NORDVIK

Amalie Jessens vei 14B

3 soverom | 157 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Amalie Jessens vei 14B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
35	Om boligen
47	Nabolagsprofil
49	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og innholdsrik vertikaldelt tomannsbolig! 3 soverom, sørvendt terrasse på hele 37 kvm, peis og integrert garasje!

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**107 340,-**
Totalpris	**4 357 340,-**
BRA-i	**157 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Amalie Jessens vei 14B!

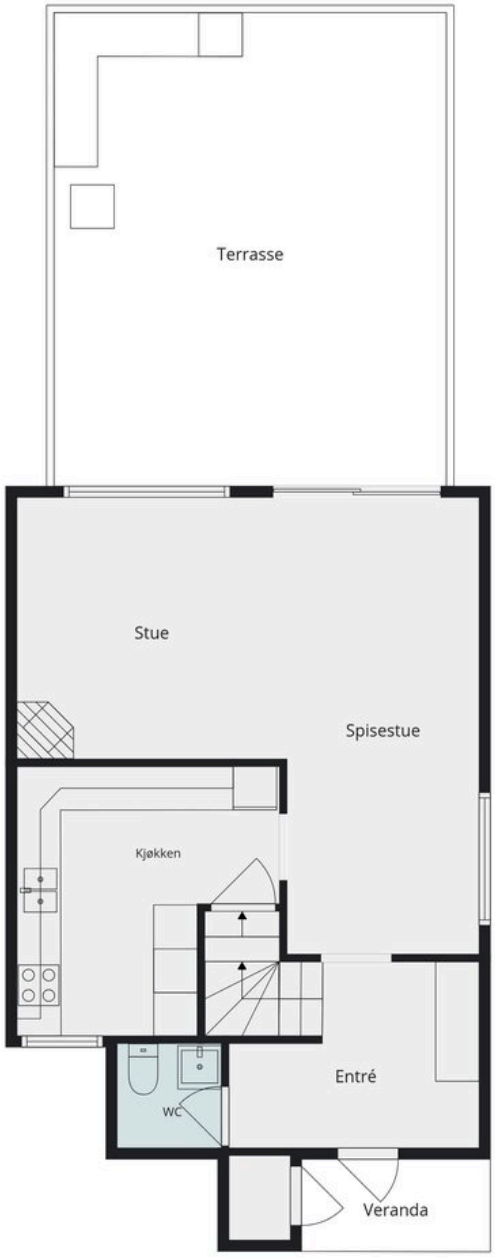
Boligen har en barnevennlig og fredelig beliggenhet i veletablert bolig område nær Horten sentrum. Det er en lys, innholdsrik og hyggelig halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan samt loft.

Hovedetasjen byr blant annet på en lys og innbydende stue- og spisestue med store vindusflater mot sør og en hyggelig peisovn. Kjøkkenet er smakfullt innredet med mørke vegger, hvite fliser, masser av skap- og benkeplass samt et integrert vinskap. Fra stuen er det direkte utgang til en fantastisk, solrik og sørvendt terrasse på hele 37 kvm! Praktisk toalettrom og stor entre er det og.

I 2. etasje finner du tre gode soverom og ett bad. Underetasjen inneholder et praktisk vaskerom, et stort hobby-/treningsrom og direkte adkomst til integrert garasje.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

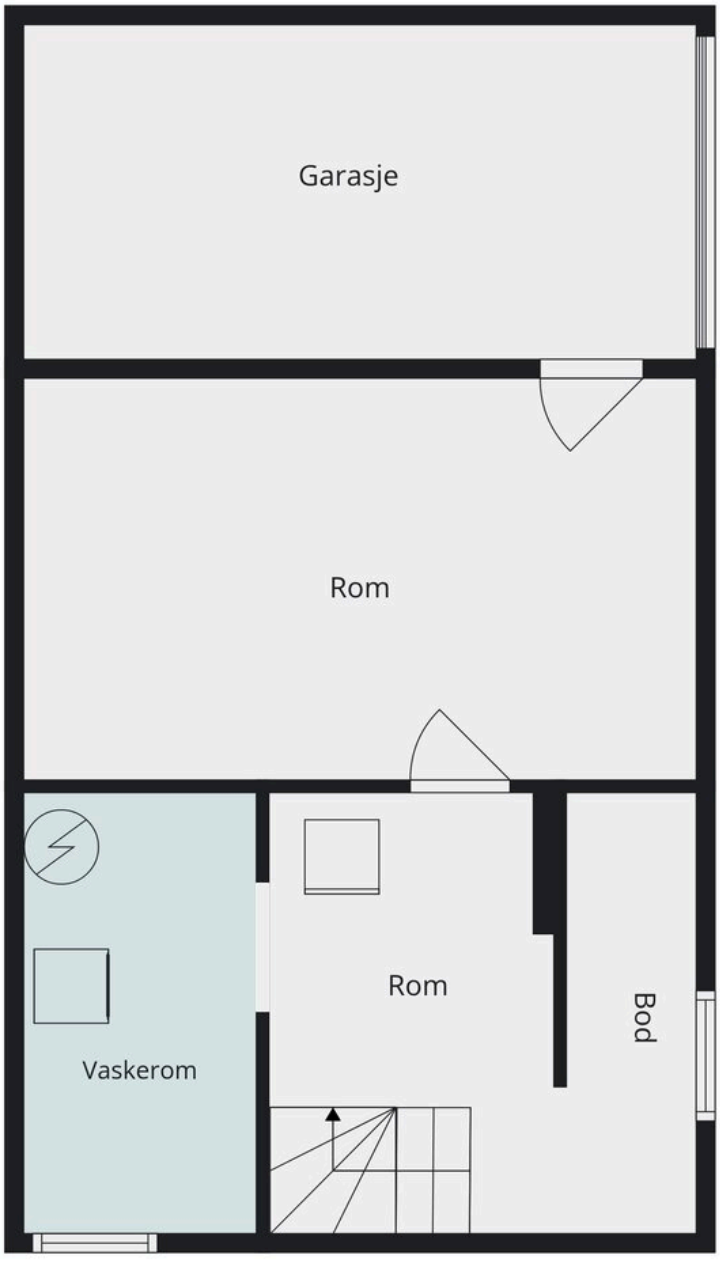


1ST FLOOR

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

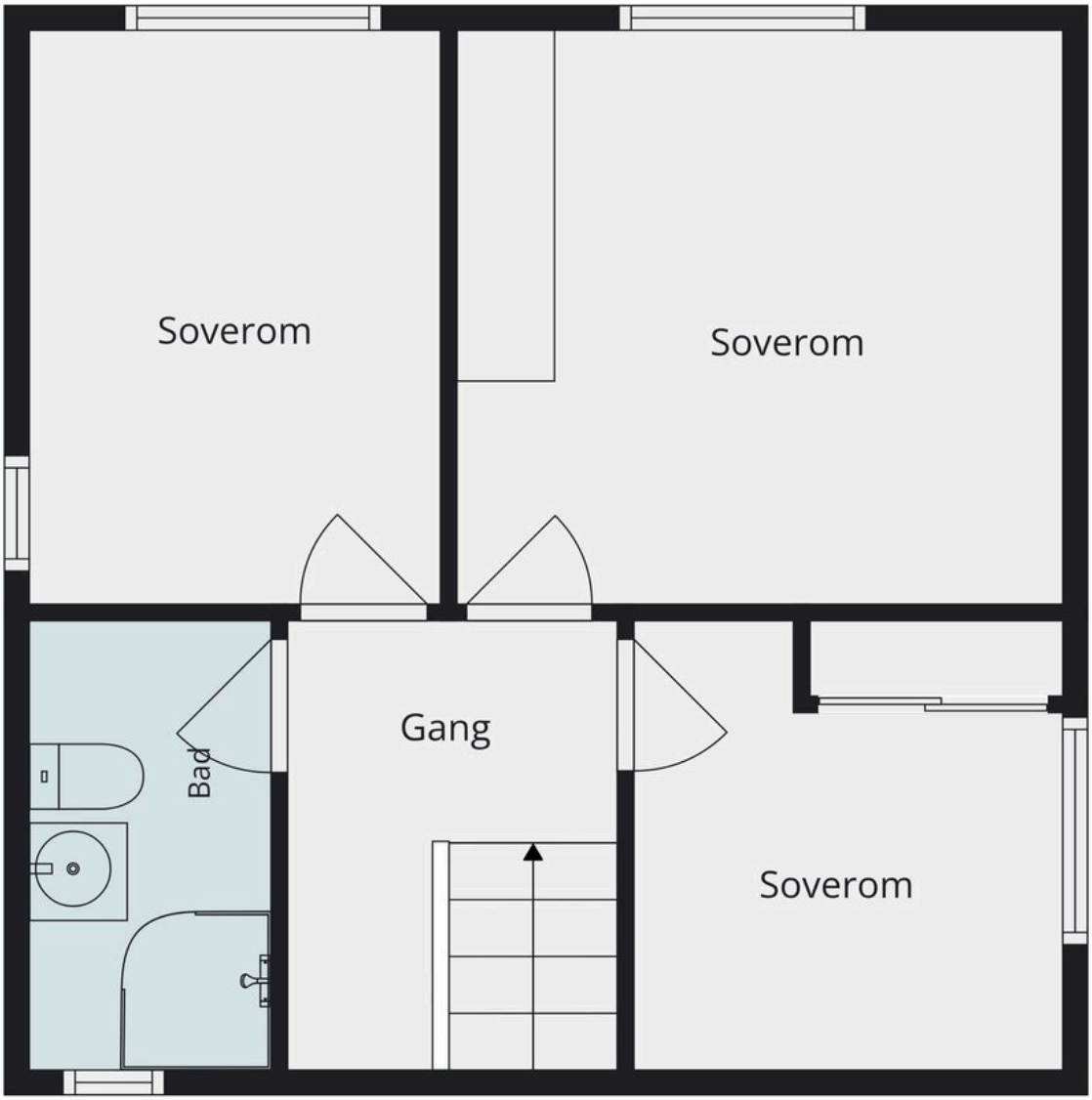


BASEMENT

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



2ND FLOOR

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

























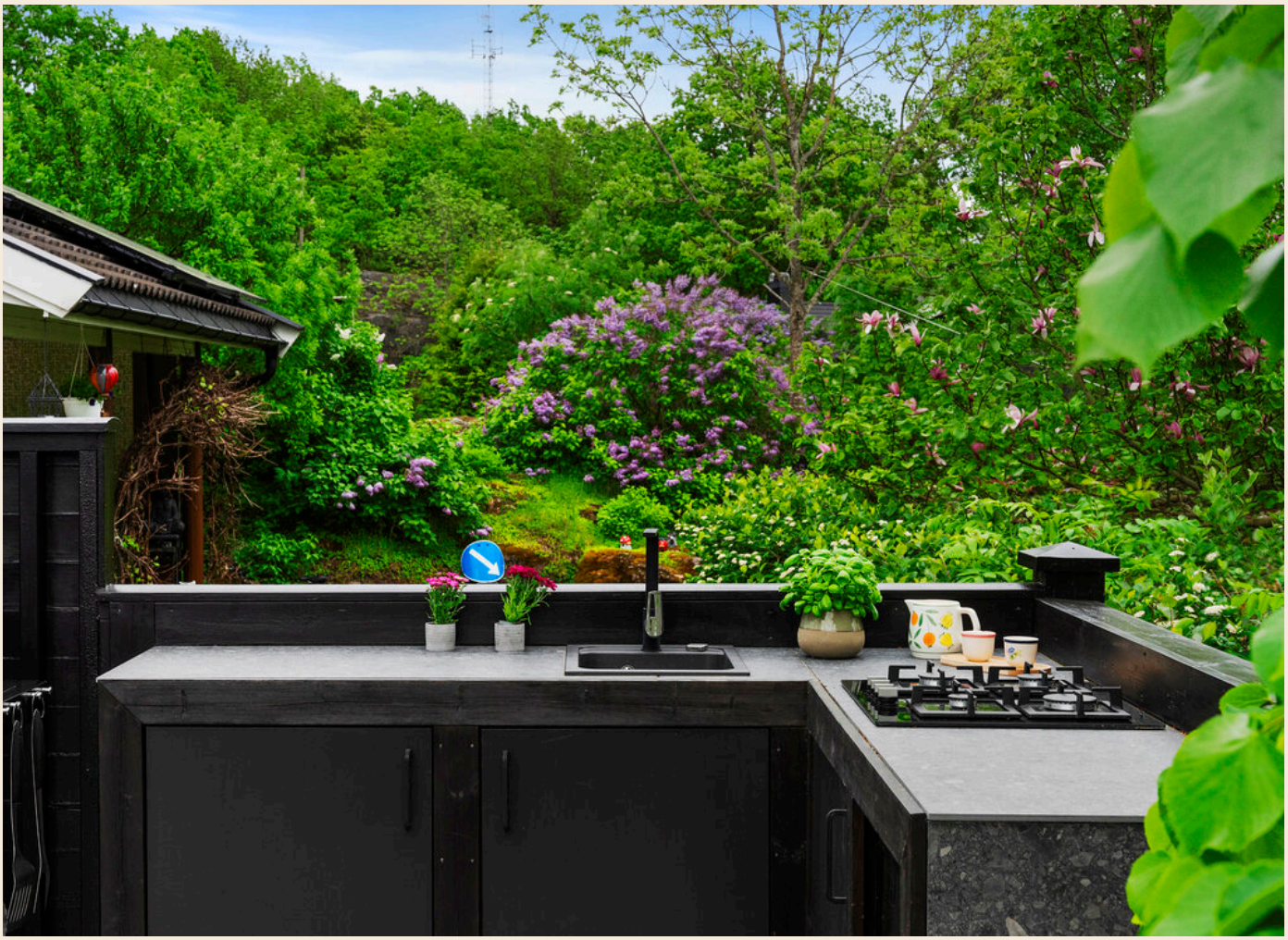










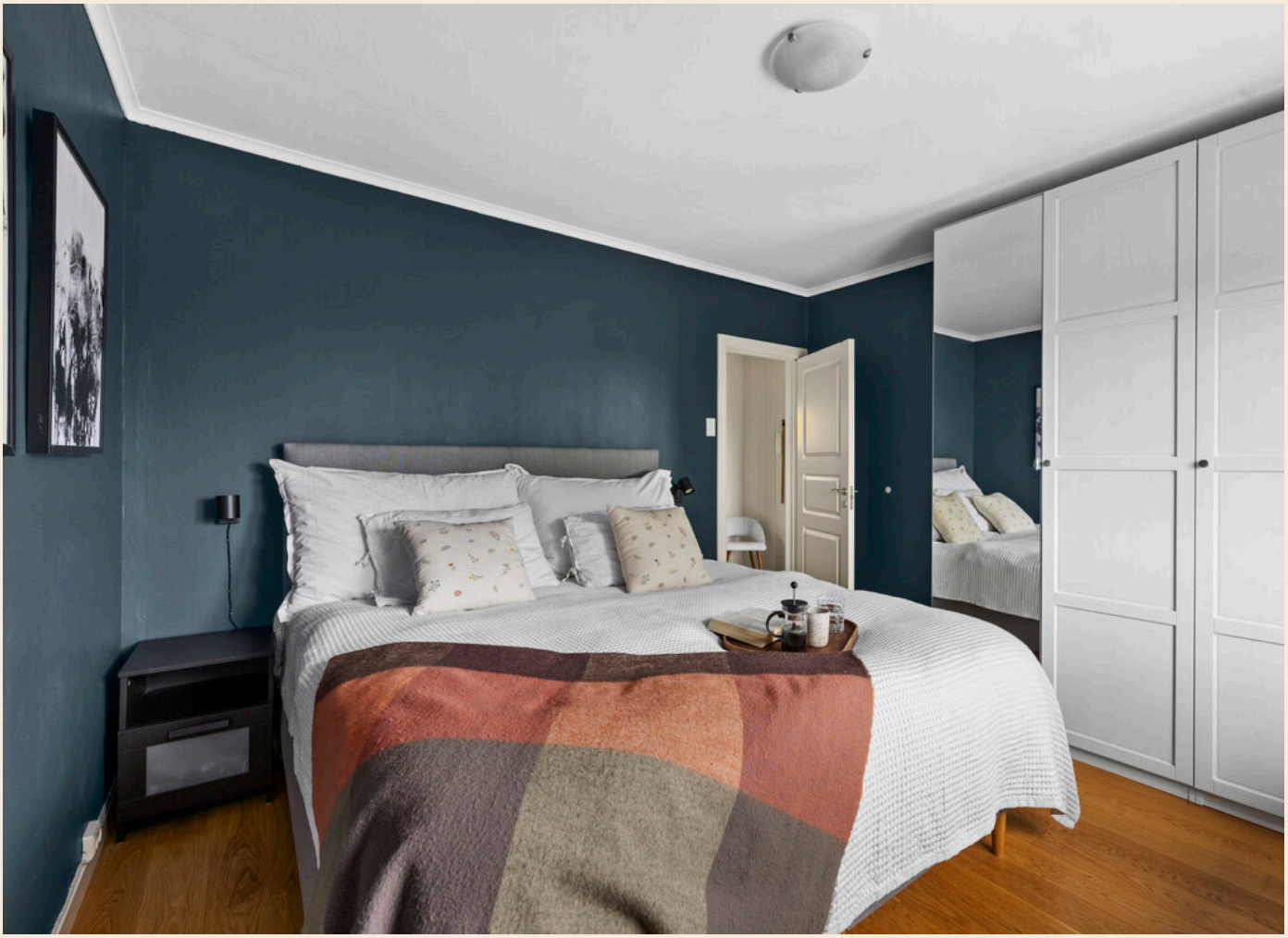






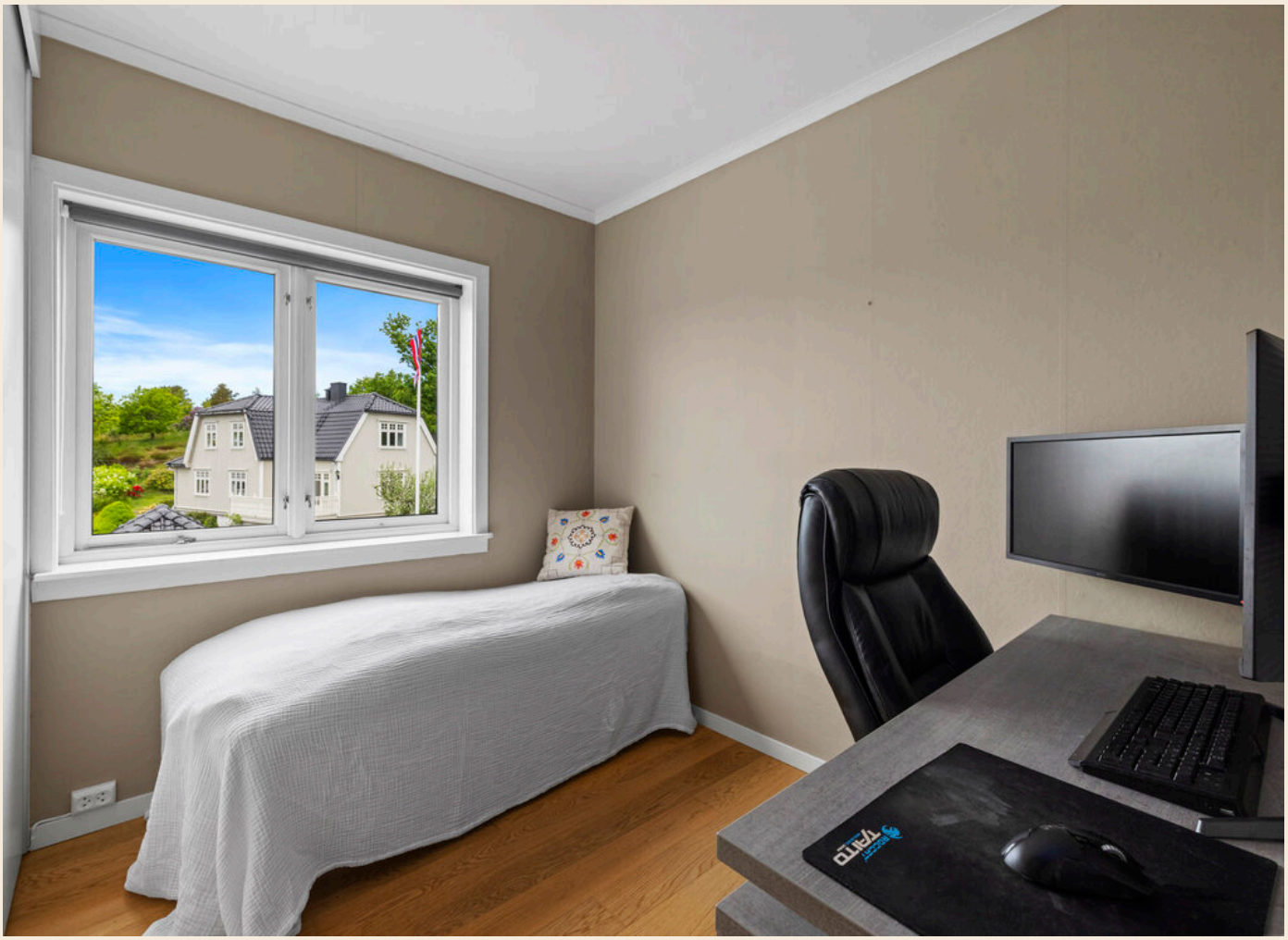














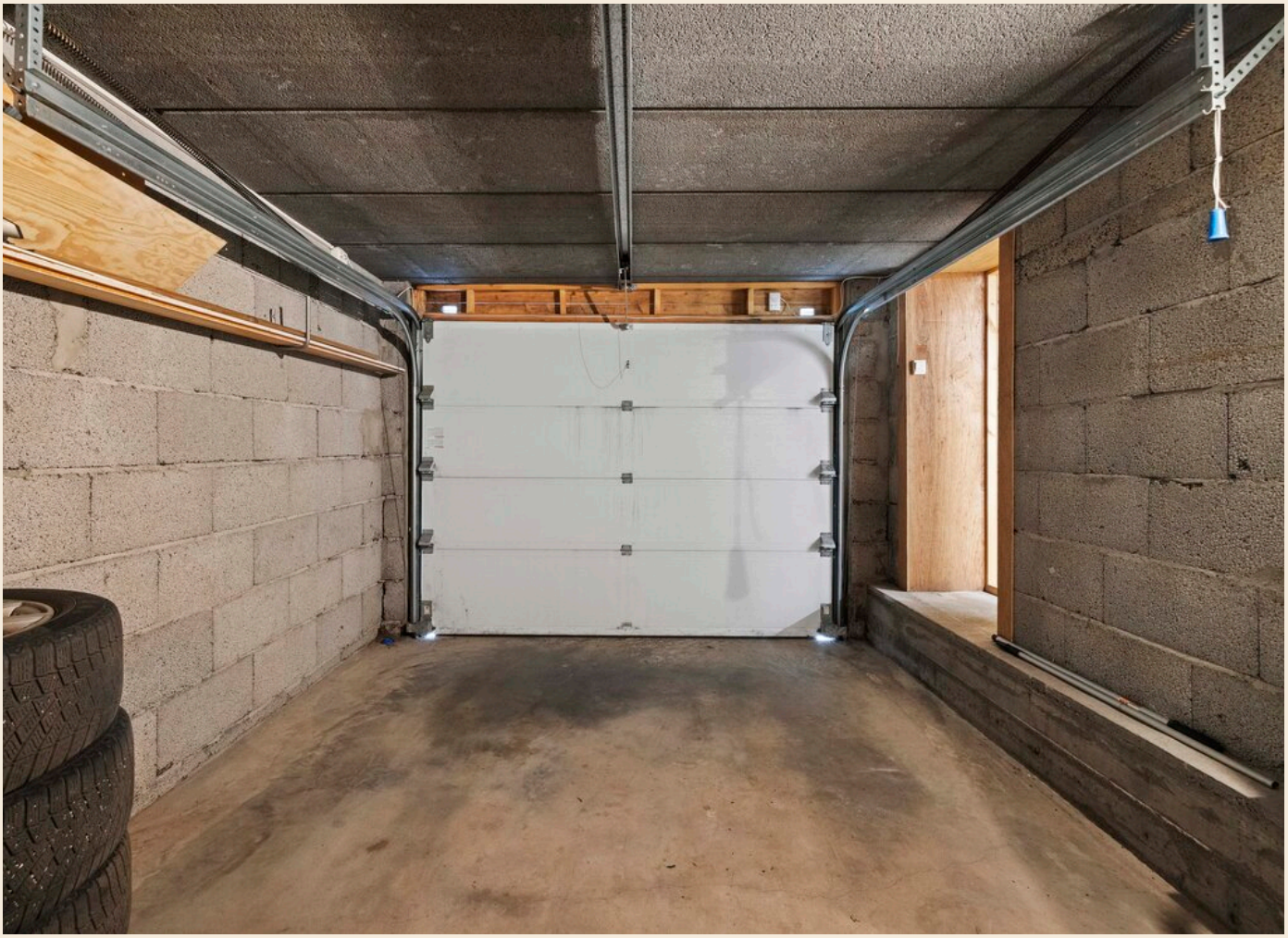




















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0089/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Amalie Jessens vei 14B, 3182 HORTEN
Gnr 128, bnr 428 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Selgere
Ester Margrete Lille Isene
Mats Lundemo

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 377 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 157 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 160 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 61 kvm. Trapperom/gang, boder, garasje
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Trapperom, toalettrom, stue, kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 37 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Trapperom/gang, 2 soverom, kontor/pc-rom/soverom, bad/wc
Total BRA: 41 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Garasje er medregnet i bra-i fordi det er intern adkomst mellom kjeller og garasje.
Takhøyden i kjeller er ca 2,04 m.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold på verandaen, da denne ligger sør-vendt. Her er det både morgen- og kveldssol.

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig oppført over to etasjer, samt loft og kjeller/underetasje.
Internt bruksareal (BRA-i) er på 157 m².

1. etasje (BRA-i 55 m²):
Entré, toalettrom, stue/spisestue og kjøkken. Utgang til sørvendt terrasse.

2. etasje (BRA-i 41 m²):
Trapperom/gang, 3 soverom og hovedbad.

Underetasje/kjeller (BRA-i 61 m²):
Trapperom/gang, bod/rom, praktisk vaskerom og integrert garasje med direkte intern adkomst.

Loft:
Uinnredet loft.

Standard
Velkommen til Amalie Jessens vei 14B!

Boligen har en barnevennlig og fredelig beliggenhet i veletablert bolig område nær Horten sentrum. Det er en lys, innholdsrik og hyggelig halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med en gjennomgående god atmosfære. Planløsningen er optimalisert for en aktiv hverdag, med den sosiale sonen i første etasje, en privat "soveromsetasje" i 2. etasje, og en praktisk underetasje.

1. etasje – Hovedetasjen

Entré & Gjestetoalett:
Du ønskes velkommen inn i en lys entré utstyrt med gulvvarme som sikrer en behagelig velkomst på kalde dager. Her er det svært gode oppbevaringsmuligheter med både skohylle, hattehylle, garderobestang til yttertøy og en fastmontert garderobeløsning. Rett ved entréen ligger et praktisk gjestetoalett innredet med toalett, servant og speil.

Stue og Spisestue:
Stuen oppleves som lys og luftig. Veggen mot sør er preget av store vindusflater som bader rommet i naturlig dagslys. Rommet er malt i en moderne, behagelig grønnfarge som står i stil til det lune gulvet. Stuedelen er romslig og har god plass til både en stor sofagruppe og et langbord for hyggelige middager, uten at det går på bekostning av den lune og koselige følelsen. En klassisk, hvit peisovn er plassert i hjørnet i stuedelen og gir både god varme og god stemning. Ellers er det både varmepumpe som ble installert i 2024, samt gulvvarme for et behagelig inneklima året rundt.

Terrasse:
Fra stuen er det direkte utgang via en praktisk skyvedør til en stor, herlig og sørvendt treterrasse på hele 37 kvm. Uteplassen har fantastiske solforhold gjennom store deler av dagen, hvor du kan nyte solstrålene fra formiddag til godt ut på kvelden. Terrassen er smart skjermet med en solid levegg mot naboen, noe som sikrer godt privatliv og rammer inn uteplassen på en lun måte. Her er det rikelig med plass til en stor sofagruppe, et hyggelig spisebord og annet møblement. Terrassens store høydepunkt er det velutstyrte utekjøkkenet. Dette er innredet med en praktisk gasstopp, et integrert utekjøleskap og en nedfelt vask med kran og innlagt vann. Dette gjør uteplassen til et komplett uterom, perfekt for å tilberede og nyte middager med venner og familie i hele sommerhalvåret!

Kjøkken:
Kjøkkenet er stilig og meget funksjonelt med profilerte trefronter, som gir et moderne uttrykk. Her er det lagt vekt på matglede med spesielt mye skap- og benkeplass. Rommet har en stilig kontrast med mørke vegger mot hvite fliser over den grå, praktiske laminatbenkeplaten. Et elegant vitrineskap over vaskesonen bryter opp innredningen på en fin måte. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert et lekkert, moderne vinskap. I tillegg er det satt inn et frittstående, høyt kjøl- og fryseskap i stål, som rommer betydelig mer enn en helintegrert løsning. Det er montert komfyrvakt og vannstoppesystem for optimal sikkerhet.

2. etasje – Soveromsavdelingen

En hvitmalt tretrapp leder opp til andre etasje hvor familiens private sone ligger helt skjermet.

Soverom:
Etasjen rommer tre soverom som alle er samlet på samme plan. Soverommene er malt i forskjellige, men utvalgte, rolige fargetoner som dyp blå, myk beige og rolig grå som innbyr til god nattesøvn. Alle rommene har god plass til senger og tilhørende møblement. På hovedsoverommet og det ene barnerommet er det i tillegg montert store, praktiske garderobeløsninger med god lagringsplass. Hovedsoverommet er utstyrt med egen luft-til-luft varmepumpe for perfekt temperaturkontroll hele året. Legg også merke til det nydelige utsynet fra soverommet over omkringliggende omgivelser.

Hovedbad:
Hovedbadet er helfliset med lyse fliser på vegger og blåaktige fliser på gulv med behagelige varmekabler. Rommet er innredet med en hvit servantinnredning med skuffer, tilhørende speilskap med integrert belysning, toalett og et praktisk dusjhjørne med innfellbare glassvegger og deilig regnfallsdusj. Badet har også opplegg for vaskemaskin dersom man ønsker dette i denne etasjen.

Underetasjen

Vaskerom:
Underetasjen har et eget, dedikert vaskerom med støpt gulv og malte betongvegger. Her er det god plass til vaskemaskin og tørketrommel i søyle eller side ved side, i tillegg til praktisk benkeplass og oppbevaring.

Hobbyrom/Treningsrom:
Kjelleren byr også på et stort, støpt rom som i dag er innredet som et kombinert treningsrom og verksted/hobbyrom. Dette er det perfekte stedet for deg som ønsker plass til styrketrening, snekring, sying eller andre plasskrevende hobbyer.

Integrert garasje:
Fra underetasjen er det direkte, intern adkomst inn til garasjen. Dette er en fantastisk luksus på vinterstid. Her kan du gå tørrskodd rett fra bilen og inn i huset.

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

Velkommen!

Parkering
Det medfølger garasje som er tinglyst. Fra garasjen er det direkte adkomst inn til boligen. 14A eier den ene halve garasjen med plass foran, 14B eier nærmeste garasje med plass foran, samt oppstillingen foran huset med gode parkeringsmuligheter.

Modernisering og påkostninger
Se selgers egenerklæring vedlagt bak i salgsoppgaven.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Bad og vaskerom:
Det er utført mindre arbeider i nåværende eiertid, som demontering og montering av ny dusjvegg i glass, bytting av armatur på vask, fjerning av gamle vegglamper, samt installasjon av ny lampe over speilet.
Tidligere eier har installert vann og avløp til toalett i 1. etasje, som ble koblet til toalett og vask av Horten VVS.
I eldre dokumentasjon fra 2007 fremgår det at badet ble totalrenovert i 2006, men det bemerkes at ikke alt arbeid er fagmessig utført. Vanntilførselen ser ut til å være via kobberrør som er bygget inn i veggen.
Det er registrert noe mindre mengder sopp i en vinduskarm på badet i andre etasje. Dette ble skrapet, malt og behandlet med soppdrepende middel av nåværende eier.

Tak, pipe og ildsted:
Det foreligger et pålegg fra brannvesenet fra 2025 med krav om reparasjon av piperør.
Naboen i Amalie Jessens Vei 14A har bestilt utbedring av problemet fra Varmeøkonomi AS med ferdigstillelse innen slutten av sommeren 2026 (saksnummer 2025/8838). Nåværende eiere av 14B har forpliktet seg til å betale halvparten av reparasjonskostnadene.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:
Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske arbeidet som er utført i nåværende eiers tid.
Årsaken er at arbeidet gjaldt bytting av en defekt lysbryter på et vestvendt soverom, og ble utført som egeninnsats uten elektriker.
Fra tidligere eiers tid er det lagt opp strøm i gang og kjøkken (høsten 2019), samt opplegg for el-billader som ble installert av faglærte i EAH Elektro.
Varmepumpen i stuen går på samme sikring som vaskerommet. Det opplyses at sikringen derfor vanligvis går dersom man bruker varmepumpe, vaskemaskin og tørketrommel samtidig.

Drenering og fukt:
Det er registrert noe fukt mot yttervegg på vaskerom i kjelleren, men det er ingen lukt som følge av dette.

Ombygging og manglende godkjenninger:
I 2007 ble inngangsdøren flyttet, retningen på trappen endret, og det ble bygget en bod på 2 kvm.
En bod på nordre vegg er ikke byggemeldt, og det mangler ferdigattest for dette tilbygget fra 2008 da det ikke ble søkt om tiltaket. Det eksisterer imidlertid nabovarsel og samtykke for denne utbyggingen.
Det foreligger heller ingen brukstillatelse eller ferdigattest for parkeringen på vestvendt side av boligen.

Vann og avløp:
Bjørn Gregersen AS utførte i 2025 bytte av trykkpumpe for vanntilførsel.
Tidligere eier har opplyst at avløp for gråvann har vært tett, men nåværende eier har ikke opplevd noen slike hendelser i sin eiertid.

Annet arbeid og oppgraderinger:
I september 2024 ble det installert en ny varmepumpe i stuen av Terra Heating AS.
Samtidig ble en annen varmepumpe flyttet fra inngangspartiet til hovedsoverommet av en sertifisert bekjent.
I juli 2024 ble en utvendig mur som vender ned mot garasjen bygget opp i to nivåer for å rette ut parkeringen.
I august 2024 ble det levert og fordelt 3 kubikk med grus på den vestvendte parkeringen.
Mindre utbedringer av utvendig fug på terrassen ble utført i 2025 av en kyndig bekjent.
Tidligere eier har i tillegg montert et utekjøkken på terrassen som egeninnsats.

Feil og skader på mur/fasade:
Det er en liten sprekk i muren på den vestvendte siden av fasaden (ukjent når denne oppstod).
Det er registrert noe synlig betongskade på det nordvestlige hushjørnet av ukjent opprinnelse.
Gamle hull etter et tidligere aircondition-anlegg over ytterdør i gangen, samt noen hull inn til boden, er etterfylt med skum og sparkel av nåværende eier.

Skadedyr:
Det er observert omtrent 5 tilfeller av sølvkre på badet i første etasje over en toårsperiode.
Det er gjort enkelte funn av skrukketroll på vaskerommet i kjelleren, og edderkopper er vanlige i kjelleretasjen.
I juli 2025 ble det oppdaget et vepsebol over dørlisten mellom kjellerverkstedet og garasjen. Inngangen ble tettet igjen av eier etter anbefalinger fra et skadedyrfirma, og det er ikke gjort nye funn i ettertid.

Offentlige og private forhold (Naboforhold og avtaler):
Selger opplyser om at naboer i nabolaget ikke respekterer eiendomsgrensen med tanke på parkering av egne biler.
En tidligere konflikt fra tidlig 2023 angående plassering av søppeldunker er løst etter at det ble gitt en muntlig beskjed om plassering.
Naboen i Amalie Jessens Vei 14A har et sterkt ønske om å opprette en statutt for bruk av eiendommen fram til sin

egen inngangsdør. Hverken forrige eller nåværende eier har signert på en slik avtale. Dette skapte tidligere noe verbal konflikt, men har ikke vært et problem de siste to årene.
Utløpet til vasken på utekjøkkenet renner ut på naboens tomt. Det foreligger et muntlig krav fra naboen om at det kun må renne rent vann der (ingen såper eller andre væsker).

Det eksisterer flere muntlige avtaler:
Naboen har fått godkjenning til å legge en fiberledning langs ytre, nordre husvegg.
Naboen i 14A har i enkelttilfeller fått tillatelse til å kjøre på tvers av eiendommen for transport av tunge materialer. Det forsøkes også etter beste evne å holde en gangvei fri for ferdsel slik at naboen i 14A kommer til med mobilitetskjøretøy.

Garasjen deles med seksjon A og er tinglyst, der garasjen nærmest boligen medfølger denne seksjonen.
En kommunal reguleringsplan med ID 99005 ble vedtatt i 2022.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Halvpart vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre over grunnmur i 1955 og senere tilbygd bla.a. med garasje i 2005. Boligen er oppført i to etasjer samt loft og kjeller. Garasje i tilknytning til boligen kjeller.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført fuktsøk i eksisterende hull (fra tidligere salg) i
vegg fra tilliggende trapperom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2006 i flg. tidligere salgsdokumentasjon. Mer enn halvparten av rommets forventede brukstid er oppbrukt.

Selger opplyser om følgende:
- er fukt i kjeller.
- har vært tett avløp under tidligere eieres eiertid.
- har vært maur enkelte sølvkre.
- utført diverse utomhus arbeider ved egeninnsats.
- løse fliser på veranda.
- kan forekomme noe lydgjennomgang mellom boligene men at dette ikke oppleves som sjenerende.
- innstallert trykkvannspumpe.

I flg. selgers egenerklæringskjema har tidligere utført bygningsmessige arbeider bla.a. i bad m.m. ved egeninnsats og/eller dugnad.
Abeider utført ved egeninnsats og/eller dugnad innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

UTVENDIG:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning fra 2011 i flg. tidligere tilstandsrapport.
Vinduer i tre bla.a. fra 2010/-15. Ytterdører i tre fra 2010/-15.
Garasjeport i stål fra 2005.
Veranda i mur og tre. Lecaplank som gulv/dekke over garasje.
Utvendig trapp i betong og tre.

INNVENDIG:
Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat, belegg og betong. Veggoverflater for det meste med malt panel, malte plater,
malt strie og malt betong. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk.
Platede/malte og dels panelte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller over 1. etasje. Støpt betongdekke over
kjeller og støpt betonggulv mot grunnen.
Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Sotluke.
Innvendige trapper i tre.
Innvendige dører i tre.
Rom m. opplegg til vaskemaskin i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger i kobber.
-Innvendige avløpsrør for det meste av plast. Innvendige avløpsrør dels av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.
- Ventilering via ventiler i vegg i enkelte rom.
- Oppvarming med varmepumpe (luft til luft) fra 2023, panelovner.
- Varmekabler i bad. Gulvvarme i stue og trapperom 1. etasje.
- Varmepumpe (luft til luft) fra 2023.
- Varmtvannsbereder på 198 l.
- Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Siste el-tilsyn ble utført 10.10.2006.
- Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD:
Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering/utførelse.
Grunnmur i betong eventuelt med sparestein.
Lecablokker ved garasje.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Dels skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsrør er av ukjent type og er trolig fra 1955/byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold

som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer - 1
Utvendig > Vinduer - 1 - 2
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Andre innvendige forhold
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 1
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til
godkjente måleavvik.

· 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/planavvik på ca. 27 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 30 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydvest. Tilsvarende for soverom sydøst er henholdsvis ca. 25 mm og ca. 30 mm. Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i boligen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning. Tilstandsgrad 3 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til
godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Det er påvist avvik i forhold til skorstein. Sotluke er plassert i annen boenhet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Innbo og løsøre
Det medfølger kjøleskap både ute og inne samt vin-kjøleskap på kjøkkenet (selger opplyser om at det har vært noen problemer med varmegang i aktiv bruk). Integrert ovn, mikrobølgeovn, ovn/mikro-kombiskap samt oppvaskmaskin medfølger også.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Prosjektor og lerret medfølger ikke i salget.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med varmepumpe (luft til luft) fra 2024 i stuen.
- Varmekabler i bad.
- Gulvvarme i stue og trapperom 1. etasje.

- Varmepumpe på det største soverommet.
- Varmtvannsbereder på 198 l.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26 000 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 18 600,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann
- Avløp
- Renovasjon
- Tilsyn/feiing

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

Eiendomsskatt
Kr 4 284,- pr. 01.01.2026
Det er eiendomsskatt i Horten kommune.
Eiendomsskatten blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene.
Skattesatsen er to promille.
Eiendomsskatten beregnes ut fra eiendomsskattegrunnlaget.
For boliger med boligverdi fra Skatteetaten er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 764 517,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 058 068,- 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
KLP
Polisenr: 84252484

TV/Internett/Bredbånd
Altibox fiberbredbånd fra Viken fiber. Nåværende eier betaler i dag kr. 1000,-

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 255 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har et praktisk og lettstelt uteområde med gruset gårdsrom og garasje, hvor adkomst og areal deles med naboeiendommen i 14A. Selv om bygningen er oppført som en felles bygningskropp, er tomten delt mellom eiendommene, og denne eiendommen disponerer et tomteareal på 255 kvm.

Fra stuen er det utgang til en stor sørvendt terrasse med gode solforhold gjennom hele dagen – her kan man nyte solen fra morgen til kveld. Terrasseområdet er skjermet med levegg mot nabo, som gir økt privatliv og begrenser innsyn. Det er god plass til utemøblement, grill og hyggelige soner, samt muligheter for beplantning og grønne innslag som skaper en lun og trivelig atmosfære.

Matrikkelbrev fra Horten kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

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
Attraktiv og familievennlig beliggenhet i etablerte og fredelige omgivelser i Horten. Her bor du i et rolig og trygt nabolag med kort vei til både skoler, barnehager, dagligvare og gode kollektivforbindelser – perfekt for både barnefamilier, etablerere og enslige. Rett i nærheten av boligen er det også nydelige turområder ved blant annet Festningen, hvor det også er mulighet for å spille frisbeegolf.

Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikker og servicetilbud, samtidig som du enkelt kommer deg videre med kollektivtransport fra Holtan eller Skoppum stasjon. Togforbindelse til både Oslo og resten av Vestfold gjør

dette til et attraktivt område også for pendlere. Det er dessuten enkel adkomst til E18 og kort kjøretid til både Torp Sandefjord lufthavn og Oslo Gardermoen.

En svært attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo fredelig, men samtidig sentralt i Horten.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger i Holtandalen, ca 10 minutter fra boligen.
Skoppum togstasjon er ca. 12 minutters kjøretur unna og det er en halvtimes kjøretur til Sandefjord lufthavn Torp.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager innen gangavstand fra boligen.
Det er også flere skoler i alle trinn, innen korte avstander.
Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Sentrum skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 27.01.1955.

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.

Det foreligger hverken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for bod og ny parkering. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at dette lovlig kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Byggeanmeldelse og bygningstegninger datert i 1953 foreligger, men det er avvik fra disse.
Oppføring av bod er ikke byggemeldt/omsøkt.
Innvendig planløsning/bruk er dels omdisponert. I kjeller er det enkelte internvegger som er endret og det er etablert et toalettrom med adkomst fra entréen på hovedplan.

Det foreligger også godkjente tegninger av tilbygg, datert 03.03.1977, samt godkjente tegninger og situasjonskart for ny garasje.

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

Adkomst via offentlig vei. Det har vært praktisert via muntlig avtale mellom 14A og B at det er felles ansvar for snømåking av vei foran boligen og at man ikke parkerer og blokkerer denne veien.

Merk:
Det gjøres oppmerksom på at avløp fra utekjøkkenets gråvannsløsning ledes ut på naboeiendommen, i hekken nedenfor terrassen. Dersom vanninstallasjonen i utekjøkkenet skal tas i bruk, må fremtidig eier etablere en annen og godkjent løsning for håndtering av avløpsvannet og overtar dette ansvaret. Selger opplyser at vanninstallasjonen i utekjøkkenet ikke har vært benyttet i deres eiertid, og at dagens løsning stammer fra tidligere eiers bruk av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022) 255.27m2

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 128, bnr. 428 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
1952/130-1/28 30.01.1952 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar:
Slik vi tolker dette dokumentet (et opprinnelig skjøte fra Horten kommune), har kommunen rett til å legge vann- og kloakkledninger over eiendommen fra nabotomter uten at det ytes erstatning dersom de finner det nødvendig.

2005/171952-1/200 16.11.2005 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3901 GNR: 128 BNR: 451

Eksklusiv bruksrett til garasjens ytre (sydvestre) del. Avtalen omfatter også vedlikehold.
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar:
Slik vi tolker dette dokumentet, er det en avtale mellom eierne av Amalie Jessens vei 14 A og 14 B. Avtalen gir eieren av naboeiendommen (Gnr. 128, Bnr. 451) en evigvarende, eksklusiv bruksrett til den ytre (sydvestre) delen av den doble garasjen som er oppført på denne eiendommen (Bnr. 428). Vedlikeholdsplikten for denne delen (både innvendig og garasjeport) hviler også utelukkende på naboen.

Eiendommens grunndata:
1952/102-2/28 23.01.1952 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3901 GNR: 128 BNR: 161

1955/1322-1/28 29.06.1955 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3901 GNR: 128 BNR: 451
2003/6075-1/28 31.10.2003 MÅLEBREV

2020/1906643-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0701 GNR: 128 BNR: 428

2024/364733-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3801 GNR: 128 BNR: 428

Eiendommens rettigheter:
Det er ingen registrerte rettigheter pr. 18.05.2026.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 3901/128/161 («hovedbølet»).

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget på eiendommen 08.09.2025. Siste feiing ble utført 05.11.2025.

Følgende avvik ble avdekket:
Avvik 1 - Skorsteinen er kledd på 1 side(kjøkken), en teglskorstein skal være synlig for kontroll på minst 4 sider og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Avvik 2 - Skorsteinen har dårlige fuger og er kondens skadet på loft. Skorsteinen må settes i godkjent stand.
Andre forhold - Det er ikke montert tilstrekkelig med røykvarslere i boenheten. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. I tillegg anbefaler vi at det monteres røykvarslere på soverom.

VIB har mottatt tilbakemelding de mener er tilfredsstillende, og har avsluttet saken. Se dokumenter ang. dette vedlagt salgsoppgaven.

Merk:
Pålegg fra brannvesenet i 2025 med krav om reparasjon av piperør. Nabo i Amalie Jessens Vei 14A har bestilt oppdrag fra Varmeøkonomi AS for fiksing av problemet innen slutten av sommeren 2026. Handlingsplan sendt til brannvesenet som en
del av saksnummer 2025/8838. Nåværende eiere av Amalie Jessens Vei 14B har pålagt seg å betale for halvparten av reparasjons-kostnadene.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte, og uten hjem.no kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Stor fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 112 750,- 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 1. juni 2026

Megler
Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

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

Amalie Jessens vei 14B

Nabolaget Baggerød - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Sentrum skole (1-7 kl.) 331 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Lillås skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	14 min 1.3 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 298 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 389 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Orerønningen ungdomsskole (8-1... 237 elever, 24 klasser	7 min 3 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	19 min 1.7 km

Offentlig transport

Holtandalen Linje 71	10 min 0.7 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 8.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

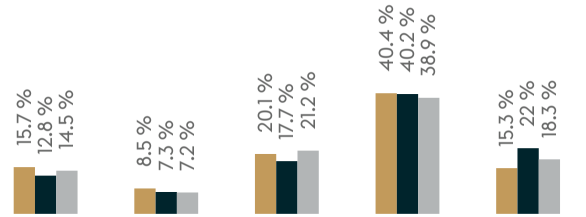
Barnehager

Gartnerløkka barnehage (1-5 år... 68 barn	11 min 1 km
Lillås barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.3 km
Trimveien barnehage (1-5 år) 36 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Holtandalen	9 min
Rema 1000 Holtandalen	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Baggerød	1 472	692
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

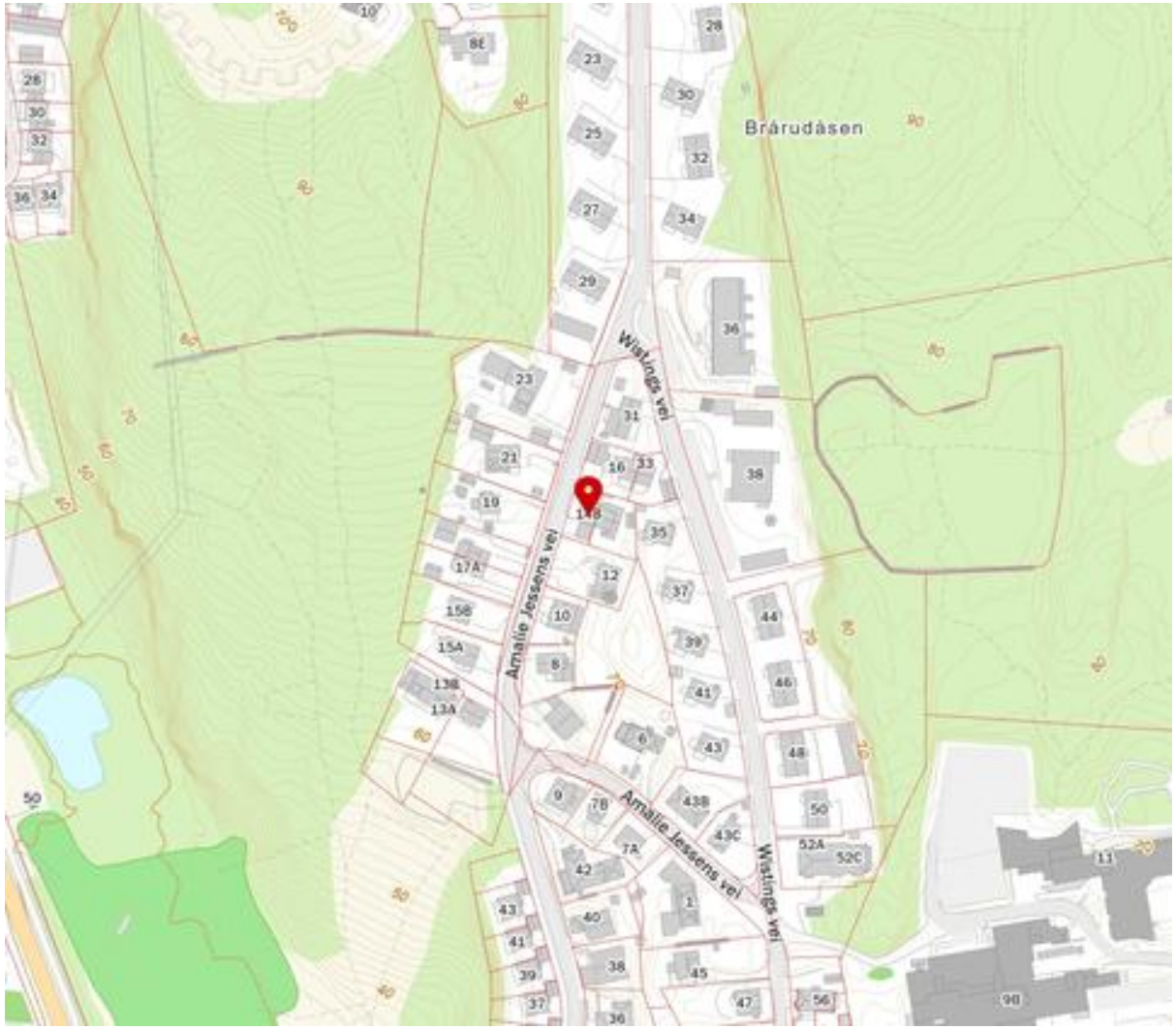
Sport

Holtan Aktivitetspark	8 min
Sentrum Skole	12 min
MOVA Horten sentrum	12 min
WellnessClub Horten	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 87/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



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

Tilstandsrapport

Halvpart vertikaldelt omannsbolig

Amalie Jessens vei 14B , 3182 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 128, bnr. 428

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2018 **Eiendomsverdi ref nr:** IG8707

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre over grunnmur i 1955 og senere tilbygd bla.a. med garasje i 2005. Boligen er oppført i to etasjer samt loft og kjeller. Garasje i tilknytning til boligen kjeller.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført fuktsøk i eksisterende hull (fra tidligere salg) i vegg fra tilliggende trapperom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2006 i flg. tidligere salgsdokumentasjon. Mer enn halvparten av rommets forventede brukstid er oppbrukt.

Selger opplyser om følgende:
- er fukt i kjeller.
- har vært tett avløp under tidligere eieres eietid.
- har vært maur enkelte sølvkre.
- utført diverse utomhus arbeider ved egeninnsats.
- løse fliser på veranda.
- kan forekomme noe lydgjennomgang mellom boligene men at dette ikke oppleves som sjenerende.
- innstallert trykkvannspumpe.

I flg. selgers egenerklæringskjema har tidligere utført bygningsmessige arbeider bla.a. i bad m.m. ved egeninnsats og/eller dugnad.
Abeider utført ved egeninnsats og/eller dugnad innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Halvpart vertikaldelt omannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning fra 2011 i flg. tidligere tilstandsrapport.
Vinduer i tre bla.a. fra 2010/-15. Ytterdører i tre fra 2010/-15.
Garasjeport i stål fra 2005.
Veranda i mur og tre. Lecaplank som gulv/dekke over garasje.
Utvendig trapp i betong og tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat, belegg og betong. Veggoverflater for det meste med malt panel, malte plater, malt strie og malt betong. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk.
Platede/malte og dels panelte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller over 1. etasje. Støpt betongdekke over kjeller og støpt betonggulv mot grunnen.
Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Sotluke.
Innvendige trapper i tre.
Innvendige dører i tre.

Rom m. opplegg til vaskemaskin i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.
Ventilering via vifte i vegg - ingen tilluft utover åpning av dør eller vindu.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.
Komfyrvakt og vannstoppesystem.
Innredning dels fra 2017 og dels fra 2022 i flg. tidligere salgsdokumentasjon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom inneholdende toalett og servant/skap. Ventilering via avtrekksvifte i vegg - ingen tilluft utover åpning av dør.
Laminatgulv. Panelte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør for det meste av plast. Innvendige avløpsrør dels av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.
Ventilering via ventiler i vegg i enkelte rom.
Oppvarming med varmepumpe (luft til luft) fra 2023, panelovner.
Varmekabler i bad. Gulvvarme i stue og trapperom 1. etasje.
Varmepumpe (luft til luft) fra 2023.
Varmtvannsbereder på 198 l.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Siste el-tilsyn ble utført 10.10.2006.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering/utførelse.
Grunnmur i betong eventuelt med sparestein. Lecablokker ved garasje.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Dels skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsrør er av ukjent type og er trolig fra 1955/byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Halvpart vertikaldelt omannsbolig

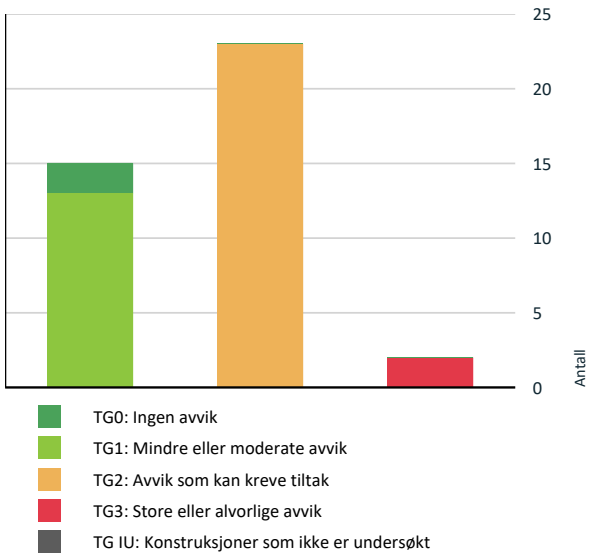
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Oppføring av bod er ikke byggemeldt/omsøkt.
Innvendig planløsning/bruk er dels omdisponert.

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

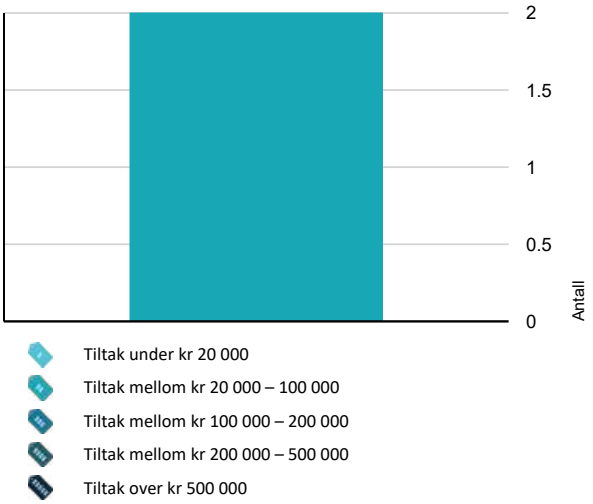
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Selv om dette er en vertikaldelt tomannsbolig gjelder vurderingen i denne rapporten kun 14 b.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart vertikaldelt omannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1 - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **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
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

HALVPART VERTIKALDELT OMANNSBOLIG

Byggeår
1955

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Tilbygd bod i flg. selger
2005	Tilbygg	Tilbygd dobbel ggarasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2000 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. tidligere boligsalgsrapport.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasjer.
Utskifting vurderes etter behov for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på deler av tak som ikke har dette for å hindre nedfall av snø og is fra taket. Formålet er å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning fra 2011 i flg. tidligere tilstandsrapport. Det er ikke kjent om all kledning er fra samme årstall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av ytterveggen har liten eller ingen lufting i nedkant av kledningen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.
Avflaking i maling/overflate på begrenset område.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedkant av kledningen på de delene av veggen som mangler dette, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på kledningen.
Avflaking i maling/overflate bør utbedres med nødvendig overflatebehandling for å hindre videre forringelse og beskytte treverket mot fuktpåvirkning.
Manglende lufting og dårlig overflatebehandling kan føre til oppfukting, råteskader og behov for kostbare utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påvist misfarging/spor etter fukt på begrenset område stedvis i yttertakets underside. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator. Ingen unormale fukt påvist.
Konstruksjonen har dels liten eller ingen lufting og isolasjonen fyller helt opp til yttertakets underside uten luftespalte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen for å hindre opphopning av fukt, som kan føre til råteskader eller muggvekst over tid.

Misfarging og spor etter fukt bør følges opp med jevnlig kontroll for å sikre at situasjonen ikke forverres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre bla.a. fra 2010/-15.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Vindu i tre fra 1977.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Under henvisning til glassenes alder er det påregnelig med punktering/luftlekkasje i glass.
Værslitasje/elde og noe avflaking i maling/overflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av vinduene eller glassene på sikt, da alder og værslitasje øker risikoen for punktering og luftlekkasje samt at det bør utføres nødvendig vedlikehold som maling/overflatebehandling for å hindre ytterligere forringelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette bla.a. føre til redusert isolasjonsevne og økt varmetap.

TG 2 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse
Kjellervindu(er) i tre.

Årstall: 1955

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terreng/grus er avsluttet direkte mot kjellervinduet. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i vinduskonstruksjonen, da treverket kan bli utsatt for fukt fra terreng og nedbør.
Kjellervinduer har ikke dryppkant i underkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terreng eller grus bør fjernes eller senkes slik at trevinduet ikke står i direkte kontakt med fukt fra bakken. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktskader og råte i vinduskonstruksjonen, som kan føre til behov for omfattende reparasjoner eller utskifting av vinduet.
Kjellervinduer bør utbedres med dryppkant og eventuelt vannbrett/beslag i underkant mot grunnmur for å redusere risiko for bla.a. fuktinntrenging i grunnmur.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdører i tre fra 2010/-15.
Garasjeport i stål fra 2005.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Veranda i mur og tre. Lecaplank som gulv/dekke over garasje.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere boligsalgsrapport.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er påvist bom og løse fliser på verandaen.
Membranen antas å være fra 2005, samme år som garasjen ble etablert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av bom og løse fliser for å hindre videre skade og vanninntrengning.

Membranen bør kontrolleres og eventuelt fornyes, da overskredet brukstid gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen under.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp i betong og tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat, belegg og betong. Veggoverflater for det meste med malt panel, malte plater, malt strie og malt betong. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk. Platede/malte og dels panelte tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte merker og stedvis begynnende misfarging i parketten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller utbedring av parkett der det er merker og misfarging, for å hindre videre slitasje og forringelse av gulvoverflaten.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på gulvet.
Avviket er for det meste av estetisk karakter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Trebjelkelag som etasjeskiller over 1. etasje. Støpt betongdekke over kjeller og støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm og/eller mindre i hele rommet i kjøkken.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i stue.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i boligen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.

Tilstandsgrad 2 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• 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/planavvik på ca. 27 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 30 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydvest.
Tilsvarende for soverom sydøst er henholdsvis ca. 25 mm og ca. 30 mm.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i boligen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.

Tilstandsgrad 3 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.
NB! Kostnadsestimatet gjelder kun rom som har utløst tg. 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Sotluke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik i forhold til skorstein.
Sotluke er plassert i annen boenhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det henvises i sin helhet til rapport etter tilsyn datert 08.09.2025 (utført av Vestfold Interkommuneale Brannvesen IKS) samt til tilbakemelding fra selger.
Selger opplyser at tiltak for utbedring er under planlegging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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. (er betongvegger som grunnmur).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å hindre videre utvikling og unngå skader.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp - og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i tre.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rom m. opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har ikke sluk og er heller ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med krav til utførelse av våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør/må etableres sluk og membran/tettesjikt for å sikre vanntette konstruksjoner dersom rommet skal benyttes som våtrom.

Konsekvensen av manglende sluk, membran og vanntette konstruksjoner er økt risiko for fuktskader i omkringliggende bygningsdeler ved eventuell lekkasje eller vannsøl.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.
Ventilering via vifte i vegg - ingen tilluft utover åpning av dør eller vindu.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eiers egenerklæringskjema.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Panelt/malt tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eiers egenerklæringskjema.

Vurdering av avvik:

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

KJØR AI PÅ NYTT

Sprekk i enkelte fliser og stedvis sprekk/løs fuge.

Vindu er plassert i en del av veggen som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige.

Avviket gis med bakgrunn i kriterier gitt i forskrift til lov om tryggere bolighandel samt krav til minimumsavstand fra definert våtsone til vindu.
Rommet/bygningsdelen fungerer til tross for avviket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjvegger. Ved endret bruk, som for eksempel fjerning av dusjvegger eller bruk av åpen dusjløsning, bør det iverksettes tiltak for å fuktsikre eller bytte ut vinduet med et fuktbestandig materiale.

Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på vindu og omkringliggende konstruksjon.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eiers egenerklæringskjema.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent membran/utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eiers egenerklæringskjema.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er viktig å merke seg forventet brukstid på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av smøremembranens forventede funksjonstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Eldre membraner kan ha redusert funksjon, og det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig for å unngå vannskader.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere eiers egenerklæringskjema.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via vifte i vegg - ingen tilluft utover åpning av dør eller vindu.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt i eksisterende hull i vegg fra tilliggende trapperom og inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere eiers egenerklæringskjema.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer. Komfyrvakt og vannstoppesystem.
Innredning dels fra 2017 og dels fra 2022 i flg. tidligere salgsdokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom inneholdende toalett og servant/skap. Ventilering via avtrekksvifte i vegg - ingen tilluft utover åpning av dør.
Laminatgulv. Panelte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig ventilasjon, som kan føre til fuktproblemer, dårlig luftkvalitet og redusert levetid på overflater og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobber.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør for det meste av plast. Stakeluke er ikke påvist.
Staking må utføres fra alternative steder.

TG 2 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.

Vurdering av avvik:

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

Vurderingen er basert på anleggets alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Skjulte vannrør i eldre bygninger regnes som en risikokonstruksjon fordi eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelig å oppdage tidlig, noe som kan medføre økt fare for følgeskader. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vegg i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rom som mangler dette, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fukt- og muggdannelse.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for helseskader samt skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad. Gulvvarme i stue og trapperom 1. etasje.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft) fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral - 1

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft) fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det må påregnes økt risiko for driftsstans eller behov for utskifting.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 l.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra berederen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Siste el-tilsyn ble utført 10.10.2006.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1955
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Byttet til jordfeilautomater - ref. samsvarserklæring datert 05.11.2014.
   Remontering av varmepumpe m.v. - ref. samsvarserklæring datert 16.10.2015.
   Nye kurser til kjøkken for oppvaskmaskin m.v. - ref. samsvarserklæring datert 15.02.2017.
   Montert el-billader - ref. ref. samsvarserklæring datert 25.04.2023.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Forekommer at en kurs løses ut ved mye belastning.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder og tidsintervall for siste el-tilsyn som ble utført 10.10.2006.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Ukjent drenering/utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent type og utførelse på drenering og tettesjikt på grunnmur. Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

Tiltak for redrenering rundt deler av boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur i betong eventuelt med sparestein. Lecablokker ved garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avskalling i grunnmur ved hjørne mot garasje. Påvist sprekk i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avskalling og sprekk i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for vanninntrenging, frostskader og svekkelse av bæreevnen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Dels skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påvist fall mot grunnmur på begrenset område.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å justere terrenget slik at fall mot grunnmur rettes opp eventuelt at det etableres avbøtende tiltak.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige vann-/avløpsrør er av ukjent type og er trolig fra 1955/byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann -/avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en kontroll av de utvendige vann- og avløpsledningene for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på grunn av alder og slitasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette driftsavbrudd.

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
Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Mangler rekkverk ved innvendig trapp til kjeller samt ved deler av av trapp til 2. etasje.
Mangler håndløper på vegg ved begge trappene (for trapp til 2. etasje gjelder dette kun deler).
Det er ingen fysisk skille mellom boenhetene på loft.

Det mangler rekkverk/sikring ved terrengmur ved garasje.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan/NVE.
Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk og håndløper ved de innvendige trappene for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk og håndløper kan føre til økt fare for personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Det bør monteres rekkverk/sikring ved terrengmur for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk/sikring kan føre til økt fare for personskader.

Det bør etableres fysisk skille mellom boenhetene på loft for å oppfylle krav til branncelleinndeling og redusere risikoen for spredning av brann mellom enhetene.

For ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør det innhentes opplysninger fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart. Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart vertikaldelt omannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	61			61	
1.Etasje	55	3		58	37
2.Etasje	41			41	
Loft					
SUM	**157**	**3**			**37**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang, boder, garasje		
1.Etasje	Trapperom, toalettrom, stue, kjøkken	Bod	
2.Etasje	Trapperom/gang, 2 soverom, kontor/pc-rom/soverom, bad/wc		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Garasje er medregnet i bra-i fordi det er intern adkomst mellom kjeller og garasje.
Takhøyden i kjeller er ca 2,04 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Oppføring av bod er ikke byggemeldt/omsøkt.
Innvendig planløsning/bruk er dels omdisponert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Installert varmepumpe i 2024.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppføring av bod er ikke byggemeldt/omsøkt.

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Mats Lundemo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	128	428		0	255.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Amalie Jessens vei 14B

Hjemmelshaver
Isene Ester Margrete Lille, Lundemo Mats

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.06.1953		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.01.1955	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/IG8707

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ester M Lille Isene	9578-5999-4-3870003	2026-05-24 22:26:36
Mats Lundemo	9578-5998-4-2565553	2026-05-24 22:28:45

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
24. mai 2026

Oppdragsnummer
25-0089/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Amalie Jessens vei 14B, 3182 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Ester Margrete Lille Isene, Mats Lundemo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2024

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: 84252484
Forsikret i: KLP

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: Demontering av gammel dusjvegg. Montering av ny dusjvegg i glass samt glassdør. Bytting av armatur på vask. Fjerning av gamle vegg-lamper, samt installasjon av ny lampe over speil Informasjon fra tidligere eier: Installert vann og avløp toalett i 1.etg og koblet til toalett og vask. Arbeid utført av Horten VVS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Hverken tettesjikt, membran, eller sluk ble berørt av arbeidet som ble utført

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: I dokumentasjon fra 2007 er det dokumentert at badet er totalrenovert i 2006, men ikke alt arbeid er fagmessig utført. Vanntilførsel ser ut til å være ved kobberrør som er bygget inni veggen.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2025 ble det gjennomført noen mindre reparasjoner av utvendig fug på terrassen. Utført av kyndig bekjent. Ifølge tidligere eier: I 2007 ble inngangsdør flyttet. Endret retning på trapp. Bygget bod på 2kvdm. Ukjent om dette ble gjort selv eller på oppdrag. Fra tidligere eier: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Montert utekjøkken på terrasse.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Bytting av defekt lysbryter på vestvendt soverom. Gjort på egen innsats uten elektriker. Foreligger derfor ingen samsvarserklæring. Fra tidligere eier: Det er lagt opp for el-billader i midt eie. Lagt opp av EAH Elektro. Det er lagt opp strøm i gang og på kjøkken høsten 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier: Utført av EAH elektro før vi kjøpte boligen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørn Gregersen AS utførte i 2025 bytte av trykkpumpe for vanntilførsel.

---

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier er bod på nordre vegg ikke byggemeldt. Det eksisterer nabovarsel og samtykke for denne utbyggingen.

---

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

Nei

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I september 2024 ble det installert varmepumpe på stue av Terra Heating AS. Samtidig ble også en annen varmepumpe flyttet fra inngangsparti til hovedsoverom. Denne flyttingen ble utført av sertifisert bekjent av eier. Juli 2024 ble utvendig mur som vender ned mot garasjen bygget opp med 2 nivåer for å rette ut parkeringen, og for å fasilitere ankomsten av grus. I august 2024 ble det levert 3 kubikk med 8/11 grus fra Veidekke. Denne ble jevnt fordelt utover parkering på vestvendt side av eiendommen.

---

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?

Ja

Beskriv: Noe mindre mengder med sopp i vinduskarm på bad i andre etasje. Dette ble behandlet med sopp-drepende middel, og treverket ble skrapet og malt på nytt.

---

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: Pålegg fra brannvesenet i 2025 med krav om reparasjon av piperør. Nabo i Amalie Jessens Vei 14A har bestilt oppdrag fra Varmeøkonomi AS for fiksing av problemet innen slutten av sommeren 2026. Handlingsplan sendt til brannvesenet som en del av saksnummer 2025/8838. Nåværende eiere av Amalie Jessens Vei 14B har pålagt seg å betale for halvparten av reparasjons-kostnadene.

---

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

Ja

Beskriv: Noe fukt mot yttervegg på vaskerom i kjeller. Ingen lukt som følge av dette.

---

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

Ja

Beskriv: Noe synlig betong-skade nordvestlig hushjørne. Ukjent opprinnelse. Hull etter gammelt aircondition-anlegg over ytterdør i gangen. Dette er etterfylt med skum av nåværende eier, samt bruk av sparkel. Noen hull inn til boden hvor det også ble fylt etter med skum.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil, forsåvidt. Men sikringen går ofte dersom varmepumpe i stue, vaskemaskin, og tørketrommel står på samtidig - årsaken er at ute-stikk på terrassen går på samme sikring som vaskerommet.

---

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

Ja

Beskriv: En liten sprekk på mur mot vestvendt side av fasaden. Ukjent når denne sprekken oppstod.

---

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

Ja

Beskriv: Fra tidligere eier: Avløp for gråvann var tett. Ingen hendelser i løpet av vår tid som eiere.

---

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: Omtrent 5 tilfeller (over 2 år) av sølvkre på bad i første etasje. Noen funn av skrukketroll på vaskerom i kjeller. Edderkopper er vanlige funn i kjelleren. I Juli 2025 ble det oppdaget at det hadde dannet seg et vepsebol over dørlisten for ytterdør mellom kjeller-verkstedet og garasjen. Inngangen ble funnet av eier, og det ble tettet igjen etter anbefalinger fra skadedyr-firma. Ingen andre funn i ettertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil, alt fungerer som det skal.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2007 Takstrapport 2023

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2023 viser til målt areal på Bra/P-rom 162/108.

---

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

Ja

Beskriv: Det mangler ferdigattest for tilbygg av bod gjennomført i 2008, da dette ikke ble søkt om. Det forekommer ingen brukstillatelse eller ferdigattest for parkering på vestvendt side av boligen.

---

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?

Ja

Beskriv: Kommunal reguleringsplan med ID 99005 ble vedtatt i 2022.

---

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

Ja

Beskriv: Manglende brukstillatelse, som nevnt ovenfor.

---

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

Ja

Beskriv: Naboer som ikke respekterer eiendomsgrense med tanke på parkering av egne biler.

---

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

Ja

Beskriv: Det var en konflikt i tidlig 2023, men den er nå løst. Det omhandlet plassering av søppeldunker. Nabo i Amalie Jessens Vei 14A har et iherdig ønske om å få opprettet en statutt for bruk av eiendommen fram til deres egen inngangsdør. Både forrige eier og vi har ikke signert på en slik avtale. Nabo ønsker ikke å gå rettens vei med problemet, og vil potensielt gjøre et nytt forsøk på nye eiere. Dette har tidligere skapt noe verbal konflikt, men har ikke vært et problem de siste 2 årene. Utløpet til vasken på utekjøkkenet renner ut på naboens tomt. Har vært i kontakt med dem om dette tidligere, og de påla et muntlig krav om kun vann, ingen såper eller andre væsker.

---

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?

Ja

Beskriv: Det ble gitt muntlig godkjenning til å legge naboens fiber-ledning langs ytre, nordre husvegg. Det ble gitt muntlig beskjed om plassering av søppeldunker fra vår side, for å stilne konflikten med naboene i 2023. Ved enkelt-tilfeller (uten en varig avtale), har det blitt gitt muntlig beskjed til nabo i Amalie Jessens Vei 14A at de kan kjøre på tvers av vår eiendom for å kunne frakte tunge materialer eller lignende. Muntlig beskjed er gitt om at vi forsøker, etter beste evne, å holde en gangvei fri for ferdsel, slik at vedkommende bosatt i 14A kommer til med mobilitets-kjøretøy. Garasjen er tinglyst, og deles med seksjon A. Det er garasje nærmest boligen som medfølger.

---

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?

Ja

Beskriv: Varmepumpe i stuen går på samme sikring som vaskerommet. Det er derfor vanlig at sikringen går dersom man bruker varmepumpe, vaskemaskin, og tørketrommel samtidig.

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: 25-0089/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mats Lundemo	**2026-05-24**	**Ester M Lille Isene**	**2026-05-24**

Identifikasjon

Mats Lundemo

Identifikasjon

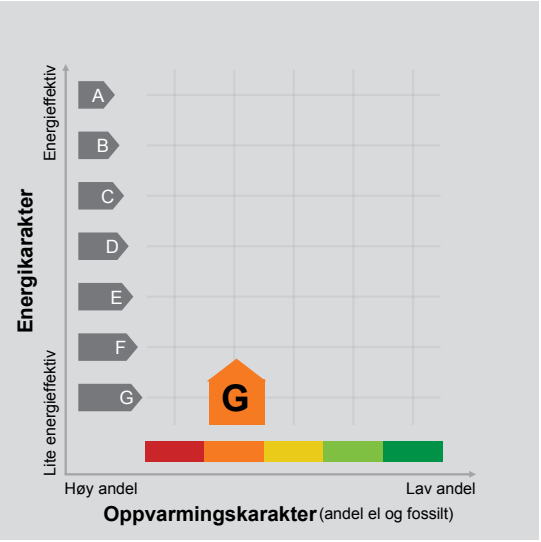
Ester M Lille Isene

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Amalie Jessens vei 14B
Postnummer	3182
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	428
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161715816
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fd49535a-61cc-4bc5-8ec8-63ea9135ecff
Dato	04.09.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av panelovner
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Amalie Jessens vei 14B
Postnummer: 3182
Sted: HORTEN
Kommune: Horten
Bolignummer: H0101
Dato: 04.09.2023 17:28:00
Energimerkenummer: fd49535a-61cc-4bc5-8ec8-63ea9135ecff

Kommunenummer: 3801
Gårdsnummer: 128
Bruksnummer: 428
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 161715816

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 12.05.2026

Kommunale gebyr

Gårdsnr.	128	Bruksnr.	428	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Amalie Jessens vei 14B						

	Beløp/mnd.
Kommunale gebyr	1 550,-
Eiendomsskatt	357,-

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

Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	128	Bruksnr.	428	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Amalie Jessens vei 14B						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

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

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 550,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	357,-

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.

Hei,

Henviser til avviksrapport gjennomført av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS den 08. September 2025.

Rapporten nevner 2 åpne avvik som gjelder:

1. Skorstein er kledd på 1 side(kjøkken), en teglskorstein skal være synlig for kontroll på minst 4 sider og stå minst 10 cm fra brennbart materiale
2. Skorsteinen har dårlige fuger og er kondens skadet på loft. Skorsteinen må settes i godkjent stand

Etter samtaler med Bjørn Andersen i dag den 11. November, ble det bekreftet at en reparasjon av avvik #2 også vil være dekkende for avvik #1.

Kort informasjon - Når vi kjøpte vår boenhet i November 2023, ble vi gitt et egenerklæringsskjema, hvor selger hevdet at det ikke var, eller har vært, noen problemer med ildstein/skorstein/pipe.

Grunnet denne misinformasjonen ønsker vi å gå videre til vår forsikring for å avgjøre om vi har krav på erstatning for reparasjonene for avvik #2. Dette kravet vil bli opprettet i morgen den 12. November 2025.

Dette vil derfor affektere vår plan for å reparere avviket, da det er anbefalt av forsikringsselskapet å vente med reparasjonen før de har avgjort saken.

Dette er vår plan så langt;

1. Kontakte forsikring for erstatningskrav
2. Samtidig setter naboene i Amalie Jessens Vei 14A i gang arbeidet med å få en befaring fra Varmeøkonomi AS
3. Idet forsikringsselskapet bekrefter at vi kan gjennomføre reparasjonene, vil arbeidet bli bestilt av egnet selskap
4. Kontakter Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS for inspeksjon/bekreftelse av rettelse av avvik, dersom dette er et behov

Det er ganske vanskelig å gi et godt estimat på tid her, da jeg er veldig usikker på hvor raske forsikringsselskapet vil være.

Men antar at dette er et problem som vil kunne løses i løpet av vinteren 2025/våren 2026.

Med vennlig hilsen,

Mats Lundemo

Veldig bra, har hatt kontakt med Varmeøkonomi AS tidligere, de har vært på befaring og vet om arbeidets omfang. Kontakter de i morgen og avtaler en fremtidig bestilling.

Mvh

Arne Jørgen Kosmo

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/8838
Dokumentdato	08.09.2025
Kontrolldato	08.09.2025
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	128/428
Adresse	Amalie Jessens vei 14B
Leilighet	H0101

ESTER MARGRETE LILLE ISENE
Amalie Jessens vei 14B
3182 HORTEN

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Amalie Jessens vei 14B, bruksenhet H0101, 3182 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 08.09.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Røykløp - 7953 - Ukjent
Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*.
Kommentar:
1.etg.
Skorsteinen er kledd på 1 side(kjøkken), en teglskorstein skal være synlig for kontroll på minst 4 sider og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Avvik 2:

Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6*.
Kommentar:
Skorsteinen har dårlige fuger og er kondens skadet på loft. Skorsteinen må settes i godkjent stand.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 07.11.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?
Det er viktig at du lukker avvikene for å ivareta brannsikkerheten i din bolig. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi nekte deg videre bruk av fyringsanlegget.

Andre forhold:

- Røykvarslere:

Det er ikke montert tilstrekkelig med røykvarslere i boenheten. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom.
I tillegg anbefaler vi at det monteres røykvarslere på soverom.
Røykvarslere skal monteres i tak, minimum 50 cm fra vegg.
Røykvarslere har en teknisk levealder på 10 år.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Til stede:
Eier/representant for eier: MATS LUNDEMO
For brannvesenet: Bjørn Andersen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Bjørn Andersen på telefon **98 26 30 35** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Bjørn Andersen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

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.

Anmerkning:
Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Andre forhold:
Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Feiing og tilsyn
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

Aktuelt regelverk
- 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 kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/128/428/0/0
Adresse: Amalie Jessens vei 14B,
3182 HORTEN

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 08.09.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	05.11.25	X	

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/8838
Dokumentdato	12.11.2025
Kontrolldato	08.09.2025
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	128/428
Adresse	Amalie Jessens vei 14B
Leilighet	H0101

ESTER MARGRETE LILLE ISENE
Amalie Jessens vei 14B
3182 HORTEN

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Amalie Jessens vei 14B, bruksenhet H0101, 3182 HORTEN
Gårds og bruksnr: 128/428

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 08.09.2025.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Gjeldende servitutter:

Horten den 20. juni 1953.

Hannar K. J. Kaardahl
byggherre.

Moords
anmelder

Moords
ansvarshavende.

Saken ble behandlet i Horten bygningsråds møte den 25 f. md. hvor man fattet slikt vedtak:

./. Anmeldelsen godkjennes.

Bygningssjefen i Horten, den 2. juli 1953.
(S.Bustrak)

For anmeldelsen kr. 2,-
" tilsyn m.v. " 30,-
kr. 32,-

Betalt
(N.B.)

ARBEIDET MÅ IKKE SETTES I GANG FØR FYLKESFORSYNINGSNEMNDA HAR INNVILGET BYGGETILLATELSE OG MATERIALTILDELING.

Bygningssjefen skal underrettes:
1. Naar gravningsarbeidet skal paabegynnes.
2. " grunnmuren er ferdig
3. " gulvene skal legges
4. " taket skal tekkes
5. " bygningen er ferdig
6. Bygningen maa ikke tas i bruk før ferdigattest foreligger.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørvesenets Forening
(Eftertrykk forbudt.)
(Norsk standard nr. 5824.)

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

J.nr. 136/53

ARKIV

Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Horten

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. ..... Baggerudgt. ..... gate nr. 60 ..... agtes utført følgende arbeider:

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

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

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) .. 65.000,- + 10.000

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

Tomtens størrelse ..... 497,2 ..... m²

Eldre bebyggelse areal ..... — ..... m²

Areal av nybygg ..... 90 ..... m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... 180 ..... m²

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

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: 2 eksempl: Plan, Fasader og Snitt samt situasjonsplan.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 3—4.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: tilkobles hovedledning i Wichingsveien.

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

§132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Armert betongdekke over kjeller.

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må avgis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

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

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

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

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

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: I tilknytning leiligheter
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

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

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims: ingen

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: 4 m.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Tre. Bindingsverk.
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
4"x4" og 2"x4" til stenderverk. Utv. kledning: pigg. impr. ½" limtrekt og liggende 7/8" bord innv. — gipsplater og sperregavl og takbånd limtrekt.
Isolasjon:
(Se bygningsloven §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
Steinullmatter som isolasjon i etasjeskillene.

§ 87. Taktekning: Sement- eller teglstein.
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

§§ 80 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: 1 m. min. vange.
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: 9" røkløp 6" lufthp.
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

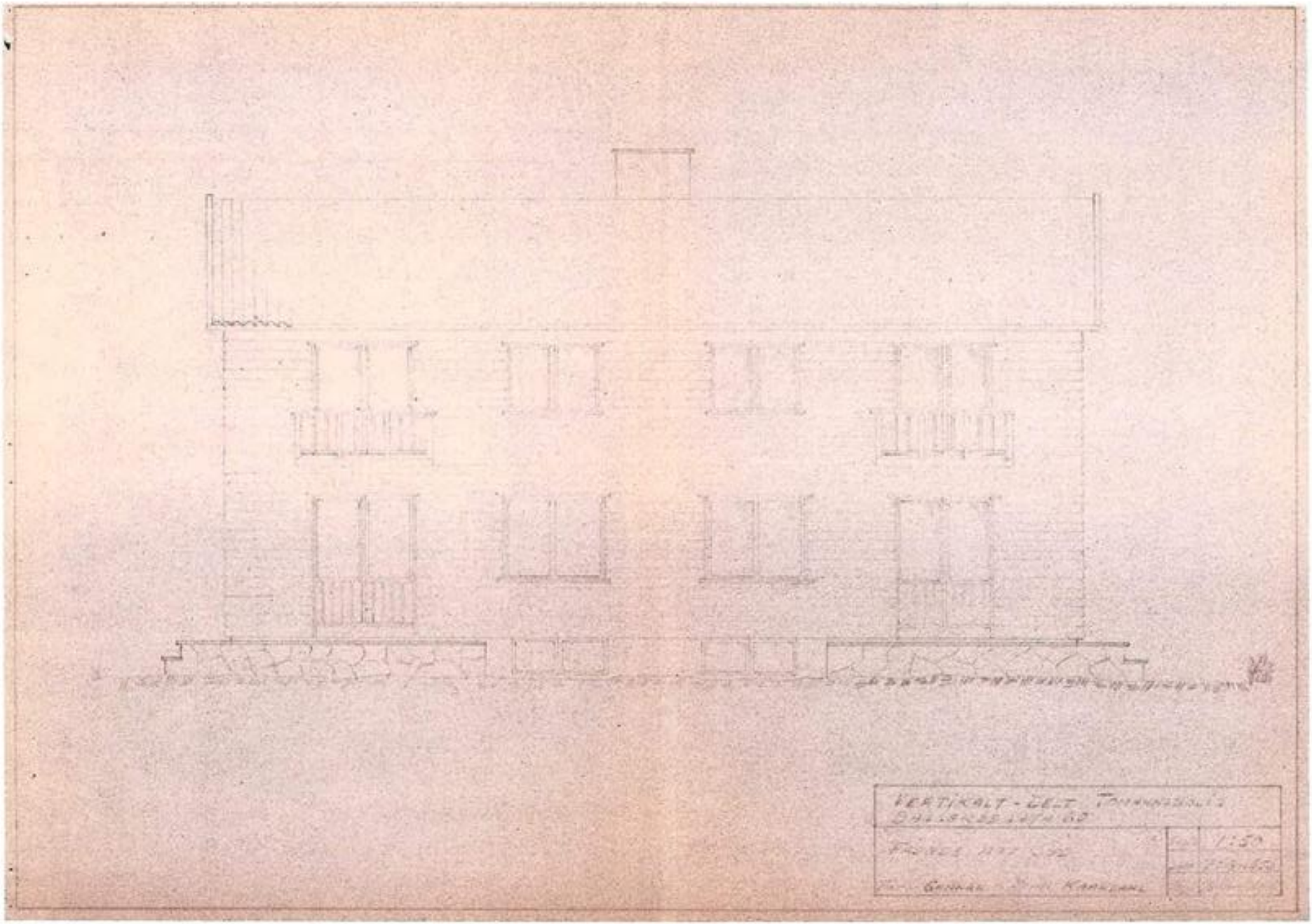
§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

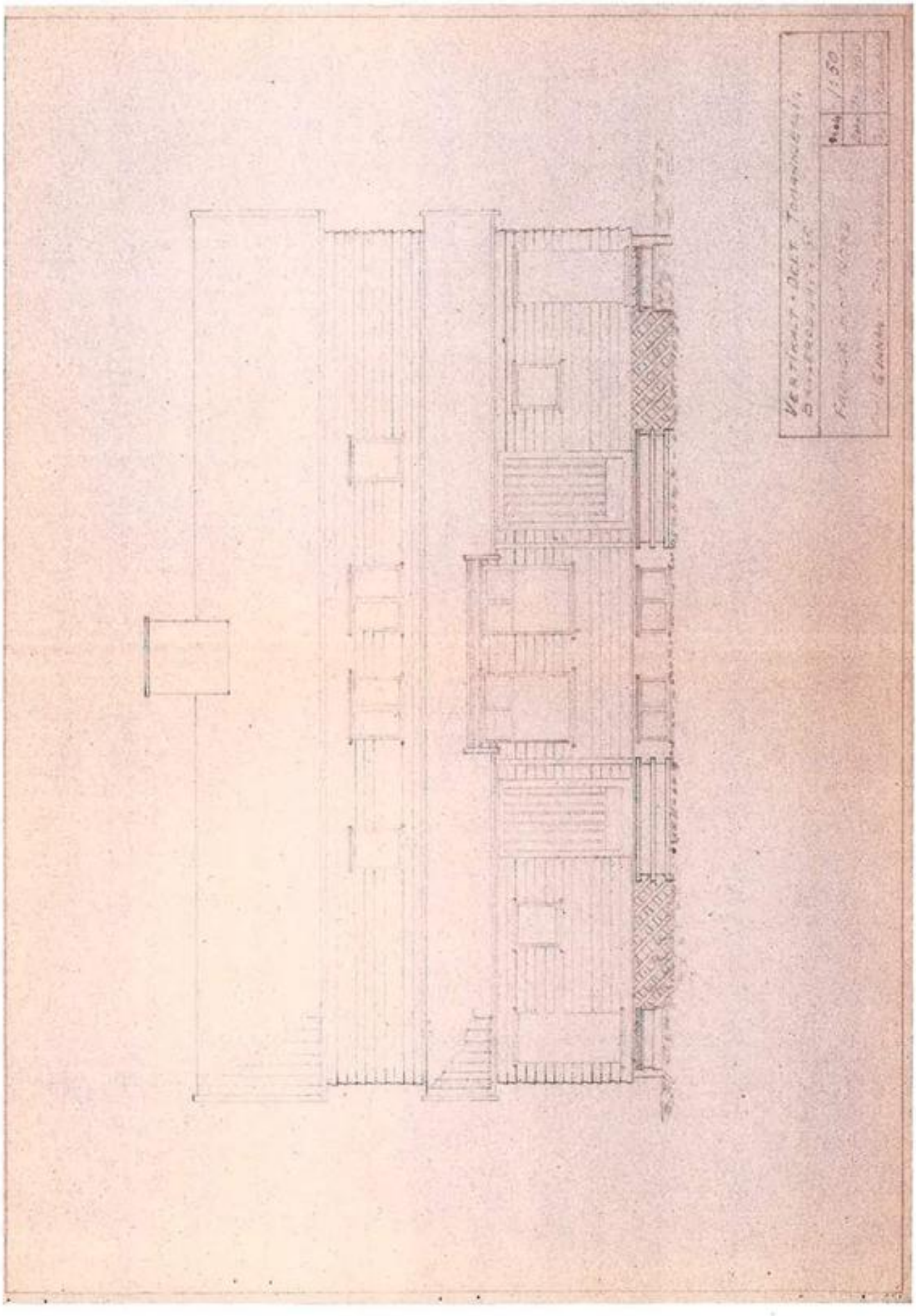
§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel: i kjeller

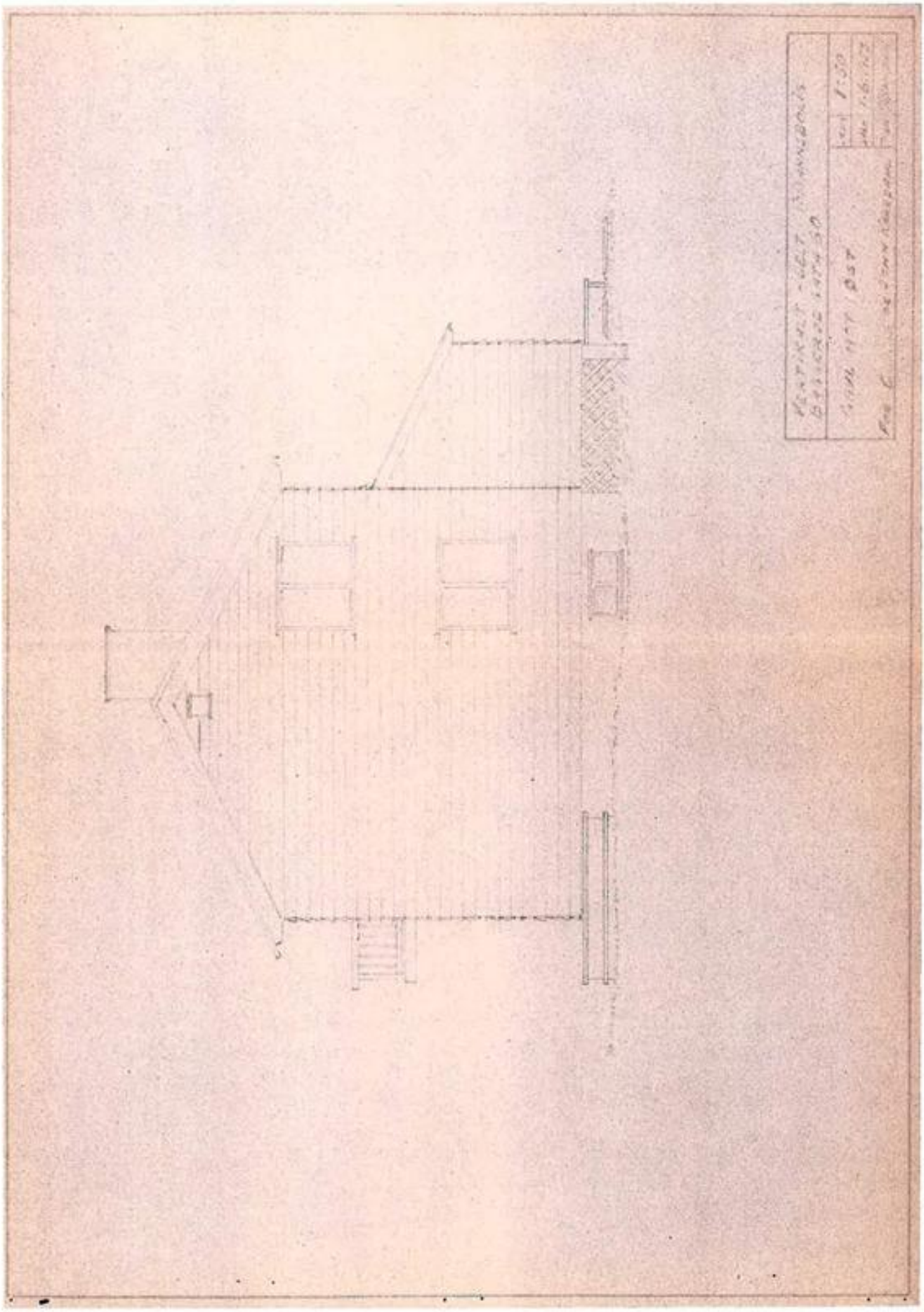
§ 109. Klosetter: 1 stk. til hver leilighet.

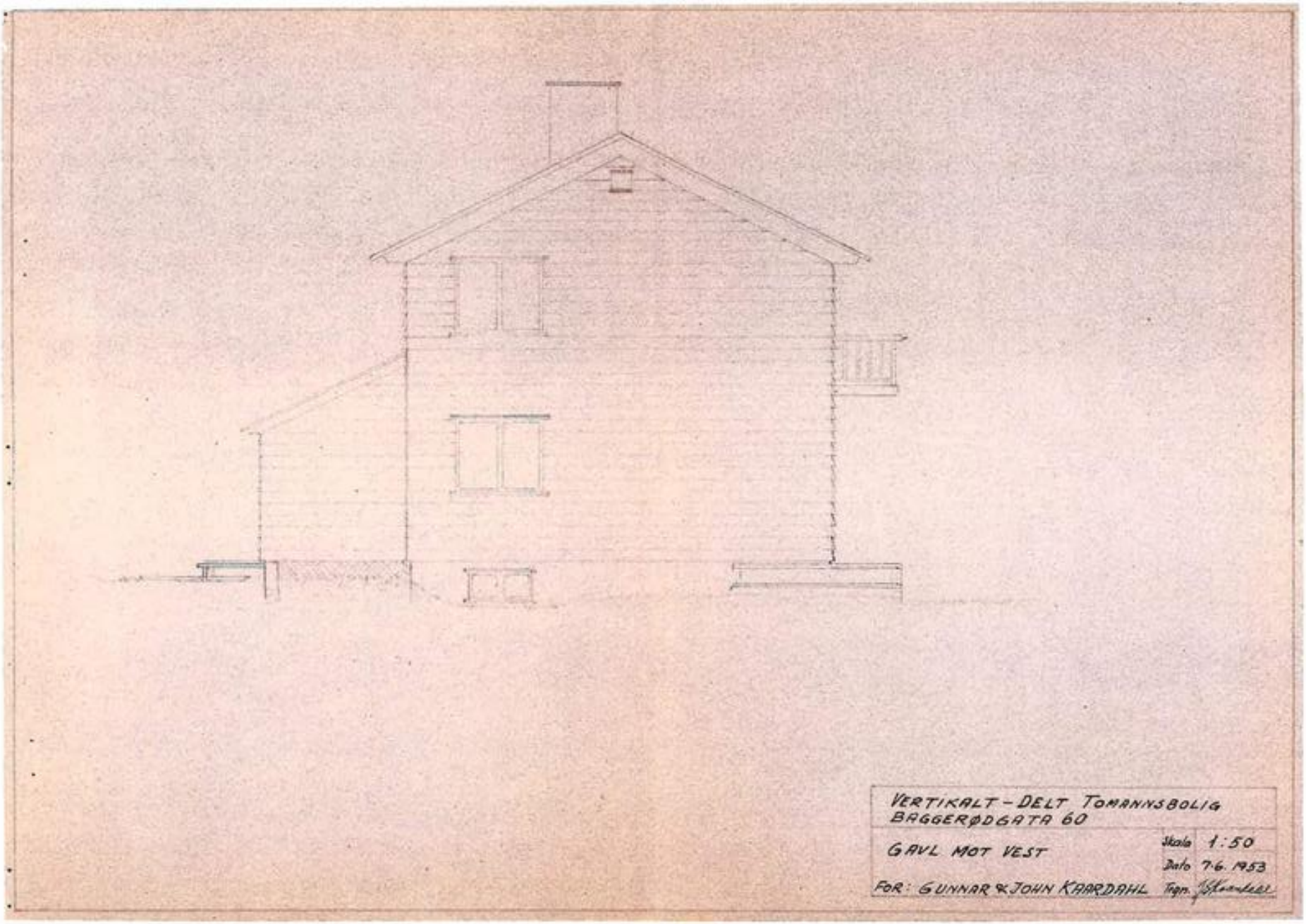
§ 148. Innhegning: Det samme kvartal.

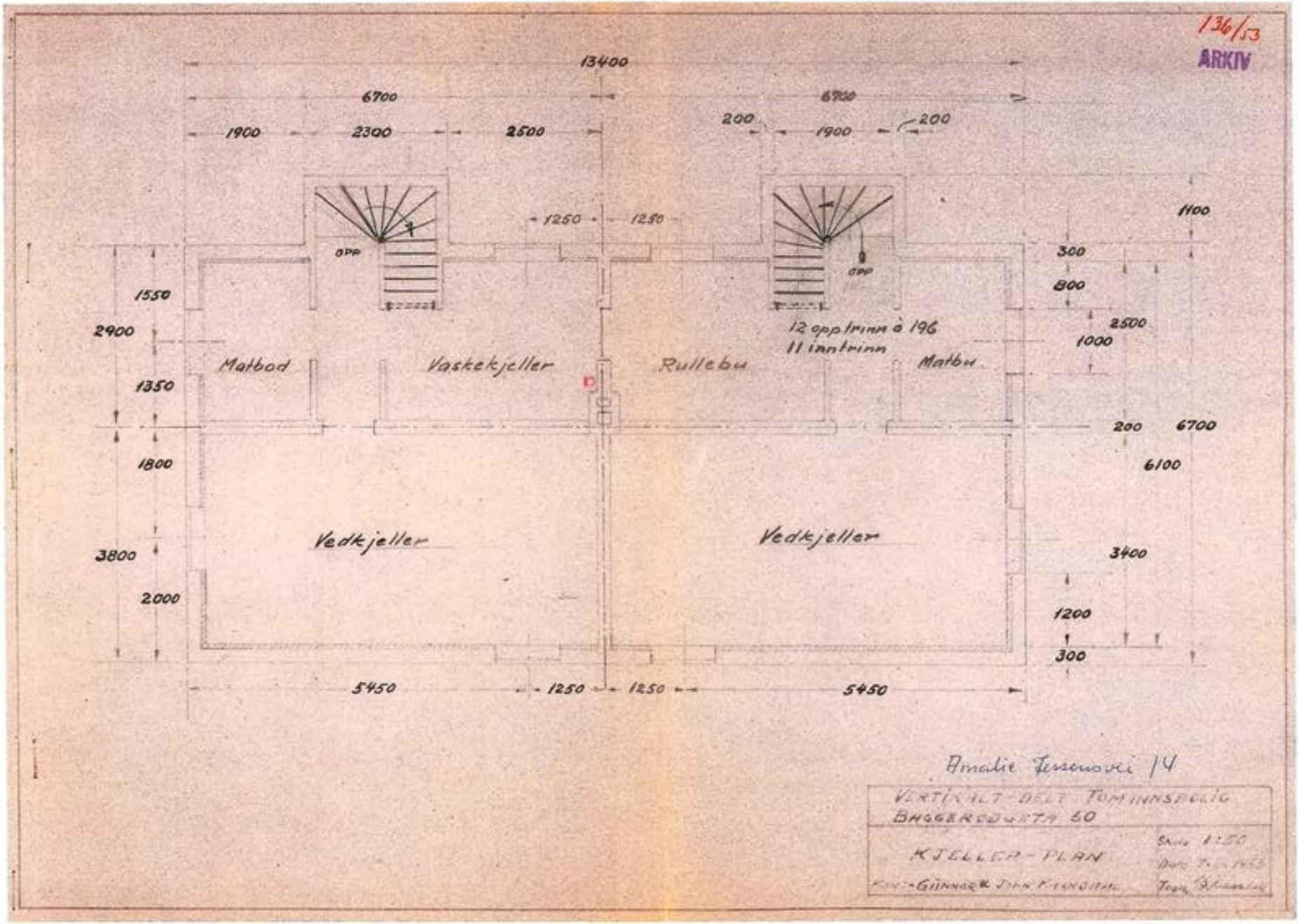
Ytterligere opplysninger:

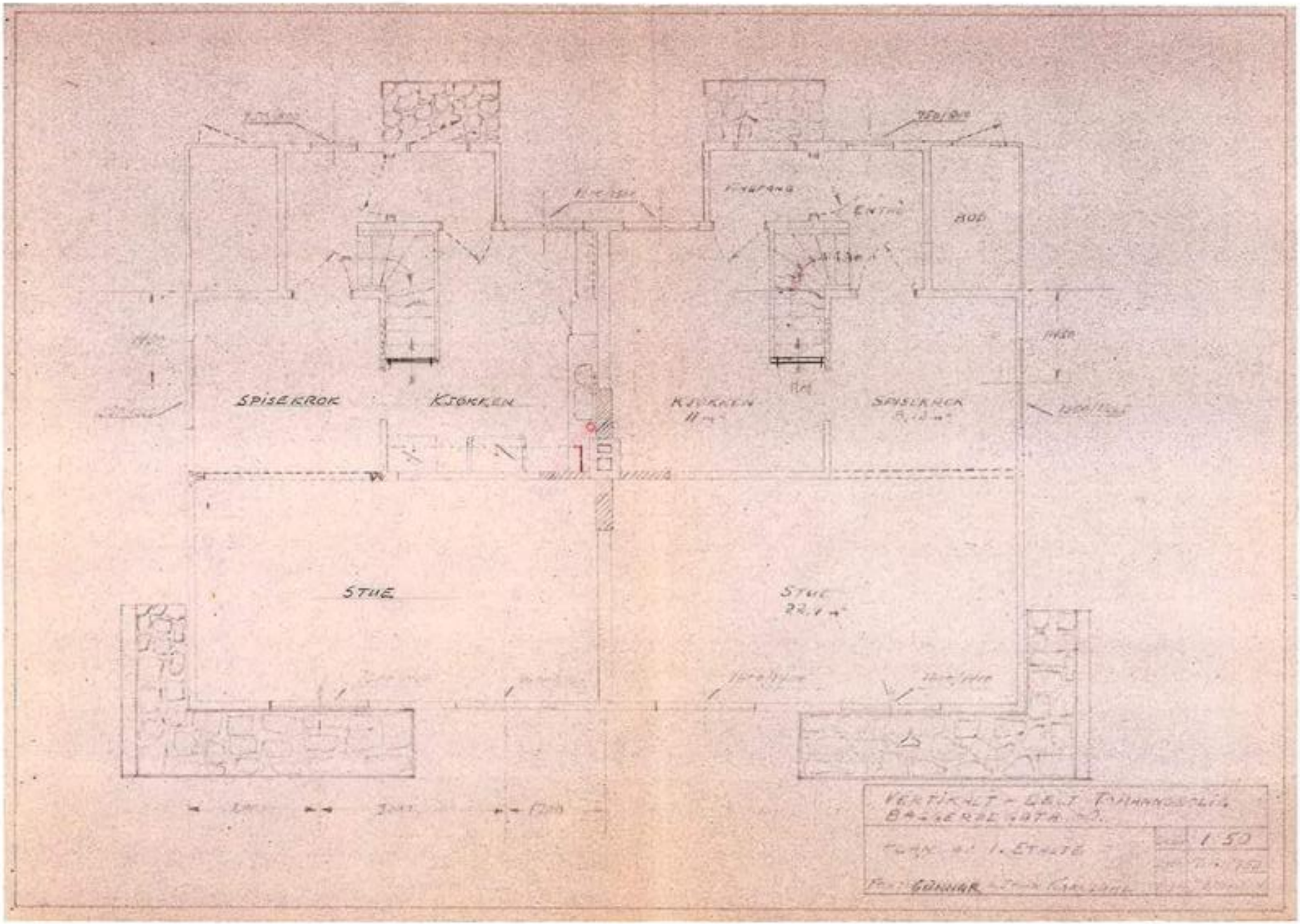


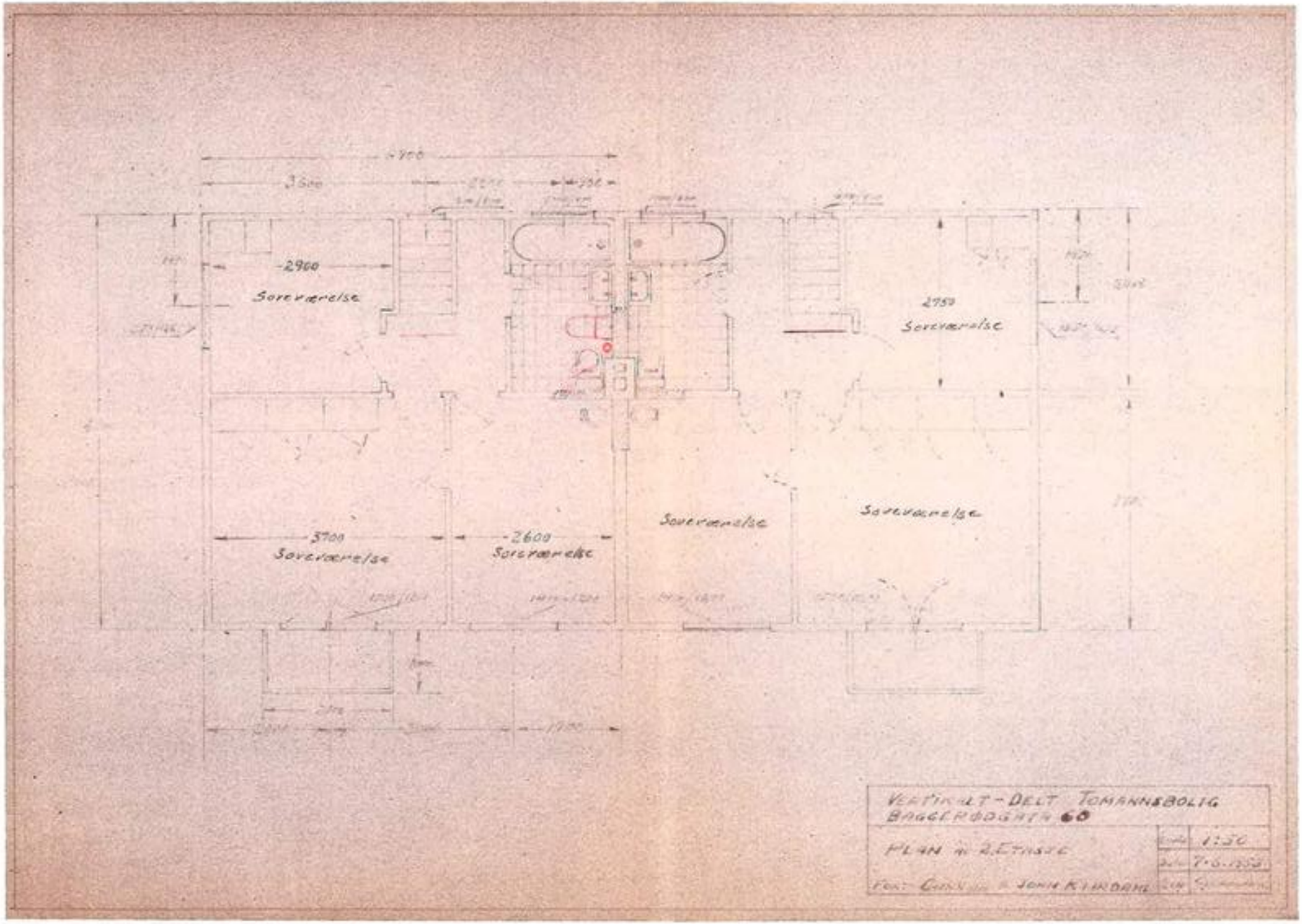


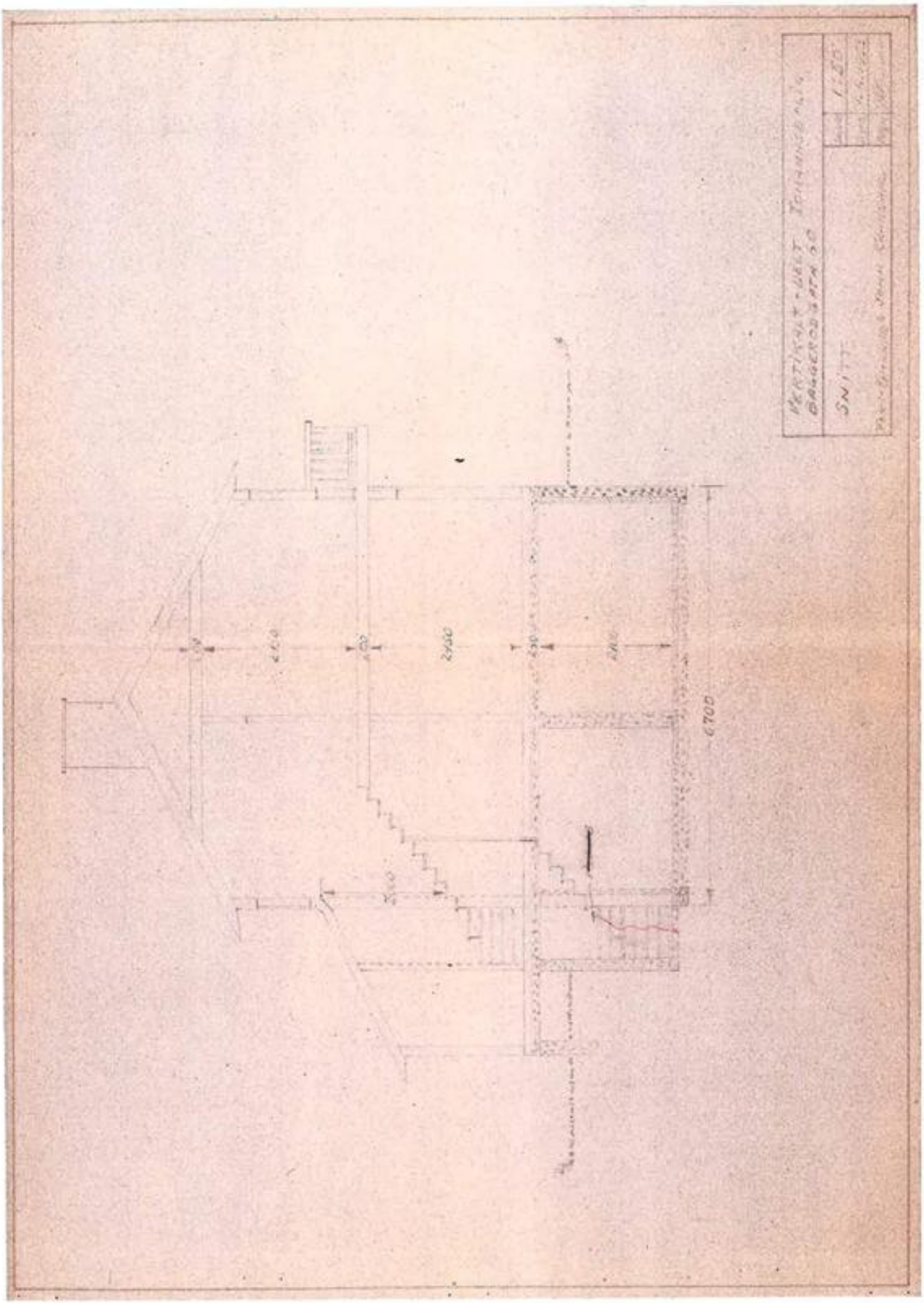



VERTIKALT - DELT TOMANNSBOLIG
BAGGERØDGATA 60
GAVL MOT VEST
Skala 1:50
Dato 7.6.1953
FOR: GUNNAR & JOHN KJÆRDAHL
Tegn.


136/53
ARKIV
13400
6700
6700
1900
2300
2500
200
1900
200
1250
1250
1100
300
800
2500
1000
1550
2900
12 opptrinn à 196
11 inntrinn
Matbod
Vaskekjeller
Rullebu
Matbu
1350
200
6700
6100
1800
Vedkjeller
Vedkjeller
3800
3400
2000
1200
300
5450
1250
1250
5450
Amalie Jensensvei 14
VERTIKALT - DELT TOMTINNSENDING
BYGGEBESKRIVELSE 50
KJELLER - PLAN
Skala 1:50
Dato 7.6.1953
Tegn. J. Kristiansen
Arkt. Gunnar & John Kristiansen


SPISEKROK
KJØKKEN
KJØKKEN
SPISEKROK
BOD
STUE
STUE
VERTIKALT - GBNR
BAGGERUD GÅRD
1:50
GÅRD


2900
Soveværelse
2950
Soveværelse
3700
Soveværelse
2600
Soveværelse
Soveværelse
Soveværelse
VERTIKALT-DELT TOMANNSBOLIG
BAGGEBODGÅRD 60
PLAN AF 2. ETAGE
1:50


2400
6700

FREMLAGT
8 SEP. 1977
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

John Sigurd Kaardahl,
Amalie Jessens vei 14,
3190 Horten

ark. 511 XXVI MB/lj.

Vedr.: Vindusutskifting på Amalie Jessens vei 14.

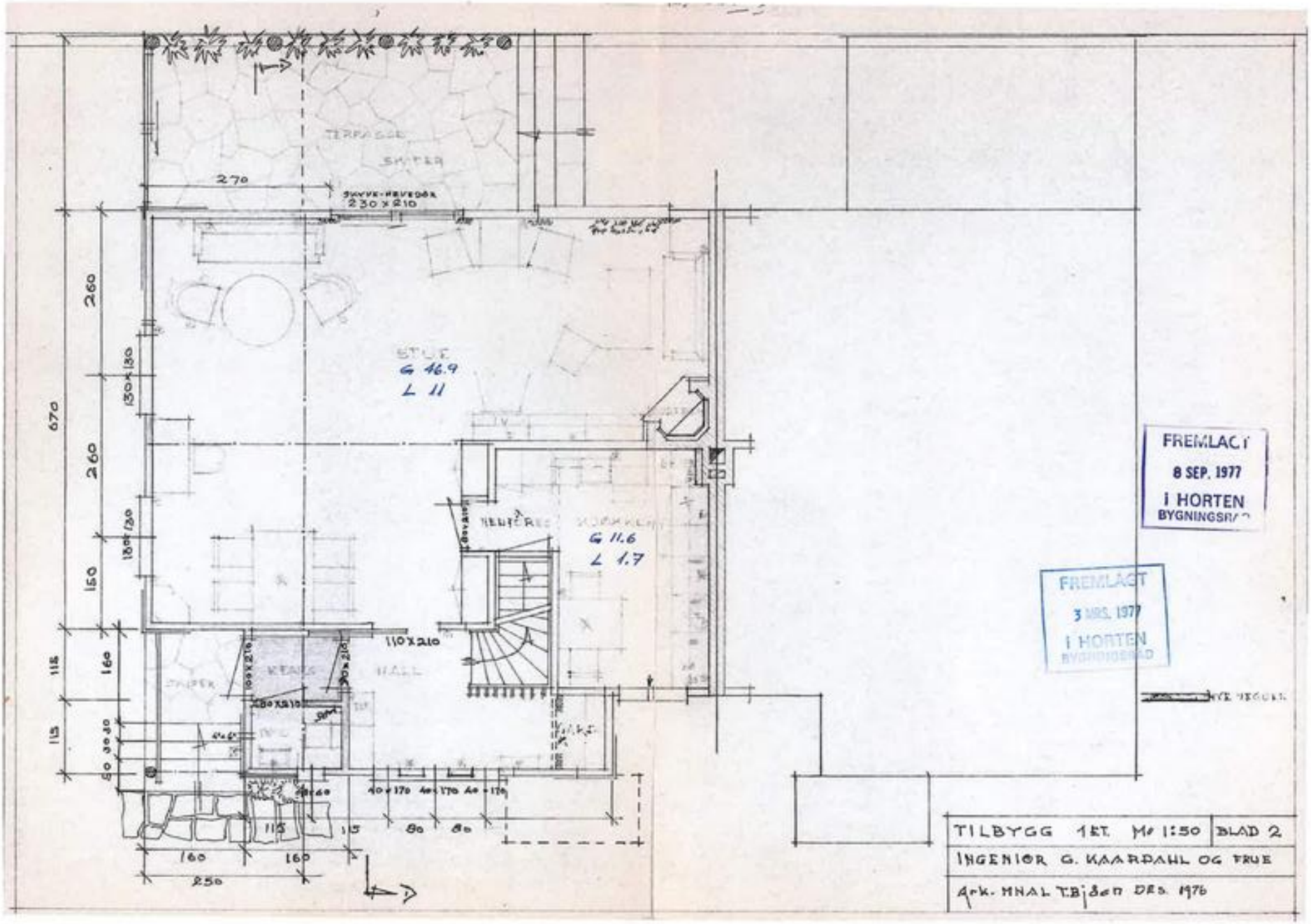
Deres søknad datert 27.8.1977.

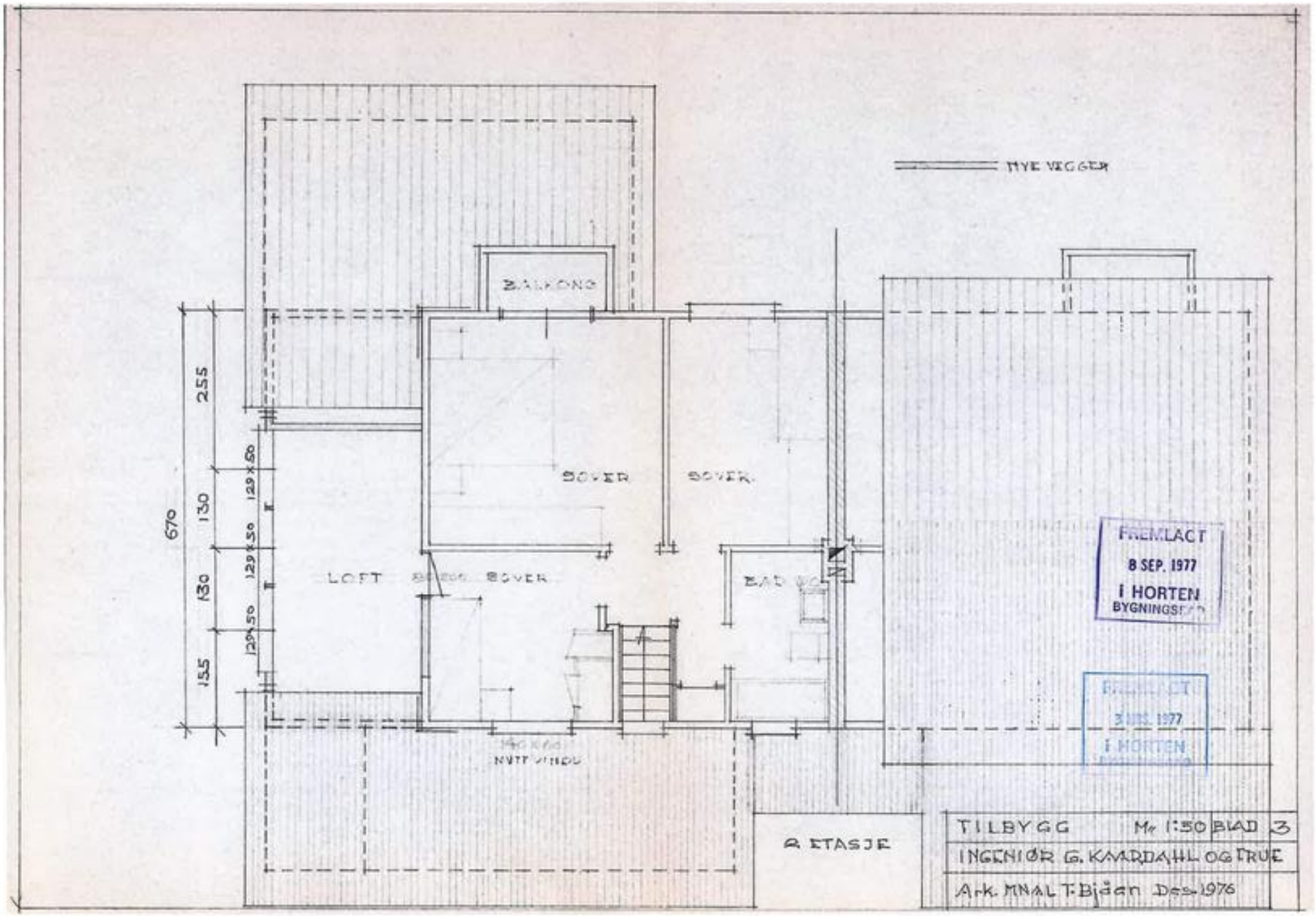
Bygningssjefen finner - i henhold til instruks - å kunne godkjenne søknaden på vanlige vilkår.

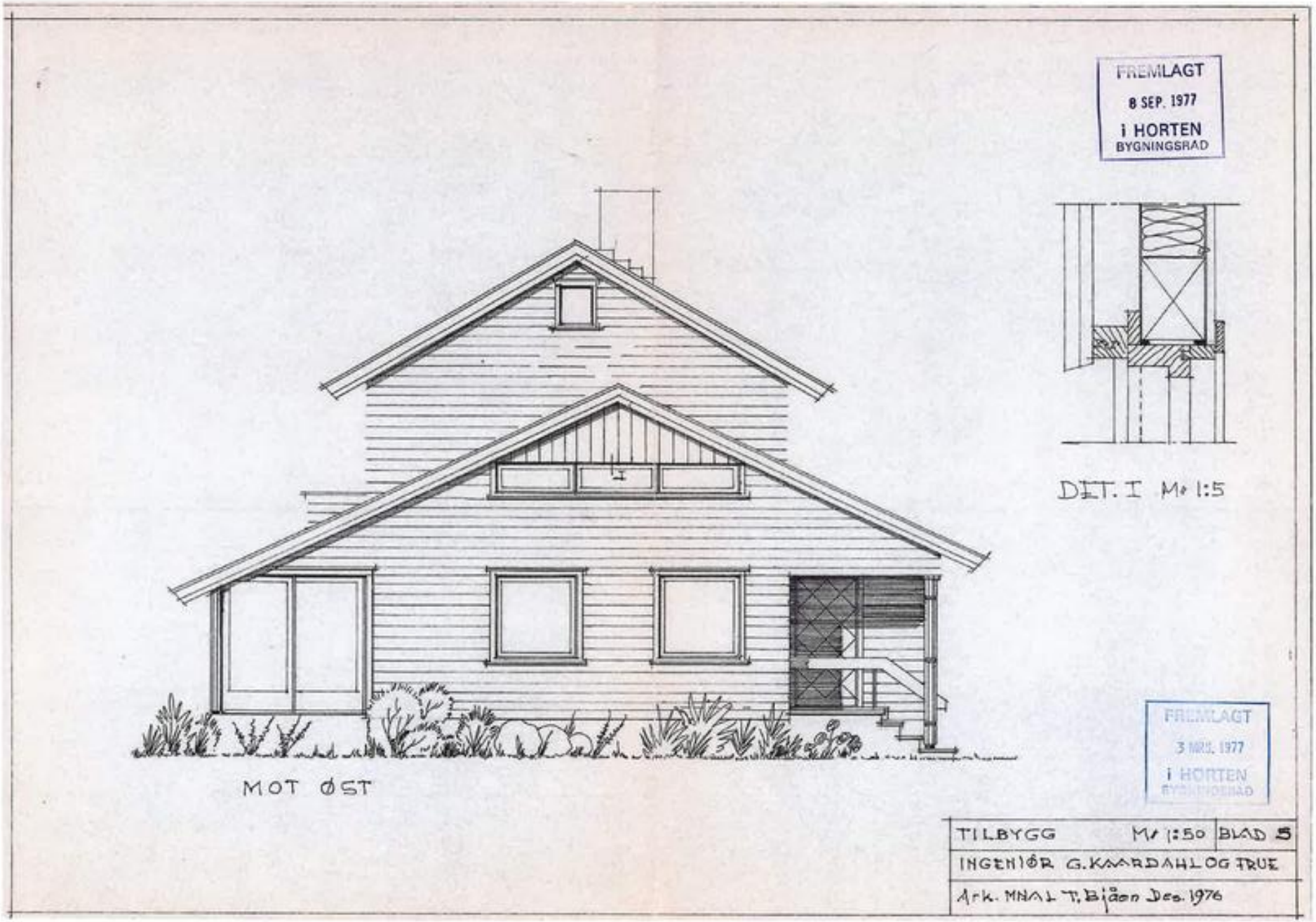
Bygningssjefen i Horten, den 1. september 1977.

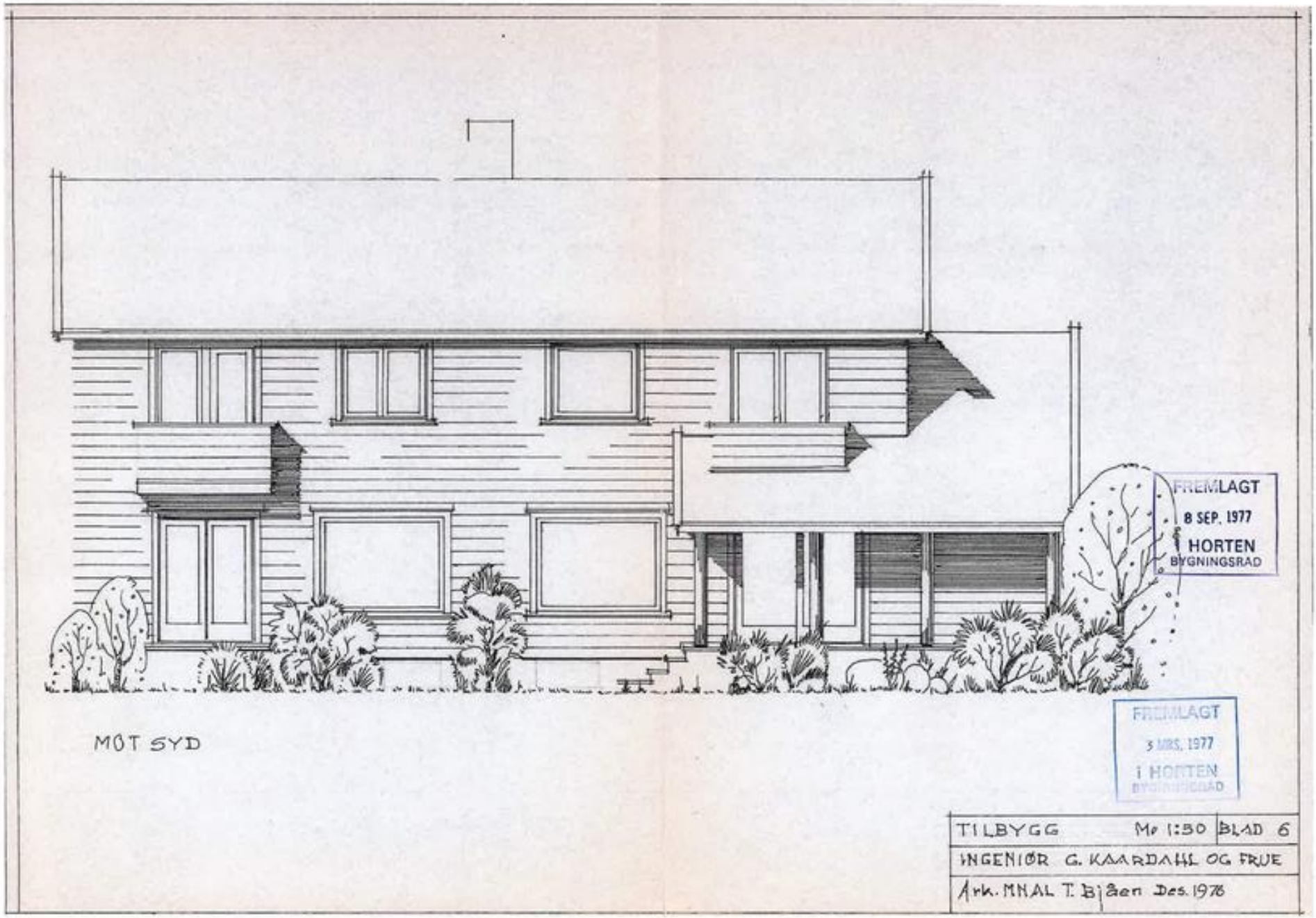
Ivar B. Bauck

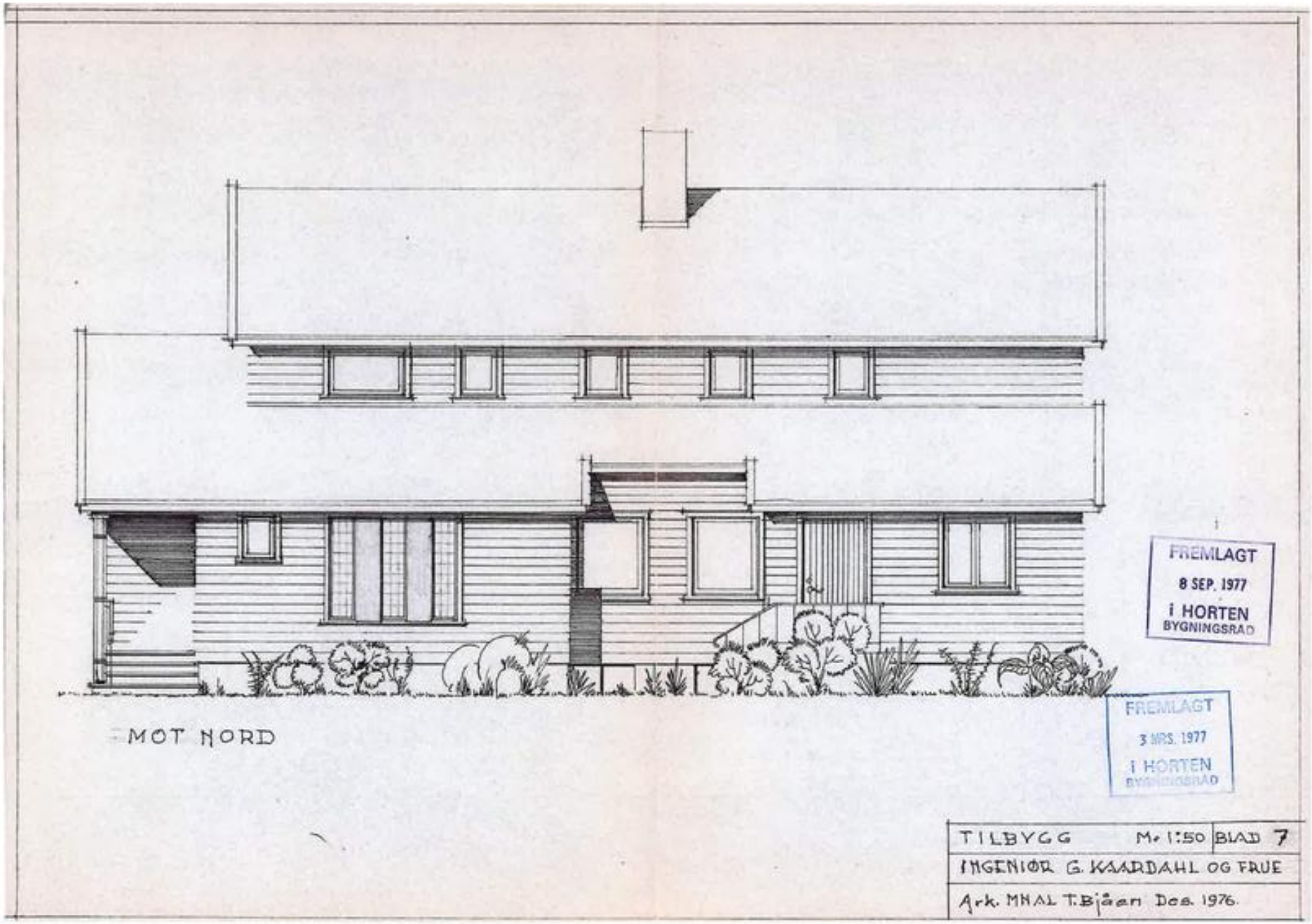
Knut Berg


TERRASSE
SKIFER
270
SKYVE-HEVEDØR
230 x 210
260
130
130
260
150
670
STUE
G 16.9
L 11
G 11.6
L 1.7
110 x 210
KJØKKEN
HALL
160
115
115
80
80
160
160
250
FREMLAGT
8 SEP. 1977
I HORTEN
FREMLAGT
3 NOV. 1977
I HORTEN
TILBYGG 1ET. M: 1:50
BLAD 2
INGENIØR G. KAARDAHL OG TRUE
ARK. MNAL T.Bjørn DES. 1976


NYE VEGGER
BALKONG
SOVER
SOVER
LOFT
SOVER
BAD
670
255
130
130
155
129x50
129x50
129x50
NYTT VINDU
FREMLAGT
8 SEP. 1977
I HORTEN
BYGNINGSR
FREMLAGT
3 NOV. 1977
I HORTEN
2 ETASJE
TILBYGG
M= 1:50
BLAD 3
INGENIØR G. KVARDAHL OG TRUE
Ark. MNAL T. Bjåen Des. 1976


FREMLAGT
8 SEP. 1977
i HORTEN
BYGNINGSRÅD
DET. I M. 1:5
MOT ØST
FREMLAGT
3 NOV. 1977
i HORTEN
TILBYGG M. 1:50 BLAD 5
INGENIØR G. KVARDAHL OG TRUE
Ark. MNAL T. Bjåen Des. 1976


MØT SYD
FREMLAGT
8 SEP. 1977
I HORTEN
BYGNINGSRÅD
FREMLAGT
3 MRS. 1977
I HORTEN
TILBYGG
M= 1:50
BLAD 6
INGENIØR G. KAARDAHL OG FRUE
Ark. MNAL T. Bjåen Des. 1976


MOT NORD
FREMLAGT
8 SEP. 1977
i HORTEN
BYGNINGSRÅD
FREMLAGT
3 MRS. 1977
I HORTEN
TILBYGG M. 1:50 BLAD 7
INGENIØR G. KAARDAHL OG FRUE
Ark. MNAL T. Bjåen Des. 1976.

FREMLAGT
8 SEP. 1977
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

FREMLAGT
3 MRS. 1977
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Gunnar Kaardahl
Amalie Jessens vei 14a

3190 HORTEN

Ark. 511 IV KB/es

TILBYGG PÅ AMALIE JESSENS VEI 14 A

Deres byggemelding datert 16.2.77.

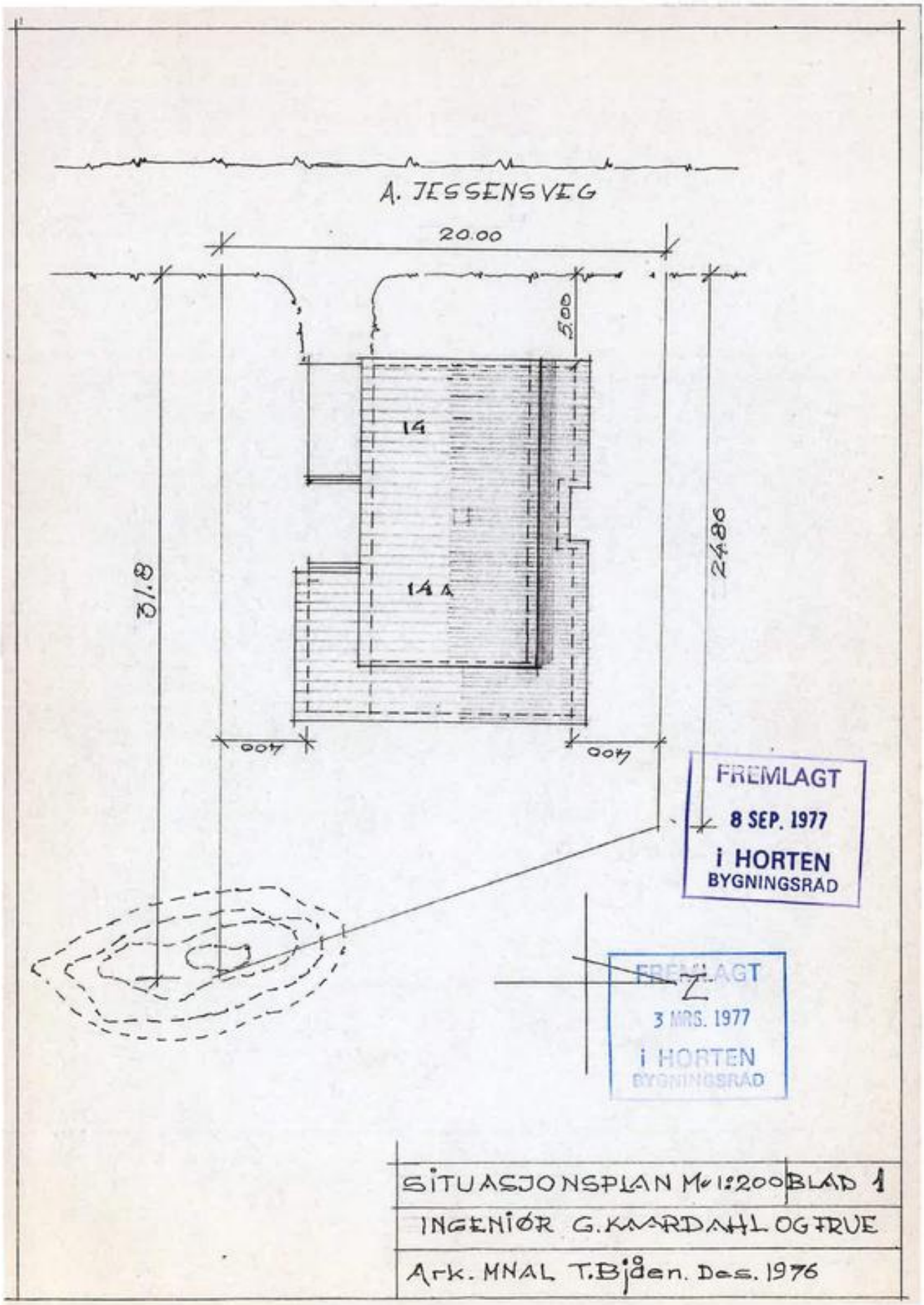
Bygningssjefen finner - i henhold til instruks - å kunne godkjenne søknaden om byggetillatelse på vanlige vilkår.

Melding om ansvarshavende må sendes inn før byggearbeidet settes i gang.

Bygningssjefen i Horten, 17. februar 1977

Ivar B. Bauck

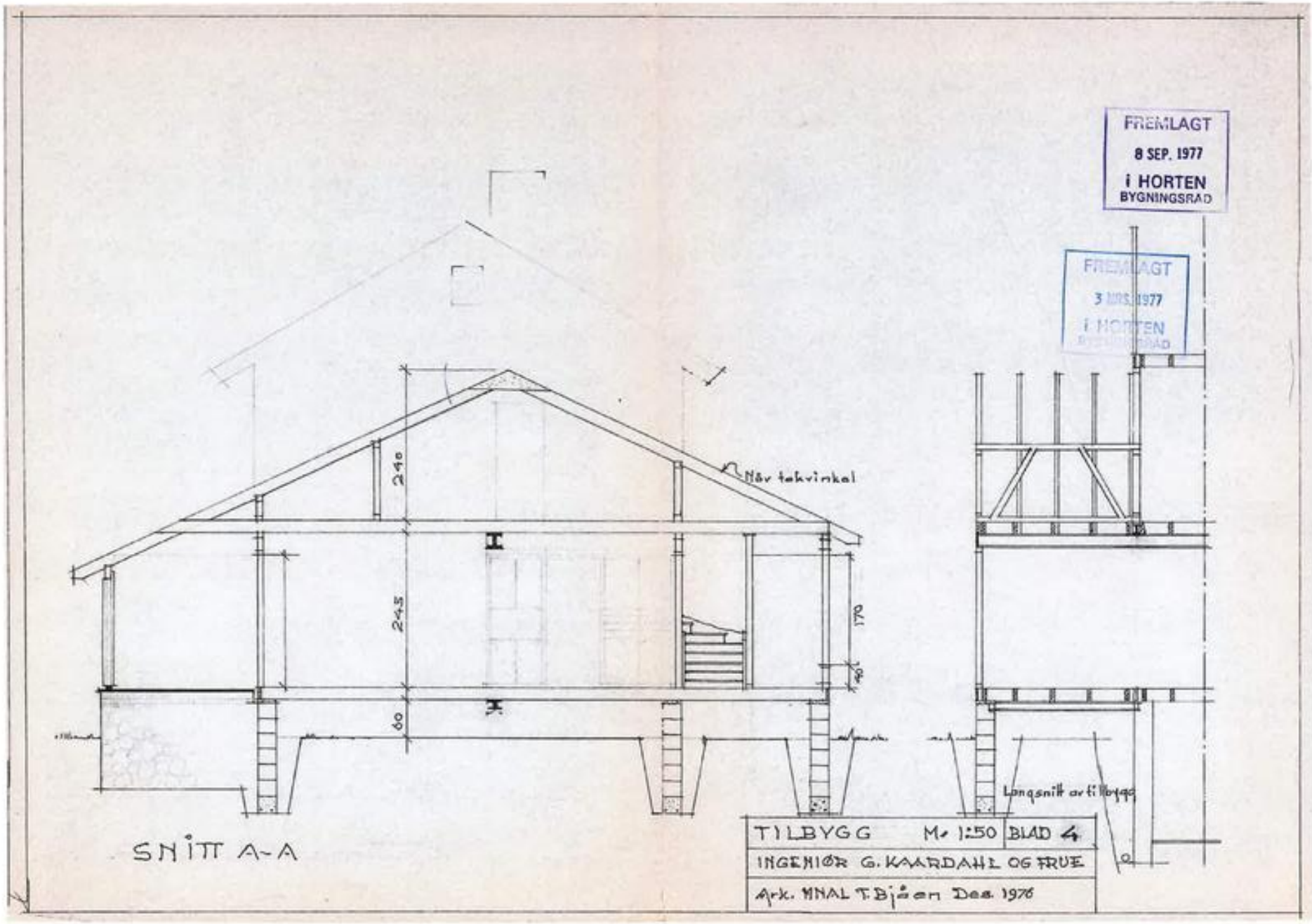
Knut Berg
ing.



SITUASJONSPLAN M= 1:200 BLAD 1

INGENIØR G. KVARDAHL OG TRUE

Ark. MNAL T. Bjåen. Des. 1976


FREMLAGT
8 SEP. 1977
i HORTEN
BYGNINGSRÅD
FREMLAGT
3 NOV. 1977
i HORTEN
BYGNINGSRÅD
Nåv takvinkel
240
245
170
40
60
Langsnitt av tilbygg
SNITT A-A
TILBYGG M: 1:50 BLAD 4
INGENIØR G. KAARDAHL OG FRUE
Ark. MNAL T. Bjåen Des. 1976

4

		Skriv ikke her
F.kap. 45 F.kap. 55 F.kap. 54:3	**Tak** Takhelning: (oppgi helningsvinkel) _____ Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) _____ Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/takstoleavbas (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt uavhr henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggeforskrifter 1, veiledningens hefte _____ hasv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
Bl. § 106 F.kap. 47	**Ventilasjon** ☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	**Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg** Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) _____ ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ ☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type _____	
F.kap. 55 F.kap. 55:41 F.kap. 55:522	**Brannvern** Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller Trapp en: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	**Særskilt søknad innsendes for** ☐ personheis ☐ varmeheis ☐ forstøtningsmur ☐ inngjerding mot veg	

Tilleggsopplysninger:

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

FREMLAGT
8 SEP. 1977
HORTEN
BYGNINGSRÅD

16 FEB 1977
Gnr. Arkiv 511

Til bygningsrådet i Horten kommune

Byggeplass (adresse): R. Jessens veg 14A, 3190 HORTEN — Matr.nr. 47 — Gnr. — Bnr. — Parsell nr. — v. 14A

Eier/~~Fester av tomt~~: GUNNAR KAARDAHL — Adresse: — " — — Telefon: 41052

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

		Skriv ikke her
Bl. § 93 F.kap. 14	**Arbeidets art** ☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☒ Endring ☐ Annet (beskriv) _____	
Bl. §§ 70-86	**Byggets art** ☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____	
F.kap. 14 Bl. § 94.3 F.kap. 51 og 52	**Vedlegg til søknaden** ☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastatt skjema) ☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn). ☒ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader ☒ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): Statiske tegninger og beregninger av ståldragere innsendes senere	
Bl. § 7	**Dispensasjonssøknad** Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt	

FREMLAGT
3 MRS. 1977
I HORTEN

Vannavg. 5/4 724 m²

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeider vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempelser som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeider vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Horten (Sted) den 16/2 1977

Gunnar Kaardahl — R. Jessensvg 14A — 41052
Byggherrens underskrift — Adresse — Telefon

Gunnar Kaardahl — — —
Anmelders underskrift — Adresse — Telefon

Byggm. Arthur Göransson

A/S Grafisk Maskinindustri Nr. 2121 Eidsvoll Skjema B-0004-05 (8. utgave godkjent)

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN 2

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

		Skriv ikke her
Bl. §§ 22-33 Bl. §§ 62-64	**Reguleringsplan og bestemmelser** Området er [X] regulert [ ] ikke regulert Tomten er [X] oppmålt [ ] ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	
Bl. §§ 70-77 og 81 F.kap. 26	**Minste avstander fra det planlagte bygg** Til nabogrense 4 m Til midte av vei ... m Til annen bygning på samme tomt ... m [X] Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen Går det høyspent kraftlinje over tomten [ ] Ja [X] Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55	**Bebyggelsen** Bebygget grunnareal for eldre bygg ... m² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 21.7 m² Sum bebygget grunnareal ... m² Antall etasjer 2 Antall leiligheter 1 Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 21.7 m²	
Bl. § 66	**Atkomst** Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: [ ] Riksveg Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er [ ] gitt [ ] ikke gitt. [X] Kommunal veg [ ] Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. [ ] Ja [ ] Nei	
Bl. § 63 Bl. § 66.2	**Vann og kloakk** Vannforsyning skaffes fra [X] offentlig vannverk [ ] privat fellesvannverk [ ] egen/felles brønn [ ] takvannanlegg Annen (beskriv) Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes [X] offentlig kloakk [ ] privat kloakkanlegg Det skal installeres [X] vannklosett [ ] Annet (beskriv) Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning. [ ] Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31 F.kap. 56	**Bygningens innretning** Tegningene er påført [X] romareal [X] byflate [X] romhøyde [ ] romvolum [ ] bodareal [ ] Tilgjengelighet er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68 F.kap. 42.5 F.kap. 45.2	**Byggegrunn, drenering og overvann** Grunnen består av [X] fjell [ ] grus [ ] sand [X] leire [ ] annet (beskriv) Drenering baseres på [ ] selvdrenering [ ] kultgrøft [X] rør Drensvann føres til [X] offentlig avløpssystem [ ] terreng Takvann, overvann føres til [X] offentlig avløpssystem [ ] terreng	
F.kap. 42:1-3	**Fundamentering** [X] Grunnmur [ ] Bankett/sålo [ ] Peler [ ] Annet (beskriv)	

3

		Skriv ikke her
F.kap. 42.4 F.kap. 31:24 F.kap. 54.3	**Kjellergulv, gulv på terreng** [ ] Betong på grunnen [ ] Lettbetongelementer med luftrom under [X] Trebjelkelag med luftrom under [ ] Annen utførelse (beskriv) ... Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: [ ] Utførelse angitt på tegningene [ ] Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ... henv.nr. ... [ ] Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.kap. 42:3 F.kap. 54.3	**Kjelleryttervegger** [ ] Betong [ ] Betongblokk [X] Blokk av letteggregatbetong [ ] Annet (beskriv) ... Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: [X] Utførelse angitt på tegningene [ ] Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ... henv.nr. ... [ ] Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54.3 F.kap. 55	**Yttervegg, dør og vindu** Veggmateriale: [X] Tre [ ] Tegl [ ] Betong [ ] Lettbetong (oppgi type) ... [ ] Annet (beskriv) ... Vegguføreise: [X] Plassbygd [ ] Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) ... Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: [ ] Utførelse angitt på tegningene [ ] Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ... henv.nr. ... [ ] Særskilt dokumentasjon i eget bilag [ ] Forholdstallet f.F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørlåter F = totalt yttervegg flate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	**Skillekonstruksjoner mellom leiligheter** Materiale: [ ] Tre [ ] Tegl [ ] Betong [ ] Lettbetong (oppgi type) ... [ ] Annet (beskriv) ... Utførelse: [ ] Plassbygd [ ] Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) ... Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: [ ] Utførelse er angitt på tegningene [ ] Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ... henv.nr. ... [ ] Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54.3 F.kap. 55.41	**Etasjeskiller og balkong** Materiale: [ ] Tre [ ] Betong [ ] Lettbetong (oppgi type) ... [ ] Annet (beskriv) ... Utførelse: [ ] Plassbygd [ ] Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) ... Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: [ ] Utførelse angitt på tegningene [ ] Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ... henv.nr. ... [ ] Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

Vår dato
10.05.2005

Vår referanse
GBNR-128/428/05/1811-3
/

Vår saksbehandler
Jørn Engebretsen
tlf 33 08 51 12, e-postadresse: jorn.engebretsen@horten.kommune.no

Deres dato
22.04.2005

Deres referanse

Svein S. Kaardahl
Amalie Jessens vei 12

3182 HORTEN

AMALIE JESSENS VEI 14B, 128/428 - GARASJE, RIVING/NYBYGG - UNDERRETNING OM VEDTAK

Det vises til melding av 22.04.2005 mottatt 25.4.2005.

Det er fattet følgende vedtak i saken :delegasjonsvedtak 149/05

VEDTAK:

GODKJENNING AV TILTAK:
Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 86 a for oppføring av garasje og dispensasjon fra pbl § 70.2 godkjennes.
Det er en forutsetting for godkjennelsen at merknad fra kommunalteknisk planavdeling blir tatt til følge.

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

Regning på behandlingsgebyr, kr 2060.- blir sendt tiltakshaver:

Med vennlig hilsen

Jørn Engebretsen
byggesaksbehandler
Vedlegg:
Sakspapir
Godkjente dokumenter

Gnr. 128 Bnr. 449

Byggherre:

Byggeplassens adresse: AMALIE JESSEN VEI 14B

Arbeidets art: GARASJE - DOBBEL

Byggets art: NY BYGG

Oversendt dato: 3-5-05

Returneres til: FRA

Ingen merknader
Merknader (se bak)

Dato: _____ Sign.: _____

PLANAVDELINGEN, Teknisk etat v/Nedler

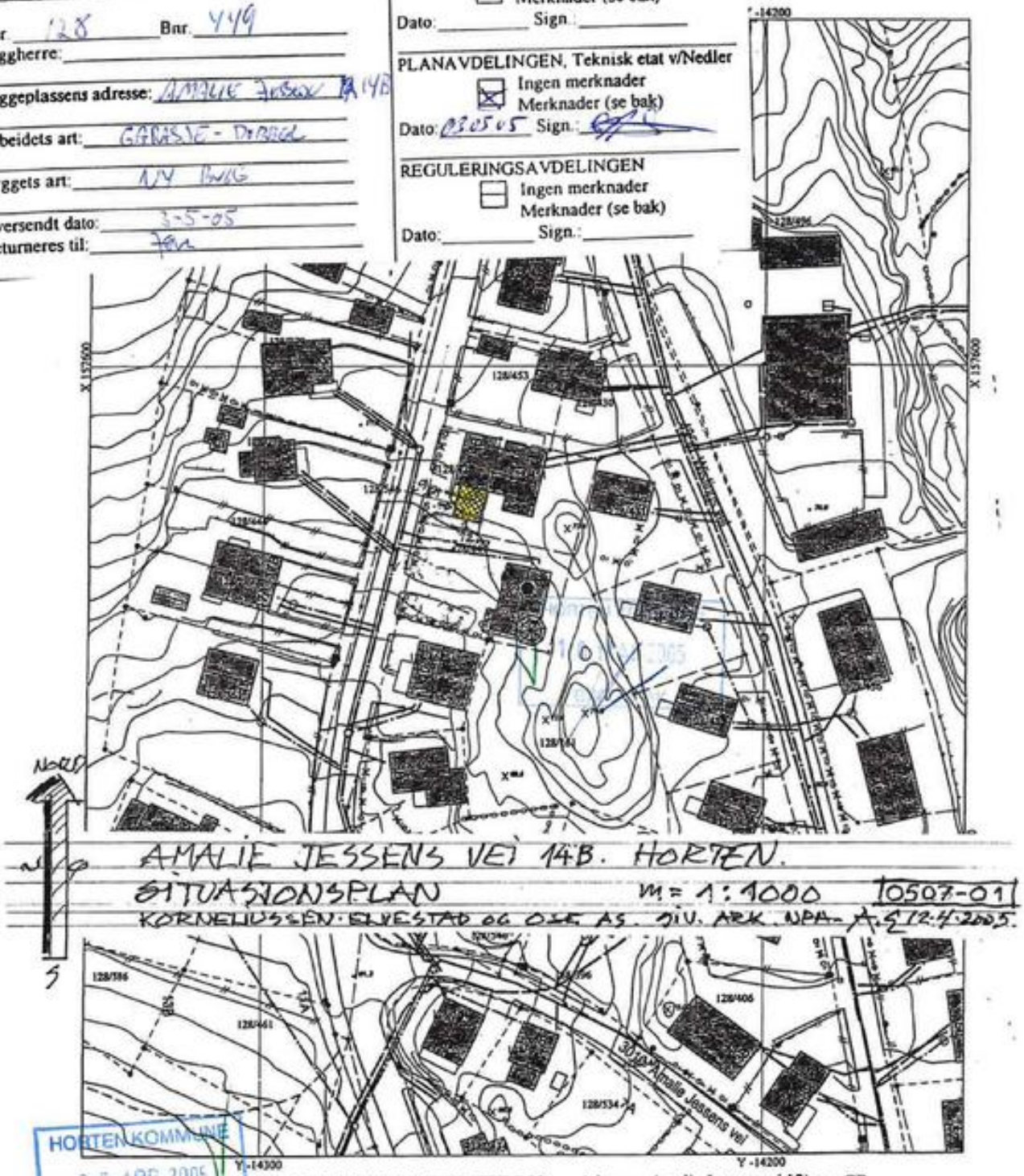
Ingen merknader
Merknader (se bak)

Dato: 03.05.05 Sign.:

REGULERINGSAVDELINGEN

Ingen merknader
Merknader (se bak)

Dato: _____ Sign.: _____



HORTEN KOMMUNE
25 APR 2005
SENTRALARKIV

PLAN OG KOMMUNEUTVIKLING
Horten kommune
NGO III
M= 1:1000
Grunnkart ajourført 1992 - 2000.

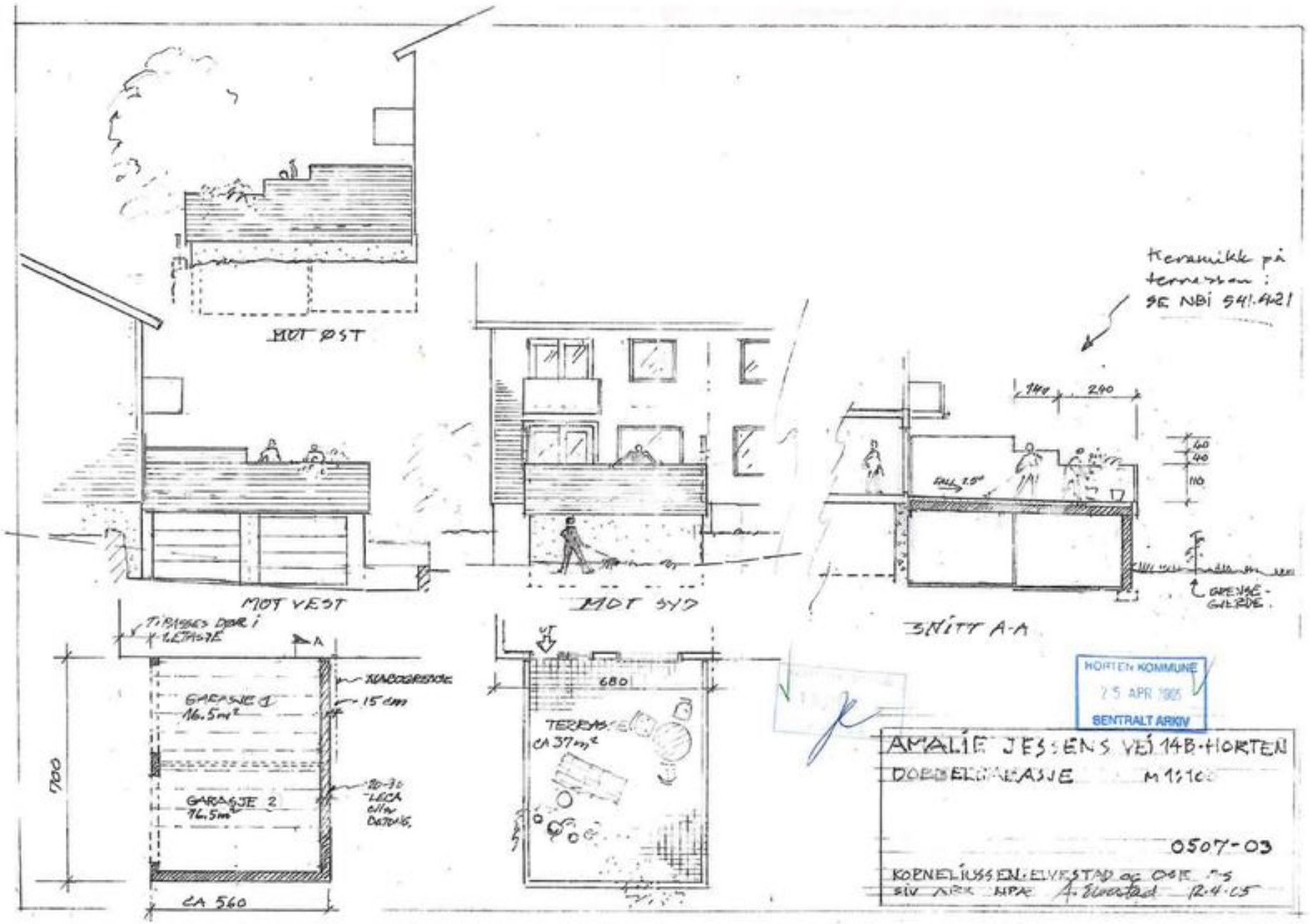
Nøyaktig grense
Anslått grense
Bygninger angitt ved takflate

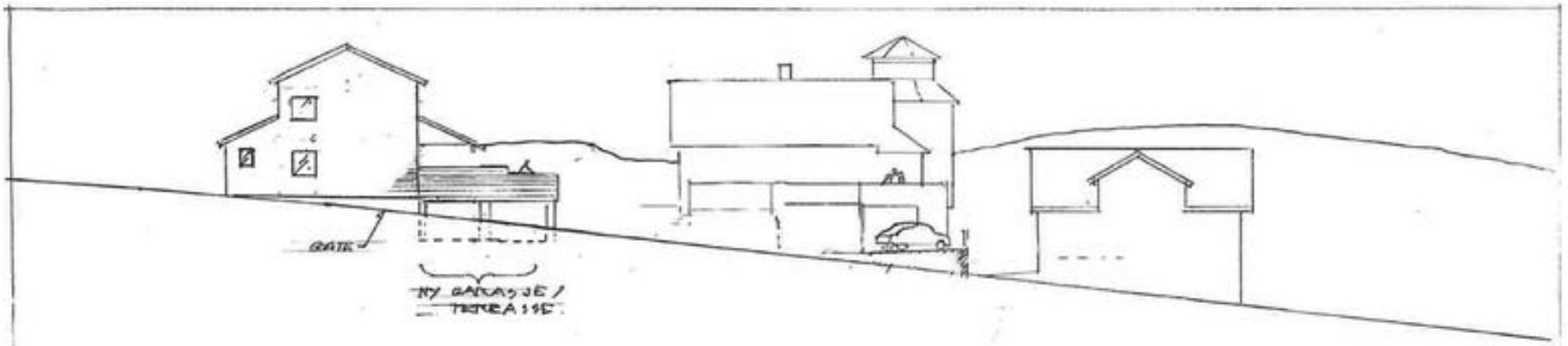
Adresse : Amalie Jessens vei 12ign. : ØB
Gnr/Bnr : 128/449 Dato : 4.7.2002
X=
Y=

Vannledning
Overvannsledning
Avløpsledning

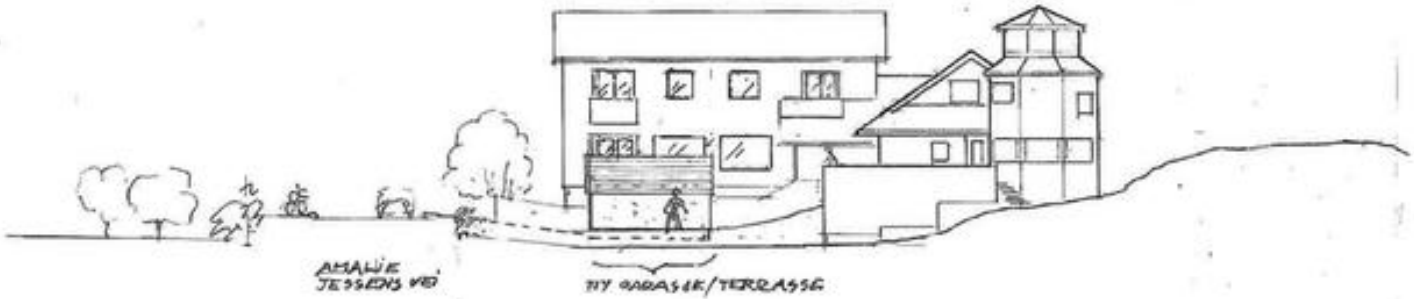
Horten kommune er ikke økonomisk ansvarlig for evt. feil og/eller mangler i kartet.

NORD


MOT ØST
MOT VEST
MOT SYD
SNITT A-A
Keramikk på terrassen: SE NBI 541.421
240
140
40
40
110
FALL 1:50
GRENSE-GJERDE
TRAPPES DØR I 1. ETASJE
A
GARASJE 1 16.5m²
GARASJE 2 16.5m²
15 cm
LECA eller BETONG
700
CA 560
680
TERRASSE CA 37m²
HORTEN KOMMUNE
25 APR 1985
SENTRALT ARKIV
AMALIE JESSENS VEI 14B - HORTEN
DOBBELTGARASJE
M 1:100
0507-03
KORNELIUSSEN, ELVESTAD OG OSE A/S
SIV. ARK. MNAL
A. Elvestad
12.4.85



GATEOPPRISS : NORD-SYD



OPPRISS SYD

HORTEN KOMMUNE
25 APR 2005
SENTRALT ARKIV

AMALIE JESSENS VEI 14B HORTEN
OPPRISS M=1:200

0507 -02

KORNELIUSSEN-ELVESTAD ARK OSE A/S
SIV. ARK. MNA A. Zwartkol 12.4.05

L.nr. 136/53

FERDIGATTEST

for eiendommen Amalie Jessens veg nr. 14

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 20/6-1953

fra A. Kaardahl

på vegne av Gunnar og J. Kaardahl

med ansvarshavende A. Kaardahl

er følgende byggeforetagende lovlig:

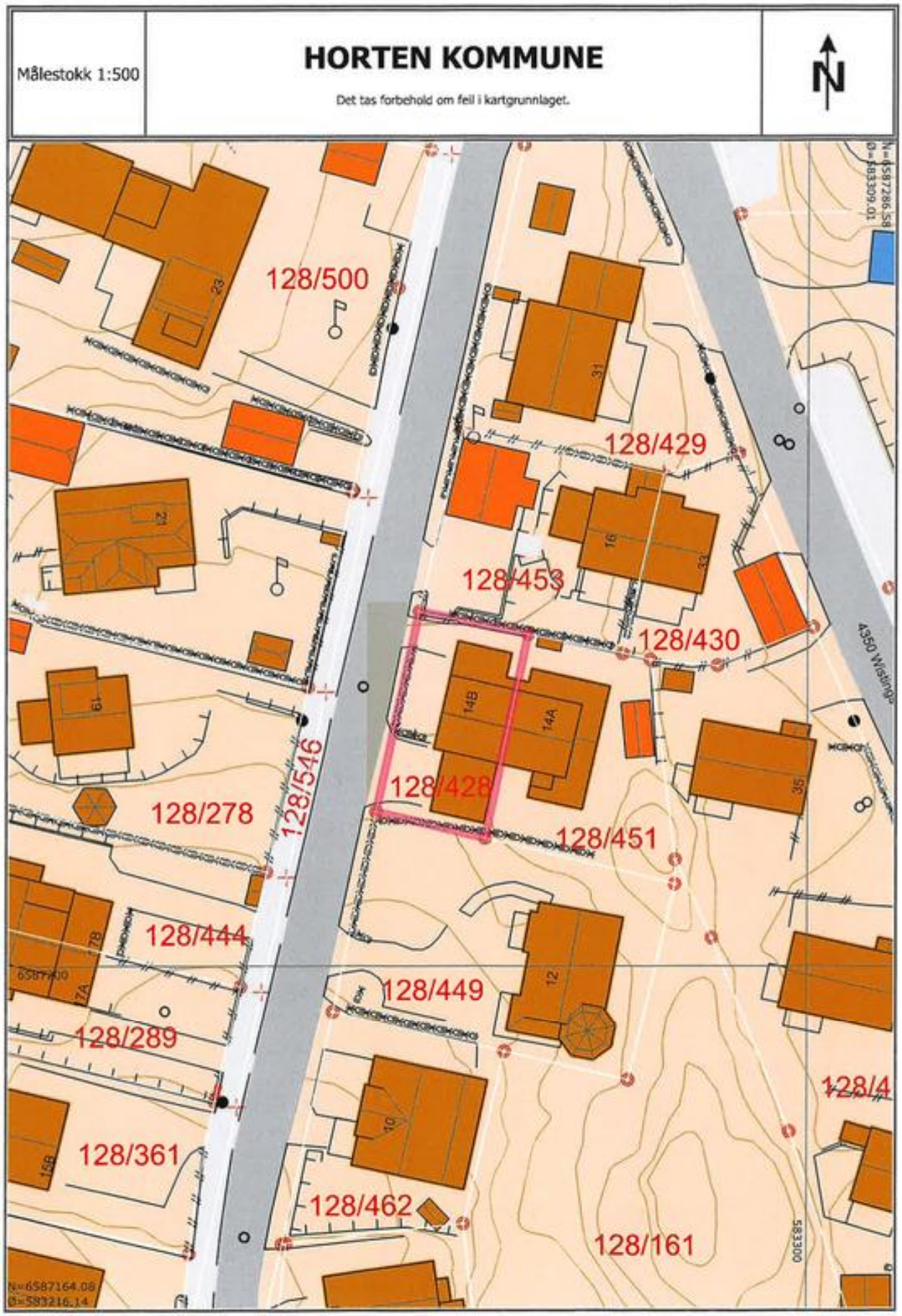
våningshus av panel-bindingsverk i 1 1/2 etasje.

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

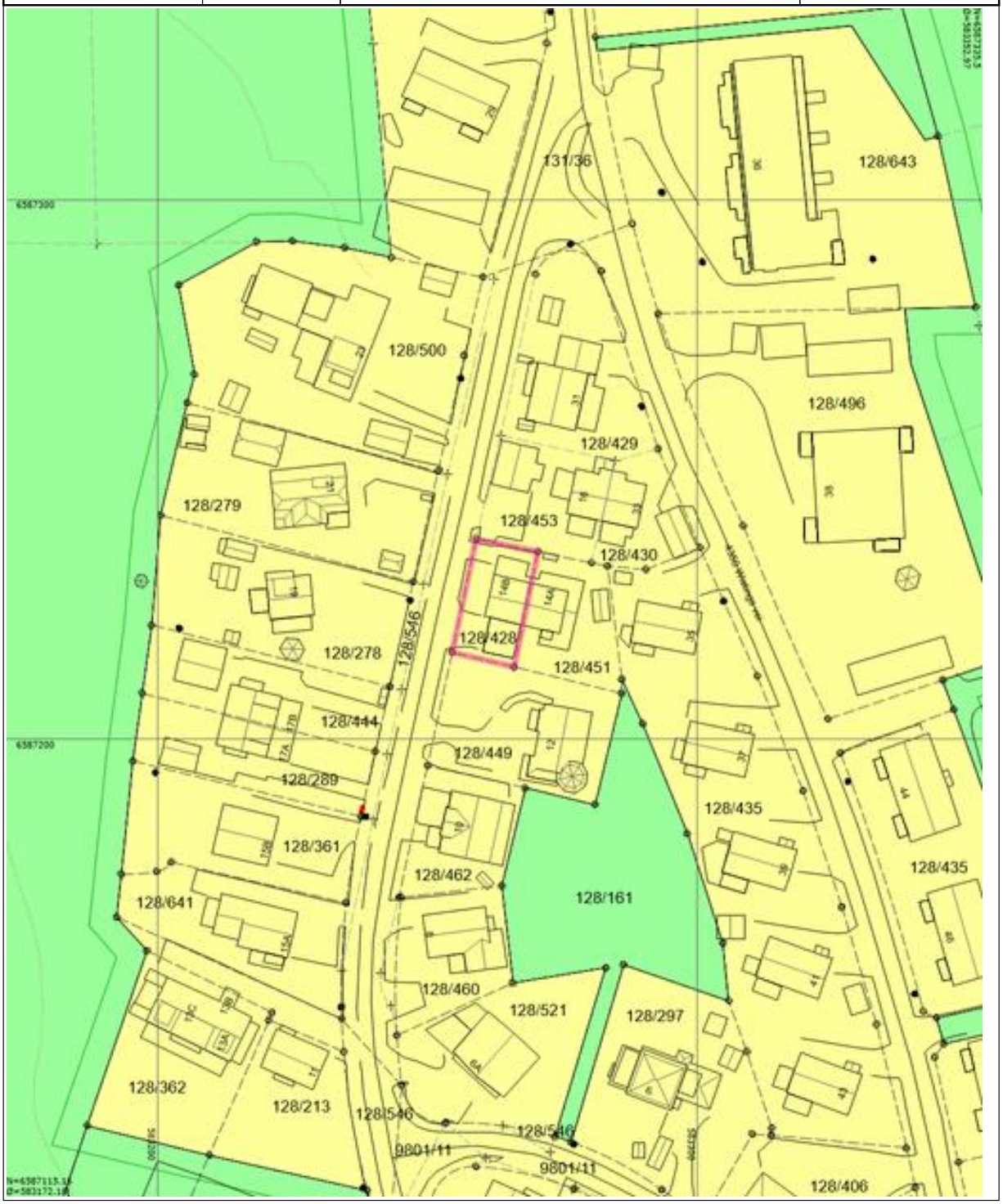
Hortens Bygningsråd den 27. januar 1955.

N. Bustrak
Bygningssjef.

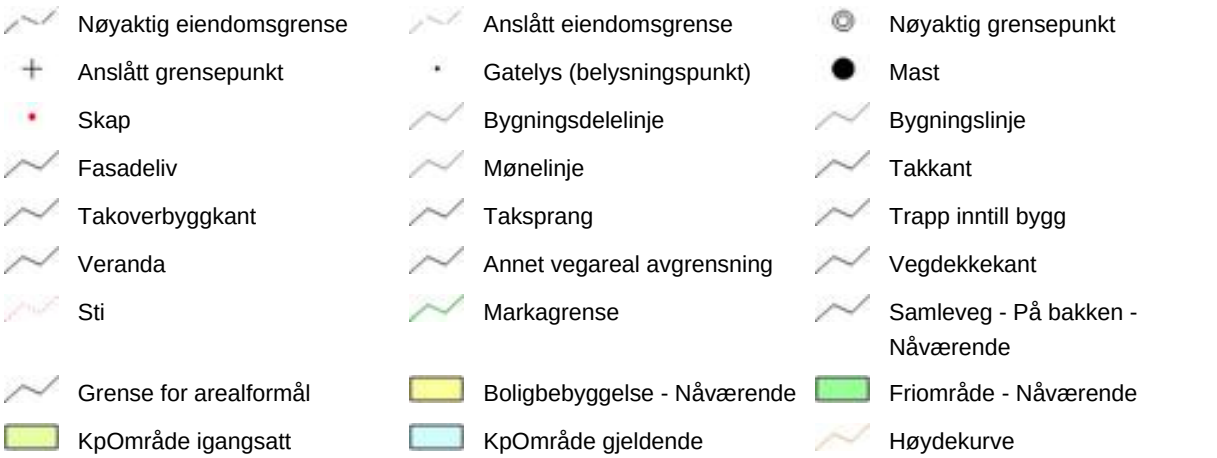
E. W. Nygaard
Bygningsinspektør.


Målestokk 1:500
HORTEN KOMMUNE
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
N
128/500
128/429
128/453
128/430
128/428
128/278
128/546
128/451
128/444
128/449
128/289
128/361
128/462
128/161
4350 Wisting
14B
14A
31
33
35
23
21
61
78
17A
16B
10
12
N=6587164.08
Ø=583216.14

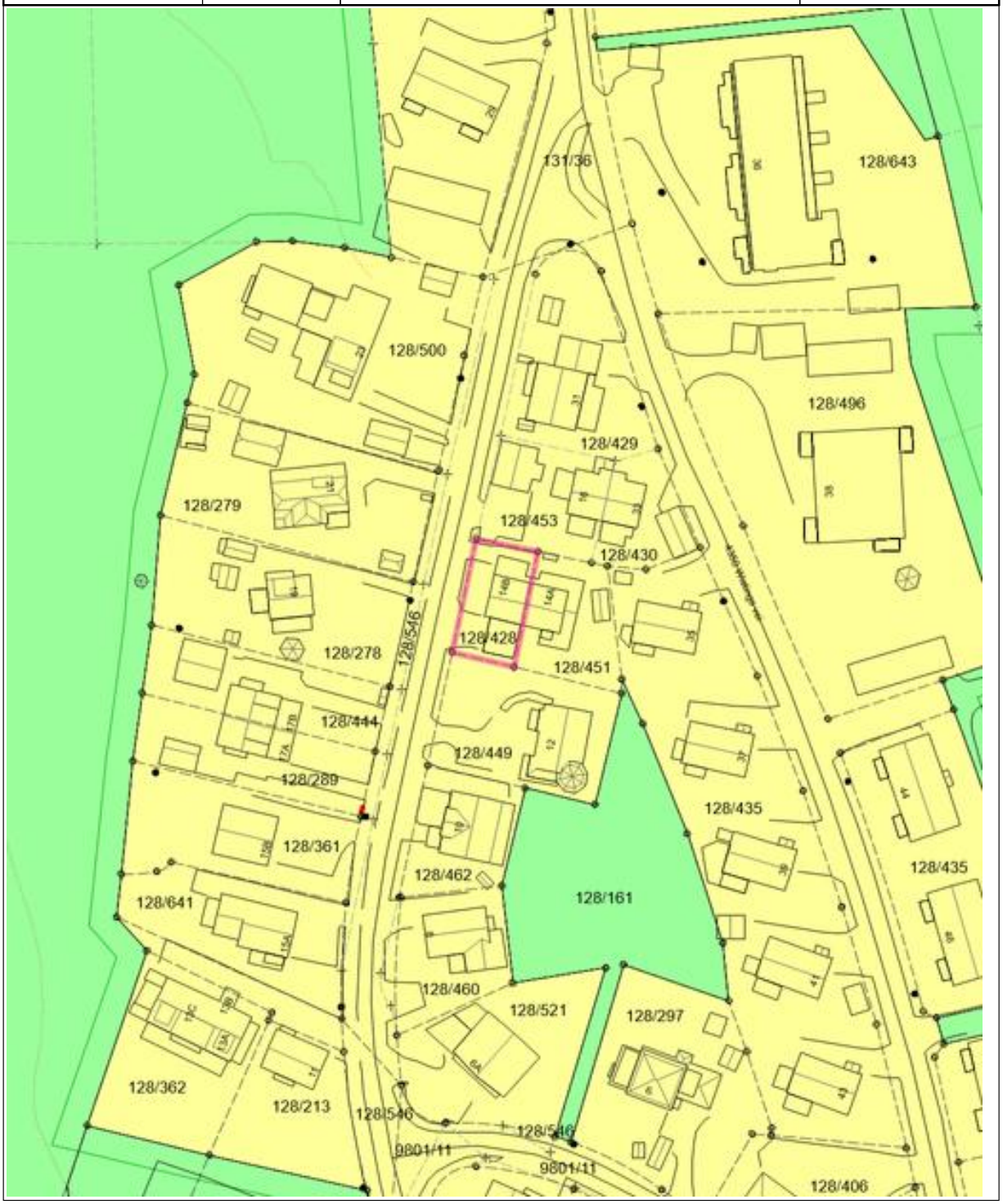
Horten kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 428	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Amalie Jessens vei 14B 3182 HORTEN				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033				



Tegnforklaring



Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 428	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Amalie Jessens vei 14B 3182 HORTEN			
	Annen info:				



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


Markagrense


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Boligbebyggelse - Nåværende


Friområde - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende

Høydekurve

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**128**	**428**	**0**	**0**	Amalie Jessens vei 14B, 3182 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	255.27m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

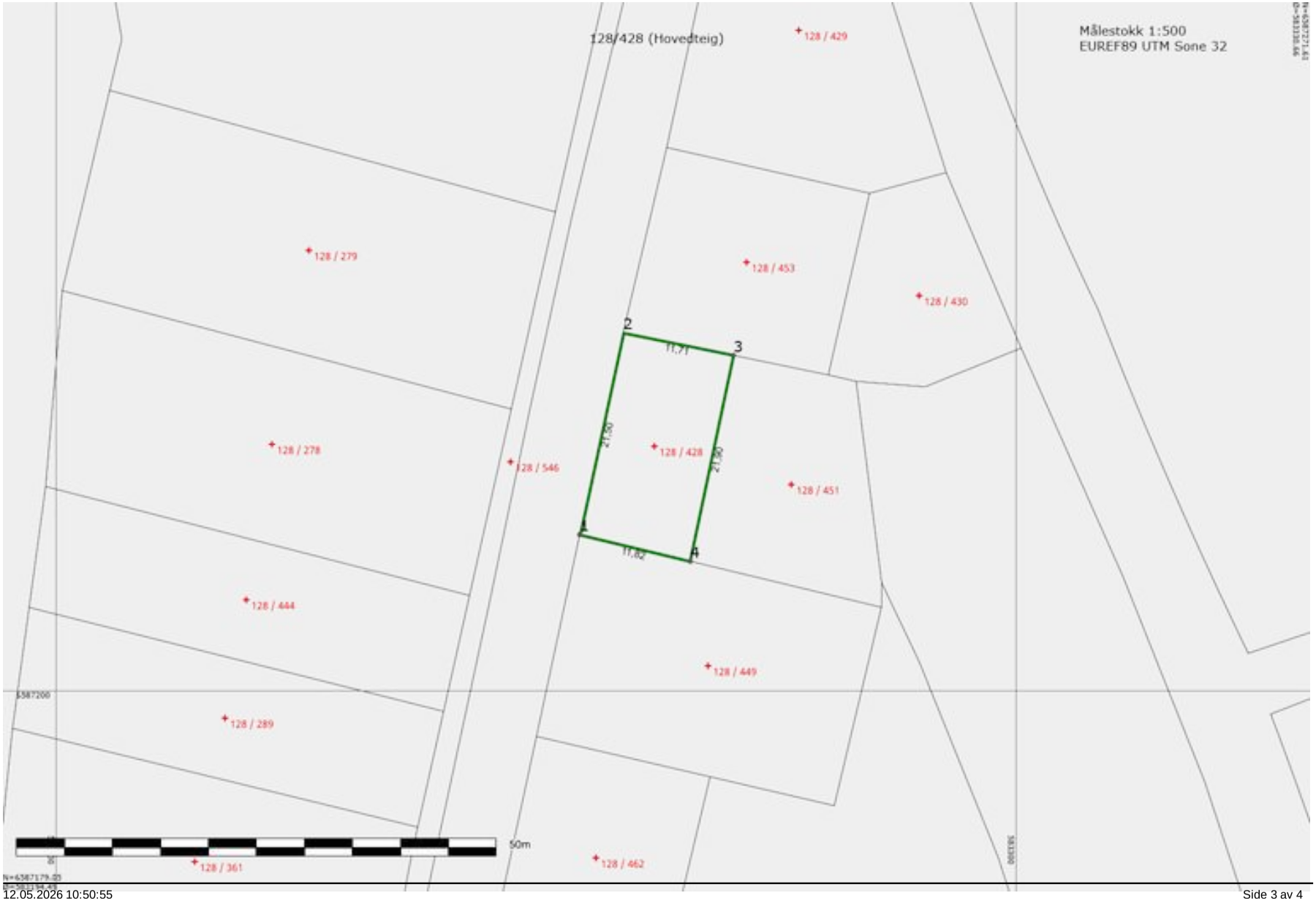
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**128**	**428**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 128/428
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6587300
6587200
128 / 428
128 / 500
128 / 429
128 / 229
128 / 453
128 / 278
128 / 451
128 / 444
128 / 449
128 / 289
128 / 462
128 / 435
128 / 161
128 / 460
128 / 546
128 / 521
100m


128/428 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
128 / 429
128 / 279
128 / 453
128 / 430
128 / 278
128 / 546
128 / 428
128 / 451
128 / 444
128 / 449
128 / 289
128 / 361
128 / 462
1
2
3
4
11.91
21.90
11.82
21.90
6587200
50m

Areal og koordinater

Areal: 255,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6587225,39 Øst: 583262,35

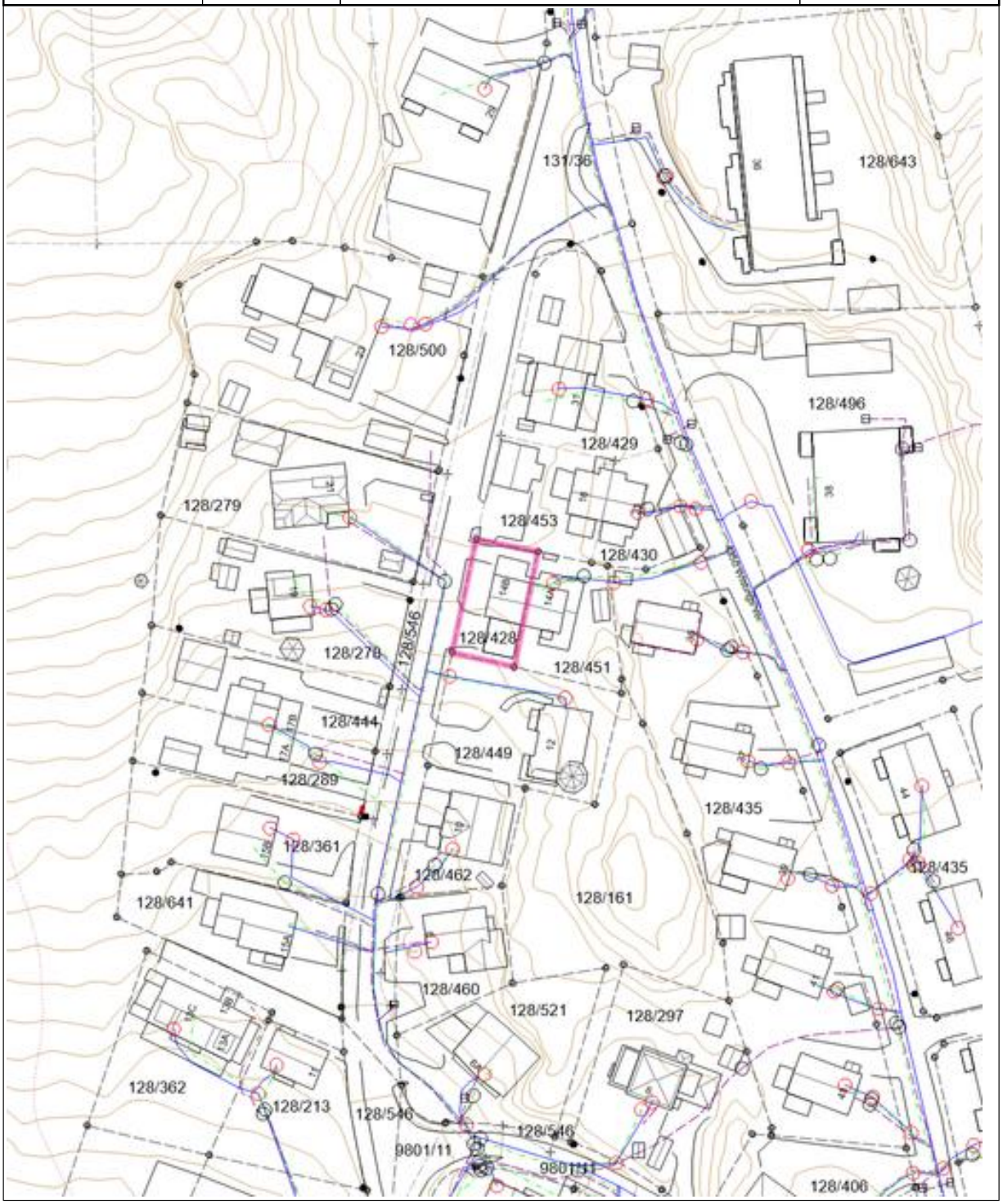
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6587216,21	583254,58	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,50	Ikke hjelpelinje		13	
2	6587237,23	583259,10	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,71	Ikke hjelpelinje		13	
3	6587234,86	583270,57	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,90	Ikke hjelpelinje		13	
4	6587213,43	583266,07	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			11,82	Ikke hjelpelinje		13	

Horten kommune	Oversiktskart med VA				
	Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 428	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Amalie Jessens vei 14B 3182 HORTEN			
	Annen info:				

N

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kran	Slamavskiller	Kum - annen eier
Overløp	Sandfangskum	Sluk
Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	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	Høydekurve

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**128**	**428**	**0**	**0**	Grunneiendom	AMALIE JESSENS VEI 14	Ja	255,3	255,5	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
23.01.1952	Nei	Nei	Nei			Nord: 6587225.39 Øst: 583262.35 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			128/428	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			128/428	0
Kartforretning	07.10.2003		M 6797	Mottaker	128/428	255.5
Nymatrikulering	23.01.1952		M 12-9	Mottaker	128/428	236

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161715816	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Amalie Jessens vei	14	B		Nord: 6587226 Øst: 583265 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 8-Sentrum Postnummerområde 3182-HORTEN Grunnkrets 606-Nordre Baggerød

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 12-9

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
255,3	Nord: 6587225,39015598 Øst: 583262,34999474 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:

TINGLYST
DAGBOKNR: 171952
16 NOV. 2005
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
TURID E. BÆRLAND
Statsaut. eiendomsmegler

E R K L Æ R I N G

Mellom eierne av Amailie Jessensvei 14 B gnr. 128 bnr. 428 Dag Lauvås f.010460[redacted] og Amailie Jessenvei 14 A, gnr. 128 bnr. 451 Gunnar Trygve Kaardahl f. 190619[redacted] begge i Horten kommune er det inngått følgende avtale som blir å tinglyse på begge eiendommen:

I den nyoppførte dobble garasjen som ligger på gnr. 128 bnr. 428 har gnr. 128 bnr. 451 eksklusiv bruksrett til den ytre (sydvestre) delen. Vedlikeholdsplikten for denne garasjen, hvilket omfatter alt innvendig samt garasjeport, hviler også eksklusivt på bnr. 451.

Horten, 8.november 2005.

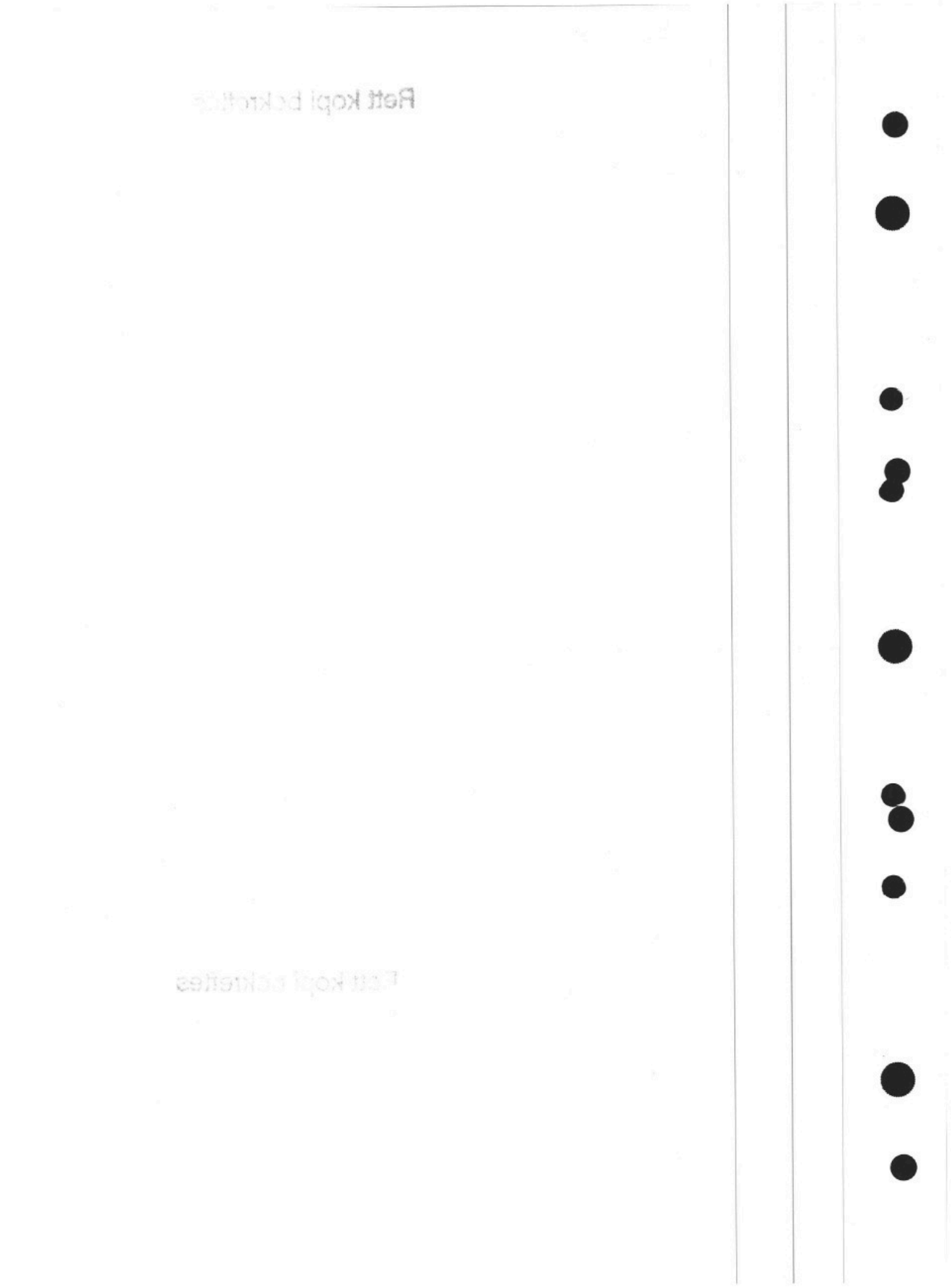
Dag Lauvås
Dag Lauvås

Gunnar Kaardahl
Gunnar Trygve Kaardahl

Doknr: 171952 Tinglyst: 16.11.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den, 14/11-05
for DnB NOR Eiendom AS
Inger Lise Hesvik

Rett kopi bekreftes
DnB NOR Eiendom AS
TURID E. BÆRLAND
Statsaut. eiendomsmegler



Ypl. kr 30,-

Dagbok nr. 130 52 30/1

Horten sorenskriverembete

S k j ö t e

Undertegnede, Horten kommune, overdrar herved til herr Oddvar Halvorsen, f. 5/9 1914 tomten Baggerödgt. 60 i Horten, stor ifölge målebrev av 26/11-51 kvm. 637,2.

Kjöpesummen utgjör

kr. 2.548,80 - kronertotusenfemhundreogförtiåtte 80/100.

Kjöperen betaler alle salgs- og skjötningsomkostninger.

Tomtekjöperen er kjent med Horten bystyres vedtak av 21/5-51 om regulering av Bikjenmyra i Horten og de vedtekter som er vedtatt i tilknytning til reguleringen, og forplikter seg til å följge disse.

Tomten blir å bebygge med 2- eller 4-mannsbolig.

Hvis tomten ikke er bebygd innen 5 - fem - år etter utstedelsen av dette skjöte, kan Horten kommune, hvis den önsker det, forlange tomten skjötet tilbake mot å betale kjöpesummen hvis denne er betalt, ellers intet.

Hvis Horten kommune finner at det er nödvendig å legge vann- og kloakkledning over den solgte tomt fra noen av nabotomtene, plikter kjöperen å finne seg i dette uten erstatning.

Istedenfor kjöpesummen betaler kjöperen i årlig avgift 3 % av belöpet med kr. 76,46.

Avgiften betales etterskuddsvis i 2 halvårlige terminer, hver 14. april og 14. oktober, förste gang 14. april 1952.

Kjöperen er berettiget til når som helst å innlöse avgiften med den faste kjöpesum.

Til sikkerhet for avgiftens riktige erleggelse forbeholder selgeren seg 1. prioritets panterett i det solgte jordstykke med de på samme oppförendes bygninger eller i tilfelle deres assuransesum. Selgeren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen grunnavgift for inntil 1 år (foruten retten til fremtidig avgift).

For såvidt ikke avgiften betales i rett tid, er selgeren berettiget til overensstemmende med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

Tomtekjöperen frafaller retten til frist og forkynnelse av påkrav etter § 109 i tvangsfullbyrdelsesloven, likeså retten til utsettelse av tvangsauksjon etter § 111 i samme lov.

H o r t e n den 19. januar 1953.

Paul Bentsen — Osc. Løvaas.

Motpartens rigtighet bekreftes
Horten sorenskriverembede 6/2 1952
R.L.

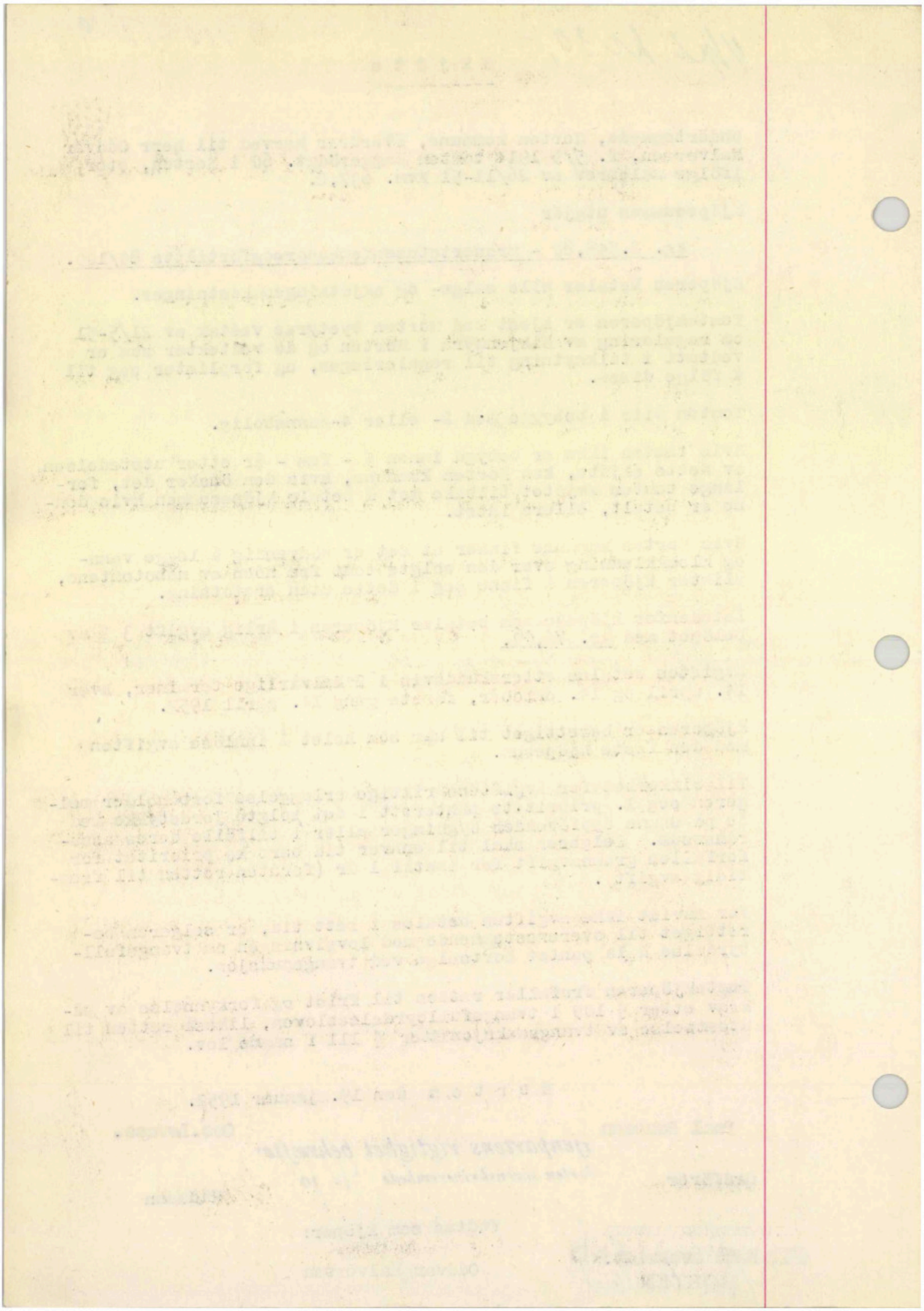
Ordförer — Rådmann

Vedtas som kjöper:

Oddvar Halvorsen

OVERRETTSSAKFØRER FINN MIKKELSEN HORTEN

Rett avskrift:

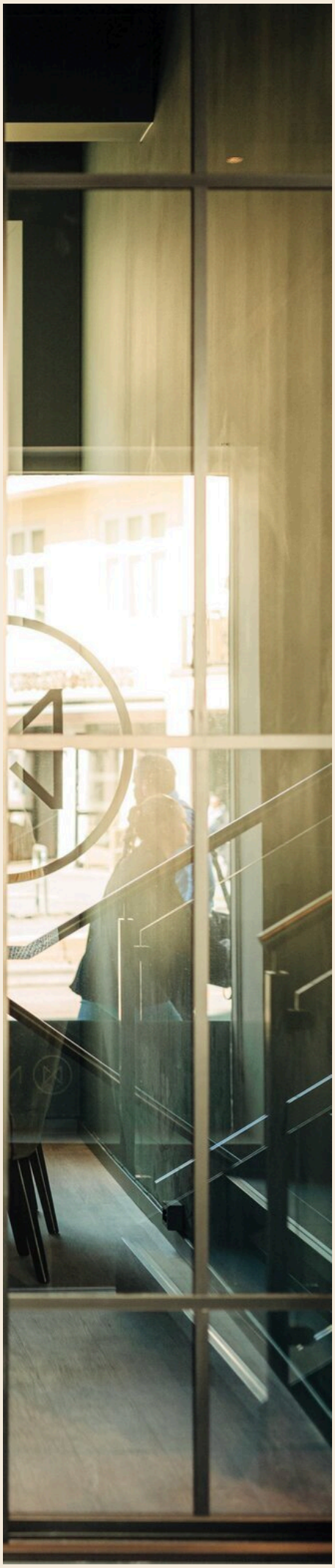




Velkommen til

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.

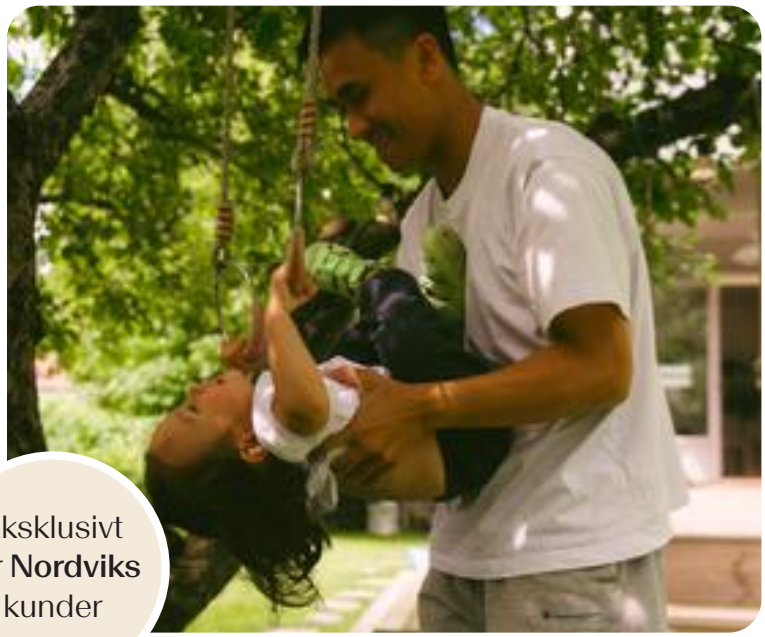


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

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: 25-0089/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Amalie Jessens vei 14B 3182 HORTEN
Matrikkel: Gnr 128, bnr 428 (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