedre fuktproblematikken og svekkede materialer, samt vurdere behov for forbedring av drenering.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, råte og forverring av materialenes tilstand, samt mulig fremtidig aktivitet av treskadeinsekter.

Vær oppmerksom på at forholdene kan endre seg raskt grunnet konstruksjonens alder og værforhold.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er i hovedsak basert på alder, slitasje og naturlige svekkelser etter ca. 130 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelle utbedringer for å sikre trappens funksjon og sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fra byggeåret og to er fra rundt 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Flere dører er noe skjeve og slitte. Eldre dører er mest belastet.,

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skjeve og slitte dører for å sikre god funksjon og redusere videre slitasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er at dørene kan bli vanskeligere å bruke, og slitasjen vil kunne øke over tid.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renovert i 2005 og arbeider den gang ble gjort av firma. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse som følge av eksponering for fukt.



ETASJE 1 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler og vannbåren varme. Varmekilder er opplysninger fra selger

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert motfall og oppkant på dusjvegger stenger også for avrenning til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk, samt sørges for at oppkant på dusjvegger ikke hindrer avrenning til sluket.

Kostnadsestimatet gjelder etablering av fall. Det må innhentes pris på arbeider, da arbeid med gulvet kan medføre behov for ytterligere tiltak.

Konsekvensen av manglende fall og hindret avrenning er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner, da vann kan bli liggende på gulvet uten å ledes til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Basert på alder er det kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å skifte ut membran og sluk, da gjenværende brukstid er kort.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Det er ellers registrert slitasje som er påregnelig etter ca 20 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Manglende lekkasjevarsling kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

Registrert slitasje etter ca. 20 år anses som normalt, men bør følges opp ved videre bruk for å unngå funksjonssvikt eller ytterligere forringelse.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som fungerer greit på denne befaringen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er kontrollert åpen vegg bak badet da vegger ellers går mot yttervegger og en vegg med fysiske hindringer. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renovert i 2006 og arbeider den gang ble gjort av firma.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er også noe utett ved rør og avtrekk i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, samt utbedre utettheter ved rørgjennomføringer i veggen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse.

Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.







ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler og vannbåren varme. Varmekilder er opplysninger fra eier. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er svakt fall på gulvet og dels flatt.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Mangelfullt fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Basert på alder er det kort gjenværende brukstid. Det er også en svak løsning ved rør i gulvet.

Konsekvens/tiltak

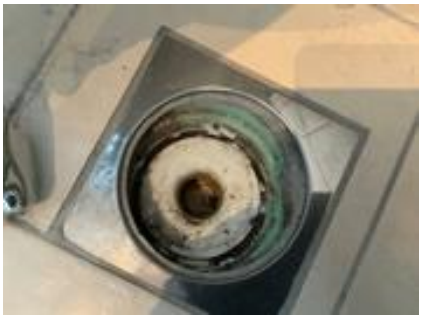
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes utskifting av membran og sluk, da gjenværende brukstid er kort og det er en svak løsning ved rørgjennomføring i gulvet.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Lokal utbedring må utføres.

Skadet innredning bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre videre forringelse.

Det bør etableres en løsning som gjør lekkasje fra innebygd sisterne synlig, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i bygningskonstruksjonen.

Manglende lekkasjevarsling kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som fungerer greit på denne befaringen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll er gjort inne skapet og i sprekker ved panelet. Deter ikke utført hulktakningda vegger vender mot yttervegger og vegger med massiv tykk plank. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein e.l. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er heller ikke montert montert komfyrvakt. Det er ellers registrert normal slitasje etter 13 års bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Av sikkerhetsmessige årsaker bør det også monteres komfyrvakt for å forebygge brannfare ved bruk av komfyr.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Alt dette er etablert i 2005/2006. Koblinger i skap i 2. etasjen er tidligere skrudd til etter mindre lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Det er irr på rør.

Rørkurser er ikke merket. Det er noe irr på rør/koblinger. Det er avrenning fra skap i kjeller med ikke påmontert avløp hvor vann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rørkurser bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold av rørsystemet. Manglende merking kan føre til økt risiko for feil ved reparasjoner eller vedlikehold, noe som kan medføre unødvendige kostnader og forlenge tiden det tar å utbedre eventuelle lekkasjer.

Irr på rør og koblinger bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre korrosjon, som kan føre til lekkasjer og bygningsmessige skader.

Avrenning fra skap i kjeller bør ledes til sluk eller påmonteres avløp for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.





TG 2 Eldre vannrør

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og galvaniserte rør av eldre årgang. Stoppekran er plaster i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, for å unngå vannskader og kostbare reparasjoner.

Risikoen for lekkasjer og brudd øker når rørene har passert halvparten av forventet levetid.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra rundt 2005/2006. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

TG 2 Eldre avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern/plast av eldre årgang. Denne vurderingen omfatter eldre rør i støpt dekke og ut.

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

Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av svekkede rør kan være lekkasjer og påfølgende vannskader, samt behov for kostbare reparasjoner eller utskiftninger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Dette gjeldet et rom i 1. etasjen og et rom i 2. etasjen.

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

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i de aktuelle rommene for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og mulig muggdannelse.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Beredere av denne årgang er svekket og har kort gjenværende brukstid.

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

Det anbefales å skifte ut varmtvannstanken grunnet alder og redusert gjenværende brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselig lekkasje og vannskade, samt at tanken kan slutte å fungere som forutsatt.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er lagt rør til vannbåren varme i hele 1. etasje og i tre rom i 2. etasje, ifølge selger. Selve rørene ble lagt i 2006. Borehull og varmepumpe er fra 2011. Siste service er nylig utført. Ifølge selger fungerer anlegget tilfredsstillende. Forebyggende tiltak er jevnlig service.





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

El-anlegget er skiftet og arbeider har pågått fra 2005 og frem til 2021. Anlegget er kontrollert januar 2023 med to mindre avvik som er rettet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Eier har samsvarerklæringer i egen perm og noe er på boligmappa.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge selger er det lagt ny drenering på vest og sydsiden i 2007. Drenering ellers er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering og fuktsikring av denne alder er svekket og har kort gjenværende forventet levetid. Det kan plutselig oppstå ytterligere svekkelser. Ut i fra alder vil områder som ikke er drenert og fuktsikret være mest belastet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og vurderes tiltak for utbedring eller utskifting av eldre drenering og fuktsikring, spesielt på områder hvor tilstanden er ukjent eller hvor det ikke er dokumentert tiltak.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter og flere sprekker. Eier bemerker at dette ikke har endret seg i sin eierperiode.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av skjevheter og sprekker i grunnmur og fundamenter, for å unngå videre utvikling av skader og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktinntrengning, ytterligere setningsskader og svekkelse av byggets stabilitet over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder, opparbeidelser og steinsatt arealer. Vurderingen gjelder terrengforhold og kontroll av mulige vannansamlinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonene.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder er usikker men kan være fra 80 tallet. Det er viktig å presisere at utvendige vann og avløpsledninger er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten at det graves opp. Vurderinger blir gjort på bakgrunn av alder. Ifølge selger er det ikke problemer med lukt, tette avløp eller dårlig vanntrykk.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør/vannrør har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak

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

Vann- og avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for feil, lekkasjer og brudd.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle svakheter, slik at uforutsette skader og kostnader kan unngås.

Utskiftninger må påregnes på sikt.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong og av eldre ukjent årgang. Ifølge selger tømmes denne i regi av kommunen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tanker av denne årgang svekkes over tid og skader/lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av septiktankens tilstand, og eventuelt vurderes utskifting eller rehabilitering.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader, som kan føre til forurensning av grunn og nærliggende miljø.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/branncceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vinduer i boligen er for smale for rømning og tre rom har for lite lysflate inn på rommene. Tre rom er også noe mindre en krav til romvolum. Dette gjelder 2. etasjen. Det bør monteres minst to rømningsvinduer, da det er krav til rømning fra annenhvert rom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør monteres minst to rømningsvinduer for å oppfylle krav til rømning fra annenhvert rom.

For smale vinduer og utilstrekkelig lysflate kan medføre redusert sikkerhet ved brann og dårligere bokomfort. For små romvolum kan påvirke inneklima og bruksverdi negativt.

Manglende rømningsmuligheter utgjør en betydelig risiko ved brann eller andre nødsituasjoner.

Bygninger på eiendommen

Bryggerhus



Anvendelse

Byggeår
1896

Kommentar
Ifølge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Opprinnelig bygg fra rundt 1896. Bygget er fra 2009 til 2012 ombygget og renovert. Fundamentert med støpt gulv på grunn og oppført i stående plank og noe bindingsverk. Yttervegger er kledd med stående kledning. Taket er tekket med teglstein.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og andre tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar
Ifølge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er bygget i 2006. Fundamentert støpt gulv på grunn. Yttervegger i bindingsverk er kledd med liggende kledning. Taket er tekket med betongstein.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og andre tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller/kryp						61	61
Etasje 1	96		4	100	65		100
Etasje 2	85			85	15	6	91
SUM	**181**		**4**		**80**	**67**	**252**
SUM BRA	**185**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller/kryp			
Etasje 1	Stue/kjøkken, stue, spisestue, bad, gang, gang m/trapp		
Etasje 2	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bod, soverom 4, soverom 5		

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort mindre ombygninger i begge plan. Bod er omgjort til en del av kjøkkenet. Det er viktig å presisere at bruksendring fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført service på vannbåren varme og gjort en lokal utbedring på yttertaket.

Bryggerhus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		31		31			31
Loft		20		20		10	30
SUM		**51**				**10**	**61**
SUM BRA	**51**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bad, stue, kjøkken, kott	
Loft		Innredet rom, innredet rom	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen tegninger av bygget hos kommunen. Bygget er ikke godkjent slik det nå står. Det er viktig å presisere at bruksendring fra sekundær areal til boligdel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke søkt om endringer til dagens bruk.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		53		53			53
Loft						25	25
SUM		**53**				**25**	**78**
SUM BRA	**53**						

Romfordeling

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

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger til garasjen viser at denne er 49 kvm. Garasjen måler 53 kvm og er da bygget større en det som er søkt om og dette vil utløse brannkrav. Det må det gjøres ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen er bygget større en det som er søkt om hos kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	0
Bryggerhus	0	51
Garasje	0	53

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	112	46		0	2269.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stangs gate 9

Hjemmelshaver
Fladberg Jørn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2026	Informasjon gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.05.2007	Garasje og balkong på eksisterende bolig. Det forutsettes at ikke større del av garasjen tas i bruk til hoveddel.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.11.2006		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.12.2019	Rehabilitering av pipen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RF9946

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørn Fladberg	9578-5999-4-1822007	2026-03-12 07:52:35

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
12. mars 2026

Oppdragsnummer
25-0012/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stangs gate 9, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Jørn Fladberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2025

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: 38815091
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2 etg: Nytt i 2006 Rørlegger arbeid utført av VVS rørleggern. Snekker Boligbygg AS Flislegger fra Fix i Tønsberg. Elektro utført av Elektro1 Tønsberg AS Bad 1 etg: Nytt i 2005 Rørlegger arbeid utført av VVS rørleggerne. Snekker Knut varpe. Tønsberg Mur og flis utførte flis arbeid og membran. Elektro utført av Elektro1 Tønsberg AS

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

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: I-Bygg har gått over taket i 2024. Utført enkle utbedringer. Det er montert ny pipe hatt av Blikkenslager Søby i 2019.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble drenert på 2 soder av huset i 2006. Bjørn Aker utførte grave arbeidet. Dreneringsrør går i kum på gårdsplassen og fordeles ut i terrenget fra denne.

---

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: Jeg har utført elektro arbeidet selv da jeg er elektriker og elektro installatør i elektro1 Tønsberg AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022 av Lede

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har utført elektro arbeidet selv da jeg er elektriker og elektro installatør i elektro1 Tønsberg AS

---

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

Nei

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong mot øst og ombygging av kjøkken og balkong mot vest er utført av Byggmester Unneberg AS.

---

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

Ja

Beskriv: Det er septiktank i front av huset som blir tømt av Horten kommune.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Slukk under badekar er reparert.

---

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

Ja

Beskriv: Pippe er total reh JBC bygg Tønsberg AS i 2019

---

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)

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Huset er fra 1897 pipene har satt seg med åra. Det er laga en ny såle i kjeller og fundament for pipa.

---

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.

Ja

Beskriv: Det kan forekomme mus i kjellerne. Det kan være små maur på våren men ikke ellers i året. Har hatt frukt møl i huset.

---

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?

Nei

---

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

---

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: 25-0012/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jørn Fladberg	**2026-03-12**

Identifikasjon

Jørn Fladberg

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

enova

Energiattest



Adresse **Stangs gate 9, 3179 ÅSGÅRDSTRAND**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271408**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161660108**
Gårdsnummer **112**	Bruksnummer **46**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1897**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **262,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **252,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 345 kWh**



Stangs gate 9, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Detaljering

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

Stangs gate 9, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

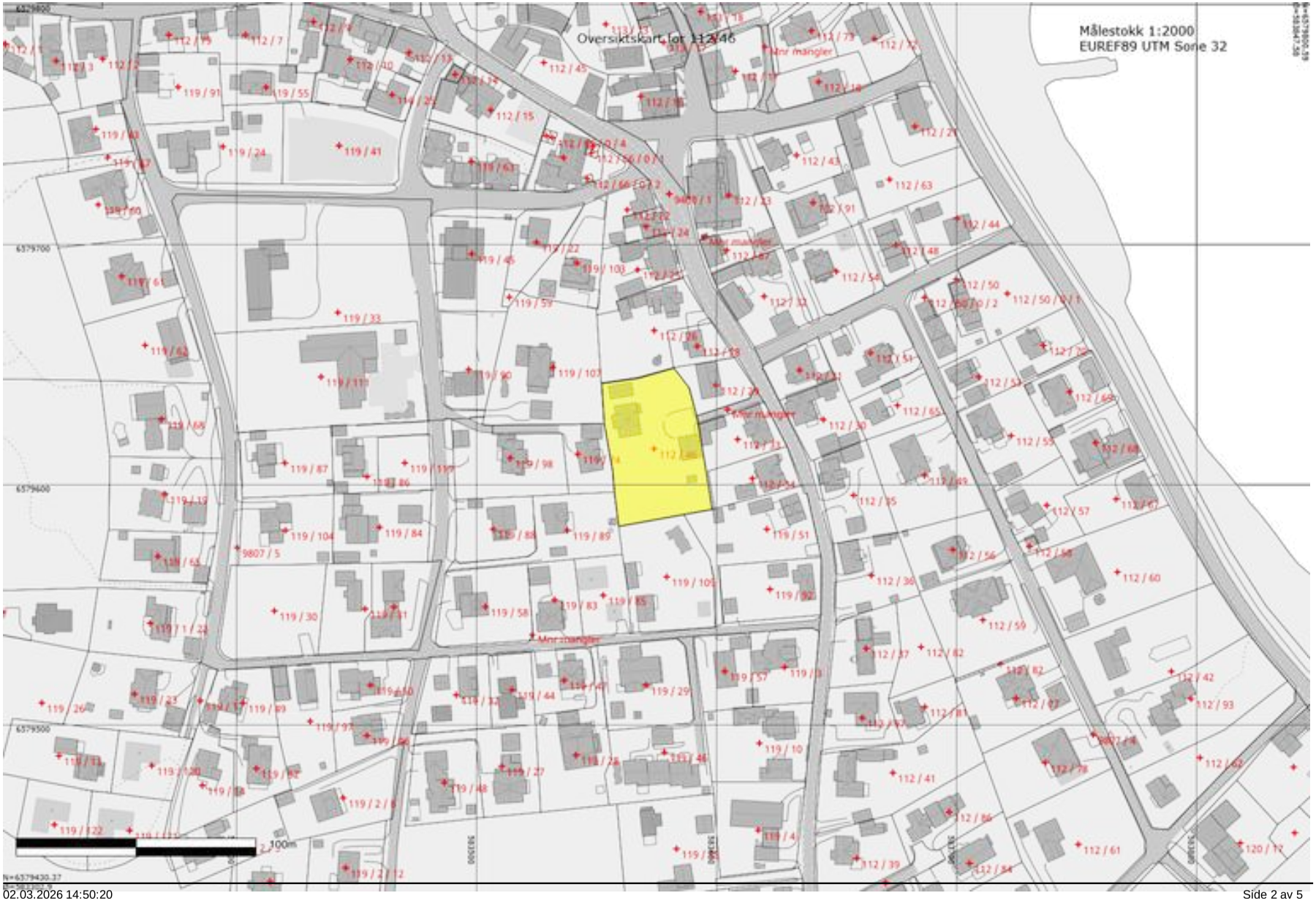
Horten kommune

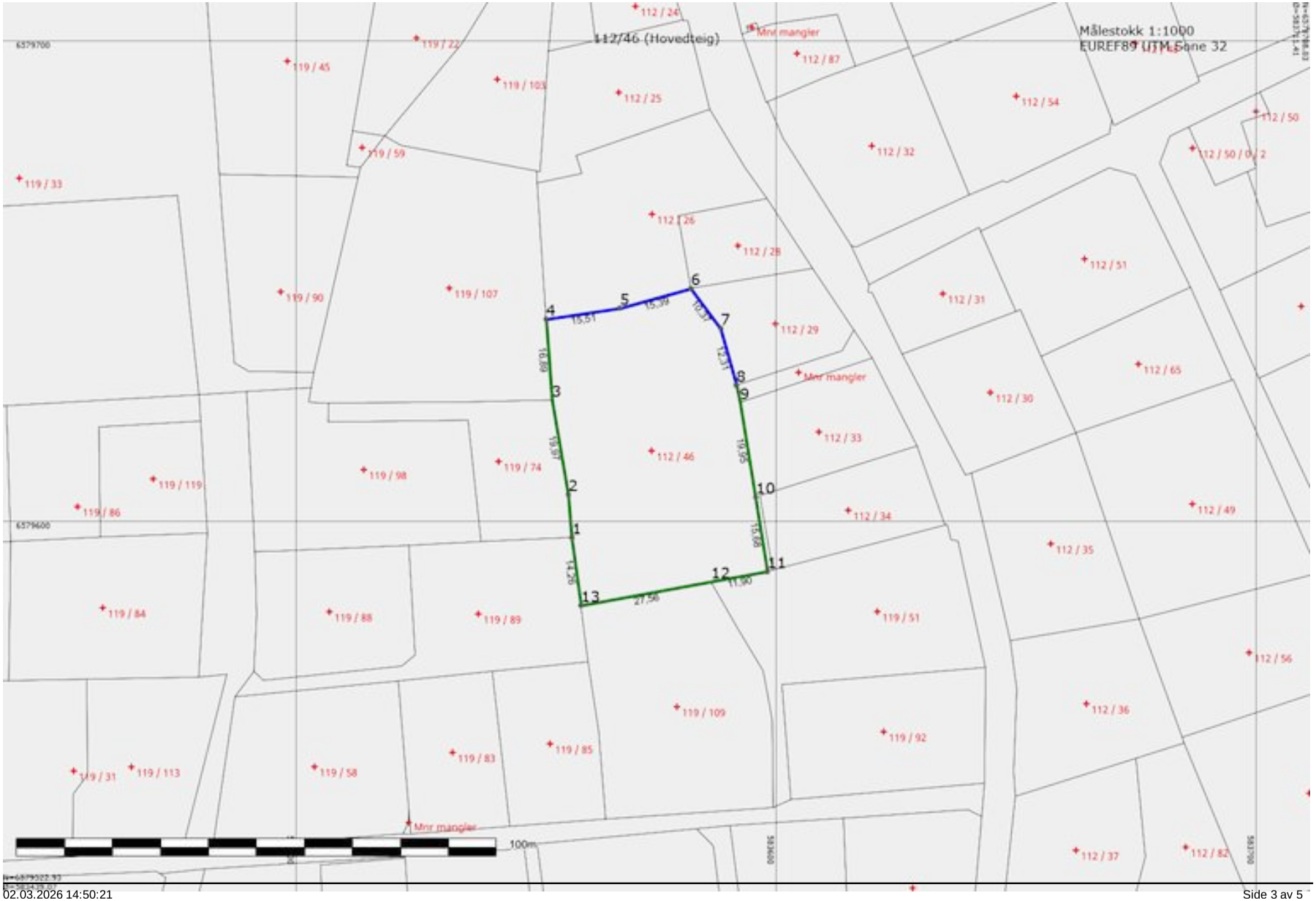
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**112**	**46**	**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 lot 112/46
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


112/46 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
Mnr mangler
112 / 24
112 / 87
112 / 54
112 / 50
112 / 32
112 / 26
112 / 28
112 / 51
112 / 31
112 / 29
112 / 65
112 / 30
112 / 33
112 / 46
112 / 34
112 / 49
112 / 35
112 / 56
112 / 36
112 / 37
112 / 82
119 / 45
119 / 22
119 / 103
112 / 25
119 / 59
119 / 33
119 / 90
119 / 107
119 / 74
119 / 98
119 / 119
119 / 86
119 / 84
119 / 88
119 / 89
119 / 109
119 / 92
119 / 51
119 / 85
119 / 83
119 / 58
119 / 31
119 / 113
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
100m

Areal og koordinater

Areal: 2269,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6579614,65 Øst: 583574,21

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6579596,62	583557,58	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			8,98	Ikke hjelpelinje		13	
2	6579605,57	583556,84	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			19,97	Ikke hjelpelinje		13	
3	6579625,24	583553,39	Mur	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			16,89	Ikke hjelpelinje		5	
4	6579642,09	583552,21	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			15,51	Ikke hjelpelinje		36	
5	6579644,38	583567,55	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			15,39	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
6	6579648,48	583582,38	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,37	Ikke hjelpelinje		36	
7	6579640,19	583588,60	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			12,31	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
8	6579628,31	583591,83	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			3,67	Ikke hjelpelinje		13	
9	6579624,71	583592,55	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			19,95	Ikke hjelpelinje		13	
10	6579605,04	583595,89	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			15,68	Ikke hjelpelinje		13	
11	6579589,54	583598,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			11,90	Ikke hjelpelinje		13	
12	6579587,43	583586,56	Mur	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			27,56	Ikke hjelpelinje		5	
13	6579582,48	583559,45	Mur	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			14,26	Ikke hjelpelinje		13	

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**112**	**46**	**0**	**0**	Grunneiendom	STANGS GRUNN 40 FREDHEIM	Ja	2269,1	2255	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.04.1967	Nei	Nei	Nei			Nord: 6579614.65 Øst: 583574.21 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			112/46	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			112/46	0
Oppmålingsforretning	12.04.2019	02.05.2019	14/19	Avgiver	119/1	-245.6
					9807/5	0
					119/109	0
					112/33	0
					119/51	0
					119/92	0
					112/46	0
				Mottaker	119/110	245.6
Oppmålingsforretning	12.06.2018	18.06.2018	40/18		119/85	0
					119/89	0
					119/1/22	0
					9807/5	0
				Avgiver	119/1	-1589.7
					112/46	0
				Mottaker	119/109	1589.7
Oppmålingsforretning	12.06.2018	18.06.2018	40/18		119/1	0
					119/89	0

					119/1/22	0
					112/46	0
					9807/5	0
					119/85	0
Oppmålingsforretning	02.08.2017	15.08.2017	63/17		119/1/5	0
					119/98	0
					112/25	0
					112/26	0
				Mottaker	119/107	1973.1
					112/46	0
					119/103	0
				Avgiver	119/1	-1973.1
					119/74	0
Oppmålingsforretning	02.08.2017	15.08.2017	63/17		112/26	0
					112/46	0
					119/74	0
					112/25	0
					119/1	0
					119/1/5	0
					119/98	0
Oppmålingsforretning	14.01.2014	04.02.2014	121/13		9460/1	0
					112/26	0
					112/46	0
					112/29	0
					112/28	0
					112/25	0
Nymatrikulering	12.04.1967			Mottaker	112/46	2255

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
21810762	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	41	41
161660108	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
161660116	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Stangs gate	9			Nord: 6579631.049132 Øst: 583567.069872 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Åsgårdstrand Stemmekrets 2-Borre Grunnkrets 405-Åsgårdstrand Postnummerområde 3179-ÅSGÅRDSTRAND Tettsted 2603-Åsgårdstrand SKOLEKRETS 1-Åsgården

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 2346 M-Målebrevsnummer: 6954

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
2269,1	Nord: 6579614,65016733 Øst: 583574,20999448 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:

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

Dato: 03.03.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	112	Bruksnr.	46	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Stangs gate 9						

	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	
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: 28.02.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 518,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	512,-

Tilleggsopplysninger:

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

Horten kommune	Oversiktskart med VA				
	Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Stangs gate 9 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**112**	**46**	**0**	**0**	Stangs gate 9, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

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)	2269.09m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2269.09m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00398	Åsgårdstrand (11.12.2018)	Bevaring kulturmiljø	2266.41m^2
	3901 00398	Åsgårdstrand (11.12.2018)	Boligbebyggelse	2268.94m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00209	Område syd for Åsgårdstrand handelssenter (19.3.1991)
00216	Løkka Åsgårdstrand (15.5.1991)
00228	Åsg. Kirke og Barnehage (13.9.1993)
00230	Strandlinjen nord for Åsgårdstrand (27.4.1994)
00232	Damåsen Nord (24.8.1994)
00237	G/S Kjær Åsgårdstrand (16.8.1995)
00254	Myrløkken, del av 119/9 og 119/66 (10.11.1997)
00286	Myrløkken - sykehjem - 119/7 og 66 (17.3.2003)
00320	Del av Myrløkken boligområde og Åsgårdstrand idrettsanlegg (18.9.2006)
00380	Ola Abrahamssons vei 17 og 19 (16.6.2014)
B0031	Åsgården Idrettsanlegg (26.1.1980)

B0047	Åsgårdstrand sentralområde (9.12.1983)
B0056	Nygaardløkke (20.6.1984)
B0067	Løkkeveien (18.6.1987)
B0071	Trygdeboliger, Nygaardsløkke (5.11.1987)
B0074	Åsgårdstrand hotell (24.9.1987)
B0076	Gamle skolen Åsgårdstrand (12.2.1987)

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

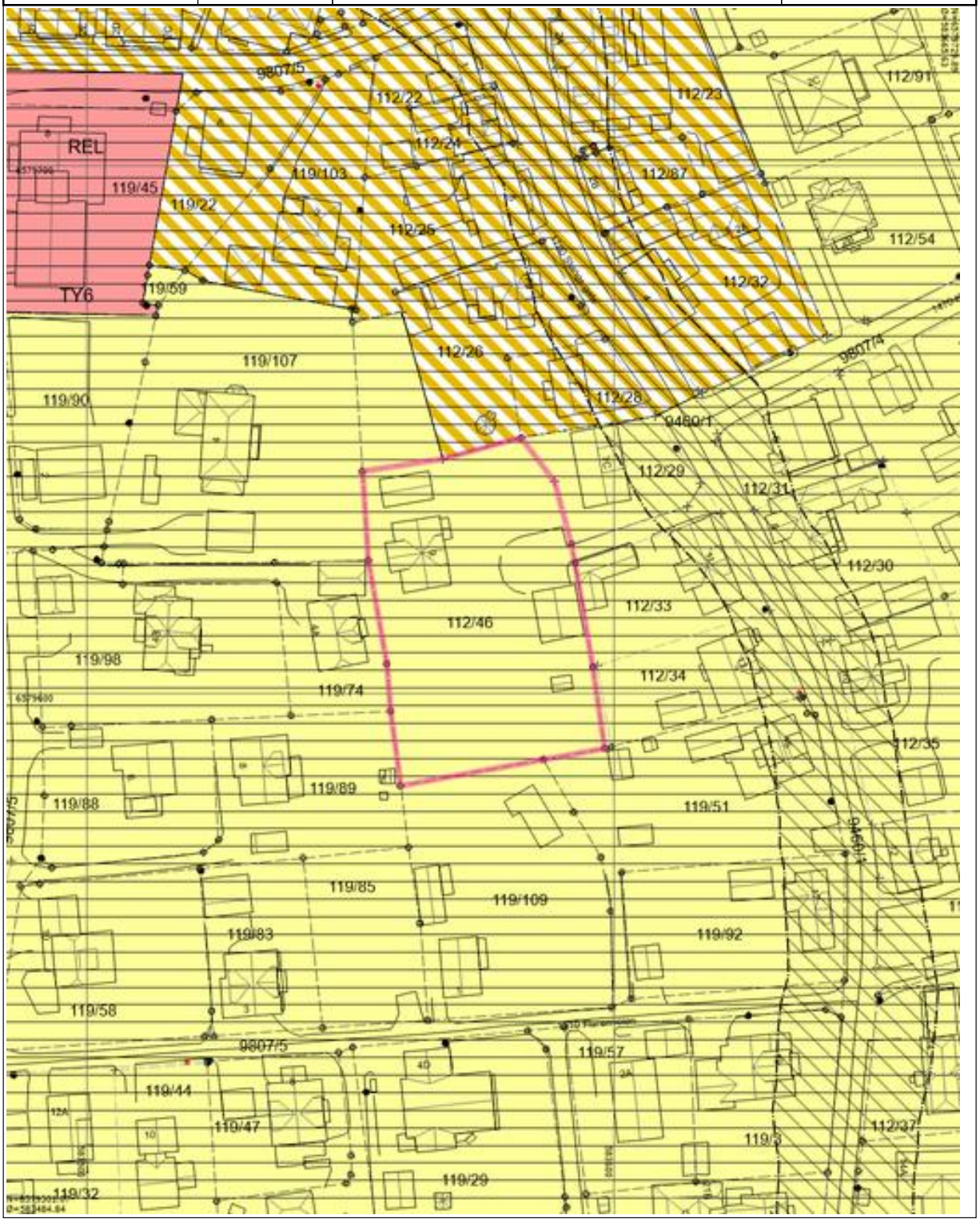
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune	Kommuneplan				
	Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Stangs gate 9 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

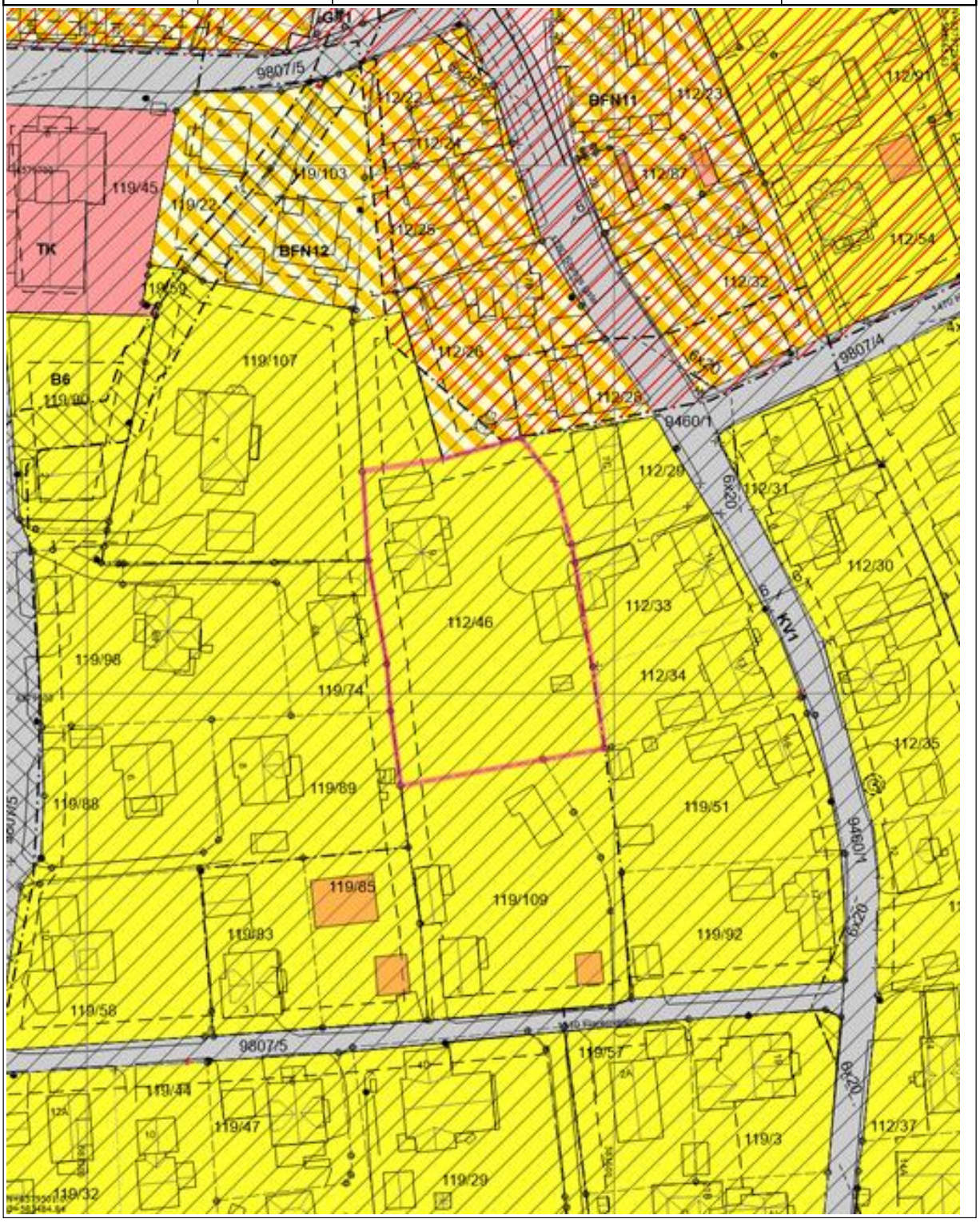
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune	Reguleringsplaner					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Stangs gate 9 3179 ÅSGÅRDSTRAND				
	Annen info:	Åsgårdstrand				



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpInfrastrukturGrense
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring kulturmiljø
- Brann-/eksplosjonsfare
- Krav vedrørende infrastruktur
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Gatetun
- Høydekurve
- Høydekurve

HORTEN KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 19/61052 / 19/5045-5
Arkiv: GBNR-112/46, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 09.12.2019

JBC Bygg Tønsberg AS
Postboks 69 Teie

3106 NØTTERØY

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		639/19

Stangs gate 9, 112/46 - rehabilitering av skorstein - ferdigattest - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for rehabilitering av skorstein.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: rehabilitering av skorstein.

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak D-571/19 av 11.11.20109.
Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 161660108

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

KOPI

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretningen om vedtaket er kommet frem, jfr plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Jørn Fladberg
Vestfold Interkommunale
Brannvesen IKS

KOPI

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Lise K H og Jørn Fladberg
Stangs gate 9
3179 ÅSGÅRDSTRAND

Dato: 23.03.2018

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Grethe Kværnstuen, tlf: 330 85 108	18/14569/ 16/1822	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		159/18

Stangs gate 9, 112/46 - sammenføyning av boenheter (fra enebolig med sokkelleilighet til enebolig)- ferdigattest - underretning om vedtak vedlegg: gjeldende tegningsgrunnlag

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 § 99 gis ferdigattest for sammenføyning av boenheter.

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Det foreligger ferdigmelding.

Faktiske forhold
Det foreligger ferdigmelding hvor det søkes om ferdigattest for sammenføyning av boenheter. Det fremkommer av det innsendte at arbeidet er ferdig og utført i tråd med godkjenning.

Godkjenning er gitt i sak D-259/07 av 17.07.2007.
Tegningsgrunnlag datert 18.07.2007.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon for å kunne utstede ferdigattest.

Horten kommune
Rådhuset, Teatergata 11
Postboks 10, 3191 HORTEN

postmottak@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no
Sentralbord: 33 08 50 00

Kontonr. 7159 05 45060
Org.nr. 964 951 284

Konklusjon/anbefaling
Det gis ferdigattest. Gjeldende plantegninger for eneboligen er datert godkjent 18.07.2007.

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:
Gjeldende tegningsgrunnlag

Kopi til:
Matrikkelansvarlig

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 19/61052 / 19/5045-5
Arkiv: GBNR-112/46, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 09.12.2019

JBC Bygg Tønsberg AS
Postboks 69 Teie

3106 NØTTERØY

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		639/19

Stangs gate 9, 112/46 - rehabilitering av skorstein - ferdigattest - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for rehabilitering av skorstein.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: rehabilitering av skorstein.

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak D-571/19 av 11.11.20109.
Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 161660108

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretningen om vedtaket er kommet frem, jfr plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Jørn Fladberg
Vestfold Interkommunale
Brannvesen IKS

Horten kommune
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 33085109
Vår ref.: 07/14604 / 07/1180-4
Arkiv: GBNR-112/46
Deres ref.:

A

Dato: 14.05.2007

Jørn Fladberg
Stangs gate 9

3179 ÅSGÅRDSTRAND

Stangs gate 9, 112/46 - Garasje og balkonger på eksisterende bolig - underretning om vedtak

Det vises til søknad av 13.03.2007.

Følgende vedtak er fattet: sak 036/07

08.05.2007 Bygningsrådet

Vedtak:
GODKJENNING AV TILTAK:
Bygningsrådet godkjenner søknad om tillatelse til tiltak etter pbl §94 for ny balkong mot øst, påbygg av balkong mot vest og ny garasje på følgende vilkår:

1. **Brannkrav i hht TEK 1997 ivaretas**
2. **Det forutsettes at ikke større del av garasjen tas i bruk til hoveddel.**

Møtebehandling:

Votering:
Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 15.

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

Regning på behandlingsgebyr, kr 2190,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak
Vedlegg: Sakspapir + Godkjente dokumenter

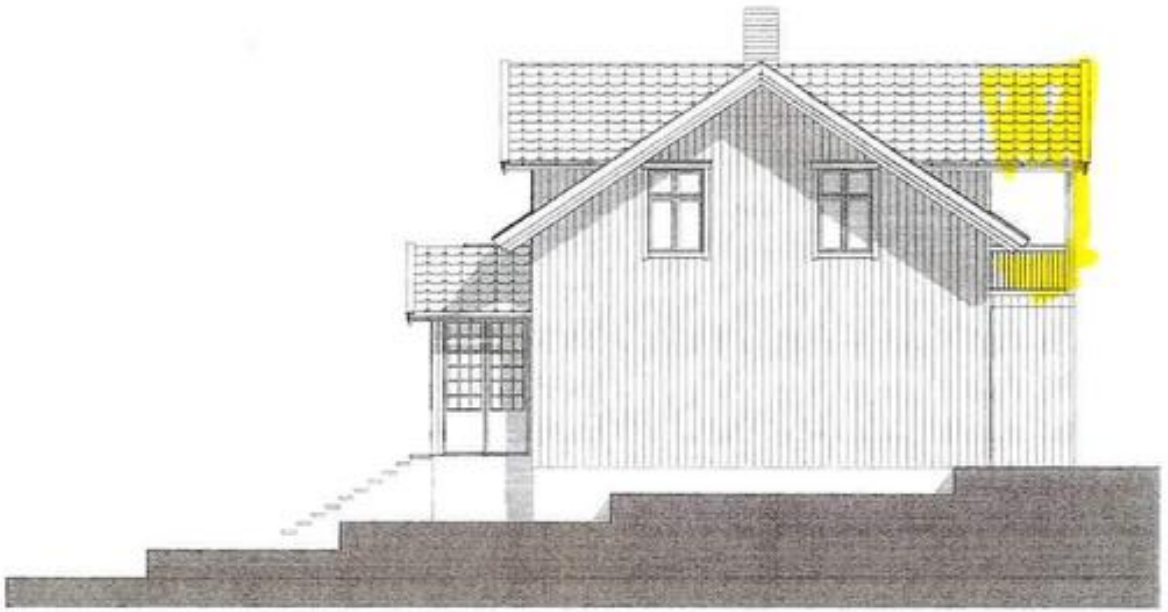
Postadresse:	Postboks 10	**Telefon:**	33 08 50 00	**Bank:**	1594.30.31220
Besøksadresse:	Apotekergata 12	**Telefaks:**	33 08 50 01	**Org.nr.:**	964 951 284
E-post:	postmottak@horten.kommune.no	**Internett:**	www.horten.kommune.no		

HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV



STANGSGATE 9 - NYE BALKONGER - FASADE MOT VEST M.1:100 - 30.09.06.

HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV



STANGSGATE 9 - NYE BALKONGER - FASADE MOT NORD M.1:100 - 30.09.06.

HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV



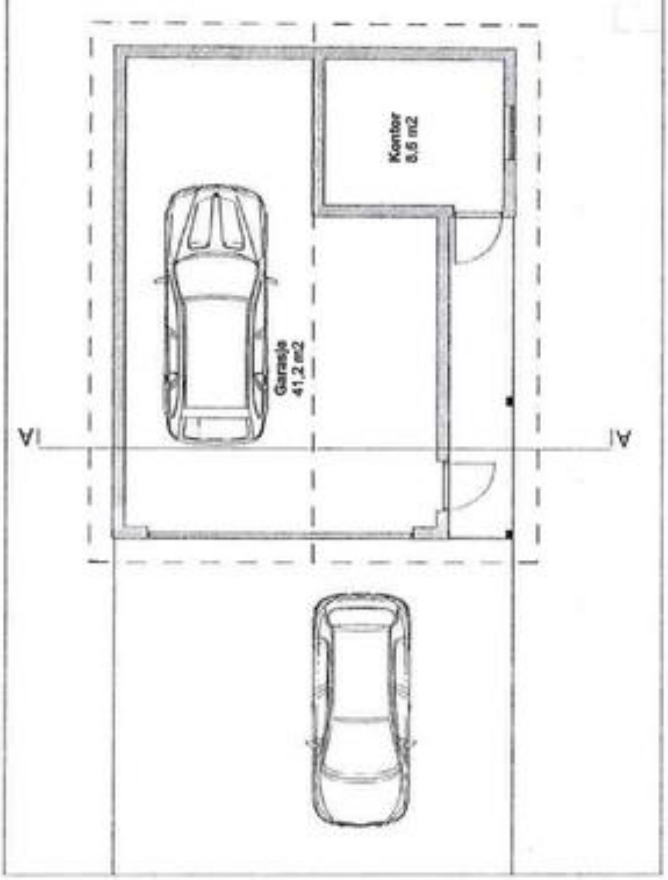
STANGSGATE 9 - NYE BALKONGER - FASADE MOT ØST M.1:100 - 30.09.06.

HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV

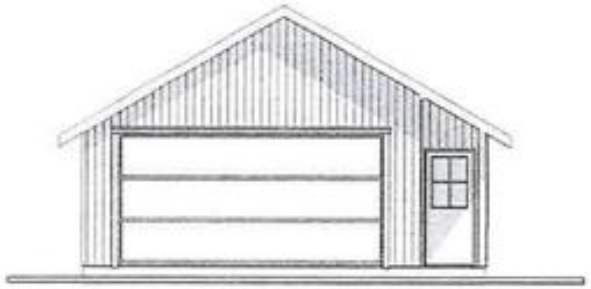


STANGSGATE 9 - NYE BALKONGER - FASADE MOT SYD M.1:100 - 28.11.06.

HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV



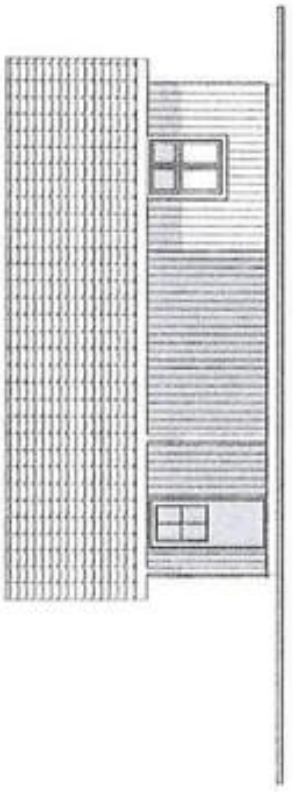
STANGSGATE 9 - NY GARASJE - PLAN M.1:100 - 28.11.06.



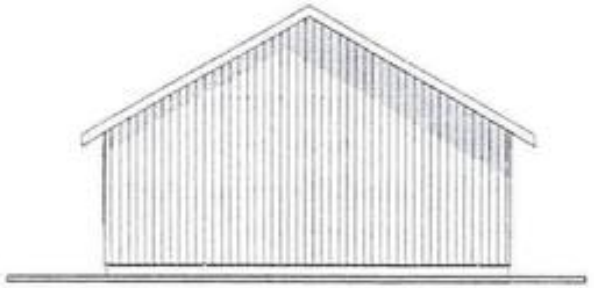
HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV

STANGSGATE 9 - NY GARASJE - FASADE MOT NORD M.1:100 - 28.11.06.

HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV



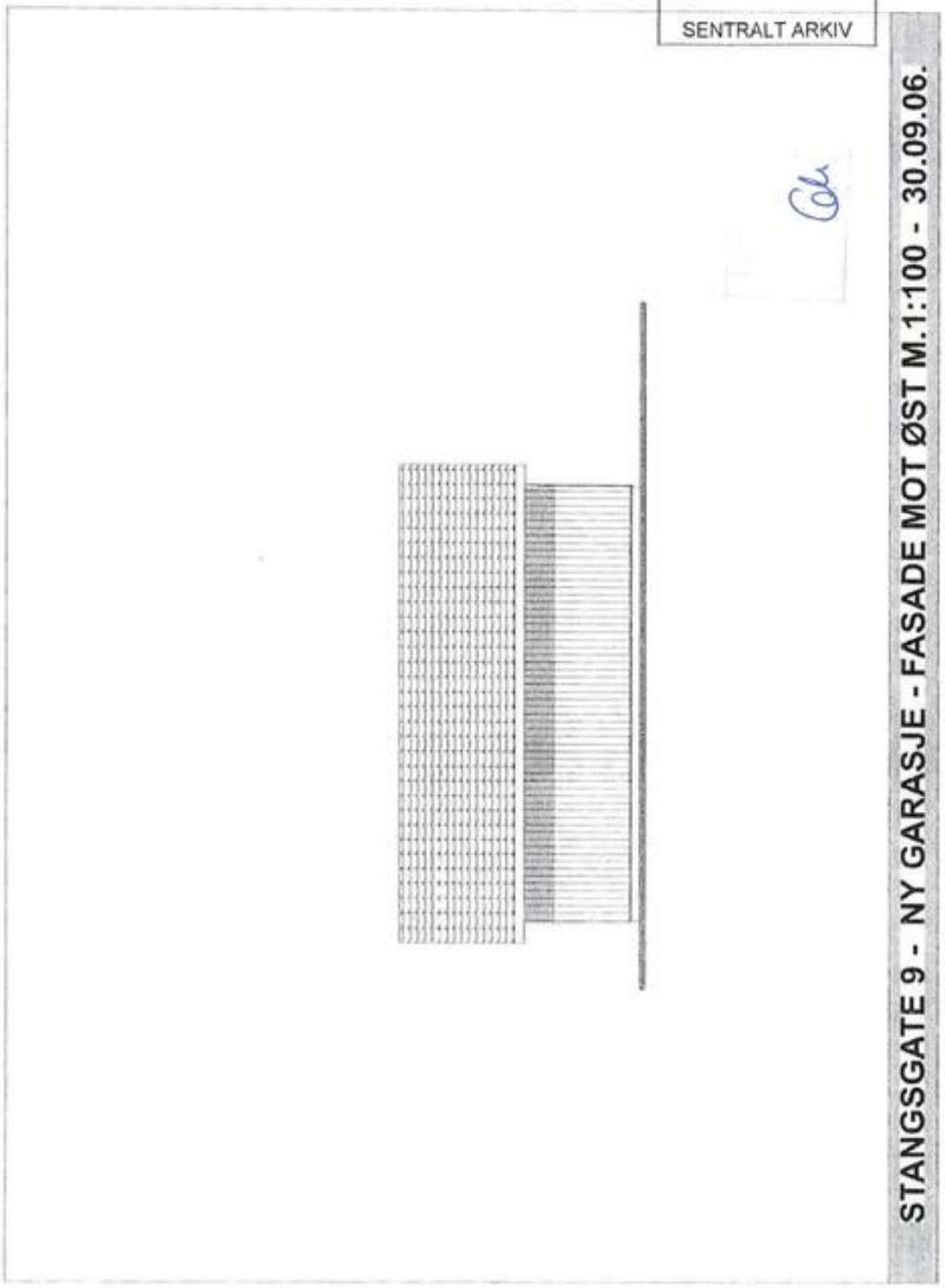
STANGSGATE 9 - NY GARASJE - FASADE MOT VEST M.1:100 - 28.11.06.



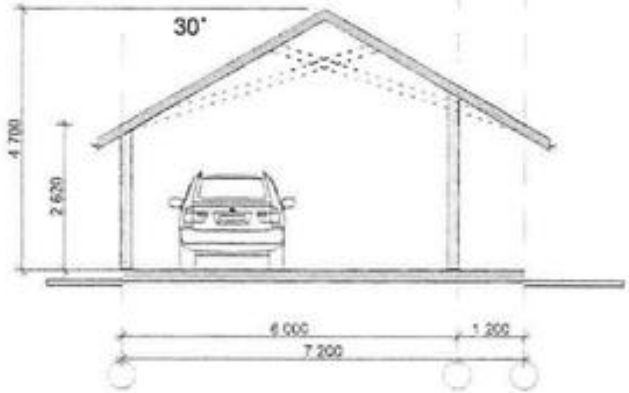
HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV

STANGSGATE 9 - NY GARASJE - FASADE MOT SYD M.1:100 - 28.11.06.

HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV

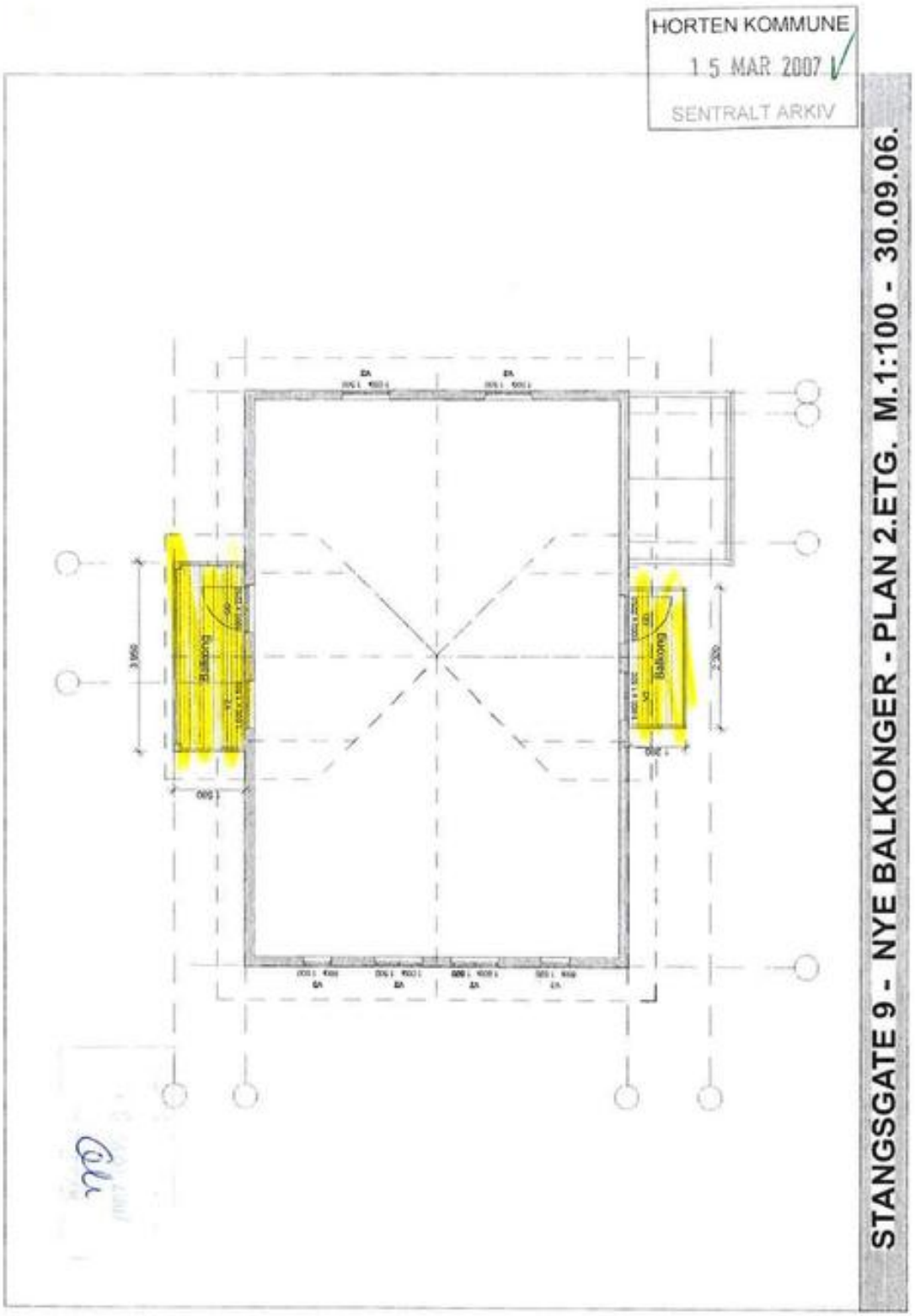


STANGSGATE 9 - NY GARASJE - FASADE MOT ØST M.1:100 - 30.09.06.



HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV

STANGSGATE 9 - NY GARASJE - SNITT M.1:100 - 28.11.06.


HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV
STANGSGATE 9 - NYE BALKONGER - PLAN 2.ETG. M.1:100 - 30.09.06.

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
BORRE	ÅSGÅRDSTRAND FASADERÅD	RÅDHUSET	01 06 1987

Sak nr.

12/87 VE

Navn: Arvid og Reidun Fladberg
Hans Heyerdals vei 1
3155 Åsgårdstrand

Søknaden gjelder: Restaurering av bolighus.

Sted: Stangsgt. 9, Åsgårdstrand.
gnr. 112, bnr. 46.

Søkers fremstilling av saken:

Det meldes om restaurering av bolighus.
Taket skal legges om.
Det skal settes inn nye korsvinduer i samme størrelse som eksisterende. Huset skal etterisoleres og utvendig panel skal erstattes med ny tilsvarende panel.

Andre opplysninger:

Det opplyses ikke om type taktekking som ønskes benyttet.
Det opplyses ikke om type vinduer som planlegges.

Saksbehandlers kommentar:

Da bygemeldingen er noe mangelfull m.h.t. matrialvalg på tak og type vinduer bør fasaderådet få nærmere opplysninger om dette før arbeidet igangsettes.

INNSTILLING: Fasaderådet godkjenner omsøkte restaureringsarbeiderp.b.a. at:

1. Takmatriale er tilnærmet samme farge og type som eksisterende.
2. Vinduer er kopi eller tilnærmet samme type som eksisterende.
3. Utvendig panel er kopi eller tilnærmet samme type som eksisterende.

VEDTAK: Som innstilling.
Det anbefales rød krum takstein.

Rett utskrift:
B. Solberg

Sign	Utskrift sendt til

K-blankett 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-84

Kommunenes arkivnøkkel: 026

BORRE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Saksbehandler: bygningskontrollør V.Enger

Vår dato: 16 06 1987

Deres dato:

Vår referanse:

Deres referanse:

Reidun og Arvid Fladberg
Stangsgt. 9
3155 Åsgårdstrand

GODKJENNING AV BYGGEMELDING

Arbeidssted Stangsgt. 9	Gnr. 112 Bnr. 46
Arbeidets art Restaurering	Sak nr. D-46/87
Bygningens art bolig	Anmelder Arvid og Reidun Fladberg
Byggherre Arvid og Reidun Fladberg	Ansvarshavende " " "

Ovennevnte byggemelding er behandlet i henhold til fullmakt etter bygningslovens § 14.2.

VEDTAK:

Byggemelding for restaurering av bolighus godkjennes på betingelse av at:

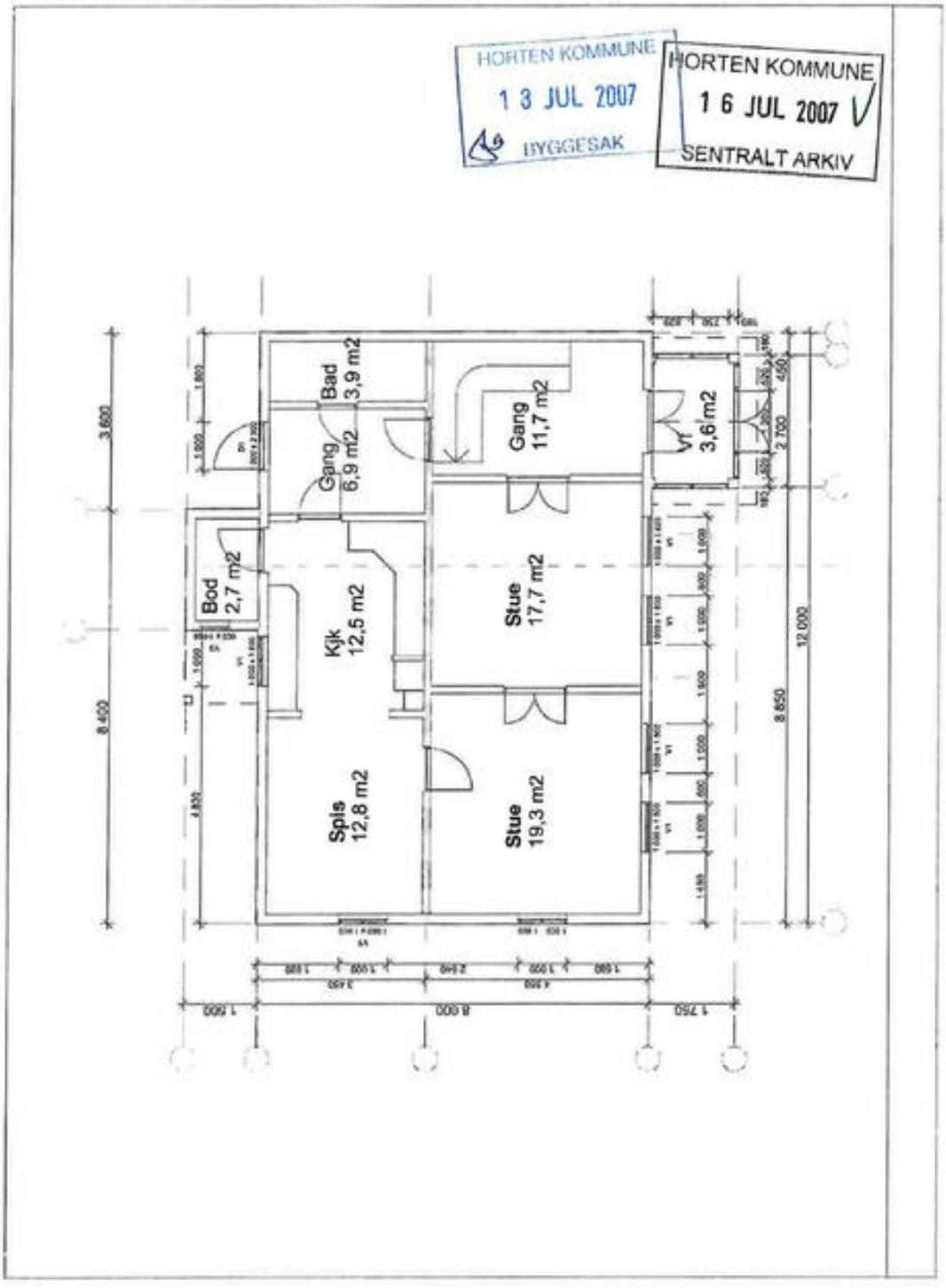
1. Bygningsloven m/forskrifter og vedtekter følges.

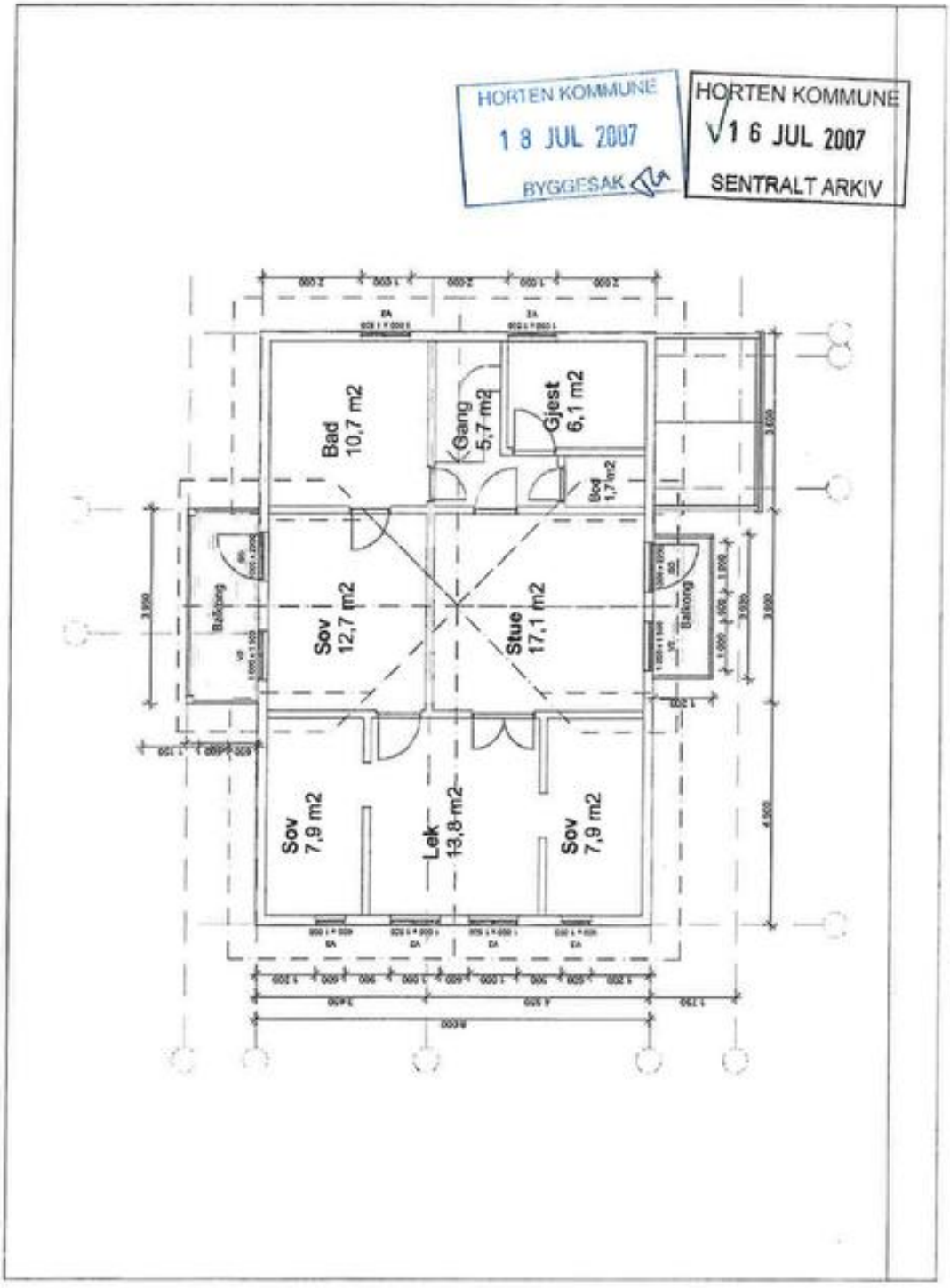
2. Betingelser i vedtaket til Åsgårdstrand fasaderåd i sak 12/87 følges.

Med hilsen
TEKNISK ETAT

T.Monsen
avd.ing.

Adresse: POSTBOKS 83 19 B RRE
Telefon: (033) 81 951
Bankgiro: 2505 07 00014
Postgiro: 5 54 14 04


HORTEN KOMMUNE
13 JUL 2007
BYGGESAK
HORTEN KOMMUNE
16 JUL 2007
SENTRALT ARKIV
Bad 3,9 m2
Gang 6,9 m2
Gang 11,7 m2
Vf 3,6 m2
Bod 2,7 m2
Kjk 12,5 m2
Stue 17,7 m2
Spis 12,8 m2
Stue 19,3 m2
3.600
8.400
12.000
8.650
2.700
450
1.500
8.000
1.750


HORTEN KOMMUNE
18 JUL 2007
BYGGESAK
HORTEN KOMMUNE
16 JUL 2007
SENTRALT ARKIV
Bad 10,7 m2
Gang 5,7 m2
Gjest 6,1 m2
Bod 1,7 m2
Sov 12,7 m2
Stue 17,1 m2
Balkong
Balkong
Sov 7,9 m2
Lek 13,8 m2
Sov 7,9 m2

Horten kommune
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Thomas Grosberghaugen
Direkte telefon: 330 85 119
Vår ref.: 08/19241/ 08/913-6
Arkiv: GBNR-112/46
Deres ref.:

Dato: 23.05.2008

Jørn Fladberg
Stangs gate 9
3179 ÅSGÅRDSTRAND

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg og regulering	23.05.2008	172/08

Stangs gate 9, 112/46 - Ny dør på eksisterende bolig - Underretning om vedtak etter pbl §94

Godkjenning av tiltak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 94, for innsetting av terrassedør, godkjennes.

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det er søkt om innsetting av terrassedør.

Faktiske forhold
Eiendommen ligger i regulert område, reguleringsplan Åsgårdstrand sentralområde.
Den omsøkte dør går fra kjøkken ut på eksisterende platting.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Det er kommet nabomerknader til meldingen, denne har kommunen vurdert:
Pkt 1:
Kommunen har vurdert saken, og funnet at på bakgrunn av tiltakets minimale konsekvens, og enkelhet, vil saken ikke måtte tas opp i hovedutvalget. Saken er vurdert og tiltakstype er endret til en søknad om tillatelse til tiltak.
Pkt 2:
Den omsøkte terrassedør anses ikke å kunne medføre større sjenanse ovenfor naboeiendommen. Det er allerede dør ut til den samme platting fra stue, og den omsøkte dør vil således ikke medføre noen økt bruk av plattingen.
Pkt 2:
Den nå oppførte platting er avklart med bygningsmyndighetene og besvart herfra i brev av 21.09.2007, som gikk med kopi til nabo.
Pkt 3:
Kommunen forholder seg til det innsendte, døren er omsøkt pr i dag.
Pkt 4:

Horten kommune - Arkivsak:08/913 - Journalpost:08/19241 - Journaldato:02.09.2008

Nabosamtykke er gitt i forbindelse med byggesaken. Varselet er forevist og underskrevet, 15.03.2007.

Kommunen hadde befaring på eiendommen den 21.05.2007.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen

Miljøkonsekvenser
-

Konklusjon/anbefaling
Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl §94, for innsetting av dør i fasade, godkjennes.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 15.

Igangsetting av tiltaket før klagefristen er ute og eventuell klage er behandlet, er tiltakshavers ansvar og risiko.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 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 2270,- blir sendt tiltakshaver:

Med hilsen

Marith Synnes Lindseth
virksomhetsleder plan og utviklingstjenester

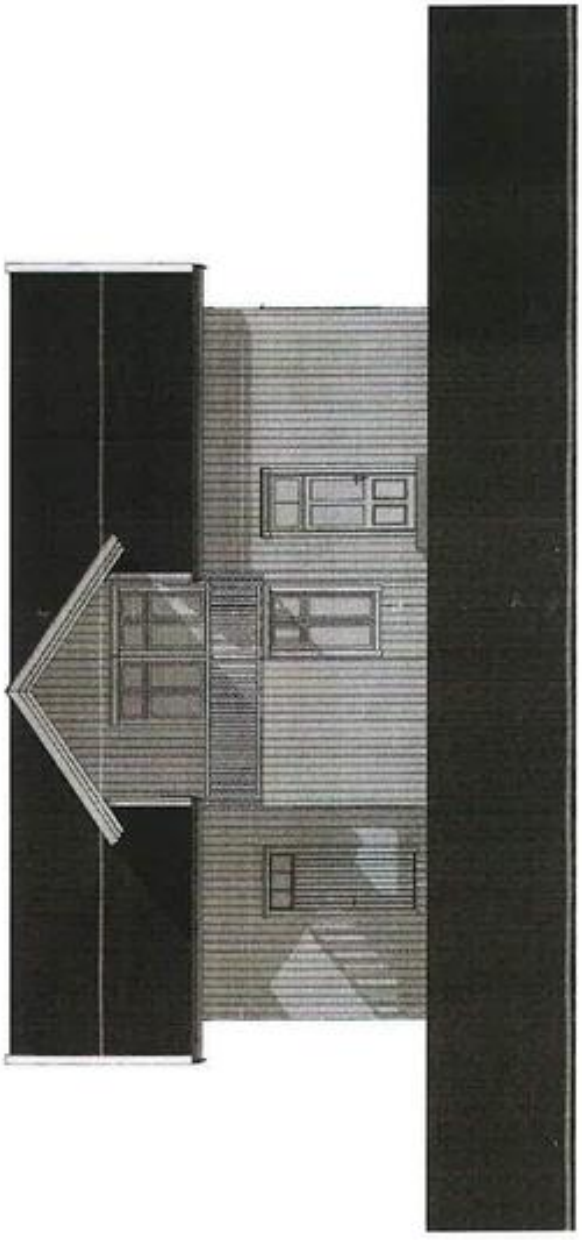
Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler

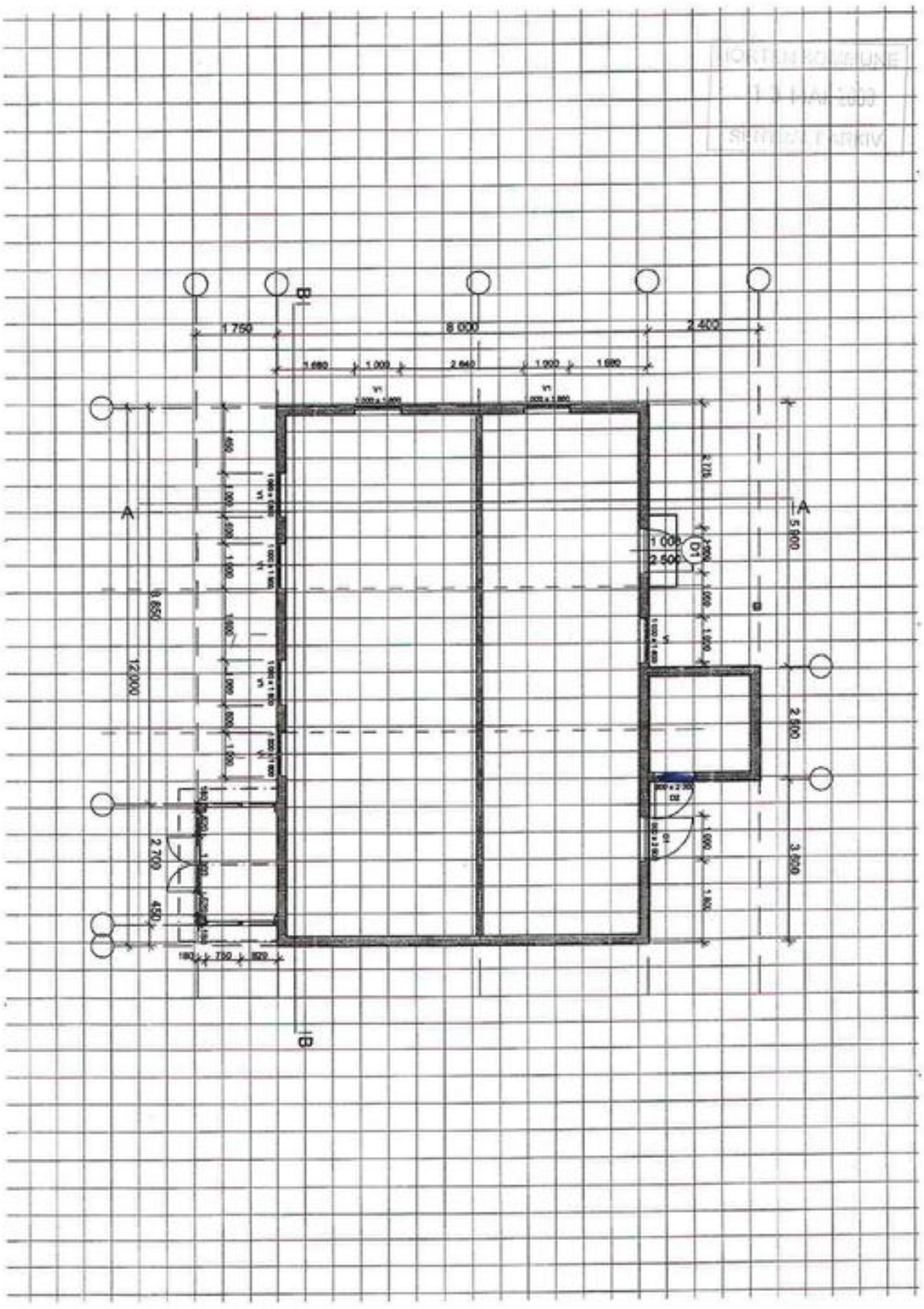
Vedlegg:
Godkjente dokumenter
Brev fra kommunen av 21.09.2007, ang platting/oppfylling.

Kopi til:
Jan Erik Olsen & Anne Berit Løvmo, Riddervoldsvei 4a, 3179 Åsgårdstrand

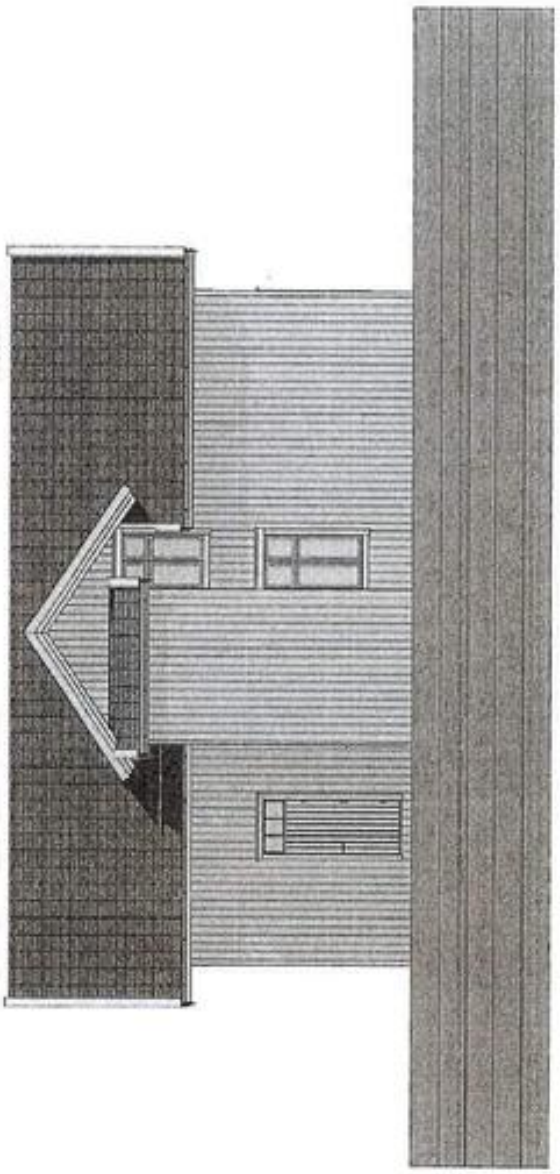
Horten kommune - Arkivsak:08/913 - Journalpost:08/19241 - Journaldato:02.09.2008

HORTEN KOMMUNE
13 MAI 2008
SENTRALARKIV

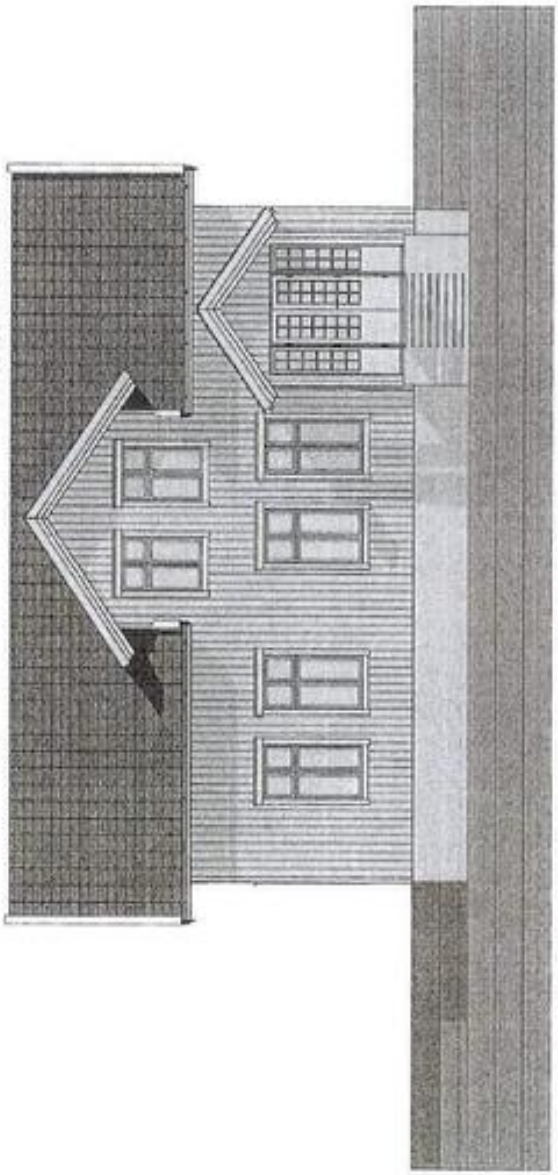



B
1 750
8 000
2 402
3 680
1 000
2 640
1 000
1 880
A
5 900
D1
1 000
2 500
8 650
12000
2 500
2 700
450
3 500
B

HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV



HORTEN KOMMUNE
15 MAR 2007
SENTRALT ARKIV



Doknr: 2912 Tinglyst: 27.06.1991 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
27 JUNI 1991
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2912

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gr. nr. 112 br. nr. 46 i Borre kommune, erklærer herved som bindende at eier av gr. nr. 119 br. nr. 1 festenr. 4 og 17 i Borre kommune pr. 13/6-91 har lov å grave vann og kloakkledning på anvist sted av undertegnede sommeren -91.

Det skal settes av gren til kloakkutslipp og overflatevann for eventuelt nytt hus sør på tomten til gr. nr. 112 br. nr. 46.

Videre skal det settes av gren til overflatevann fra eksisterende hus på tomten.

Kloakkledningen skal graves gjennom eksisterende brønn på gr. nr. 112 br. nr. 46, slik at brønnen blir drenert ut.

Gravearbeidet skal utføres uten kostnader for undertegnede.

Eier/fester av gr. nr. 119 br. nr. 1 festenr. 4 og 17 i Borre kommune, forplikter seg til å sette alt i samme stand som det var før arbeidet startet, uten kostnad for undertegnede.

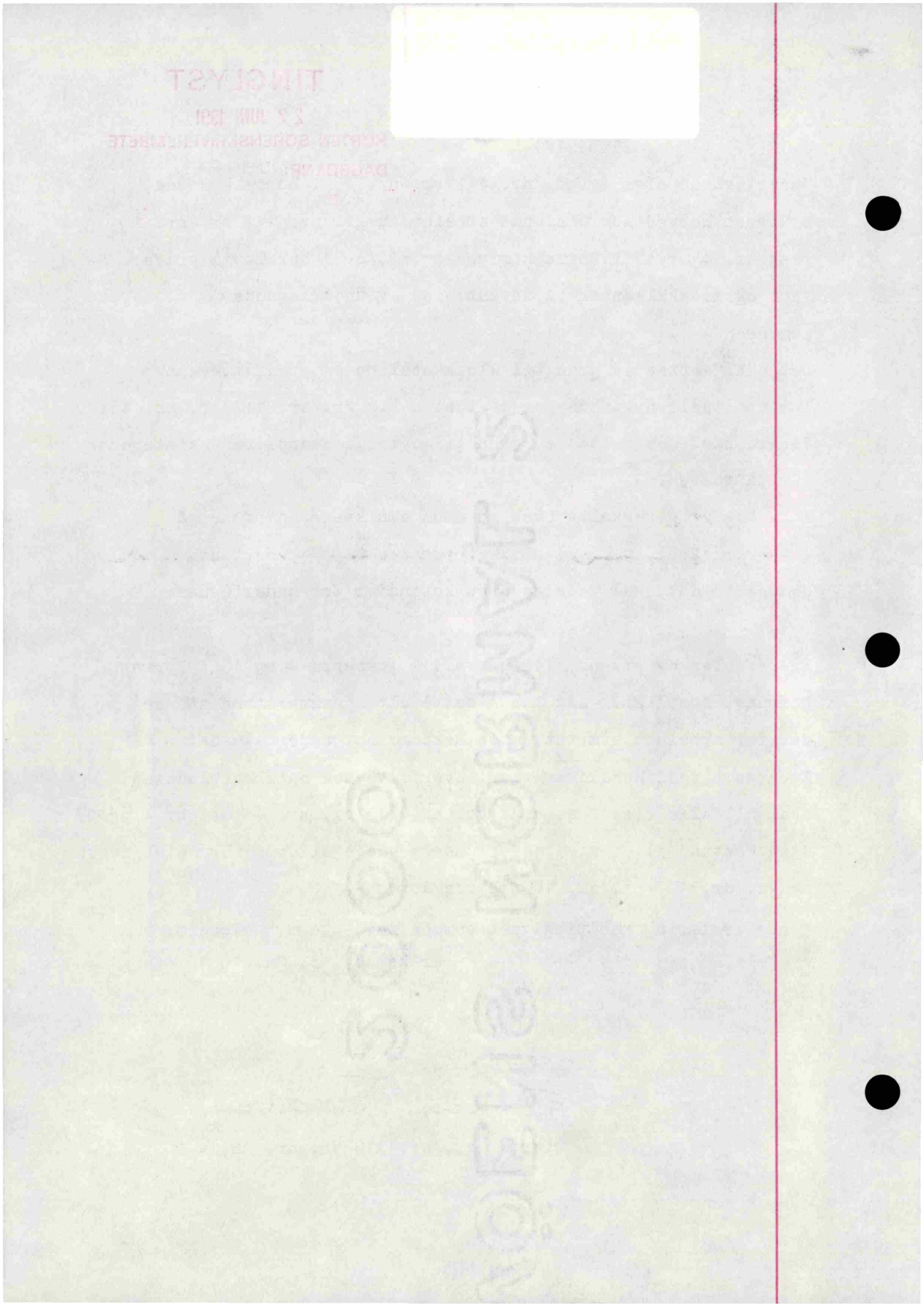
Eventuelt vedlikehold av vann, overflatevann og kloakkledning skal tilfalle eier/fester av gr. nr. 119 br. nr. 1 festenr.4 og 17 uten kostnad eller ulempe for undertegnede eller senere eier/fester av gr. nr. 112 br. nr. 46 i Borre kommune.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom.

Kråkstad, 13. 06. 1991.

Reidun Fladberg

Eier av gr. nr. 112 br. nr. 46.



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Kristina Viftrup Andersen
Direkte tlf:
Vår ref.: 11/576
Deres ref.:

Vår dato: 08.04.2019

Jørn Fladberg
Stangs Gate 9
3179 ÅSGÅRDSTRAND

STANGS GATE 9 - 0112/0046 - HORTEN KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 08.04.19 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Jørn og Lise Fladberg.
For VIB: Kristina V. Andersen.

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

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

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

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 Nykirke

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

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

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.

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

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 2
Avvik 1
Beskrivelse av avviket
Skorstein har dårlige fuger og er kondensskadet.

Anmerkninger

- Dovre peisinnsats, Nordpeis peisinnsats og Dovre 500 bør feies, dette for å sikre at ildstedet ikke går tett, for å bedre fyringsøkonomien samt at dette vil bidra til å redusere partikkelutslippet.

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

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feiersvenn
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mona Larsen
Feiermester

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: «Sbr_Navn»
Direkte tlf: «Sbr_Tlf»
Vår ref.: «Sdo_ArkivSakID»
Deres ref.: «Sdo_AMReferanse»

Vår dato: «Sdo_DokDato»

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	Nykirke

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/112/46/0/0
Adresse: Stangs gate 9,
3179 ÅSGÅRDSTRAND

	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 08.04.19. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	19.09.19	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

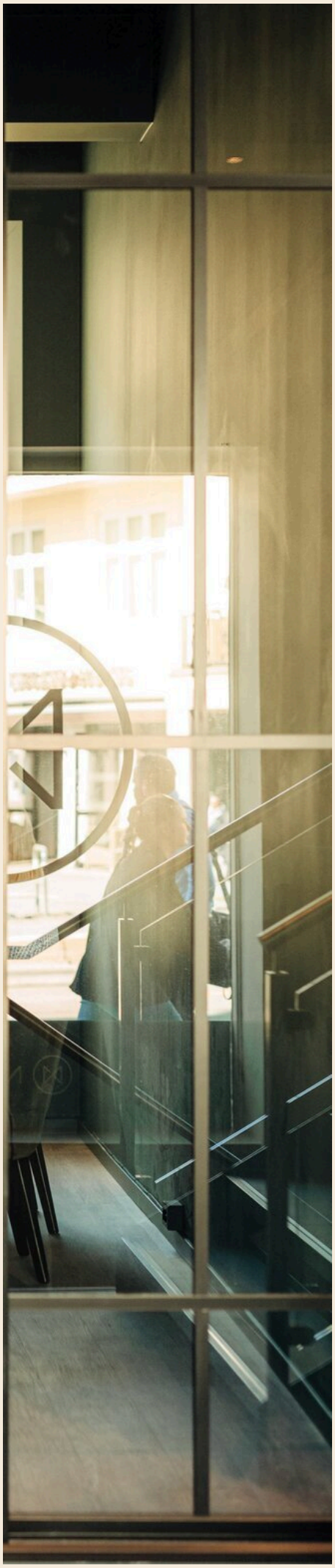
Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

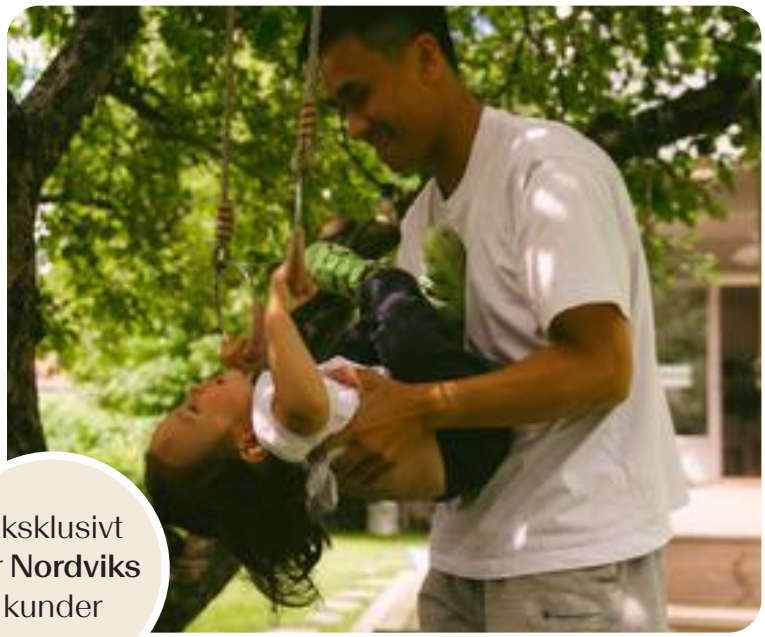


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

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: 25-0012/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stangs gate 9 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Matrikkel: Gnr 112, bnr 46 (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