PRIVATMEGLEREN
HORTEN

APOTEKERGATA 3

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Apotekergata 3, 3187 Horten
Gnr. 125, Bnr. 369, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260056

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Martin Brudal Samuelsen

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 977 58 307

E-post: martin.brudal.samuelsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Apotekergata 3 , 3187 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 125, bnr. 369

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21609-1749 **Eiendomsverdi ref nr:** DW1106

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

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.

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

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

Enebolig over to etasjer og innredet kjeller som er oppført i tre over ringmur med støpt plate fra ca 1860.
Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.
Det bør påregnes noe modernisering av boligen for å treffe dagens standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1983, 1985, 2009 og noen eldre vinduer med ett lag glass i kjeller.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.
Treverk på terrassen har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Utvendig trapp av tre som adkomst til boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og spisestue, det blir ikke flyttet på møbler og inventar
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har belegg. Veggene har plater. Måling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måling er foretatt ved/i Bunnsvill i luke for stoppekran. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,7%.
Boligen har malt tretrapper mellom etasjene.
Innvendig har boligen malte dører.
Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, varmepumpe og elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er på yttervegg og vegg av mur/betong.

Bad i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Treverk ved bunnsvill bak dusjkabinett og hull er tatt i entre.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,5%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller.
Innredet med toalett
Malt betong på gulv, malte betong og panel på vegger og innvendig tak.

Vaskekjeller som er innredet med opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannstank.
Rommet er ikke bygget som ett våtrom og oppfyller derfor ikke dagens krav til våtrom og kan ikke betraktes/benyttes som ett våtrom.

Badstue i kjeller.
Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmepumpe luft til luft, montert i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenerende tiltak er trolig fra byggeår.
Bygningen har antatt grunnmur av sparesteinsmur fra byggeåret.
Tomten er opparbeidet med plenarealer, belegningsstein, heller og prydbusker/hekk.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

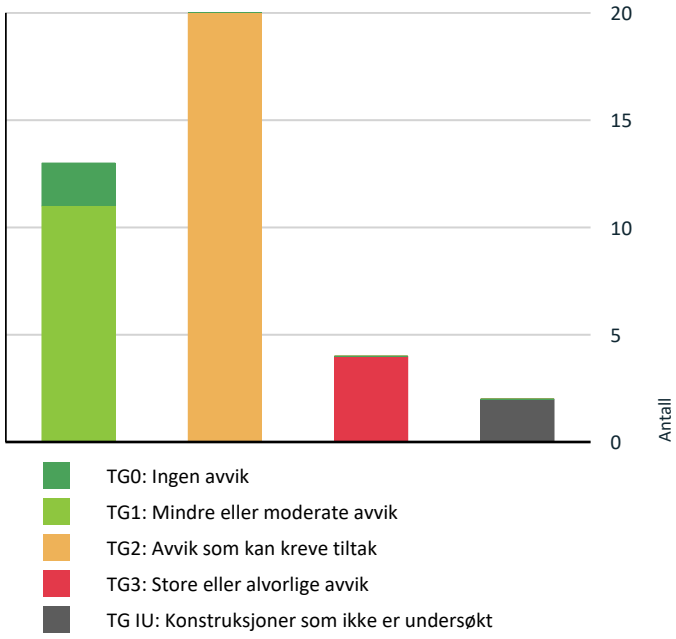
Garasje

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

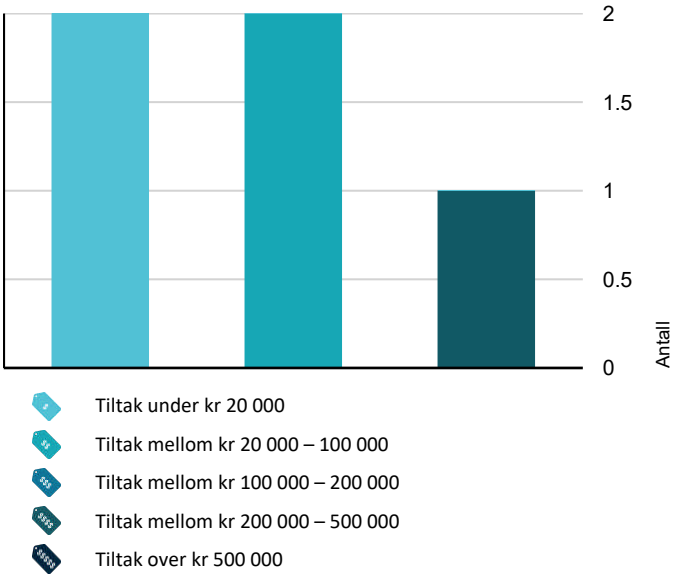
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det tas spesifikt forbehold om at alle konstruktive deler av bygget er utørt etter gjeldende krav ved oppførings tidspunktet og er derfor ikke vurdert av den bygningskyndige. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom 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 > Vinduer Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmepumpe Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Tekn.-/vaskerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1860

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg

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: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold for å forlenge levetiden.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person/husdyr- og materielle skader.
Jevnlig vedlikehold må påregnes for å opprettholde funksjon og opprettholde restlevetid på beslag.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader.
Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjoner.
Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledningen, økt fare for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1983, 1985, 2009 og noen eldre vinduer med ett lag glass i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer som tar i karm, bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på både vindu og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på vinduene.

TG 1 Vindu soverom 2. etasje

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.
Treverk på terrassen har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre som adkomst til boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen fremstår med ett behov for vedklikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold av treverk må påregnes for å opprettholde forventet brukstid.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og spisestue, det blir ikke flyttet på møbler og inventar

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.

Det er målt 23mm høydeforskjell gjennom rommet.
Det er påvist stedvis knirk og noe bevegelse i gulv.
Avviket må ses på i sammenheng med boligens alder og er å anse som normale avvik på en eldre bolig.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

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

Sotluke i kjeller har delvis defekt lås.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av feieluke i kjeller må påregnes.
Ytterligere vurderinger er ikke gjort og det vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Måling er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måling er foretatt ved/i Bunnsvill i luke for stoppekran. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,7%.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Årsak til fukt i dette området må ses på i sammenheng med avvik som er beskrevet under vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes videre undersøkelser for å avdekke årsaken til det høye fuktnivået er mer enn hva som er anmerket under punkt om vannledninger, samt nødvendige tiltak for å sikre konstruksjonen mot fukt- og råteskader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelene.
Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser om nødvendige tiltak for utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedringer av trapp bør vurderes for å ivareta dagens sikkerhetskrav/utforming av trapp.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på både dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, varmepumpe og elektriske panelovner.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er på yttervegg og vegg av mur/betong.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Vinduet og døren er plassert i en våtsone og er utført i materiale som er uegnet for plassering i en våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, unngå vannpåkjenning på vindu/dør for å unngå skader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører økt usikkerhet og risiko for at membran og sluk ikke lenger har tilfredsstillende funksjon. Innhent dokumentasjon eller foreta ytterligere undersøkelser for å påse at rommet har tilfredsstillende membran.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Treverk ved bunnsvill bak dusjkabinett og hull er tatt i entre..
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,5%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Innredet med toalett
Malt betong på gulv, malte betong og panel på vegger og innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluft og elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være fare for dårlig luftskifte, økt luftfuktighet og utvikling av skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > TEKN.-/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller som er innredet med opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannstank.
Rommet er ikke bygget som ett våtrom og oppfyller derfor ikke dagens krav til våtrom og kan ikke betraktes/benyttes som ett våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom og kan ikke betraktes som ett våtrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold og/eller oppgradering av rommet bør gjennomføres for å sikre tiltenkt funksjon og redusere risiko for fuktskader, da dagens tilstand ikke oppfyller krav til våtrom og overflater nærmer seg slutten av forventet brukstid. Manglende tiltak kan medføre økt fare for vannskader og kostbare reparasjoner.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående på overflater i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak enn normalt vedlikehold og ettersyn for å opprettholde normalfunksjon og brukstid.



KJELLER > BADSTUE

TG 3 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovn.

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

Det er opplyst om jordfeil på Badstuovn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Jordfeil må utbedres for å kunne benytte ovnen, eventuelt bytte ovn.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist fukt/vann på ledning ved hovedstoppekran på bad i kjeller.
Trolig kondens, men lekkasje kan ikke utelukkes.
Se rom under terreng for fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Fukt/vann på ledning må utbedres for å unngå ytterligere fukt i konstruksjonen med tilhørende fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom med mangelfull luftutskifting, for å unngå økt fuktighet og dårlig inneklima.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, montert i stue.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service på varmepumpen bør påregnes for å sikre optimal drift og levetid.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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.
   Det er ukjent alder på det opprinnelige anlegget.

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?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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 er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenerende tiltak er trolig fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har antatt grunnmur av sparesteinsmur fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkene bør holdes under oppsyn for å avdekke eventuell utvikling over tid. Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes tiltak for å hindre videre skade på grunnmuren, da økte sprekker kan føre til redusert stabilitet og fuktskader.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plenarealer, belegningsstein, heller og prydbusker/hekk.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1986

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

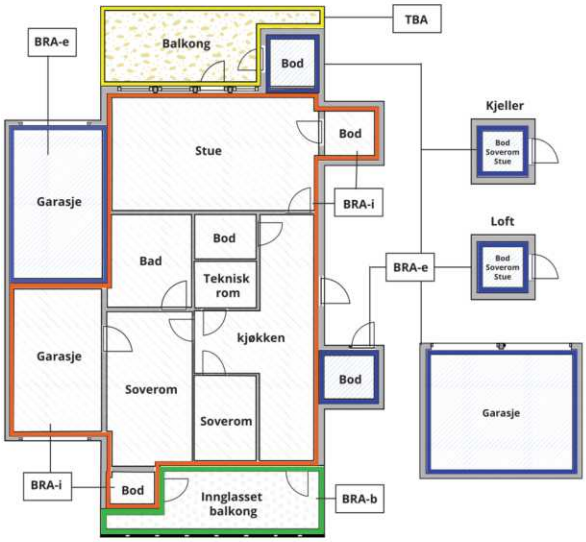
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	56			56		1	57
1. Etasje	68			68	33		68
2. Etasje	12			12		16	28
SUM	**136**				**33**	**17**	**153**
SUM BRA	**136**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, trapperom, lagerrom, toalettrom, tekn.-/vaskerom, bad, badstue		
1. Etasje	Kjøkken, spisestue, stue, gang, soverom, bad, trapperom, entré		
2. Etasje	2 soverom, gang, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Kristoffer Øyri Rikoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	125	369		0	276.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Apotekergata 3

Hjemmelshaver
Rikoll Kristoffer Øyri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Horten sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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/DW1106

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260056

Selger 1 navn
Kristoffer Øyri Rikoll

Gateadresse
Apotekergata 3

Poststed	Postnr
HORTEN	3187

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260056

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: renovert 2009 under forrige eier nytt speil med varne og lys 2025

Arbeid utført av: Terje Bergmann

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt på badet i 1.etasje ble byttet i 2009

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fikk nytt rørsystem ute når Sjøsiden ble bygget i år 2000

Arbeid utført av: Horten Komune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har bemerket at innerst i verksted-rom blir sement-gulvet innerst mørkt, når det er mye regn. Jeg har ikke sett antydning til dette i mitt eie.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter ny installasjon av ildsted/peisovn ble det liggende stein og aske ved feieluke i kjeller. Dette blir fjernet før salg og ble påpekt av feier ved inspeksjon. Ingen fyringsforbud.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset er gammelt, og skjevheter forekommer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dersom man ikke fjerner dødt plantemateriale rundt eiendom på høsten, vil det bli noe skrukketroll i bedd. De kan komme inn i kjeller, disse regnes ikke som skadedyr. Men om kjeller holdes tørr holder de seg unna.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert lader til El-bil ved garasje. Arbeid utført av Per Gunnar Johansen

Arbeid utført av: Alt installsjon

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nielsen Elektro har konstatert jordfeil på badstuovn. Kurs til Badstu er i orden. men pdd. avslått.

Document reference: 141260056

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: installert 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: Byttet Vindu i 2.etg mot sjø i 2022. Utført av fagmann. Har selv nylig byttet rekkverksbord på terrasse pga råte. Fjernet selv mose på hustak og garasje.

Arbeid utført av: Trond Skåne

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260056

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141260056

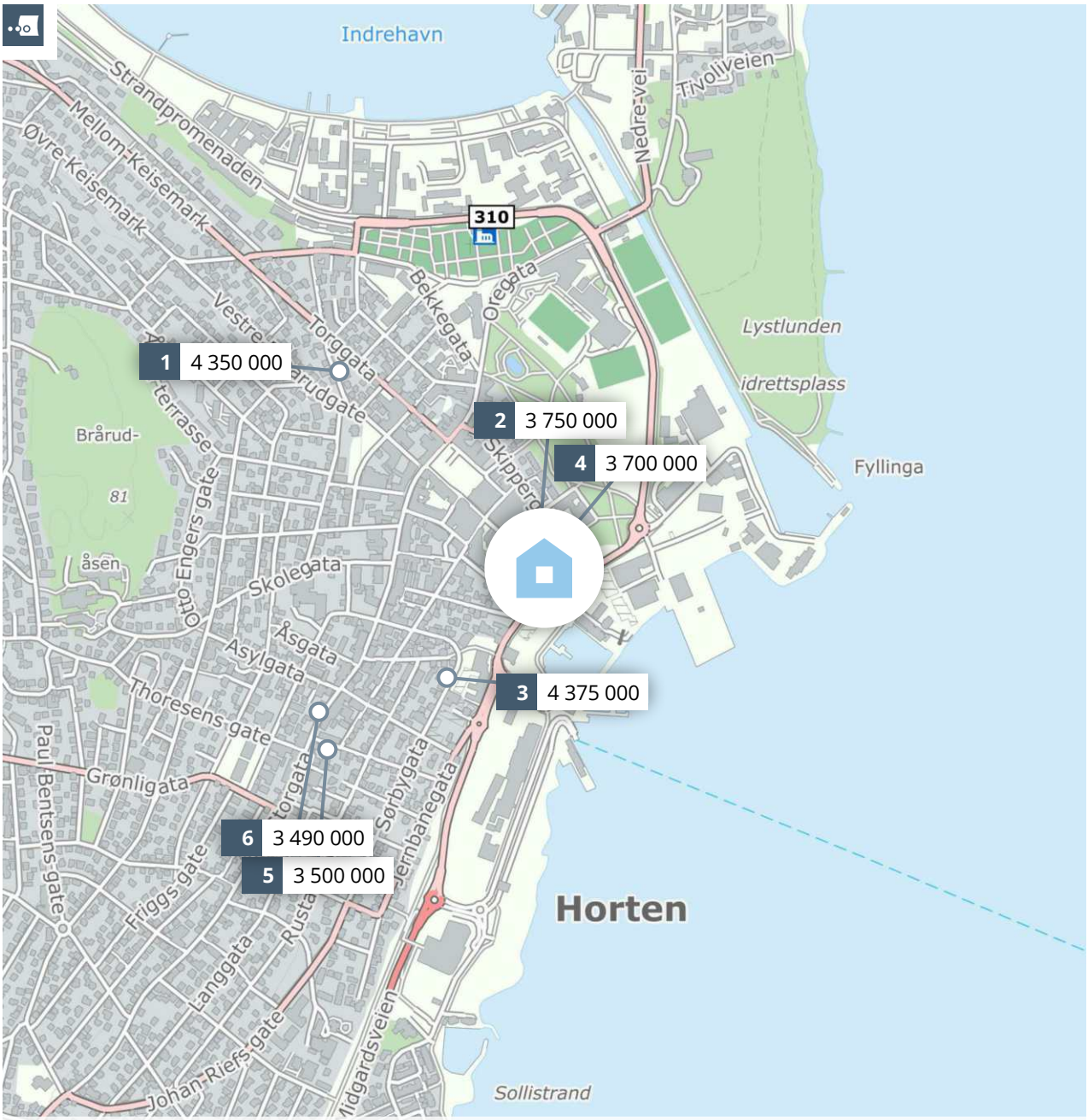
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Rikoll	f76a4b2e15cbb596589751066ada1324104085c2	19.04.2026 08:19:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260056

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



Meglers verdivurdering

APOTEKERGATA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 22.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Apotekergata 3, 3187 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1860

GNR 125 BNR 369 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Sentrum

Verdivurdert til

3 690 000

-	3 690 000	27 132
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	136 m²	17 m²	- m²	33 m²	- m²	17 m²
Tomt						277 m²
Byggeår						1860

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Braarudgate 6 B 108 m² 1880 418 m² 2 sov	10.06.2025	4 380 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**40 278**
2	Hjulmaker Jakobsens vei 18 130 m² 1984 190 m² 4 sov	01.10.2025	3 950 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**28 846**
3	Sørbygata 1 126 m² 1900 560 m² 3 sov	25.08.2025	4 500 000	**4 375 000**	0	4 375 000	**34 722**
4	Hjulmaker Jakobsens vei 10 151 m² 1985 168 m² 2 sov	21.08.2025	4 190 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**24 503**
5	Salmakergata 2 134 m² 1860 356 m² 2 sov	06.08.2025	3 790 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**26 119**
6	Storgata 65 137 m² 2025 484 m² 3 sov	16.05.2025	3 490 000	**3 490 000**	0	3 490 000	**25 474**

En svært koselig og innbydende enebolig i Horten sentrum, uten gjennomgangstrafikk og med idyllisk hage. Her er det umiddelbar nærhet til Sjøsiden kjøpesenter, rutebilstasjon og Lystlunden for å nevne noe.

Boligen går over to etasjer og kjeller.
1. etg med vindfang, bad, flott kjøkken. Vegg i vegg med kjøkkenet er koselig stue med peis og utgang til terrasse. Til slutt i hovedetasjen er det romslige soverommet.
2. etg med gang, to rom i bruk som soverom. Det foreligger ikke tegninger på denne etasjen, så det er usikkert om disse er godkjente for varig opphold.
Kjeller med stort vaskerom og enkelt bad med badstue. Videre separat toalettrom og en svært romslig bod. Det foreligger ikke tegninger på kjeller, så det er usikkert om innredet rom er godkjent for varig opphold. En eventuell søknad blir opp til ny eier.

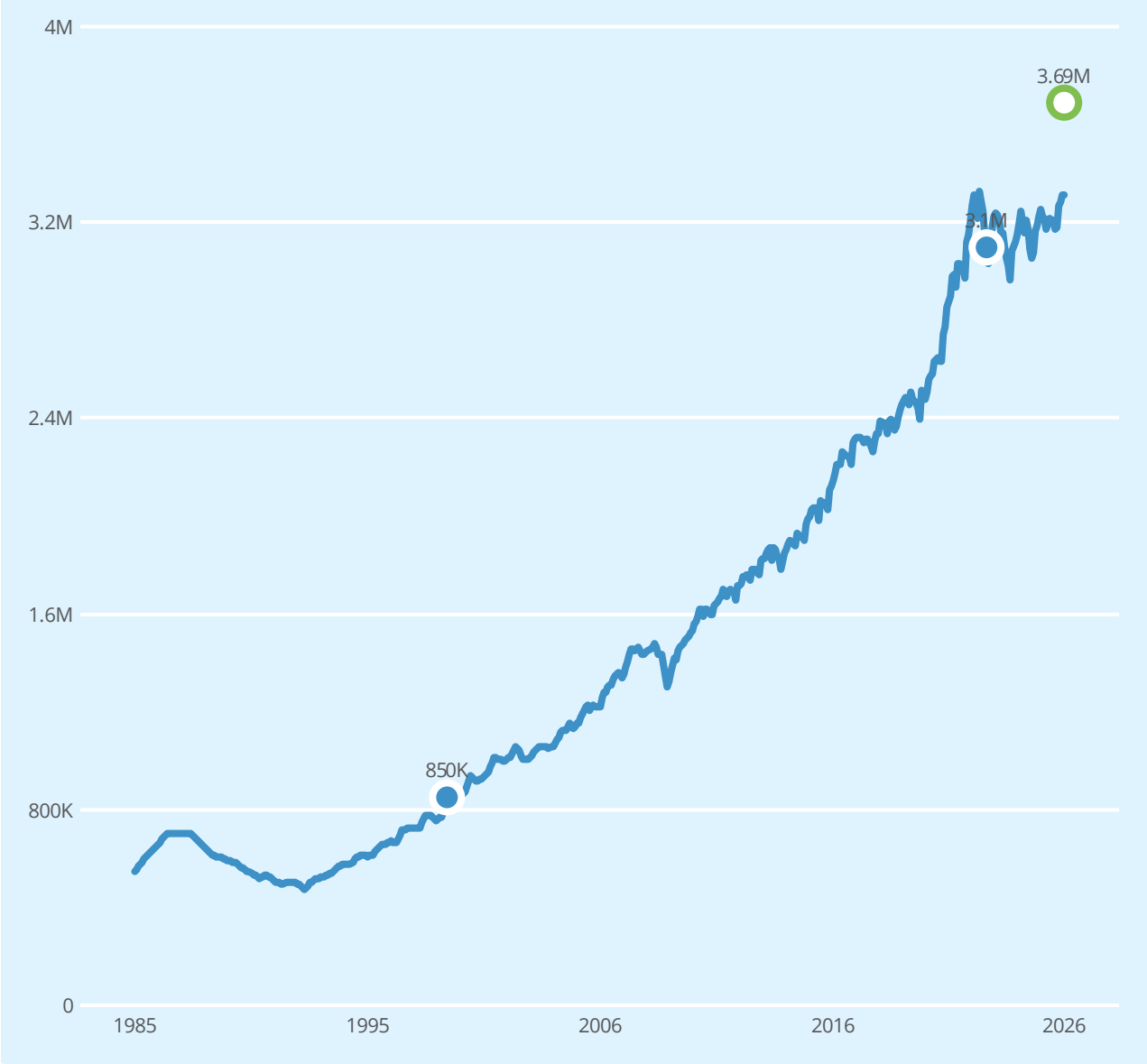
Parkering i garasje på egen tomt, samt oppstillingsplass til bil i forkant av denne.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.10.2022	07.11.2022	02.01.2023	3 490 000	3 100 000	0	3 100 000	1
04.05.1999		04.05.1999	-	850 000	-	850 000	
01.07.1986		01.07.1986	-	310 000	-	310 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp hele 1. etasje mm

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

Eneboliger til salgs i 3187 HORTEN nå

3
eneboliger til salgs

7.4M
7.2M
6 910 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Eneboliger solgt i 3187 HORTEN siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

4.6M
4 326 000 Prisantydning i snitt
4 217 000 Salgspris i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 441 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd
28 709 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
27 132 Apotekergata 3 Totalpris 3 690 000

ENERGIATTEST

Adresse	Apotekergata 3
Postnr	3187
Sted	HORTEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	125
Bnr.	369
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	161670901
Bolignr.	H0101
Merkenr.	a7cc72a9-6b6e-47ae-b7a9-6b6cc11a3572
Dato.	22 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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)

- Vask med fulle maskiner
- Termografering og tetthetsprøving
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1860
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	158
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

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: Apotekergata 3
Postnr/Sted: 3187 HORTEN
Bolignr: H0101
Dato: 22.09.2022 9:22:45
Energimerkenr: a7cc72a9-6b6e-47ae-b7a9-6b6cc11a3572
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 125
Bruksnr: 369
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 161670901

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Skatteetaten

Dato
21.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 125 Bnr 369 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Apotekergata 3, 3187 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 835 618
Som sekundærbolig:	kr 3 342 472

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.03.2026 14:35

Eiendom 3901-125/369

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	04.05.1984	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	280 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	125	Beregnet areal	276,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	369	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Apotekergata 3	3187 Horten	Sentrum	Horten	Horten

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.05.1984	Kart- og delingsforretning	0701-125/4	Avgiver	-259
		3901-125/369	Mottaker	259
14.01.1985	Grensejustering	3901-125/167	Avgiver	-21
		3901-125/369	Mottaker	21
01.01.2020	Omnummerering	3901-125/369	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-125/369	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161670898			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	161670901			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.03.2026 14:36

Eiendom 3901-125/369

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Apotekergata 3	3187 Horten

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Rikoll Kristoffer Øyri Apotekergata 3 3187 Horten	281089	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Rikoll Kristoffer Øyri Apotekergata 3 3187 Horten	281089	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**125**	**369**	**0**	**0**	Apotekergata 3, 3187 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	276.55m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	276.56m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	276.56m^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:

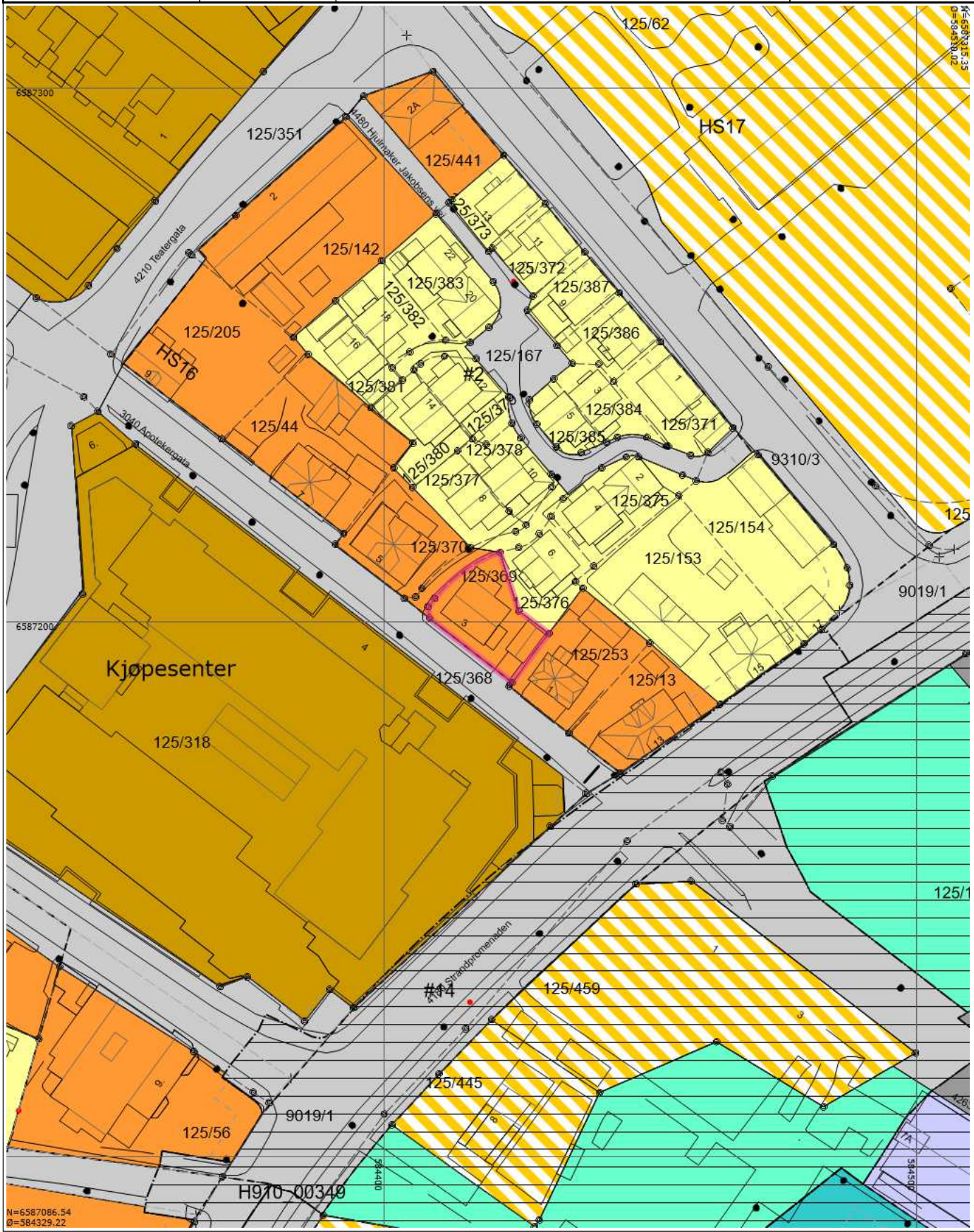
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 369	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Apotekergata 3 3187 HORTEN			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk
1:1000



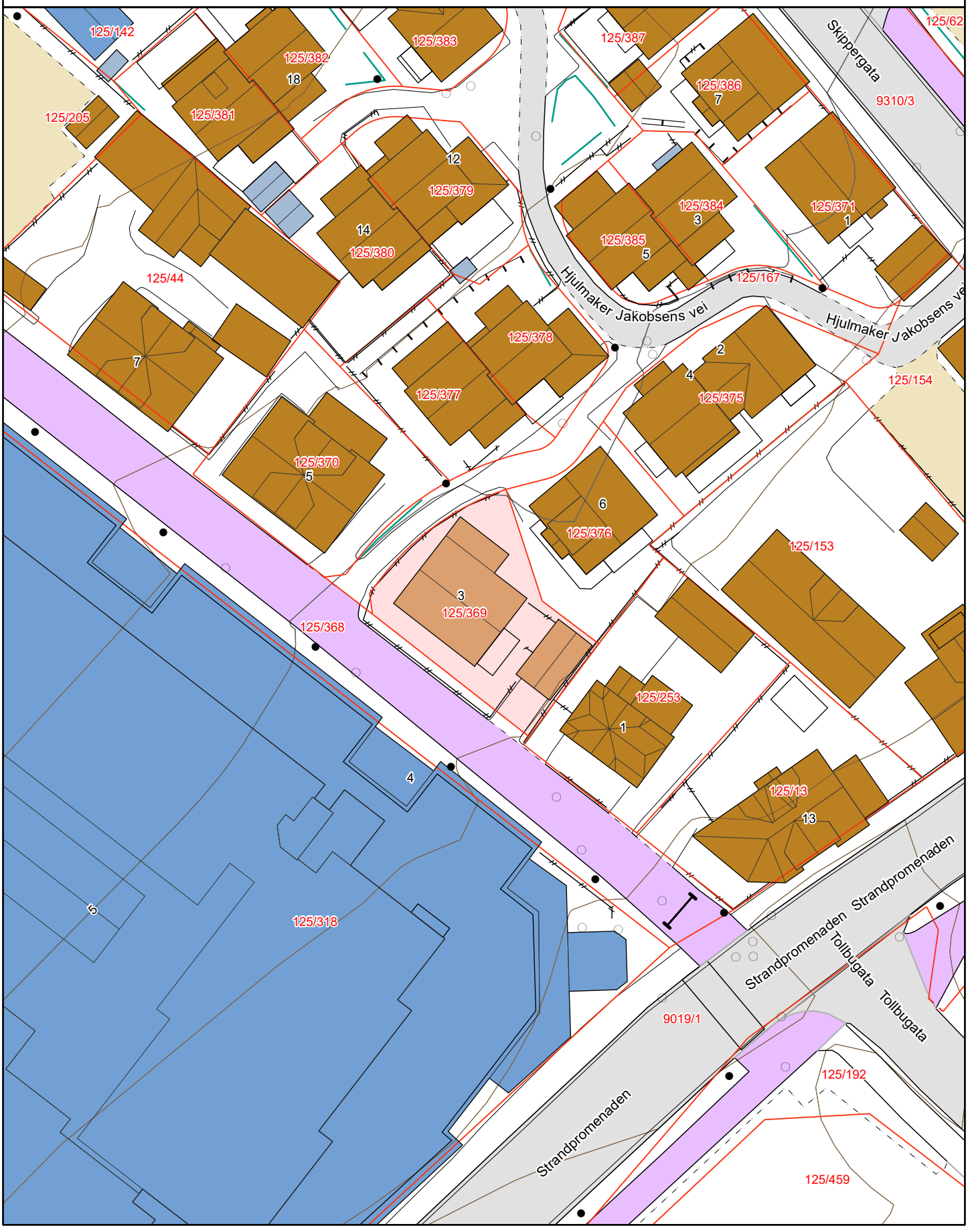
Tegnforklaring

- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Bygg og anlegg
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Byggegrense
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Apotekergata 3, 3187 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/125/369/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 277 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.03.2026



Matrikkelkart

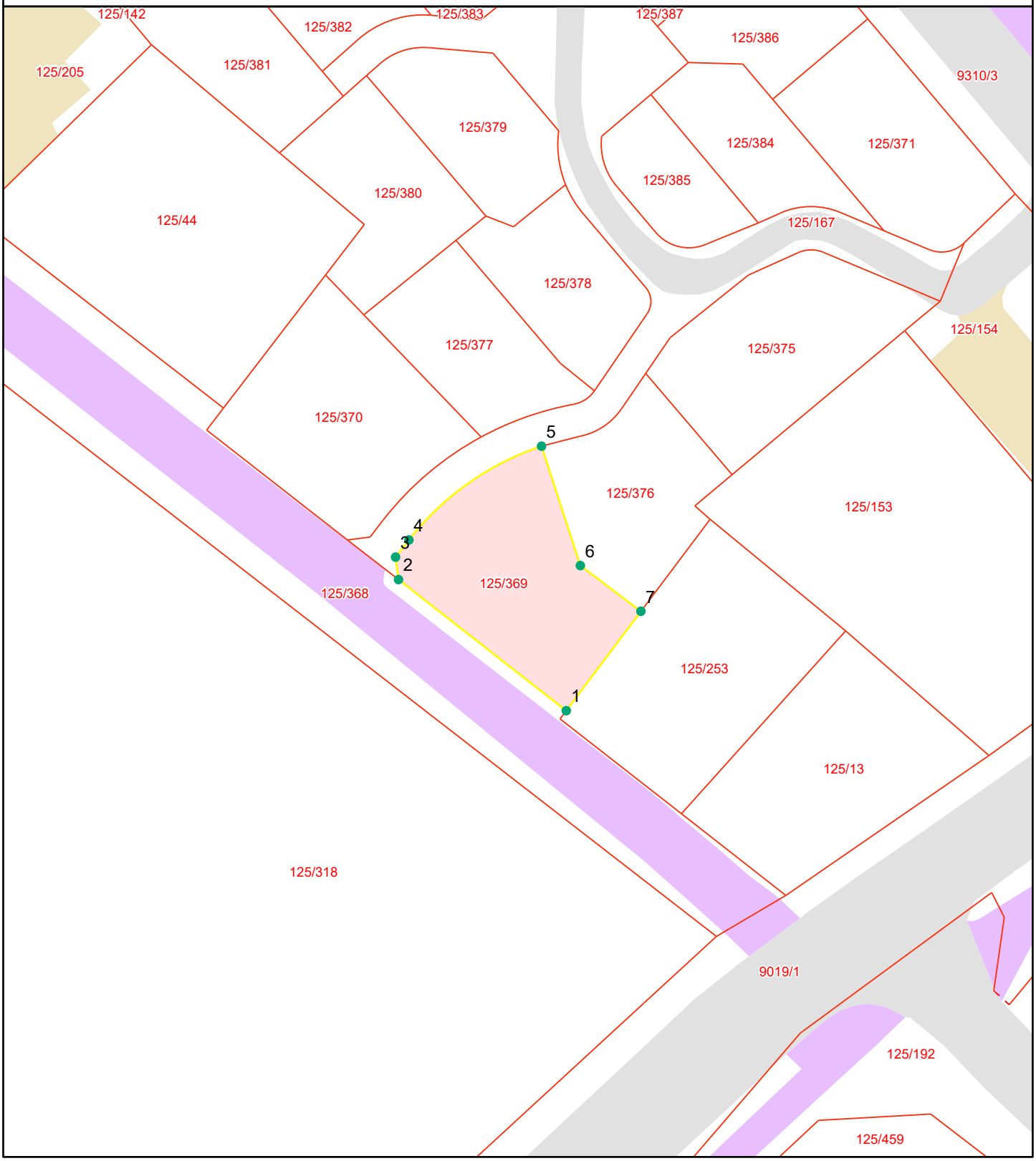
Adresse: **Apotekergata 3, 3187 Horten**
Gnr/bnr: **3901/125/369/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 277 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.03.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 277 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

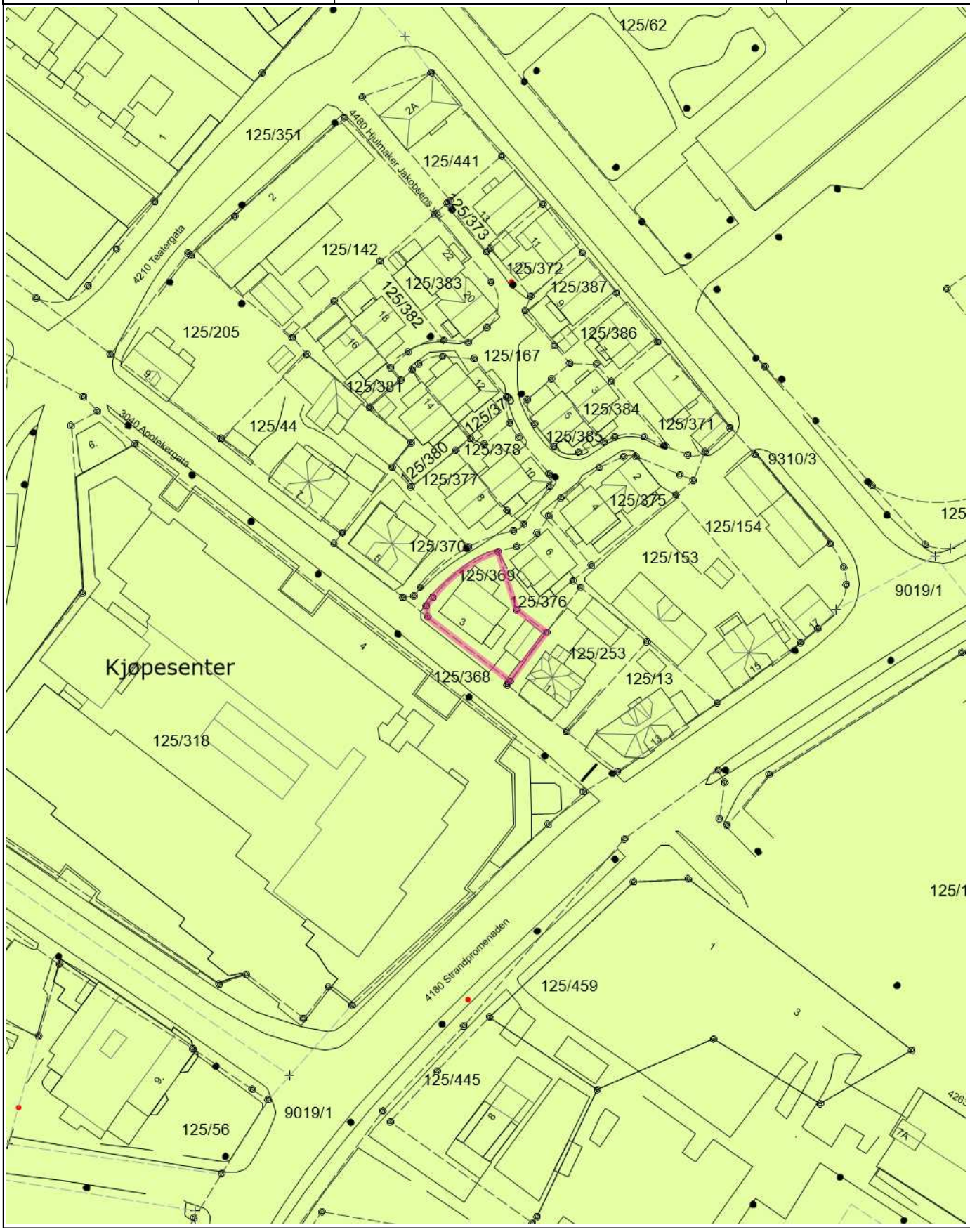
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6587188.76	584424.05	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	19.65	0
2	6587200.84	584408.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	2.09	0
3	6587202.91	584408.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	2	0
4	6587204.49	584409.53	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	15.21	25.974
5	6587213.13	584421.77	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	11.58	0
6	6587202.13	584425.35	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	7	0
7	6587197.92	584430.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.47	0

Horten kommune

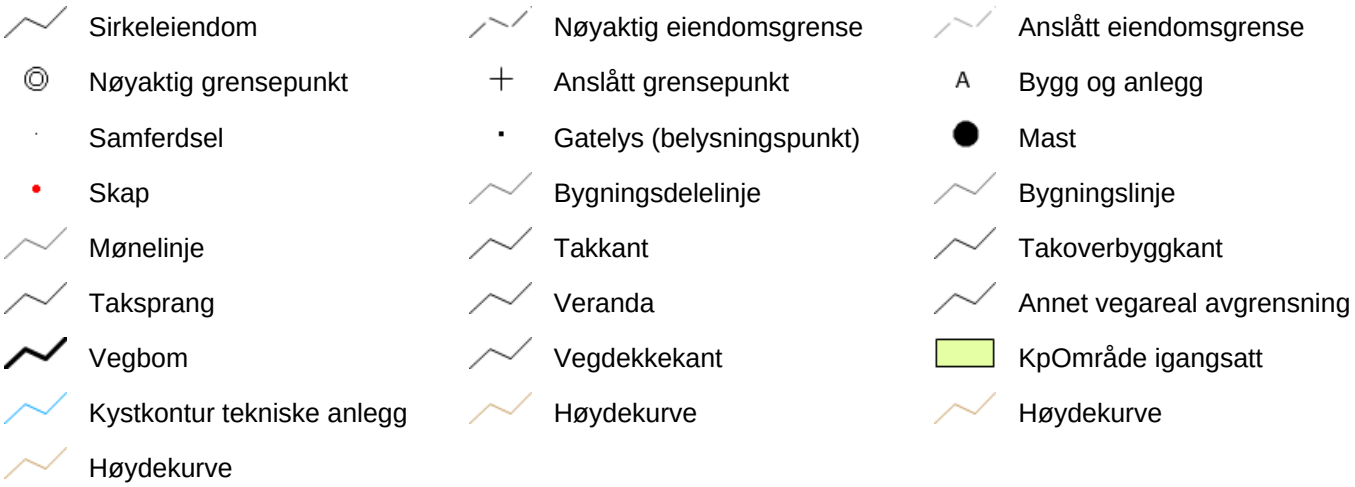
Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 369	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Apotekergata 3 3187 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



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

Dato: 31.03.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	125	Bruksnr.	369	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Apotekergata 3						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 029,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	390,-

Tilleggsopplysninger:

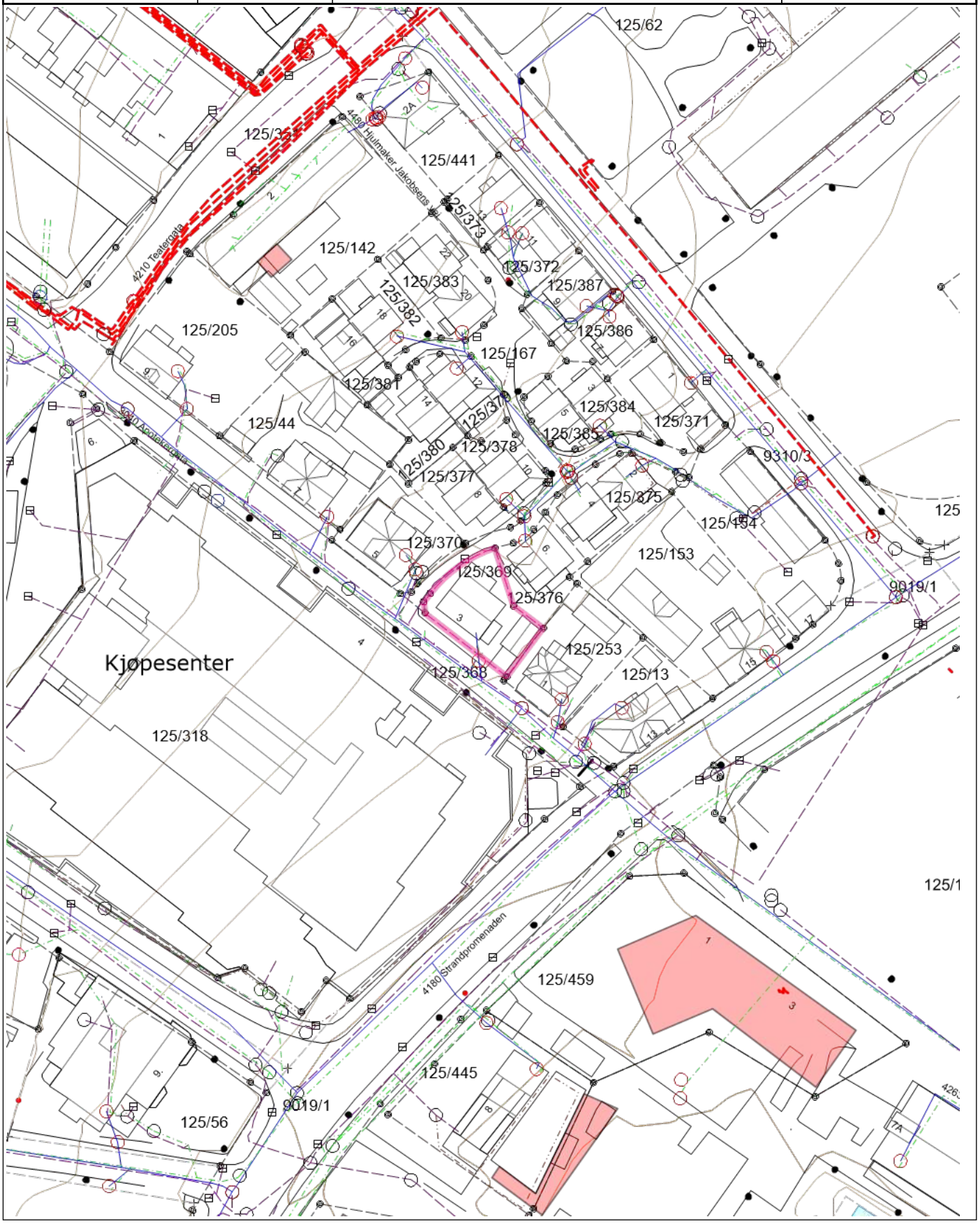
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 369	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Apotekergata 3 3187 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Oljeutskiller
- Overløp
- Fjernvarmeledning
- Overvannsledning
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig grensepunkt
- Samferdsel
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Fettutskiller
- Slamavskiller
- Sandfangskum
- Avløp felles
- Spillvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegbom
- Høydekurve
- Havflate
- Kran
- Kum - annen eier
- Sluk
- Drensledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant
- Høydekurve

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-125/369/0 Adresse Apotekergata 3 3187 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 08.02.2024. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	16.04.2024		X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Saksnummer	2024/1219
Dokumentdato	08.02.2024
Kontrolldato	08.02.2024
Saksbehandler	Christian Thanke
Gnr/bnr.	125/369
Adresse	Apotekergata 3
Leilighet	H0101

KRISTOFFER OLSEN RIKOLL
Apotekergata 3
3187 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Apotekergata 3, 3187 HORTEN den 08.02.2024

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

Til stede:
Eier/representant for eier: KRISTOFFER OLSEN RIKOLL
For brannvesenet: Christian Thanke

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

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

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Christian Thanke på **feier@vibr.no** eller **40 10 18 99**.

Med vennlig hilsen

Christian Thanke
Feiersvenn

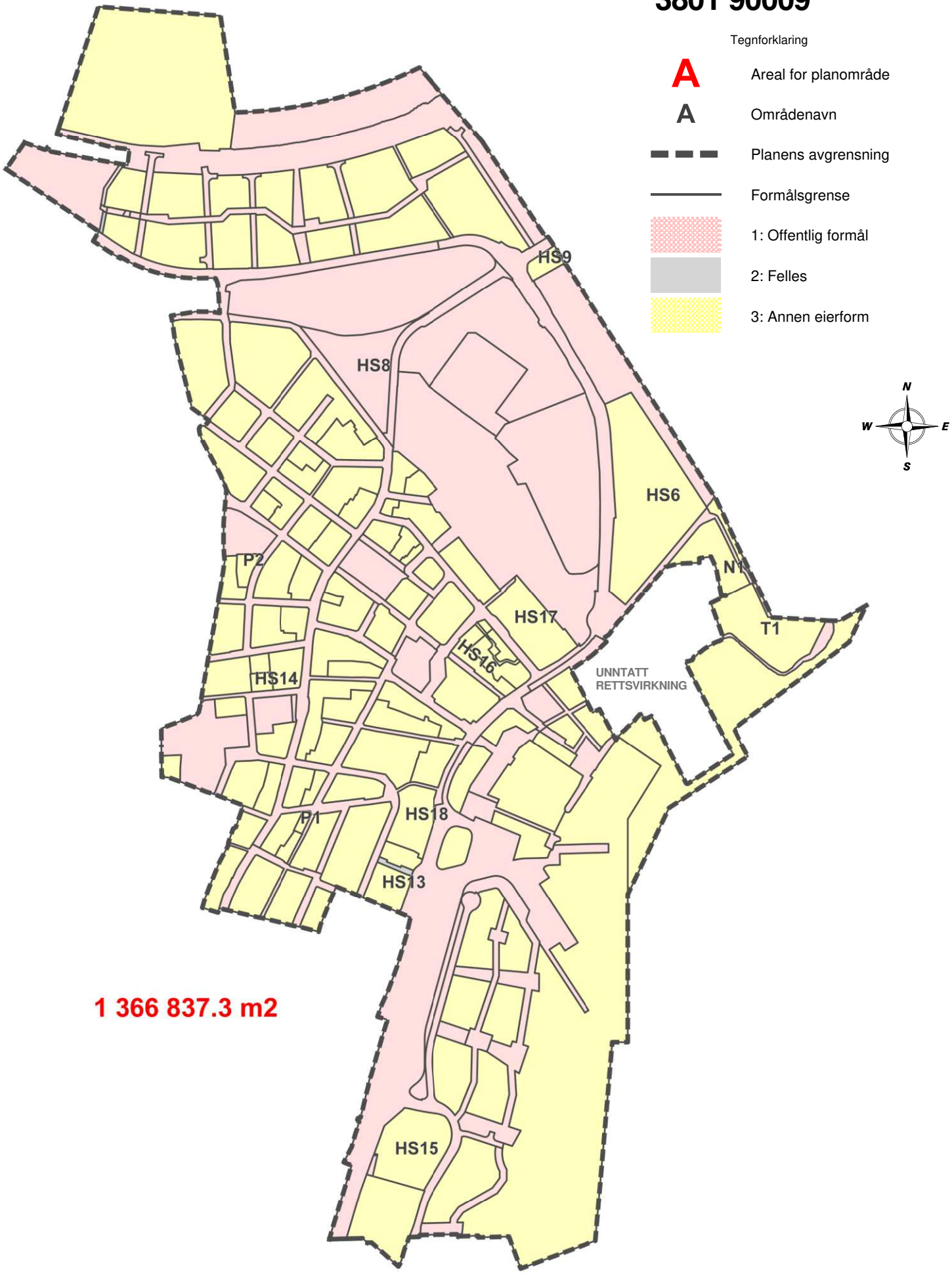
-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

EIERFORM

17.06.2022 cdy

PLANID
3801 90009



Ordre: **88766**

Eiendom: **3901-125/369/0**
Apotekergata 3
3187 Horten

K39010008 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

HORTEN_KOMMUNE, 07.04.2026 10:26:

Kan ikke leveres av leverandør

Finnes ikke i vårt arkiv.

ARKIV

Indsendes in duplo.

400

Byggeanmeldelse.

Til

Hortens Regulerings- og Bygningskommission.

I henhold til bygningsloven av 27 mai 1896 § 16, anmeldes herved, at der paa tomt nr. 3

Apotekergaten No 3

skal utføres arbeider overensstemmende med vedlagte 2 stk. tegninger*) og nedanførte beskrivelse. (Her beskrives nøiagtig hvad der skal utføres samt hvorvidt bygningen skal ligge til gate. I motsat tilfælde hvorlangt fra denne).

Der ansökes om tillatelse at opföre en
brandu paa ovennevnte tomt overensstemmende
samt reparasjon
vedlagte Tegninger: de nye vinduer röt

Bebyggelsens flateindhold:	Hovedbygning	m.²	hvorav nyt	9	m.²
	Bakbygning	m.²	—„—		m.²
	Uthusbygning	m.²	—„—		m.²
	Tils.	m.²		9	m.²

Gaardsrummets flateindhold (§ 31)

Bygningens bestemmelse

Bygningens høide (§ 25 se ogsaa murtvangsloven)

Etagernes antal og høide

Fundamentering og grundmure

Isolation (§ 32)

Kloak og drænering (§§ 29, 30)

*) Disse skal indsendes in duplo og være i maalestokken 1 : 100, og bestaa av grundplan over kjælder, etager og loft med indskrevne maal. Situationsplanen skal være i 1 : 200 eller 1 : 500 og vise bygningernes beliggenhet paa tomten, gatelinjer samt nordlinjen.

Bygningsmaterialer (§§ 19 & 24)

Bygningsmaate, særegne konstruktioner (§§ 50, 70)

Indredning i kjælderen (§ 34)

Indredning paa loftet (§ 33[3])

Trappeantal og bredde (§ 38)

Antal piper (§§ 57--61)

Antal tilhørende ildsteder (§ 63)

Trukne røkrør (§ 67)

Takets skraaning (§ 40)

Lokumer (§ 52 og sundhetsvedtægterne)

Stald, fjøs eller lignende (§ 52 og sundhetsvedtægterne)

Anlæg av de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70 og 78 omhandlede slags.

Andet av betydning

Horten den 20 Oktober 1932

Som eier

J. Hjorth Jønnesen

Som anmelder

Chr Foiske

Som ansvarshavende

Chr Foiske

Varsel maa gives, naar fundamentet skal anlægges, taktækning paabegyndes, og naar piperne er opmurede, samt naar anlægget er færdig til at tages i bruk (§ 17, 78, se ogsaa brandloven).

Stadskonduktørens bemerkninger

Behandlet i ~~reguleringss og bygningskommissionens~~ Bygningsraadets møte den 11 ds.

hvor anmeldelsen blev Godkjendt.

Kortens Bygningsraad den 14/11-32.
For Formannen:

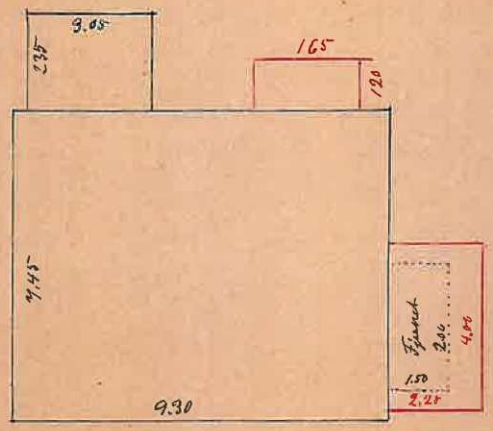
For anmeldelsen kr. 2.—
" tilsyn m.v. " 6.—

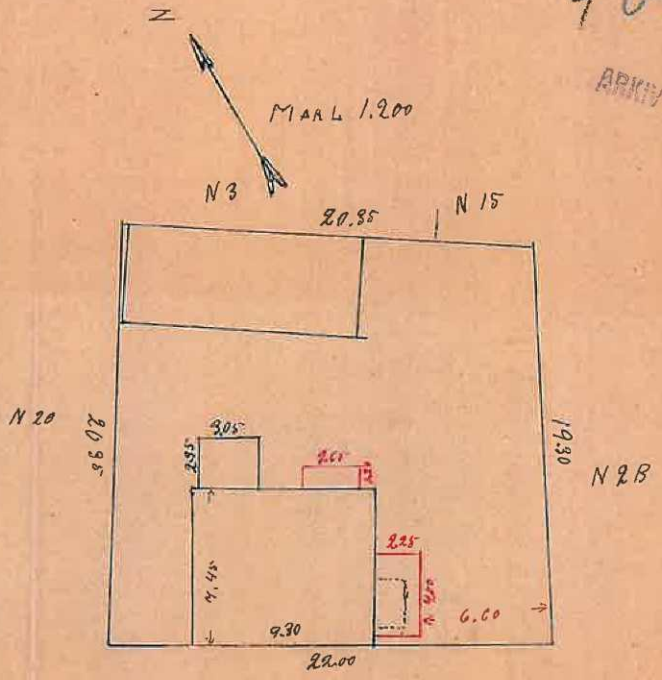
kr. 7.—

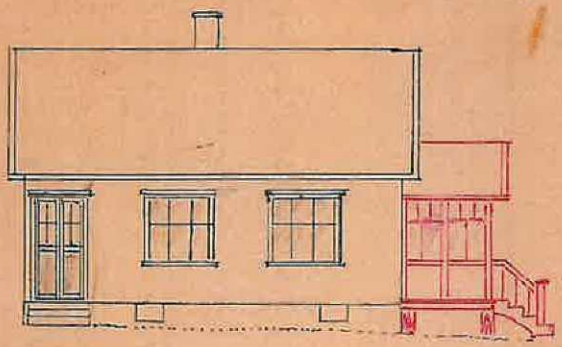
Betalt 14/11-32.

400

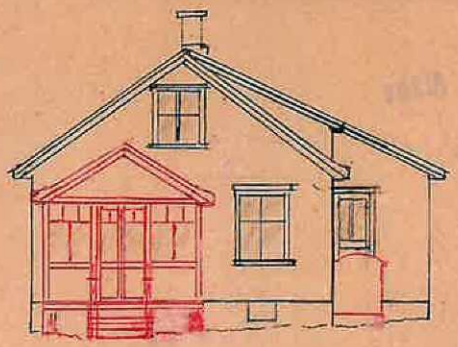
ARKIV







Fasade til Apotekergaten N 3 MAAL 1. 100



Fasade mod øst

1735

HORTEN KOMMUNE
Teknisk etat
Sentralbord 44 111
Postboks 10
3191 Horten

125/4

Willy Stensnes
Apoterkergt. 3
3190 Horten

Deres ref.

Vår ref.
Ark. 138 HWJ/wb

VEDR.: REHABILITERING - APOTEKERGATA 3

Viser til vårt brev av 29.3. d.å. samt samtale den 12.4. d.å.
Det foreligger nå takst for ovennevnte eiendom. Takstsummen er kr. 185.000.- inkl. tomt på ca. 300 m2.
Saken forelegges Dem på dette grunnlag om det fra Deres side er ønskelig å inngå forhandlinger med Horten kommune om kjøp av eiendommen.

Bygningssjefen forutsetter en snarlig avklaring fra Deres side slik at saken kan bringes videre snarest mulig til formannskapet.

Bygningssjefens kontor, Horten, den 13. april 1984

Harald Walle Jensen

Harald Walle Jensen

HORTEN KOMMUNE
Rådmannen
Sentralbord 44111
Postboks 10
3191 Horten

BYINGENIØREN OG BYGNINGSSJEFEN
I HORTEN
28. 09.
ARK. 142 III

Bygningssjefen

Deres ref. Vår ref. Jnr.16/83 - 146 B.sak 55/83 KEL/in

REHABILITERING - APOTEKERGATA 3

I møtet den 5/9-83 behandlet bystyret overnevnte sak, sak nr.55/83, hvor slikt enstemmig vedtak ble fattet:

"1. Eiendommen Apotekergata 3 rehabiliteres innen en kostnadsramme på kr.285.000,-

2. Kostnadene finansieres ved at det tas opp et utbedringslån i Husbanken på kr. 250.000 og at resten, kr.35.400 dekkes av drifts mideler på up.1.730.405. "Rehabilitering av eldre boliger"

3. Formannskapet får fullmakt til å godkjenne lånebetingelsene for utbedringslånet på kr. 250.000 i Husbanken samt eventuelt å pant-sette eiendommen, Apotekergata 3, dersom Husbanken krever pant i eiendommen."

./. Vedlagt oversendes saken til oppfølging. Før arbeidene påbegynnes må det søkes om et utbedringslån på kr.250.000 og lånevilkårene må være godkjent av formannskapet.

H o t e n, den 27.september 1983

Tor Thomlevold

Kjell-Erik Lunde

Gjenpart:
Kemner
Revisor

KOPI: Boktrykkeren

FYLKESMANNEN I VESTFOLD

Stoltenberggt. 38, 3100 Tønsberg — Telefon (033) 17 515

Horten kommune
Rådmannen
Postboks 10

3191 HORTEN

Rådmannen i Horten
20 SEP. 1983
J.nr. 39/83-027.

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	Jnr. 6479/83/015.61K/PKH/sj	16.9.83

BYSTYRETS MØTE 5. SEPTEMBER 1983.

Fylkesmannen har ikke funnet noe å bemerke til de vedtak som er fattet i ovennevnte møte når unntas:

Sak nr. 54: Langtidsbudsjett for Horten kommune 1983-1987

Som det fremgår av de vedlagte dokumenter ble voteringen i denne saken den samme som i bystyrets møte 20. juni 1983. Forskjellen er nå at RV's representant forlot møtet, istedet for å i realiteten stemme blankt. Vi viser forøvrig til våre tidligere merknader i denne sak datert 6. juli 1983.

Da også denne avstemming er i strid med kommunelovens § 47 har fylkesmannen kompetanse til å erklære vedtaket ugyldig i medhold av kommunelovens § 60 annet ledd pkt. 2.

Fylkesmannen har imidlertid liten tro på at nok en ny behandling i bystyret vil endre RV-representantens holdning i denne saken.

Kommunestyret har myndighet til å anmelde forholdet til påtale-myndigheten som brudd på straffelovens § 324, men fylkesmannen er gjort kjent at bystyret vedtok ikke å forfølge saken ytterligere. Fylkesmannen har for sin del ingen tvangsmidler til disposisjon i slike saker. For å unngå at denne saken blir en kasteball mellom fylkesmannen og kommunen velger vi å se bort fra den saksbehandlings-feil som foreligger i denne saken. Vi har da bl.a. lagt vekt på at et vedtak om langtidsbudsjett kun er veiledende for kommunen.

Sak nr. 62: Valgnemnd for lagrettemenn og domsmenn

Saken bes sendt til Justisdepartementet til godkjenning, jfr. dom-stollovens § 74 annet ledd.

Sak nr. 63: Bemanningen ved sosialkontoret

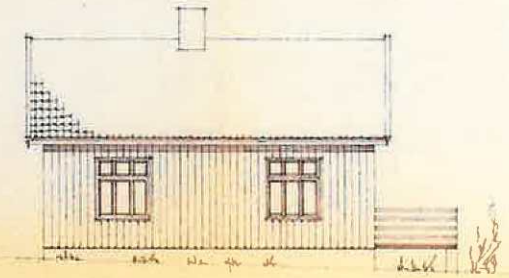
Utgangspunktet må her være at vedtaket om å opprette nye stillinger ved sosialkontoret ikke oppnådde kvalifisert flertall. Det er meget vanskelig for fylkesmannen å fortolke hva mindretallet har ment ved å gå inn for at stillingene skulle utlyses straks. Dette burde vært nærmere klarlagt i møtet. Vi ber derfor om at vedtaket blir behandlet på nytt i et senere møte. Vi minner forøvrig om kommunelovens § 22

dersom saken haster.

Odd Vattekar

Per Kristian Hansen

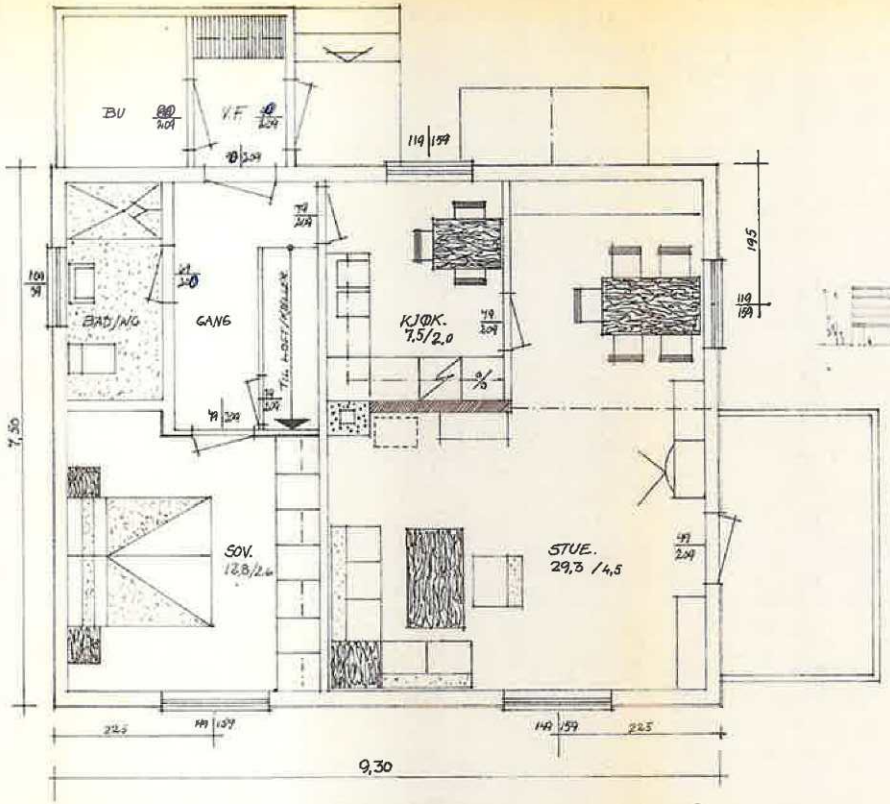
Gjenpart: Kommunerevisjonen



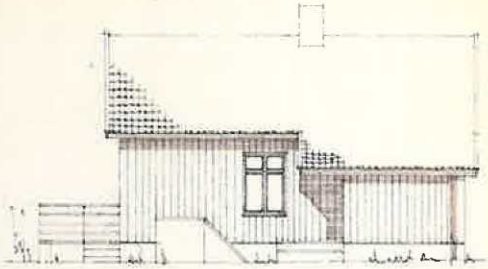
~ FASADE SØR M=1:100 ~



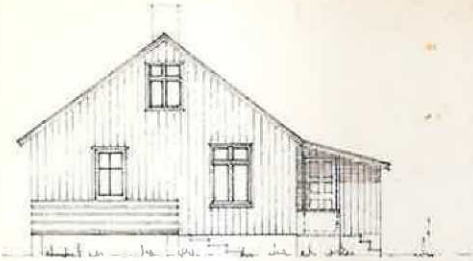
~ FASADE VEST M=1:100 ~



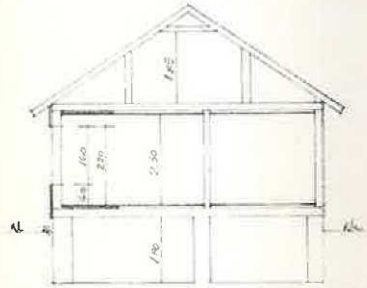
~ PLAN 1 ETG. M = 1:50



~ FASADE NORD M=1:100 ~



~ FASADE ØST M=1:100 ~



~ NORMALSNITT M=1:100. ~

Dato 8/3.83	Konstr./Tegnet H.W.J.	Godkjent	Målestokk 1:50 / 1:100	PLAN - FASADER - SNITT.
RE.HABILITERING ~ APOTEKERGATA 3. HORTEN KOMMUNE			Erstatning for:	Erstattet av:
			BYGN. & REG. SJEFEN I HORTEN. 8.3.83 HARALD MALLE THORSEN	
Henvisning	Beregning:			

A/S TORRKOPI EB /NS 1402, NS 1417, NS 1415

Sverre Bye
Apotekergt. 3

3190 Horten

Ark. 511 IBB/wb

APORTEKERGT. 3 - GNR. 125, BNR. 369 - GARASJE.

Deres skriv av 28.9.86.

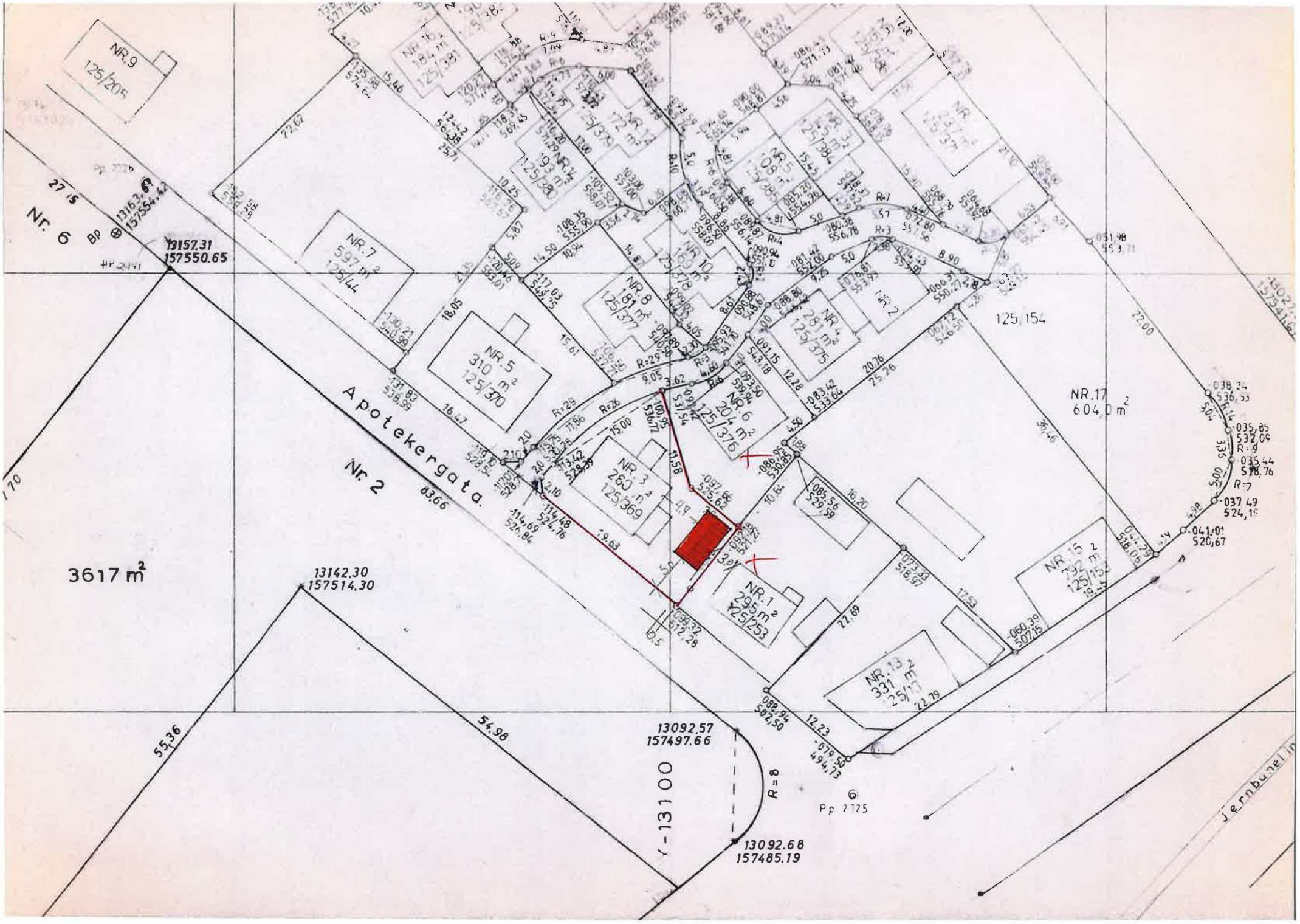
Teknisk sjef godkjenner - med hjemmel i bygningslovens § 93 - oppføring av garasje i Apotekergt. 3 på vanlige vilkår og følgende særvilkår:

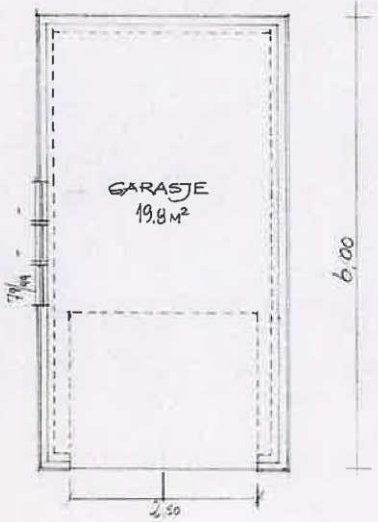
Garasjeveggen må - p.g.a. avstand til bolighus - være tett (uten vinduer).
Det stilles ikke krav om A 10-kledning innvendig.

Teknisksjef i Horten, den 30. sept. 1986

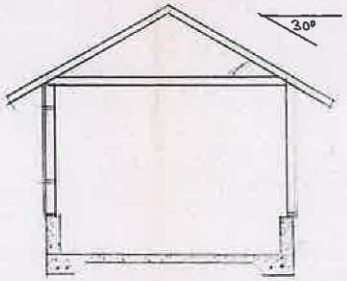
Ivar B. Bauck

Regning på anmeldelsesgebyr kr. 190.- vil bli ettersendt.

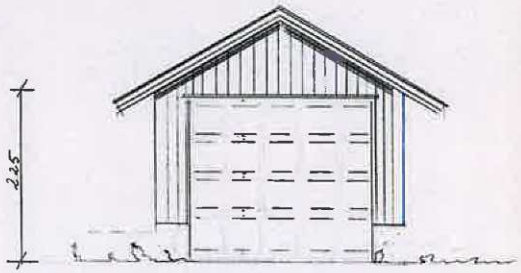

NR.9
125/205
NR.7
597 m²
125/44
NR.5
310 m²
125/370
NR.8
191 m²
125/377
NR.6
204 m²
125/376
NR.4
125/375
NR.3
260 m²
125/369
NR.2
NR.1
295 m²
125/253
NR.17
604,0 m²
125,154
Apotekergata.
Nr. 2
Nr. 6
3617 m²
13157.31
157550.65
13142.30
157514.30
13092.57
157497.66
13092.68
157485.19
R=8
Pp 2775
Jernbanel



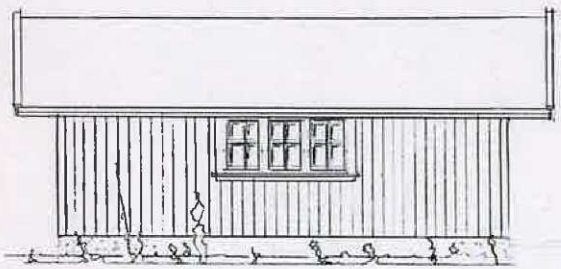
PLAN M - 1:50



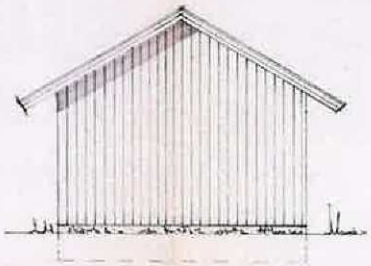
SNITT M - 1:50



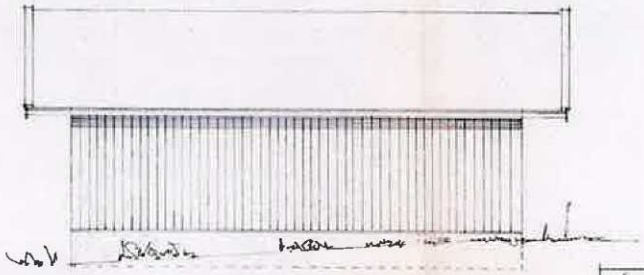
FASADE - SYD



FASADE - VEST



FASADE - NORD



FASADE - ØST

GARASJE	DATO: 24/9-86
SVERRE BYE APOTEKER GT. 3	1:50

Notater