PRIVATMEGLEREN
HORTEN

HANS GUDES GATE 2

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hans Gudes gate 2, 3189 Horten
Gnr. 130, Bnr. 206, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260064

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 488 90 979

E-post: jan.harald.wivestad@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

Hans Gudes gate 2, 3189 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 130, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22682-1007 **Referansenummer:** PE2109

Foretak: HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER **Takstingeniør:** Håkon A. Kristoffersen

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

HK Byggtek

HK Byggtek er et uavhengig takstforetak med sertifisert takstingeniør og lang erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Tjenester leveres i samsvar med gjeldende lovverk og NS 3600.



Rapportansvarlig

Håkon A. Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
hk@hkbyggtek.no
924 98 396

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Boligen fremstår med normal tilstand ut fra alder og byggeskikk, og det er utført flere oppgraderinger i nyere tid, blant annet på vinduer, våtrom og tekniske installasjoner.
Det er registrert forhold knyttet til slitasje, manglende dokumentasjon og enkelte konstruksjonsløsninger.
Det er påvist fukt i kjeller konstruksjon, og skjevheter i etasjeskiller.
Flere bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, og vedlikehold og oppgraderinger må påregnes på sikt. Forholdene er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall og skiftet i 2012–2013. Beslag er av eldre dato.
Yttervegger er i murkonstruksjon med pussede fasader, etterisolert og pusset i 2013.
Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon.
Boligen har sidehengslede 2-lags malte trevinduer fra 2013. Ett blyglassvindu er blendet og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er etablert to rømningsvinduer i kjeller.
Boligen har malt utgangsdør fra 2009 og terrassedører fra 2013.
Det er terrasse over stuedel med flisdekke mot vest.
Platting med impregnert terrassebord fra 2011 på østsiden, samt terrasse med pergola mot sør.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulv med teppe, laminat og heltre tregulv.
Vegger har malte plater, gips og tapet, og himlinger har malte flater, MDF-panel og panel.
Overflater er oppgradert i 2013 og 2016, og fremstår med normal slitasje og bruksmerker.
Etasjeskillere antas utført som trebjelkelag i tråd med byggeskikk fra oppføringstidspunktet.
Gulv mot grunn i kjeller er utført med støpt dekke.
Det er registrert nivåavvik i etasjeskiller.
Boligen har malt tretrapp fra byggeåret.
Det er malte, glatte dører i 2. etasje fra ca. 2013, samt eldre tredører i kjeller.
Boligen har mursteinspipe med peisovn i stue.
Feieluke er plassert i kjeller og på loft.
Tilsyn og feiing er utført i 2023 uten registrerte avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje fra 2013 med flislagt gulv med varmekabler.
Vegger har baderomsplater, og himling har malt MDF-panel.
Badet er innredet med servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett fra 2026.

Bad i kjelleretasje med flislagt gulv med varmekabler. Vegger har fliser, og himling har panel.
Badet er innredet med servantskap med servant, dusjhjørne med glassbyggerstein og vegghengt toalett med innebygget sisterne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er fliser mellom benk og overskap.
Det er ikke installert vannstoppsystem, og det mangler komfyrvakt.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Det er kjøkkenventilator.

SPESIALROM Gå til side

Vaskekjeller med flislagt betonggulv med fall mot sluk (plastsluk).
Vegger er pusset og malt mur, og himling er pusset/slammet mur.
Rommet inneholder varmtvannsbereder, utslagsvask, vaskemaskin og tørketrommel.
Rommet er ikke vurdert som våtrom etter dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, samt rør-i-rør på bad i 2. etasje.
Rør-i-rør skap er besiktiget og plassert på utside av bad i 2. etasje.
Stoppekran er lokalisert i vaskekjeller og er ikke testet.
Avløpsrør er av plast med ukjent alder.
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og vaskekjeller.
Varmtvannstank på ca. 300 liter er plassert i vaskekjeller på støpt dekke med avrenning til sluk.
Sikringsskapet er lett tilgjengelig i kjeller med automatsikringer og innholdsfortegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er opplyst etablert i 2003, men er ikke synlig eller tilgjengelig for kontroll.
Grunnmur antas utført i pusset stein/teglstein med støpt dekke, og yttervegger er etterisolert og pusset.
Terrenget har begrenset fall bort fra boligen, og takvann ledes til grunnen med ukjent bortledning.
Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast fra ca. 2003 og er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

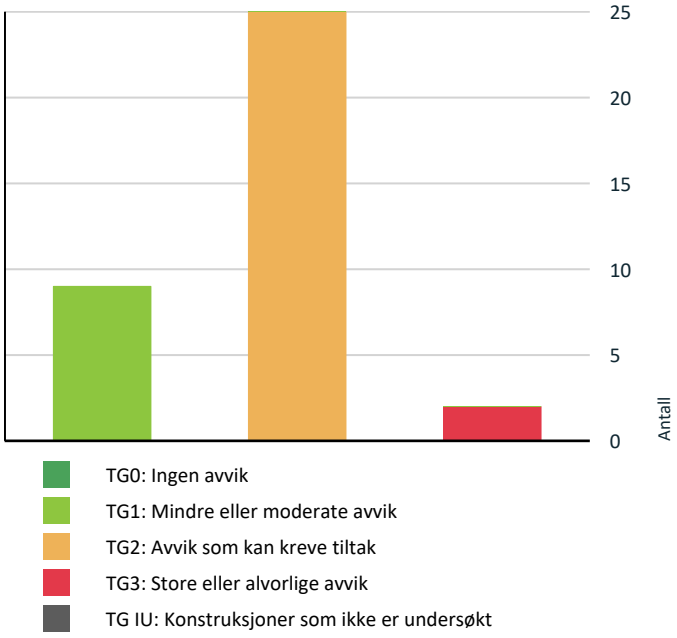
Enebolig

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, noe som er vanlig for bygninger fra aktuell byggeperiode.
Fremlagte tegninger datert 1923, merket «Murvilla», er lagt til grunn for vurdering av lovlighet.
Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.
Det er registrert mindre avvik i vindusløsninger sammenlignet med fremlagte tegninger.
Endringene vurderes som tilpasninger over tid, og det foreligger ikke dokumentasjon på når disse er utført eller eventuelt godkjent.

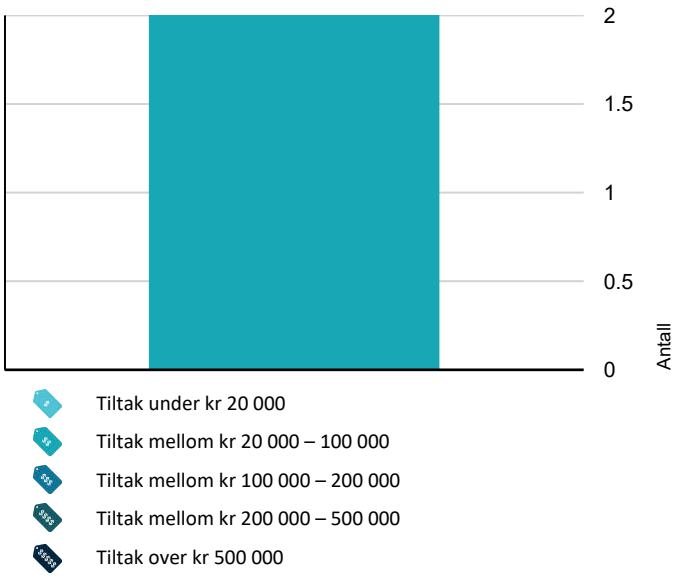
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1925

Kommentar
Godkjent byggesøknad

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Ny parkett og nytt veggpanel i stue 1. etg.
2009	Modernisering	Ny inngangsdør
2011	Modernisering	Ny platting på toppen av tomta
2013	Modernisering	Isolert huset, byttet vinduer hele huset, terrassedør 1. etg. Ny murpuss, nye takrenner, nedløp og noe nye blekk på tak.
2013	Modernisering	Flislagt balkong 2. etg.
2013	Modernisering	Revet ut hele 2. etg. satt opp nye vegger, dører, gulv. Senket tak, og isolert mot loft.
2013	Modernisering	Nytt bad 2. etg. Nytt elektrsik opplegg hele 2. etg.
2014	Modernisering	Renovert terrasse fra stue 1. etg. satt opp gjerde med port fra hus til hekk.
2025	Modernisering	Fra 2020-2025 Anlagt parkmessig hage, gjerdet inn tomt, ny hagestue
2026	Modernisering	Montert nytt rekkverk i trapp innvendig. Nytt dusjkabinet på bad i 2. etg. Generell oppussing av overflater 1. etg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein.
Taktekking og undertak er vurdert fra bakkenivå og fra balkong i 2. etasje. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på takflaten, og vurderingen er begrenset til visuell kontroll fra tilgjengelige punkter.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er registrert mosevekst på deler av takflaten.
Forholdene vurderes å skyldes alder, værbelastning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av taktekking anbefales.
Taktekking nærmer seg forventet levetid for utskifting og bør følges opp videre. Manglende vedlikehold kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og videre skadeutvikling.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, skiftet i 2012–2013.
Beslag på tak er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis slitasje og avflassing i overflatebelegg.
Teglpipe er ikke beslått med heldekkende beslag.
Det er ikke montert snøfanger eller etablert fast tilkomst til pipe.
Forholdene skyldes alder, værpåkjenning og valgt løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med slitasje bør vedlikeholdes for å hindre videre nedbrytning.
Løsning uten heldekkende beslag rundt pipe kan gi økt risiko for vanninntrengning ved gjennomføringen.
Snøfanger bør vurderes der det er ferdsel nedenfor takflaten, og manglende tilkomst kan vanskeliggjøre inspeksjon og vedlikehold av pipe; dette var ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet.



beslag, taktekking

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er utført i murkonstruksjon med pussede fasader.
Utvendige vegger er etterisolert og pusset i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert riss og avflassing i puss.
Forholdene vurderes å skyldes bevegelser i underlag, værpåkjenning og aldring av pussystemet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss og avflassing bør utbedres for å begrense fuktinntrengning og videre nedbrytning.


løs/ avflasset puss, nordside


riss i puss

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon, synlig fra loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvise fuktskjolder og misfarging på sperrer og undertak. Fuktkvotemåling ved pipegjennomføring viste opptil ca. 16,8 vekt% (Protimeter MMS3), som er innenfor normalt nivå, men i øvre sjikt. Forholdene vurderes å skyldes tidligere eller periodisk fuktpåvirkning fra gjennomføringer/beslag, samt begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales kontroll av pipegjennomføring og tilhørende beslag. Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll og tilstrekkelig ventilasjon. Ved tegn til økende fuktpåvirkning må tiltak vurderes.



fuktmåling, pipegjennomføring


undertak fra loft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har sidehengslede 2-lags malte trevinduer.
Vinduer er fra 2013, i følge eier.
Det er opplyst om ett blyglassvindu som er blendet fra utsiden og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er etablert to rømningsvinduer i kjeller.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert ett punktert vindu i 2. etasje.
Ett vindu tar i karm og har behov for justering.
Noen vinduer har utvendig værslitasje.
Forholdene skyldes normal bruksslitasje og værpåkjenning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Punktert glass gir redusert isolasjonsevne og bør skiftes.
Vindu som tar i karm bør justeres for å hindre videre slitasje.
Vedlikehold og overflatebehandling anbefales for å ivareta funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



vindu, utvendig

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt utgangsdør fra 2009, og terrassedører fra 2013.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassedør i 2. etasje tar i karm og har redusert funksjon ved lukking og låsing.
Forholdet skyldes justeringsbehov og bevegelser/slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassedør bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre videre slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse over stuedel med flisdekke mot vest, med utgang fra soverom i 2. etasje.
Platting med impregnert terrassebord på tomtens østside fra 2011.
Terrasse med impregnert terrassebord og pergola mot sør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettesjikt på terrasse over stuedel er ikke dokumentert.
Tettesjikt er opplyst skiftet i 2013. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, og lufting er ikke dokumentert eller synlig ved befaring.
Smijernsrekkverk har åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav.
Forholdene skyldes manglende dokumentasjon og valgt konstruksjonsløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrasse over innvendige rom medfører risiko for lekkasje og fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon.
Det anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonen.
Ved tegn til lekkasje bør nærmere undersøkelser utføres.
Rekkverk bør utbedres for å redusere risiko for fall- og klemskader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har gulv med teppe, laminat og heltre tregulv. Vegger har malte plater og slette malte flater.
Himlinger har malte flater og MDF-panel. Overflater er opplyst oppgradert i 2013 og 2016.
Overflater fremstår med normal slitasje og bruksmerker.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere antas utført som trebjelkelag i tråd med byggeskikk fra oppføringstidspunktet.
Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.
Gulv mot grunn i kjeller er utført med støpt dekke.
Det er utført nivåmålinger i utvalgte rom med laser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert høydeforskjeller som overstiger 20 mm over 2 meter, samt totale avvik over 30 mm i enkelte rom, herunder stue i 1. etasje og rom i kjeller. Avvikene er synlige og merkbare. Forholdene vurderes å skyldes bevegelser i konstruksjonen over tid.
Konstruksjonen er lukket og årsak kan ikke fastslås nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nivåforskjeller påvirker bruksegenskaper og oppleves som skjevheter i gulv.
Oppretting vil ofte være omfattende og lite hensiktsmessig som enkeltstående tiltak.
Tiltak kan vurderes ved fremtidig rehabilitering, og utvikling bør følges over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er peisovn i stue.
Feieluke er plassert i kjeller og på loft.
Tilsyn er gjennomført av Vestfold Interkommunale Brannvesen 07.03.23 uten registrerte avvik. Sist feiebesøk er utført 07.03.23.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler ubrennbart underlag foran sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ubrennbart underlag bør etableres foran sotluke/feieluke.
Manglende underlag kan medføre risiko for brann og skader på underliggende materiale.

Tilstandsrapport



feieleuke i kjeller

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv har laminat og vegg-til-vegg teppe.
Vegger har malte gipsplater, og himling har malte plater og panel.
Rommet er innredet med påforede vegger mot grunn.

Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Påforede vegger i rom under terreng vurderes som risikokonstruksjon.
Fuktkvotemåling i vegg viste ca. 27,3 vekt%, målt med Protimeter MMS3 med piggelektroder.
Verdiene er over nivå hvor det er risiko for fuktskader og biologisk vekst.
Forholdene vurderes å kunne skyldes fuktpåvirkning fra grunn, begrenset uttørking og ugunstig konstruksjonsoppbygning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Årsak må avklares ved videre undersøkelser, og åpning av konstruksjonen må påregnes.
Forholdet kan medføre risiko for skjulte skader. Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser, endelig tiltak fastsettes etter avklaring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



fuktmåling, påforet kjellervegg.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp fra byggeåret.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte dører i 2. etasje fra ca. 2013.
Eldre tredører i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm og/eller har redusert tetting mot karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre videre slitasje.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje med flislagt gulv med varmekabler.
Vegger har baderomsplater, og himling har malt MDF-panel.
Badet er innredet med servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett fra 2026.
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10) legges til grunn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har baderomsplater. Himling har malt MDF-panel med downlights.

Årstall: 2013

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt fall mot sluk på ca. 25 mm fra dør til sluk.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er ca. 25 mm.

Årstall: 2013

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk tilgjengelig under dusjkabinett. Det er fremlagt faktura på utført membranarbeid.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utførelse og løsning for sluk, membran og tettesjikt er ikke dokumentert eller verifisert. Det er antydning til klemt membran i sluk, uten at løsning kan bekreftes.
Forholdene skyldes manglende dokumentasjon og begrenset tilgjengelighet for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av sluk, membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.
Bruk av dusjkabinett reduserer vannbelastning på konstruksjonen og anbefales videreført.



sluk, bad i

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap med servant og vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjkabinett er nylig montert (2026).

Årstall: 2013

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk ført over tak. Tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2013

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilstøtende konstruksjon mot våtrom.
Hulltaking er utført fra bakenforliggende soverom i vegg mot dusjhjørne, med målepunkt i bunnsvill. Det ble ikke påvist unormale forhold ved hulltaking. Måling er utført på befaringsdag med fuktmåler (Protimeter MMS3) med piggelektroder.

Årstall: 2026



fuktmåling, bad 2. etg.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv med varmekabler. Vegger har fliser, og himling har panel. Badet er innredet med servantskap med servant, dusjhjørne med glassbyggerstein og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 (TEK 97) legges til grunn, det forligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har fliser. Himling har panel.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprukket flis i dusjsone.
Panel i himling fremstår ubehandlet og er eksponert for fuktbelastning. Sprukket flis vurderes å skyldes bevegelser i underlaget eller punktbelastning. Ubehandlet panel er ikke egnet for fuktbelastede områder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprukket flis bør skiftes for å redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Panel i våtsone bør behandles eller skiftes for å tåle fuktpåvirkning.



sprukket flis i dusjsone

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er lokalt fall i dusjsone, med lite til ingen fall på øvrige gulvflater.
Høydeforskjell fra topp sluk til dør er ca. 15 mm.
Oppkant ved terskel er ca. 65 mm.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er utilstrekkelig fall utenfor dusjsone.
Det er registrert sprekk i fuger i dusjsone.
Forholdene vurderes å skyldes utførelse og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vann kan bli stående på gulvflater utenfor dusjsone før avrenning til sluk. Fuger bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning bak flis.



Sprekk i løsfug i dusjsone

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Tettesjikt/membran er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt er ikke observert i sluk og er ikke dokumentert.
Utførelse og løsning kan derfor ikke verifiseres.
Konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Forholdene skyldes alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon og ikke verifiserbar løsning gir usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og lekkasje.
Oppgradering må påregnes ved renovering av våtrommet.



sluk, bad, kjeller

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med servant, dusjhjørne med glassbyggerstein og vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke dokumentert lekkasjesikring eller synlig avrenning fra innebygget sisterne. Forholdet skyldes valgt løsning og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved lekkasje fra sisterne kan vann bli stående skjult i konstruksjonen før det oppdages. Det anbefales etablering av lekkasjevarsling eller løsning for synlig avrenning.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk utrekksvifte ut, og tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2003

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende konstruksjon mot våtrom.
Hulltaking er utført fra bakenforliggende rom i vegg mot dusjhjørne, med målepunkt i bunnsvill.
Fuktkvotemåling (vekt%) i trevirke ble målt til 17,7%.
Måling er utført på befaringsdag med fuktmåler (Protimeter MMS3) med piggelektroder.

Årstall: 2026

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert forhøyet fuktnivå i målepunktet.
Det ble ikke observert synlige fuktskader ved hulltaking.
Forholdet kan skyldes fuktpåvirkning fra våtrom eller begrenset uttørking i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forhøyet fuktinnhold kan over tid medføre risiko for fuktskader og biologisk vekst i konstruksjonen.
Kjellerkonstruksjoner har generelt redusert uttørkingsevne og er mer utsatt for fuktpåvirkning.
Det anbefales å opprettholde gode ventilasjons- og oppvarmingsforhold for å begrense fuktbelastningen.
Videre oppfølging av fuktnivå anbefales. Ved mistanke om lekkasje eller økende fuktnivå bør nærmere undersøkelser utføres.



fuktmåling, bad, kjeller

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Fliser mellom benk og overskap. Det er ikke installert vannstoppsystem, og det mangler komfyrvakt. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er fra ca. 1997 og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Det er registrert generell slitasje, mindre skader og løse fuger, samt mangler på enkelte håndtak og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter som håndtak og beslag anbefales.
Oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes på sikt.
Forholdet påvirker i hovedsak estetisk standard og brukskomfort.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

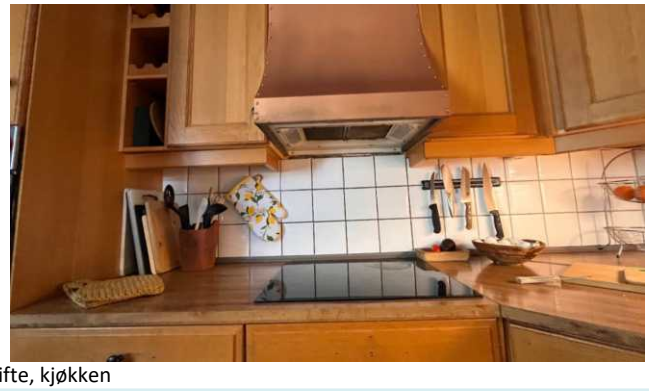
Det er kjøkkenventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilator er av eldre årgang.
Ventilatoren fungerer kun på maksimal hastighet og har redusert avtrekksevne. Forholdet skyldes slitasje og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Redusert avtrekk kan medføre dårligere ventilasjon og opphopning av fukt og matos. Det anbefales utskifting av ventilator for å sikre tilfredsstillende luftutskifting på kjøkken.


vifte, kjøkken

SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller med flislagt betonggulv med fall mot sluk (plastsluk).
Vegger er pusset og malt mur.
Himling er utført som pusset/slammet dekke med armering (hønsenetting).
Rommet inneholder varmtvannsbereder, utslagsvask, vaskemaskin og tørketrommel.
Rommet er ikke vurdert som våtrom etter dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag, fuktskjolder, avflassing av puss samt riss og sprekker i overflater.
Det er registrert stedvise fuktindikasjoner i gulv og vegger ved fuktsøk.
Det er registrert nedsenkning i himling på ca. 30 mm.
Forholdene vurderes å skyldes fuktpåvirkning fra grunn og konstruksjonens alder og oppbygning.
Det er ikke utført fuktkvotemålinger i konstruksjonen.
Det er ikke påvist skader i bærende konstruksjon eller biologisk vekst ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre undersøkelser av himling anbefales for å avklare årsak til deformasjon.
Ved behov bør det utføres målinger og eventuelt åpning av konstruksjon for nærmere vurdering.
Fuktpåvirkning kan over tid medføre skader i konstruksjonen.
Ved oppgradering til våtrom må det påregnes full ombygging etter dagens krav.

Tilstandsrapport



Sluk, vaskekjeller



løs puss, saltutslag på vaskerom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, samt rør-i-rør på bad i 2. etasje.
Rør-i-rør skap er besiktiget og plassert på utside av bad i 2. etasje.
Stoppekran er lokalisert i vaskekjeller og er ikke testet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert for deler av vannledningsanlegget.
Rørkurser i rør-i-rør systemet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å følge med på anleggets tilstand og planlegge utskifting av eldre vannledninger på sikt.
Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasje over tid.
Rørkurser i rør-i-rør system bør merkes for å sikre oversikt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, ukjent alder

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller alder på avløpsanlegget. Deler av anlegget kan være av eldre dato.
Avløpsanlegget er ikke luftet over tak, men via innvendig vakuumventil på loft. Det ble ikke registrert sjenerende lukt under befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid. Lufting via vakuumventil kan gi redusert funksjon sammenlignet med lufting over tak. Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget. Ved tegn til lukt eller funksjonssvikt bør nærmere undersøkelser utføres. Etablering av lufting over tak kan vurderes.



vakumventil på loft

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, med avtrekk fra bad og vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert ventiler i yttervegger i alle oppholdsrom i 2. etasje.
Det er heller ikke etablert ventiler i yttervegger i kjeller.
Vinduer har ikke luftespalter. Forholdene skyldes eldre byggeskikk og manglende tilrettelegging for tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning innendørs. Det anbefales etablering av ventiler i yttervegger i rom hvor dette mangler. Tiltak for bedre luftutskifting bør vurderes.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 300 liter.
Plassert i vaskekjeller på støpt dekke, med avrenning til sluk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannstank er over 20 år gammel og har passert forventet levetid.
Tanken er tilkoblet strøm via støpsel.
Forholdene skyldes alder og valgt tilkoblingsløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
Det anbefales å følge med på tankens tilstand og planlegge utskifting.
Fast tilkobling anbefales utført av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



Vv. tank i kjeller

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

Sikringsskapet er lett tilgjengelig i kjeller med automatsikringer og innholdsfortegnelse.

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.
   1997

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Hele 2. etg i 2013

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

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

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 Vurdering og kontroll av elektriske anlegg ligger utenfor takstmannens fagområde, og anlegget er ikke kontrollert eller vurdert av undertegnede.Det anbefales utvidet kontroll når dette ikke er utført de siste 5 årene.

Generell kommentar



sikringsskap, kjeller

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge tidligere salgsrapport ble det etablert drenering rundt boligen i 2003.
Drenering og fuktsikring er ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dreneringens utførelse og tilstand er ikke dokumentert eller verifisert.
Det er registrert fuktforhold i kjeller.
Forholdene vurderes å kunne skyldes fuktpåvirkning fra grunn og eventuell manglende eller redusert fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre undersøkelser anbefales for å avklare funksjon på drenering og fuktsikring.
Fuktpåvirkning vil over tid kunne medføre skader i konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur antas utført i pusset stein/teglstein, støpt dekke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert riss og mindre sprekker i mur.
Det er ikke registrert setningsskader eller forskyvninger med konstruksjonsmessig betydning.
Forholdene vurderes å skyldes normale bevegelser og aldring i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales utbedring av riss og sprekker for å begrense fuktpåvirkning.
Riss og sprekker kan gi risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av belegningsstein og opparbeidede flater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget fremstår med varierende fallforhold.
Takvann ledes til terreng ved grunnmur med ukjent bortledning.
Forholdene er ikke målt, og vurderingen er basert på visuell observasjon ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontrollert bortledning av overvann og takvann bør sikres.
Manglende eller utilstrekkelig bortledning kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur over tid.



avslutning, takvann

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 2003. Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca. 2003. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ledningene er ikke synlige og ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaring.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
* Sørenden av tomten ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sine aktsomhetskart.
* Det er åpning i trapp ved vindu.
* Åpninger i rekkverk på balkong/terrasse er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

* Radon: Området ligger innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad. Måling anbefales for å kartlegge nivå.
* Forholdet har normalt ingen betydning ved vanlig bruk, men ved større terrenginngrep bør geoteknisk vurdering utføres.
* Trapp: Åpning ved vindu bør sikres for å redusere risiko for fall- og klemskader.
* Rekkverk: Åpninger bør reduseres for å begrense risiko for fall- og klemskader.

Tilstandsrapport



kartutsnitt, radon NGU.



Kartutsnitt, kvikkleire, NVE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar
Godkjent byggesøknad

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Dobbelgarasje fra ca. 1970 med to vippeporter.
Enkel, uisolert konstruksjon.
Utvendig liggende kledning og takpapp på tak.
Det er registrert tegn til råte i tak og vegger.
Porter er ikke funksjonstestet.

Garasjen har behov for omfattende utbedringer for videre bruk.

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

Paviljong



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Lysthus/paviljong oppført på terrasse.
Konstruksjonen er oppført i tre med utvendig liggende kledning og shingel på tak.
Innvendig kledd med panel på vegger og i tak.
Det er vinduer og dobbel dør.
Bygget fremstår som et enkelt innredet uterom for sesongmessig bruk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

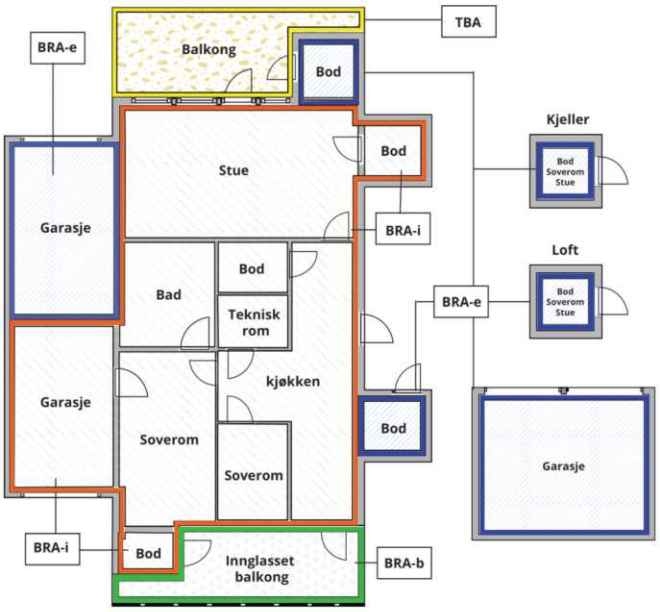
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)
Etasje 1	77			77	50		77
Etasje 2	70			70	7		70
Kjeller	53			53		14	67
SUM	**200**				**57**	**14**	**214**
SUM BRA	**200**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, stue/ spisestue, kjøkken		
Etasje 2	Stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Gang, bad, treningsrom, soverom, vaskekjeller		

Kommentar

Oppmåling er utført i henhold til NS 3940.
Arealer er beregnet basert på målinger foretatt på befaringsdagen, og mindre avvik kan forekomme som følge av måleusikkerhet og begrenset tilgjengelighet.
Møblering, faste installasjoner og bygningsmessige forhold kan ha påvirket nøyaktigheten.

Takhøyde i soverom i kjeller er ikke medregnet i BRA-I da takhøyden er under 1,9 m. Arealet er inkludert i Areal med lav himlingshøyde (ALH).
Takhøyden er målt til 1,9 m på ett punkt, ellers ned mot ca. 1,85 m, og hele rommet er derfor medregnet som ALH.
Garasje og anneks er medregnet i BRA-E. Terrasse og plattinger, inkludert terrasse i 2. etasje, er medregnet i TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, noe som er vanlig for bygninger fra aktuell byggeperiode.
Fremlagte tegninger datert 1923, merket «Murvilla», er lagt til grunn for vurdering av lovlighet.
Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.
Det er registrert mindre avvik i vindusløsninger sammenlignet med fremlagte tegninger.
Endringene vurderes som tilpasninger over tid, og det foreligger ikke dokumentasjon på når disse er utført eller eventuelt godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Innredet soverom i kjeller oppfyller ikke krav til rom for varig opphold etter dagens regelverk.
Basert på tilgjengelige tegninger er det ikke mulig å fastslå om rommet opprinnelig er godkjent som oppholdsrom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på omsøkt eller godkjent bruksendring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Paviljong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Paviljong		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE
TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Håkon A. Kristoffersen	Takstingeniør
	Tonje Ulven	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	130	206		0	767.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hans Gudes gate 2

Hjemmelshaver

Nygren John-Allan, Ulven Tonje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Apenes område i Horten kommune. Kort vei til sjøen og båthavn.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Eiendommen omfattes av reguleringsplan H0142 – Apenes bevaringsområde.

Om tomten

Tomten heller mot nord/vest og har stedvis synlige fjellknauser.
Det er belegningsstein i innkjørsel og rundt boligen.
Øvrig tomt er opparbeidet med busker, bed, trær og plen.
Det er etablert flere uteplasser med platting og terrasse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag	09.04.2026	Send pr. epost	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Megler informasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	15.05.1925		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	28.04.26. godkjent av kunde. signeres og sendes til eier og megler.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av rapporten. Tilleggsbygg som garasje er ikke tilstandsvurdert, men er gitt en enkel beskrivelse.

• Befaring og tilgjengelighet
Befaringen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige bygningsdeler er ikke undersøkt. Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet.

• Dokumentasjon
Vurderinger er basert på fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier der dette foreligger.

• Forhold i grunnen
Drenering, fuktsikring og utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert, da disse normalt ligger skjult under terreng.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260064

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tonje Ulven	John-Allan Nygren

Gateadresse
Hans Gudes gate 2

Poststed	Postnr
HORTEN	3189

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 8382696

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: 141260064

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad i 2013.
Arbeid utført av	TT Bygg og AT Rør og ABC Electro, Vestfold Tak & Montasje

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med rehabilitering av annen etasje ble det bygget nytt bad fra bunnen av med membran lagt av Vestfold Tak og Montasje (via TT Bygg).

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	fukt målt tidligere på vaskerom i kjelleren

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utett tak på garasjen som ble reparert med ny takshingel der det var sprukket. Lekkasje inn via soveromsvindu annen etasje (sørøst) under stormen "Dave" grunnet sprekk i innramming av vinduet utvendig. Tettet selv med Tek7, men bør ses på av faglærte.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er skjevheter i gulv. Noen hårnålssprekker i puss i brannmurer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen mauer inne på våren. Det har vært mus i garasjen/boden.

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	Nytt opplegg i annen etasje i forbindelse med full rehabilitering i 2013.
Arbeid utført av	ABC Electro

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	Det ble utført kontroll fra el-tilsynet i 2008-2009.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260064

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, kun av faglært
Beskrivelse	Etterisolert huset og byttet alle vinduer (foruten kjeller) i 2012-2013. Bygg av terrasser er utført av faglært på dugnad og ufaglært egeninnsats.
Arbeid utført av	Horten Mur og Flis

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjelleren ble innredet i 2003 av tidligere eier. Ingen endringer under vårt eie.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er ikke ferdigattest da huset er bygget i 1926.

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: 141260064

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: 141260064

E-Signing validated

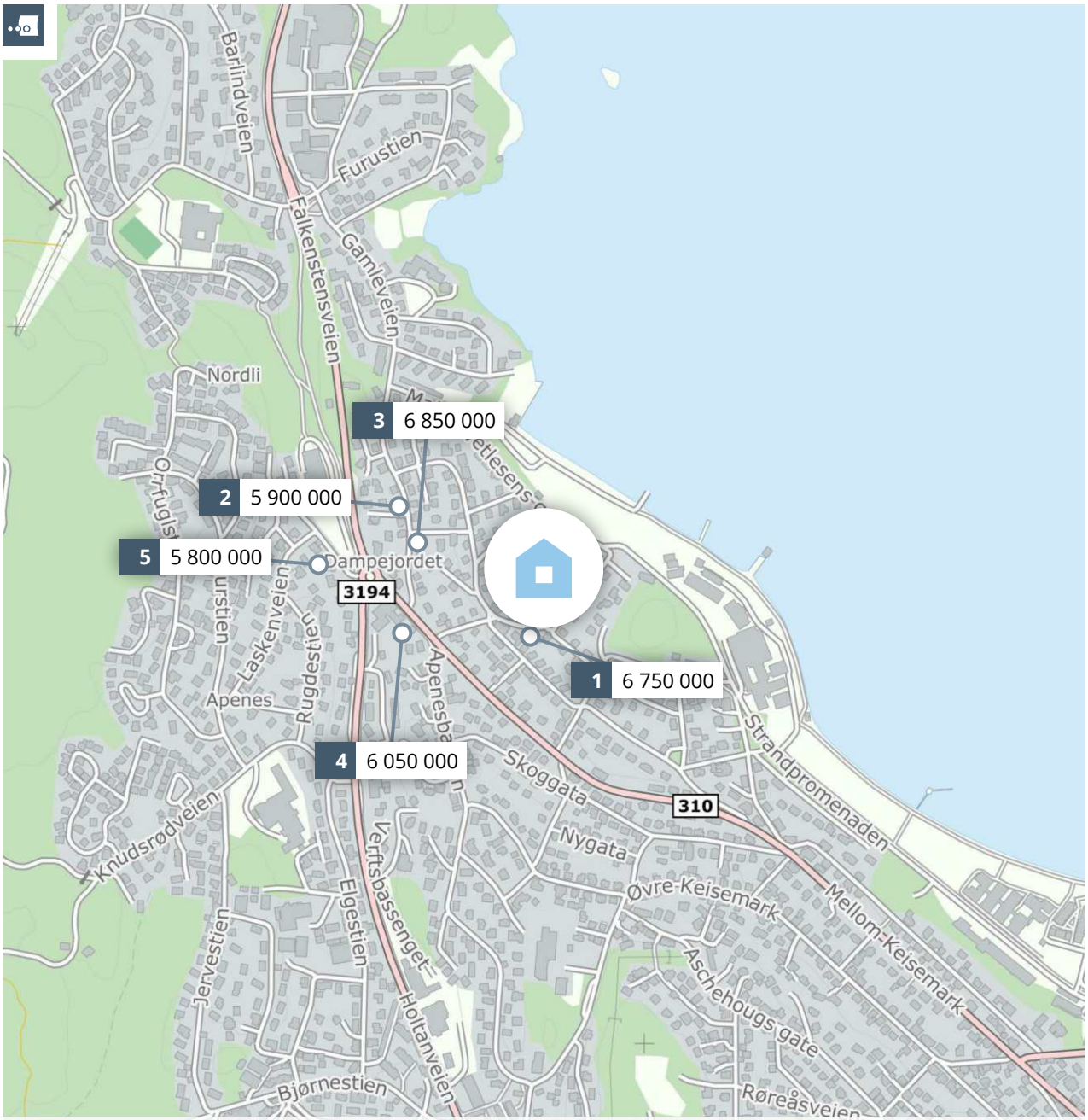
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Ulven	b2b6326d6bc66b53ebb7 42f3d341238d64dc386d	19.04.2026 17:43:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Allan Nygren	8f707fcf27a01750c0119fe e9aaac40bb1c9d09a	19.04.2026 18:24:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260064

- 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

HANS GUDES GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 08.05.2026

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: Jan Harald Wivestad .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Gudes gate 2, 3189 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1925

GNR 130 BNR 206 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Apenes

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	27 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	200 m²	- m²	- m²	57 m²	- m²	14 m²
Tomt						767 m²
Byggeår						1925

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hagerups gate 1	173 m²	1918	625 m²	4 sov	15.09.2023	6 850 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**39 017**
2	Gamleveien 17 A	180 m²	1955	620 m²	5 sov	23.03.2026	5 500 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**32 778**
3	Gamleveien 12	206 m²	1939	1 107 m²	4 sov	13.06.2022	7 100 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**33 252**
4	Falkenstensveien 31 A	173 m²	1968	1 175 m²	4 sov	20.01.2026	6 190 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**34 971**
5	Blekket 8	230 m²	1973	832 m²	3 sov	26.03.2026	5 950 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**25 217**

Hans Gudesgate 2 er en sjarmerende og sjelden murvilla fra 1925 på Apenes. Beliggende rolig og barnevennlig i en allee rett på nedsiden av fontena og ca. 150 meter fra Solviken båthavn. En unik og frodig hagetomt med både lysthus og mange forskjellige uteplasser. God planløsning for en barnefamilie med tre gode soverom, to pene bad/wc, to stuer og et koselig kjøkken. Kjeller med både trimrom, bad/wc og vaskerom.

Boligen ble oppført i 1925. Selger har eiet boligen siden 2007 og det er siden den gang foretatt en omfattende oppgradering både ute og inne og ikke minst av den sjeldne tomten. Utvendig er det skiftet vinduer og man har etterisolert veggene inkludert ny murpuss. Flere detaljer i egen tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget våren 2026.

Dobbel garasje - dog enkel standard og behov for oppgradering.

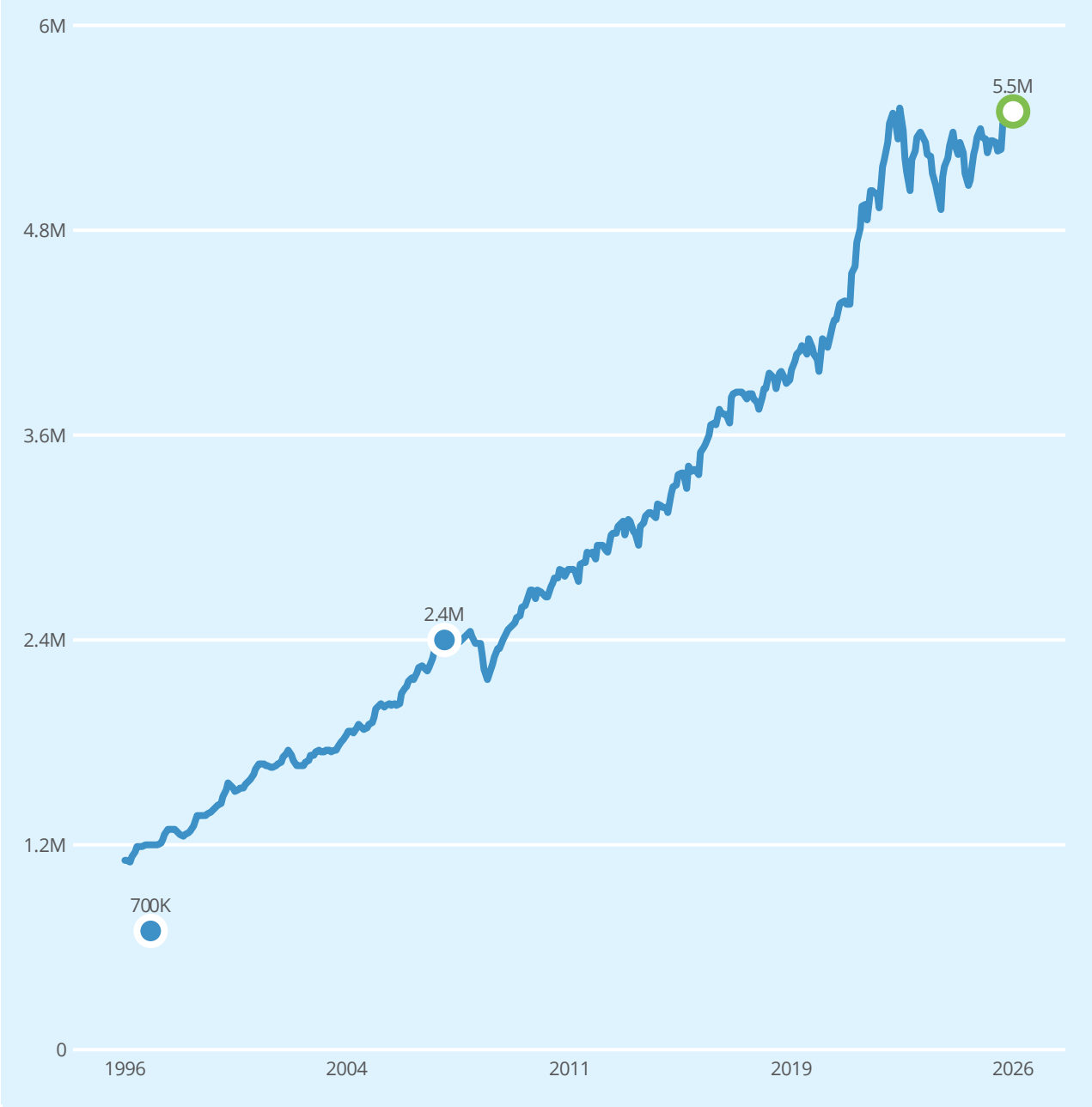
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.05.2007		24.07.2007	2 400 000	2 400 000	-	2 400 000	1
10.10.1997		10.10.1997	-	700 000	-	700 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Bare 30000 i forskjell på indeks om min vurdering på nesten 20 år.

Eneboliger til salgs i 3189 HORTEN nå

15
eneboliger til salgs

11.3M
11.0M
10 628 000 Prisantydning i snitt
10.4M
10.1M
9.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Eneboliger solgt i 3189 HORTEN siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

5.5M
5.4M
5 305 000 Prisantydning i snitt
5 242 000 Salgspris i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

29 800 HORTEN kommune i snitt siste 3 mnd
29 479 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

27 500 Hans Gudes gate 2
Totalpris 5 500 000

enova

Energiattest



Adresse **Hans Gudes gate 2, 3189 HORTEN**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292254**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161763667**
Gårdsnummer **130**	Bruksnummer **206**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1925**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **217,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **210,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 091 kWh**



Hans Gudes gate 2, 3189 HORTEN

Detaljering

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

Hans Gudes gate 2, 3189 HORTEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
07.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 130 Bnr 206 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hans Gudes gate 2, 3189 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 363 911
Som sekundærbolig:	kr 5 455 643

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.04.2026 22:17

Eiendom 3901-130/206 Hans gudes gate 2

Bruksnavn	Hans gudes gate 2				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	08.10.1925	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	776 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	130	Beregnet areal	767,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	206	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Hans Gudes gate 2	3189 Horten	Apenes	Horten	Horten

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.03.1952	Nymatrikulering	3901-130/206	Mottaker	748
11.12.1970	Grensejustering	3901-130/449	Avgiver	-28
		3901-130/206	Mottaker	28
31.03.2011	Oppmålingsforretning	3901-130/207	Berørt	0
		3901-130/144	Berørt	0
		3901-130/421	Berørt	0
		3901-130/76	Berørt	0
		3901-130/90	Berørt	0
		3901-129/464	Berørt	0
		3901-129/467	Berørt	0
		3901-130/160	Berørt	0
		3901-129/387	Berørt	0
		3901-130/460	Berørt	0
		3901-130/65	Berørt	0
		3901-130/457	Berørt	0
		3901-130/70	Berørt	0
		3901-129/279	Berørt	0
		3901-130/420	Berørt	0
		3901-129/278	Berørt	0
		3901-129/237	Berørt	0
		3901-130/97	Berørt	0
		3901-130/124	Berørt	0
		3901-130/190	Berørt	0
		3901-129/343	Berørt	0
		3901-130/319	Berørt	0
		3901-130/132	Berørt	0
		3901-130/33	Berørt	0
		3901-130/85	Berørt	0
		3901-130/165	Berørt	0
		3901-130/156	Berørt	0
		3901-130/66	Berørt	0
		3901-130/87	Berørt	0
		3901-130/200	Berørt	0
		3901-130/148	Berørt	0
		3901-130/152	Berørt	0
		3901-130/317	Berørt	0
		3901-130/47	Berørt	0
		3901-130/75	Berørt	0
		3901-130/167	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-130/394	Berørt	0
		3901-129/224	Berørt	0
		3901-130/125	Berørt	0
		3901-130/408	Berørt	0
		3901-130/458	Berørt	0
		3901-130/343	Berørt	0
		3901-130/154	Berørt	0
		3901-130/44	Berørt	0
		3901-129/275	Berørt	0
		3901-130/419	Berørt	0
		3901-130/99	Berørt	0
		3901-130/409	Berørt	0
		3901-130/146	Berørt	0
		3901-130/31	Berørt	0
		3901-130/310	Berørt	0
		3901-130/120	Berørt	0
		3901-130/169	Berørt	0
		3901-129/231	Berørt	0
		3901-130/296	Berørt	0
		3901-130/292	Berørt	0
		3901-130/198	Berørt	0
		3901-130/39	Berørt	0
		3901-130/141	Berørt	0
		3901-130/149	Berørt	0
		3901-130/17	Berørt	0
		3901-130/162	Berørt	0
		3901-130/145	Berørt	0
		3901-130/53	Berørt	0
		3901-130/184	Berørt	0
		3901-129/352	Berørt	0
		3901-129/230	Berørt	0
		3901-130/94	Berørt	0
		3901-129/420	Berørt	0
		3901-130/107	Berørt	0
		3901-130/150	Berørt	0
		3901-129/235	Berørt	0
		3901-130/51	Berørt	0
		3901-130/475	Berørt	0
		3901-130/312	Berørt	0
		3901-129/342	Berørt	0
		3901-130/396	Berørt	0
		3901-129/232	Berørt	0
		3901-130/123	Berørt	0
		3901-130/113	Berørt	0
		3901-129/272	Berørt	0
		3901-130/43	Berørt	0
		3901-130/98	Berørt	0
		3901-130/50	Berørt	0
		3901-130/196	Berørt	0
		3901-130/155	Berørt	0
		3901-9310/3	Berørt	0
		3901-129/463	Berørt	0
		3901-130/133	Berørt	0
		3901-9801/14	Mottaker	30301,4
		3901-130/281	Berørt	0
		3901-130/487	Berørt	0
		3901-130/161	Berørt	0
		3901-130/81	Berørt	0
		3901-130/449	Berørt	0
		3901-130/203	Berørt	0
		3901-129/212	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-130/42	Berørt	0
		3901-129/270	Berørt	0
		3901-130/84	Berørt	0
		3901-130/183	Berørt	0
		3901-129/218	Berørt	0
		3901-130/71	Berørt	0
		3901-130/121	Berørt	0
		0701-130/430	Berørt	0
		3901-130/59	Berørt	0
		3901-130/484	Berørt	0
		3901-130/490	Berørt	0
		3901-130/201	Berørt	0
		3901-130/206	Berørt	0
		3901-129/236	Berørt	0
		3901-129/225	Berørt	0
		3901-130/126	Berørt	0
		3901-130/138	Berørt	0
		3901-129/20	Berørt	0
		3901-129/302	Berørt	0
		3901-130/142	Berørt	0
		3901-130/67	Berørt	0
		3901-130/92	Berørt	0
		3901-130/135	Berørt	0
		3901-130/308	Berørt	0
		3901-130/68	Berørt	0
		3901-130/143	Berørt	0
		3901-130/486	Berørt	0
		3901-129/427	Berørt	0
		3901-130/139	Berørt	0
		3901-130/52	Berørt	0
		3901-130/24	Berørt	0
		3901-129/271	Berørt	0
		3901-130/285	Berørt	0
		3901-130/55	Berørt	0
		3901-130/74	Berørt	0
		3901-130/313	Berørt	0
		3901-129/389	Berørt	0
		3901-130/278	Berørt	0
		3901-130/391	Berørt	0
		3901-129/201	Berørt	0
		3901-130/171	Berørt	0
		3901-129/488	Berørt	0
		3901-130/202	Berørt	0
		3901-130/231	Berørt	0
		3901-130/417	Berørt	0
		3901-130/89	Berørt	0
		3901-130/375	Berørt	0
		3901-130/166	Berørt	0
		3901-129/233	Berørt	0
		3901-130/112	Berørt	0
		3901-130/41	Berørt	0
		3901-130/158	Berørt	0
		3901-130/73	Berørt	0
		3901-130/289	Berørt	0
		3901-130/159	Berørt	0
		3901-129/234	Berørt	0
		3901-130/119	Berørt	0
		3901-130/83	Berørt	0
		3901-130/368	Berørt	0
		3901-130/170	Berørt	0
		3901-130/69	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-130/26	Berørt	0
		3901-129/252	Berørt	0
		3901-130/134	Berørt	0
		3901-130/114	Berørt	0
		3901-130/342	Berørt	0
		3901-130/357	Berørt	0
		3901-130/23	Berørt	0
		3901-130/199	Berørt	0
		3901-130/72	Berørt	0
		3901-130/18	Berørt	0
		3901-130/470	Berørt	0
		3901-130/205	Berørt	0
		3901-130/147	Berørt	0
		3901-130/320	Berørt	0
		3901-130/214	Berørt	0
		3901-130/412	Berørt	0
		3901-130/208	Berørt	0
		3901-130/108	Berørt	0
		3901-130/56	Berørt	0
		3901-130/16	Berørt	0
		3901-130/127	Berørt	0
		3901-130/40	Berørt	0
		3901-130/415	Berørt	0
		3901-130/25	Berørt	0
		3901-130/291	Berørt	0
		3901-130/151	Berørt	0
		3901-130/284	Berørt	0
		3901-130/88	Berørt	0
		3901-129/351	Berørt	0
		3901-130/168	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
		3901-129/290	Berørt	0
		3901-129/447	Berørt	0
		3901-129/274	Berørt	0
		3901-130/492	Berørt	0
		3901-130/86	Berørt	0
		3901-130/395	Berørt	0
		3901-129/253	Berørt	0
		3901-130/204	Berørt	0
		3901-130/294	Berørt	0
		3901-9310/1	Berørt	0
		3901-130/192	Berørt	0
		3901-130/122	Berørt	0
		3901-130/309	Berørt	0
		3901-130/463	Berørt	0
		3901-130/279	Berørt	0
		3901-130/153	Berørt	0
		3901-130/82	Berørt	0
		3901-129/345	Berørt	0
		3901-129/229	Berørt	0
16.12.2012	Oppmålingsforretning	3901-130/44	Berørt	0
		3901-130/203	Berørt	0
		3901-130/206	Berørt	0
		3901-9801/14	Berørt	0
		3901-130/279	Berørt	0
05.05.2015	Oppmålingsforretning	3901-130/449	Berørt	0
		3901-130/206	Berørt	0
		3901-9801/14	Berørt	0
		3901-130/192	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-130/206	Mottaker	0
08.10.2020	Oppmålingsforretning	3901-130/449	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-130/203	Berørt	0
		3901-130/206	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-130/206	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161763543			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 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161763659			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 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	161763667			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, 08.04.2026 22:17

Eiendom 3901-130/206

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Hans Gudes gate 2	3189 Horten

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Ulven Tonje Hans Gudes Gate 2 3189 Horten	260669	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Nygren John-Allan Løkkegata 4 3181 Horten	261169	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Nygren John-Allan Løkkegata 4 3181 Horten	261169	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Ulven Tonje Hans Gudes Gate 2 3189 Horten	260669	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**130**	**206**	**0**	**0**	Hans Gudes gate 2, 3189 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	767.07m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	767.07m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 H0142	Apenes bevaringsområde (10.4.1981)	Bevaringsområde	767.07m^2
	3901 H0142	Apenes bevaringsområde (10.4.1981)	Unyansert formål	767.07m^2

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:

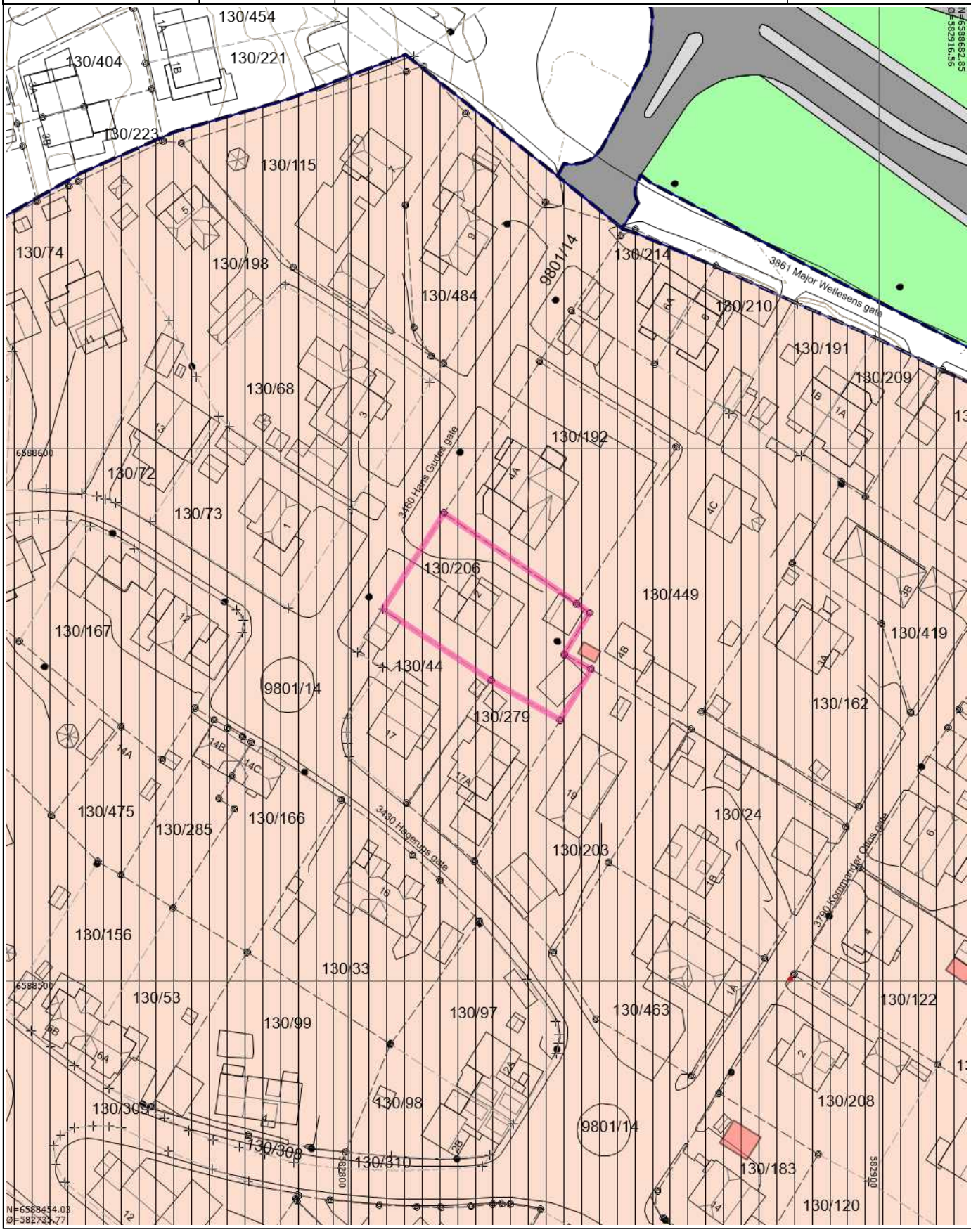
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Gudes gate 2 3189 HORTEN			
Annen info:	Apenes bevaringsområde			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Grunnmur


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


RpGrense


RpFormålgrense


Bevaring av bygninger og anlegg


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Park


Unyansert formål


Forsenkningskurve


Høydekurve


Høydekurve


Høydekurve

Plan 142

HORTEN KOMMUNE

APENES

Reg. av eldre bebyggelse

1:1000

BYGNINGS OG REGULERINGS-
VESENET
22 MAI 1980

RETTET 29/10 1980

TEGNFORKLARING:

- BEVARINGSOMRÅDET
- CA REGULERINGSOMRÅDE 1917
- BYGGÅR FØR 1917
- 1917, 1918, 1919
- 1920 – 1939
- 1940 – 1959
- 1960 – 1979
- BYGNINGER SOM FORUTSETTES BEVART

Se gjr plan stadf. 22.7.
og 22.12.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR APENES BEVARINGSOMRÅDE, HORTEN KOMMUNE

§ 1

Bestemmelsenes gyldighetsområde er vist med heltrukket linje på reguleringskartet.

Området begrenses av Falkenstensveien, Nedre Keisemark, Strandpromenadens trasé i henhold til stadfestet plan av 8.11.1978 og en linje langs Hasselbakkens Borettslags vestre del av Hasselbakken til Falkenstensveien i krysset med Holtanveien.

§ 2

Området er regulert til spesialområde for bevaring av eksisterende bebyggelse etter bygningslovens § 25.6.

§ 3

Formålet med bestemmelsene er å sikre bevaringsverdige enkelt bygninger og haveby-miljøet på en måte som lar seg kombinere med videreutviklingen av et fullverdig bomiljø.

§ 4

Bygninger som på skissen er skravert er bevaringsverdige. Eksisterende store trær og annen verdifull vegetasjon bør bevares.
For nærmere vurdering av de enkelte hus anses den foretatte registrering av området i august 1979 som retningsgivende.

§ 5

Ved istandsettelse, om- og påbygging skal spesielle hensyn tas til den opprinnelige karakter m.h.t. dimensjoner, takform, materialbruk etc., samt taktekking, piper, vinduer m.v.

§ 6

Deling av tomter og tiltetting med ny bebyggelse kan tillates av bygningsrådet - såfremt haveby-karakteren og preget av frittliggende bebyggelse opprettholdes. Nybygg skal tilpasses den omkringliggende bevaringsverdige bebyggelse.

§ 7

Skilt, utvendig belysning, gjerder, murer etc. skal forsøkes gitt en utforming som harmonerer med strøkets karakter, og godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Biloppstilling skal skje på egen tomt eller på arealer som er avsatt til formålet.

Garasjer skal så langt mulig plasseres nær eller i tilknytning til huset, og trekkes inn mot havens indre del.
Garasjer skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

§9

Bruksendringer av eksisterende boliger tillates ikke.
Utvidelse av eksisterende bedrifter/forretninger kan bare tillates der bygningsrådet finner det forsvarlig av hensyn til det eksisterende miljø.
Tomter tillates ikke nyttet til opplag eller annen skjemmende virksomhet.

§10

Før bygningsrådet behandler byggemelding skal det foreligge uttalelse av antikvarisk myndighet.

§11

Bygningsrådet kan - hvor særlige grunner foreligger - dispensere fra disse reguleringsbestemmelser innenfor de rammer som er satt i bygningslov med forskrifter, og vedtekter for Horten kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 10.4.1981

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen

Mindre planendring for del av reguleringsplan for Apenes bevaringsområde, Sølvkroneveien 7, gnr./bnr. 130/415.

§ 1. Planens hensikt.

Planens hensikt er å endre planstatus fra offentlig og privat tjenesteyting til boligformål med tilhørende anlegg.
Reguleringsbestemmelser for Apenes bevaringsområde skal fortsatt gjelde.

§ 2. Reguleringsformål.

Bestemmelsene gjelder innenfor eiendomsgrensen til gnr./bnr. 130/415.
Området reguleres i h.h. til Pbl. § 12-5 til følgende formål:

§ 2.1. Bebyggelse og anlegg.
Boligbebyggelse med tilhørende anlegg(utomhusanlegg).

§ 2.2. Hensynssoner.
Bevaring naturmiljø: 3 stk. eiketrær(H560_1, H560_2 og H560_3).
Befaring kulturmiljø: Hele eiendommen(H570).

§ 3. Fellesbestemmelser.

§ 3.1. Rekkefølgekrav.
Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Erstatningsareal for barn og unge lokaliseres ved fotballøkka som ligger på kommunalt areal på gnr./bnr. 129/342. Erstatningsarealet skal opparbeides ved å rydde bort krattskog og det skal monteres balanse-/klatreinstallasjoner tilpasset yngre barn. Balanse-/klatre-installasjonene skal bygges av naturelementer/naturmaterialer. Erstatningsarealet skal opparbeides og godkjennes av kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Det skal utarbeides detaljert utomhusplan som vedlegg til søknad om tiltak.

§ 3.2. Dokumentasjonskrav.
Det skal utarbeides detaljert utomhusplan som skal inneholde:

- Boligens plassering.
- Adkomster, parkering og renovasjon.
- Opparbeidelse av uteoppholdsareal.
- Bevaring av naturmiljø(3 stk. eiketrær).

§ 3.3. Universell utforming og tilgjengelighet.
Ved ombygging til boligformål skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

§ 3.4. Frisikt.
Adkomst/avkjørsel skal ha frisikt 3 x 20 meter. Frisiktsonen skal ikke ha hinder høyere enn 0,50 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstående oppstammede trær kan tillates.

§ 3.5. Naturmangfold.
3 stk. eiketrær er regulert som bevaringsverdig naturmiljø med hensynssone H560_1, H560_2 og H560_3. Skjøtsel skal utføres av arborist.
Hele eiendommen er regulert som bevaringsverdig kulturmiljø med hensynssone H570.

§ 4. Bebyggelse og anlegg.

§ 4.1. Eksist. bebyggelse.
Eksisterende %-BYA = 9,6.
Eksisterende bygning reguleres til enebolig.
Det tillates ikke utvidelse/påbygging i plan eller høyde.

§ 4.2. Framtidig bebyggelse.
Det tillates oppført utebod med utvendig mål på inntil 2,0 x 3,0 meter innenfor byggegrensen.
Det tillates oppført enkel garasje med utvendig mål på inntil 3,5 x 6,0 meter innenfor byggegrensen.
Utebod og garasje skal ha samme formuttrykk og kledning som eksist. bygning/bolig.
Maks framtidig %-BYA med utebod og garasje skal ikke overstige = 13,0.

§ 4.3. Krav til parkering.

TYPE VIRKSOMHET	BEREGNINGSGRUNNLAG	PARKERING	
		BIL	SYKKEL
Bolig	Pr. boenhet over 60 m²	2	2

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 5.1. Overvannshåndtering.
Overvann skal håndteres lokalt slik at ikke tilgrensende eiendommer blir skadelidende.
Detaljert plan for overvannshåndtering skal sendes sammen med søknad om tiltak.

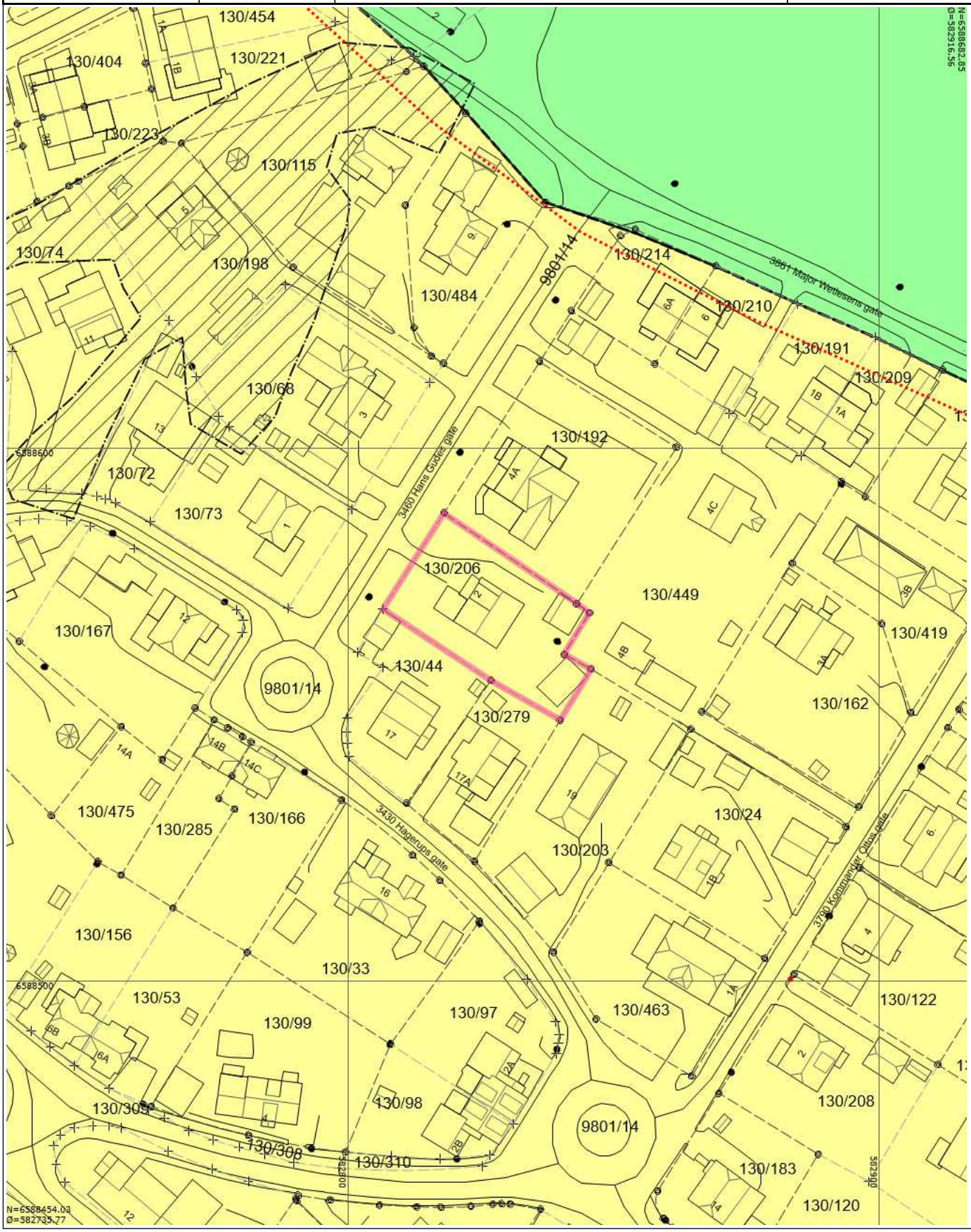
§ 5.2. Adkomst/Avkjørsel.
Plassering av adkomst/avkjørsel skal vises på utomhusplanen.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Gudes gate 2 3189 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

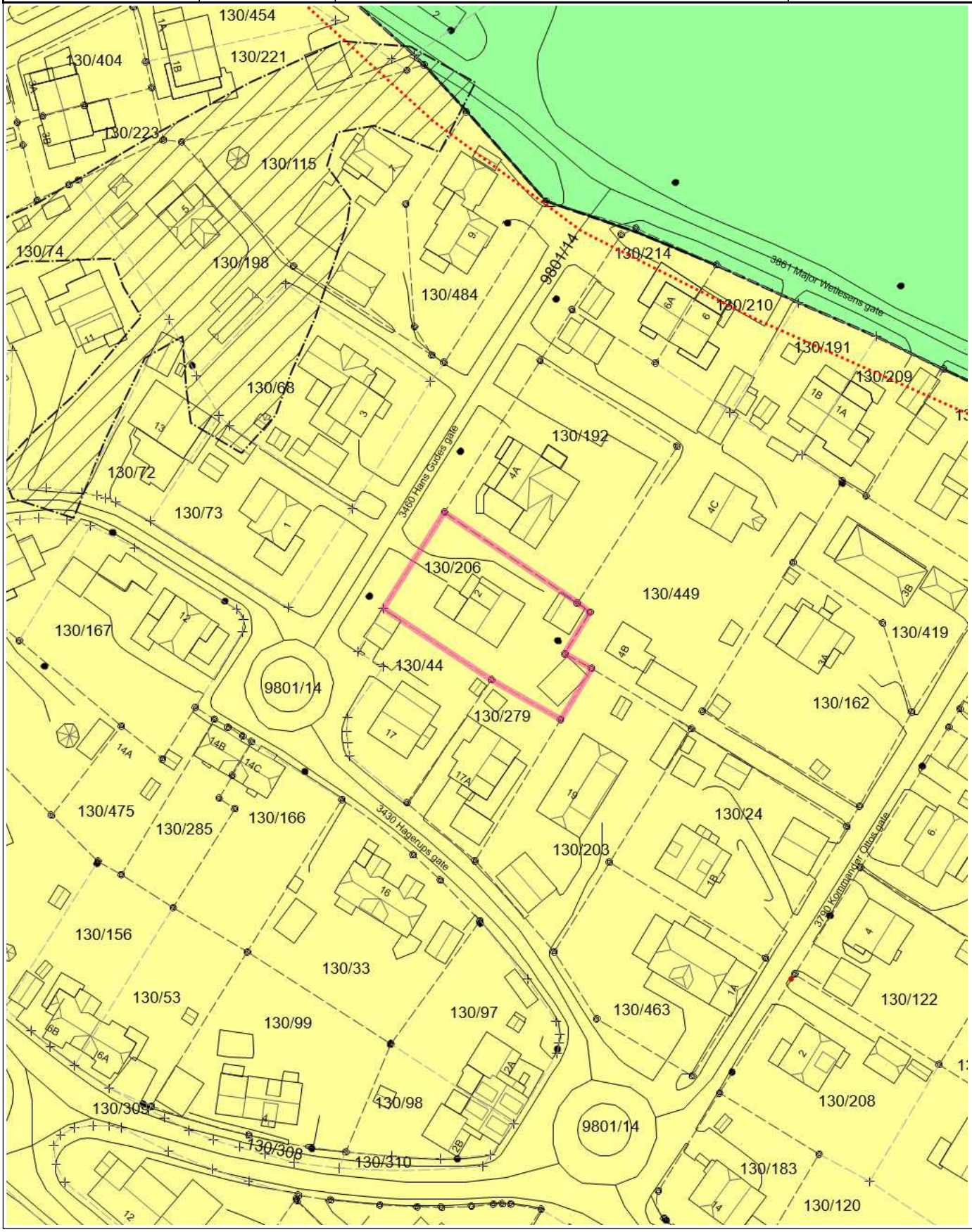
- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Gudes gate 2 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



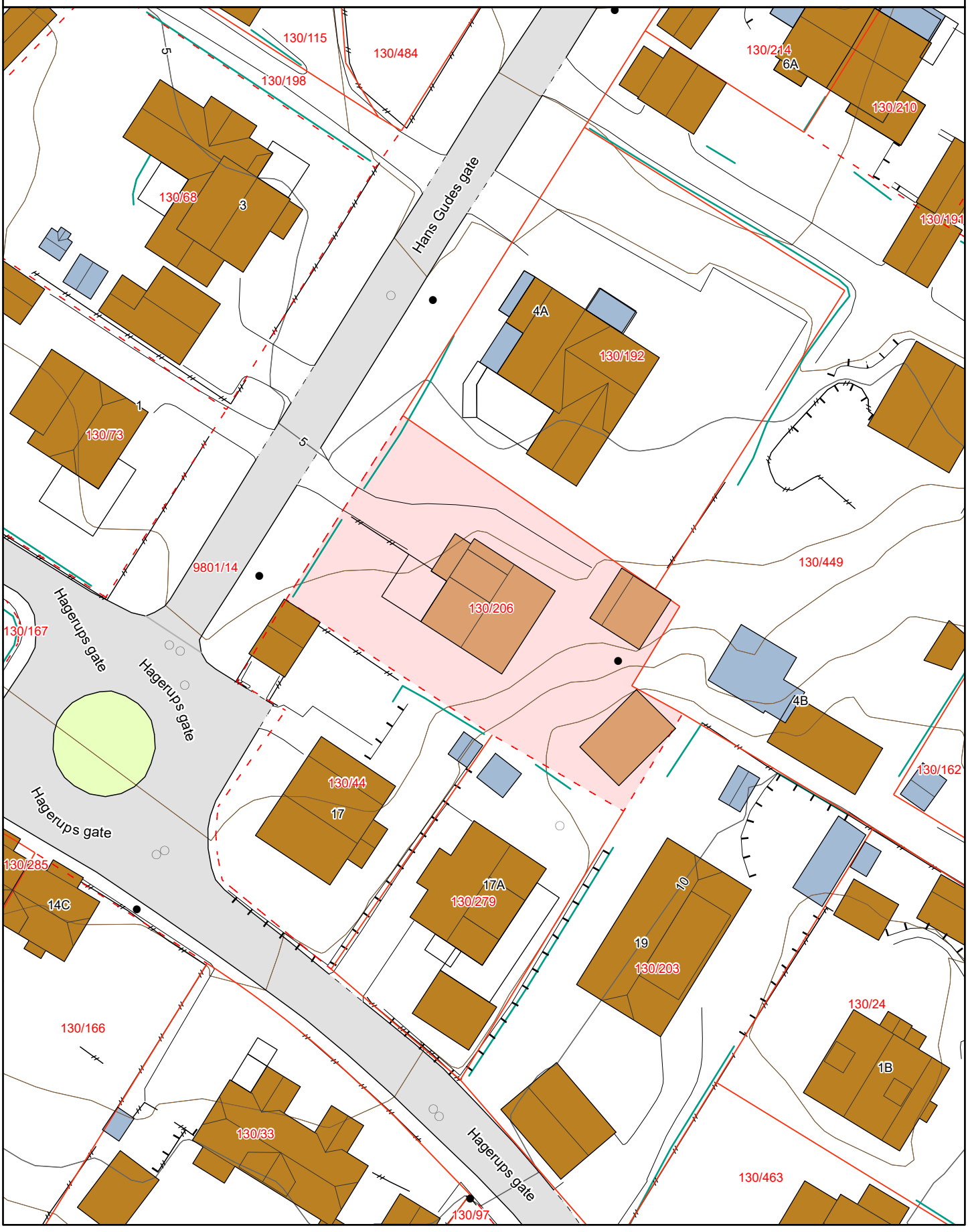
Tegnforklaring

- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Hans Gudes gate 2, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/130/206/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 767 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.04.2026



Matrikkelkart

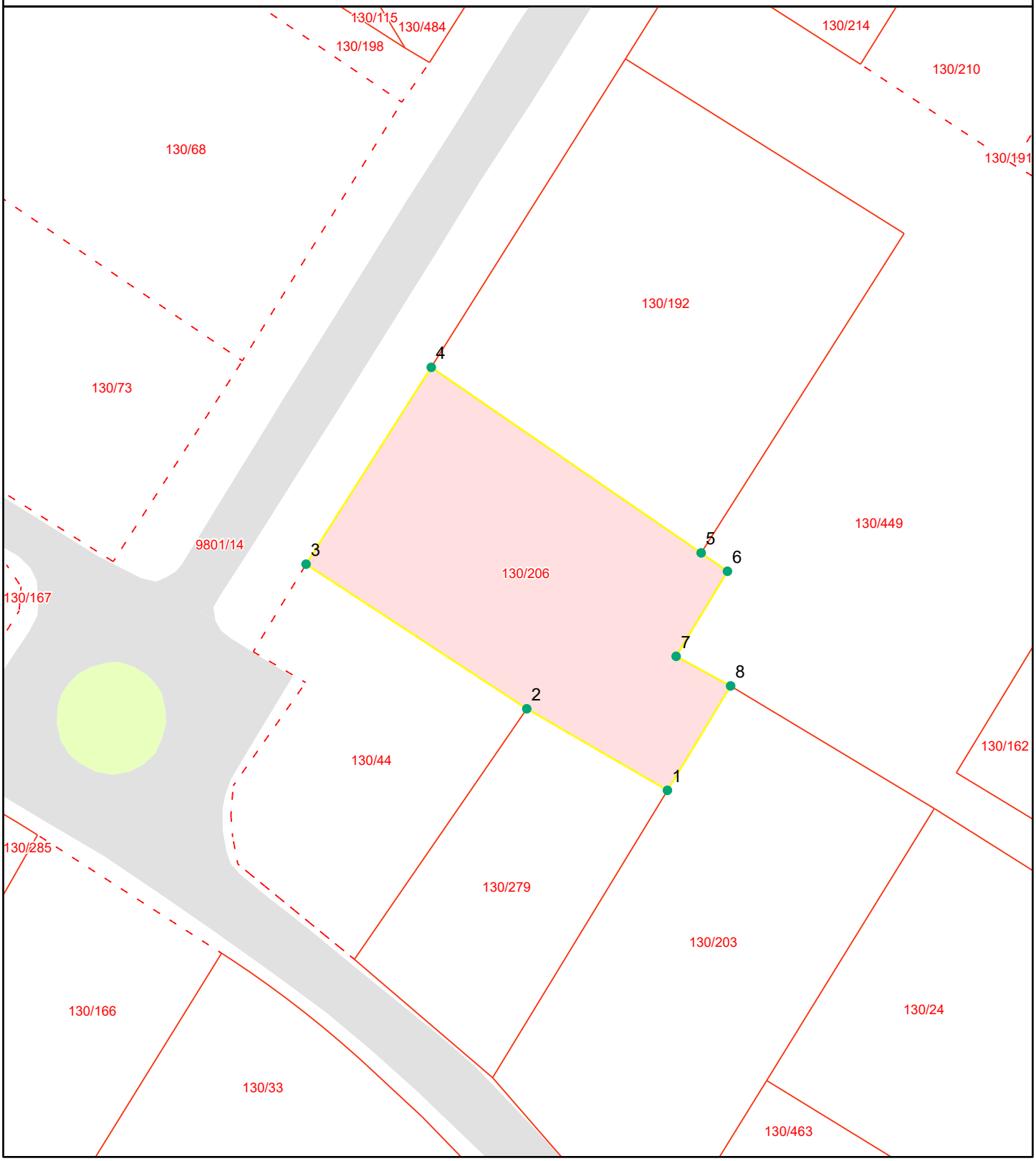
Adresse: **Hans Gudes gate 2, 3189 Horten**
Gnr/bnr: **3901/130/206/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 767 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.04.2026

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: 767 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588548.95	582839.92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	15.01	0
2	6588556.46	582826.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	24.35	0
3	6588569.79	582806.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Analytisk plotter	36	21.52	0
4	6588587.92	582818.12	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	30.23	0
5	6588570.83	582843.03	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	2.96	0
6	6588569.14	582845.46	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	9.16	0
7	6588561.3	582840.72	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	5.73	0
8	6588558.57	582845.75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	11.26	0

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

Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	130	Bruksnr.	206	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Hans Gudes gate 2						

	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	1 518,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	636,-

Tilleggsopplysninger:

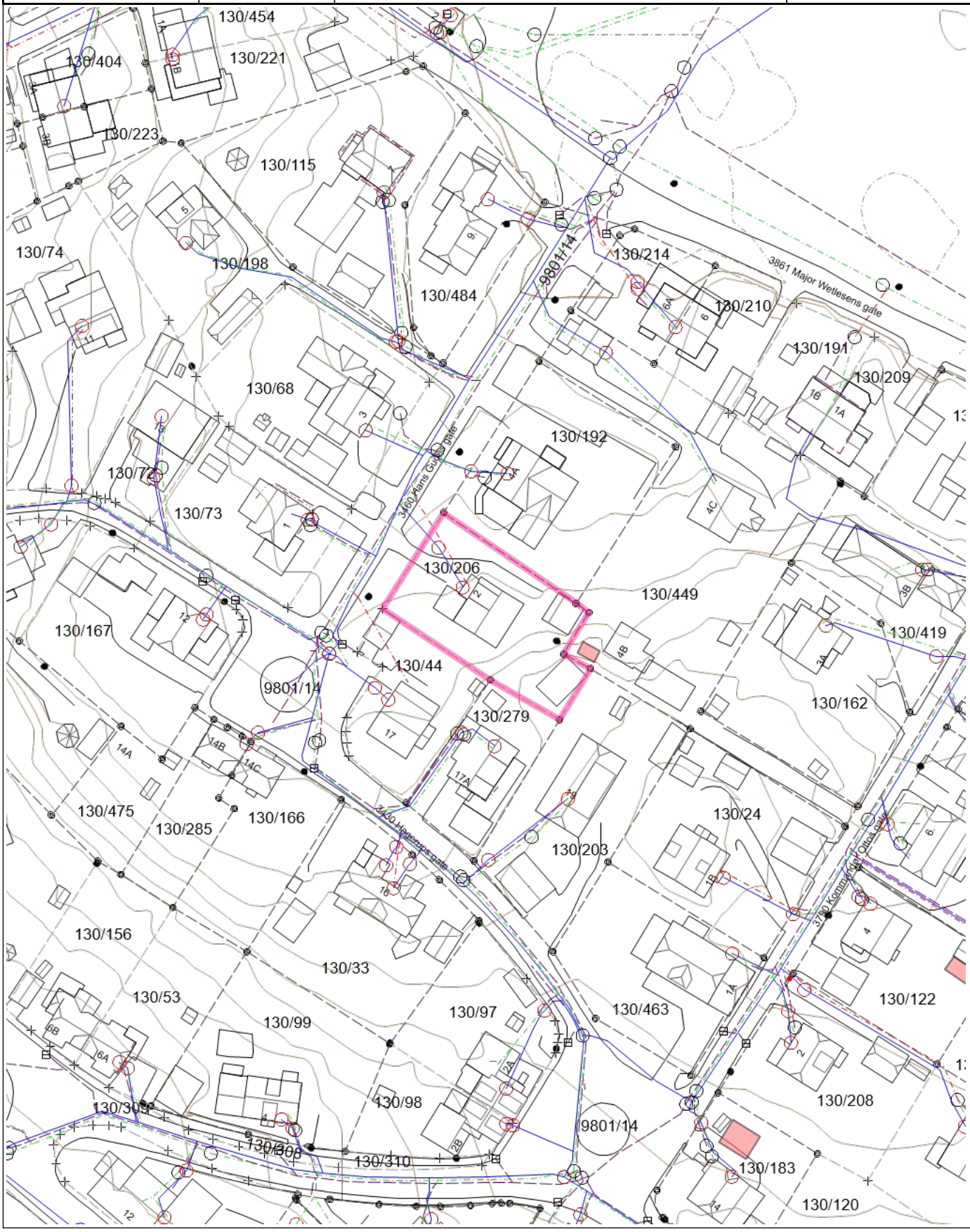
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 206	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Gudes gate 2 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-130/206/0 Andel 0
Adresse
Hans Gudes gate 2
3189 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 07.03.23 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	07.03.23	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/6196
Dokumentdato	07.03.2023
Kontrolldato	07.03.2023
Saksbehandler	Kristian Jul Pedersen

TONJE ULVEN
HANS GUDES GATE 2
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Hans Gudes gate 2, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 07.03.2023

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

Til stede:
Eier/representant for eier:
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

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

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

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.

Definisjon av andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Andre forhold:

Defekt slukkeapparat må byttes.

Spørsmål rettes til Kristian Jul Pedersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 32**.

Med vennlig hilsen

Kristian Jul Pedersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

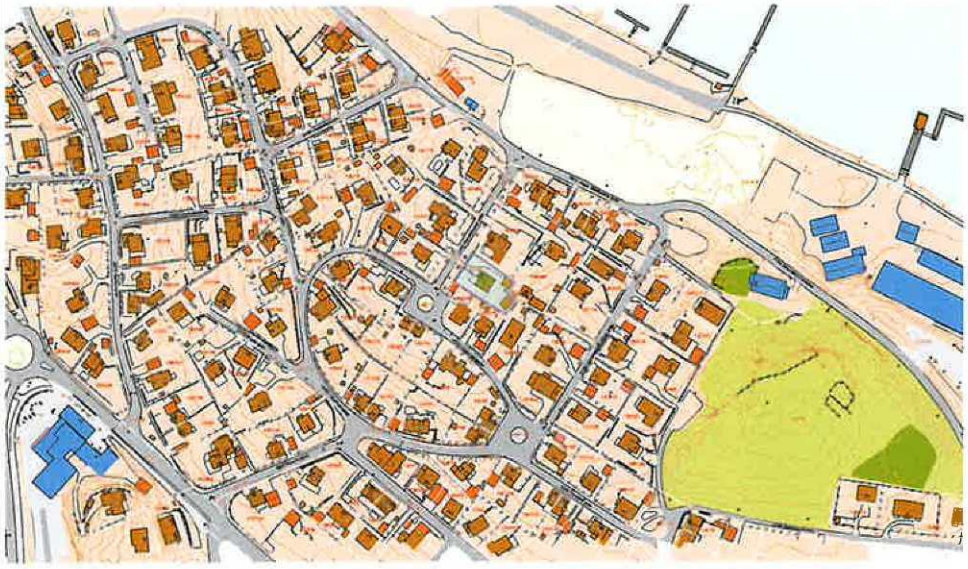
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/130/206/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: HANS GUDES GATE 2
- Beregnet areal : 767.1
- Oppgitt areal: 776
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161763543
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161763659
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161763667
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

Indsendes in duplo.

2012

Byggeanmeldelse.

Til
Hortens Regulerings- og Bygningskommission.

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

2 Hans Gades ø.t. Stperes

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).

Bygningen 8×9 meter opføres med ydervægge av 1½ st. mur paa grundmur av beton. med 1st. mur som bæreveg for 1½ st. gavl Dellevægge utføres som fandte plankevægge Taket tækkes med flak tegsten.

Bebyggelsens flateindhold:	Hovedbygning	72	m.² hvorav nyt	72	m.²
	Bakbygning		m.² —„—		m.²
	Uthusbygning		m.² —„—		m.²
	Tils.		m.²	72	m.²

Gaardsrummets flateindhold (§ 31)

Bygningens bestemmelse Bebaelse

Bygningens høide (§ 25 se ogsaa murtvangsloven)

Etagernes antal og høide 1 etage og indr. loft 2.8 lysh. v. 2.6

Fundamentering og grundmure Beton

Isolation (§ 32) ulm.

Kloak og drænering (§§ 29, 30) 5" glas. terrør til off. kloak

*) 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) murer

Bygningsmaate, særegne konstruktioner (§§ 50, 70)

Indredning i kjælderen (§ 34) bryggerb. bad. w.c. malterier

Indredning paa loftet (§ 33[2])

Trappeantal og bredde (§ 38) 1. 1m. bred

Antal piper (§§ 57--61) 1.

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 7.

Trukne røkrør (§ 67)

Takets skraaning (§ 40) 45°

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 13/5-25

Som eier

H. Andersen

Som anmelder

H. Andersen

Som ansvarshavende

H. Andersen

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 regulerings- og bygningskommissionens møte den 15/5 - 35
hvor anmeldelsen blev godkjendt

Hortens regulerings- og
bygningskommission den 16/5 1935
Jor formanden

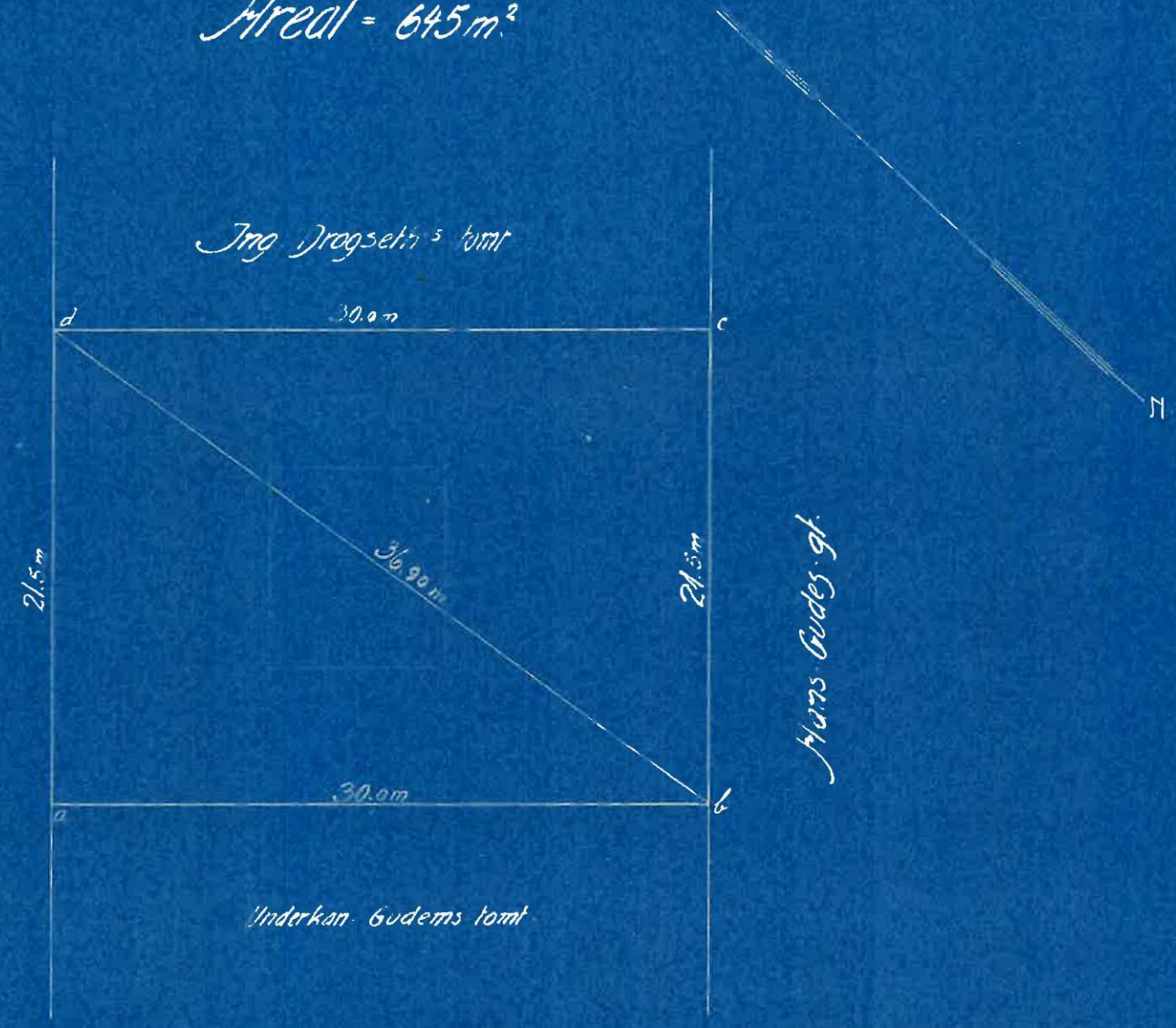
Tomt på Kjøpenes for

MONTØR HJ. ANDERSEN

HANS GUDESGT. 2

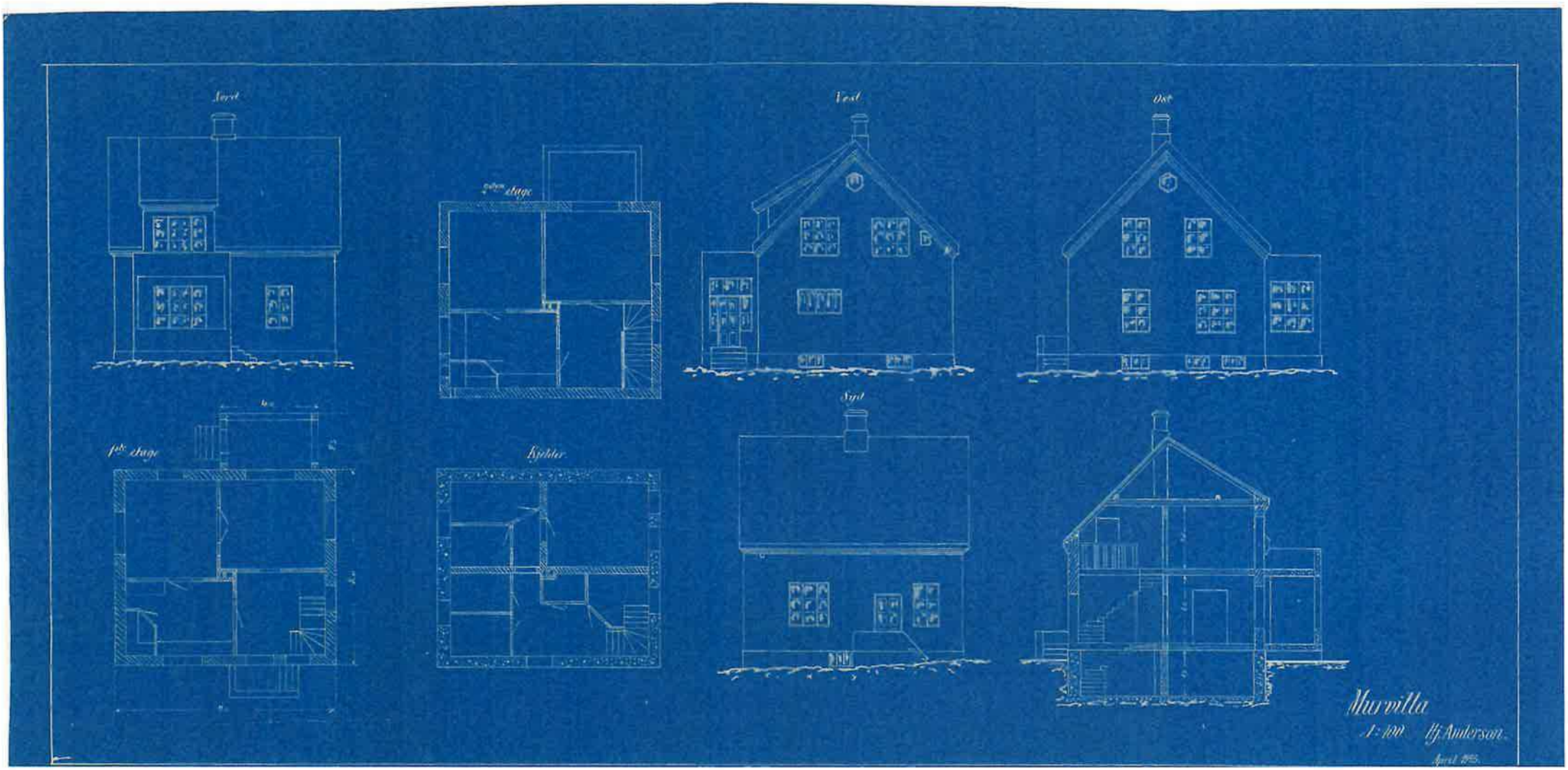
Målestok = 1:200

Areal = 645 m²



Marinens Bygningsvesen Okt. 30/5-23

H. Hansen


Norr
Väst
Öst
2dra dagr
1ste dagr
Kjellar
Syd
Murvilla
1:100 Hj Andersson
April 1915.

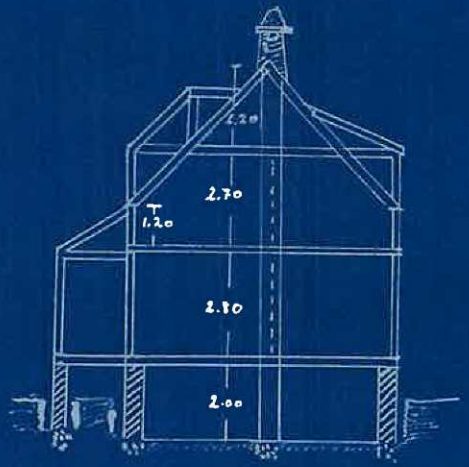
18



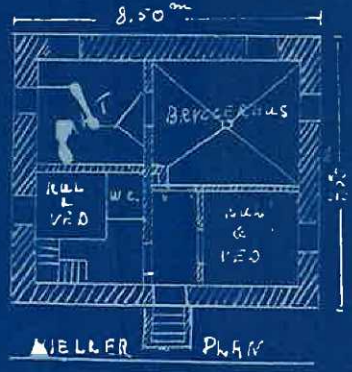
FASADE



GAVL



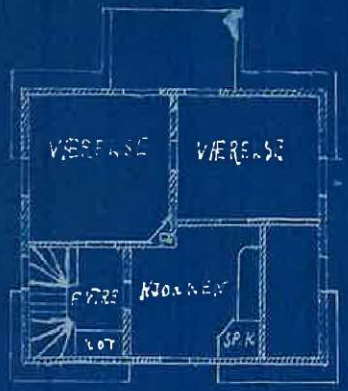
TVERSNIT



KJELLER PLAN



PLAN I ETC



PLAN II ETC

TOMANDS BOLIG

63.75 m²

SKALA 1/100

K. J. GULLIKSEN.

B. ark.

Bygningssjefen.

Fr. Karin Andersen,
Hans Gudes gt. 2,
3190 Horten.

Vedr.: Vindusutskifting på Hans Gudes gt. 2.

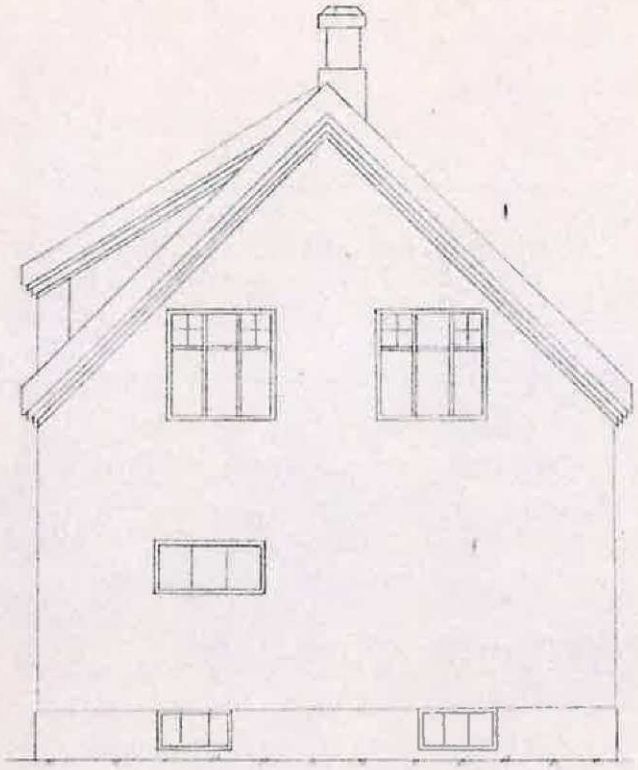
Deres søknad av 28. f.m. ble behandlet og godkjent i bygningsrådets møte den 4. d.m.

Bygningsrådet vil påtale at arbeidet er utført ulovlig før nødvendig tillatelse var innhentet.

Bygningssjefen i Horten, den 8. juli 1968.

Kåre Sand.

K. Sand.

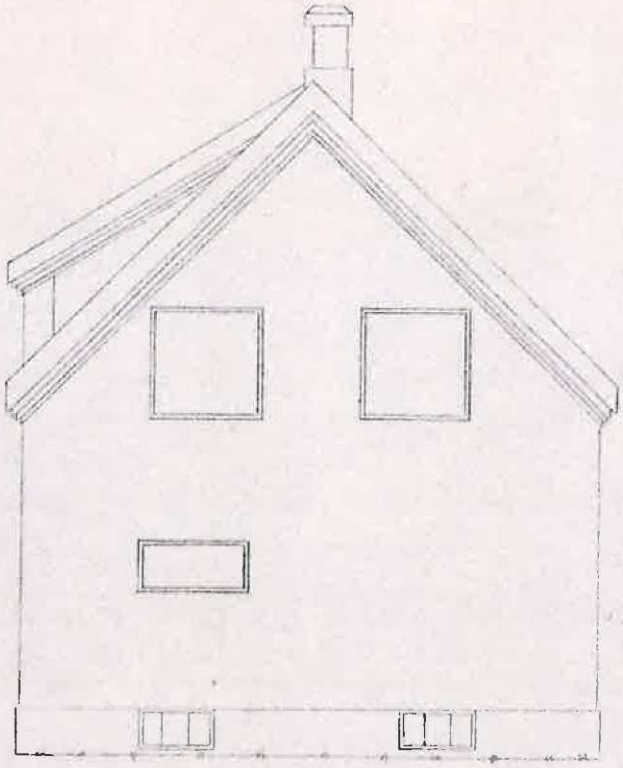


FASADE VEST

Gamle vindu

Framlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
- 4 JUL 1968

Murvilla	
Hj Andersson	M=1:100
	April 1925



FASADE VEST

Nye vindu

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
- 4 JUL 1968

Murvilla	
Hj Andersson	M = 1:100
	28.6 1968

Meldingen skrives i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingsgebyr og følgende bilag i 2 eksemplarer:

1. **Tegninger av plan, snitt, fasader.**
2. **Målsatt situasjonskart.**
3. **Eventuelle naboerklæringer, tinglyst.**

KRYSS AV I RUTENE

for gebyrmerke

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 8 OKT 1970

BYGNINGSINGENIØREN OG BYGNINGSSJEFEN I HORTEN

22. SEP. 1970

J.nr. 1493 503-10

Byggemelding

for

garasje - uthus - båthus

bod o.l. til bygningsrådet i

Horten.

Stempel

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på gnr. ..... bnr. ..... tomt nr. ..... sted Hans Gudesgt. 2

aktes oppført GARASJE / UTHUS / BÅTHUS / SKUR / BOD / LAGER med en grunnflate på brutto 30 m²

Mur på fjell.

Fundamentering ☐ frostfri mur ☐ frostfrie pillarer ☐ løs på bakken

Byggegrunnen ☒ fjell ☐ grus/sand ☐ jord ☐ leire

Drenering ☐ 2 rader 3" rør ☐ 1 rad 4" rør ☒ ingen drenering

Adkomstvei ☒ kommunal vei ☐ privat vei ☐ vei skal opparbeides

Minste avstander til annet hus 4,5 m til eiendomsgrense 0 m

til off. vei ca. 32 til gjerdelinje m til privat vei m

Materialer ☒ tre ☐ cementblokker ☐ tegl ☐ aluminium ☐ betong

annet materiale

Fasadebehandling ☒ liggende kledning ☐ stående kledning ☐ puss ☐ synlige fuger

☐ aluminium annet

Taktekking ☐ 2 lag papp ☐ takstein ☐ skifer ☐ aluminium

annet 1 lag H papp.

Isolasjon ☐ mineralull ☐ blokker ☒ ingen isolasjon

annet

Innvendig kledning ☐ panel/sponplater ☐ gipsplater ☒ ingen kledning

annet

Piper annet dimensjoner

På hvilken måte er naboer varslet Ved naboerklæring.

Andre opplysninger

E. Haraldstad Horten den 22/9 1970

ansvarshavende ..... byggherre Hans Hansen

adresse 3170 Sem adresse Hans Gudesgt 2

poststed ..... poststed Horten

Vær vennlig å oppgi fullstendig adresse

CICERO a.s - Tønsberg

Fremlagt i 174.
HORTEN
BYGNINGSRÅD
- 8 OKT 1970

Sak nr. 259/70.

Dobbeltgarasje på Hans Gudes gate 2. Byggherre: J.Romskaug.

Byggemelding av 22.9.1970 fra byggherren.
Vedlagt 2 tegninger som viser plan, snitt, fasader og situasjonsplan.
Naboerklæringer fra 4.

Eiendommen er bebygget med en bolig i 1½ etasje (murhus). Det søkes nå om å få bygge en dobbelt tregarasje i tomtens østre hjørne.

Byggherren skal kjøpe et mindre areal av nabotomten, og søknaden omfatter også dette kjøpet (ca. 30 kvm.).

Avstand til eget hus 7,3 m, til nabohus over 8 m.

Takfall delvis mot naboeiendom.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner at Hans Gudes gate 2 får et tilleggsareal på ca. 30 kvm av Kommandør Ottos gate 3b. Takvannet fra den garasje som anmeldes, må ledes inn på egen tomt.
Forøvrig godkjennes byggemeldingen på vanlige vilkår.

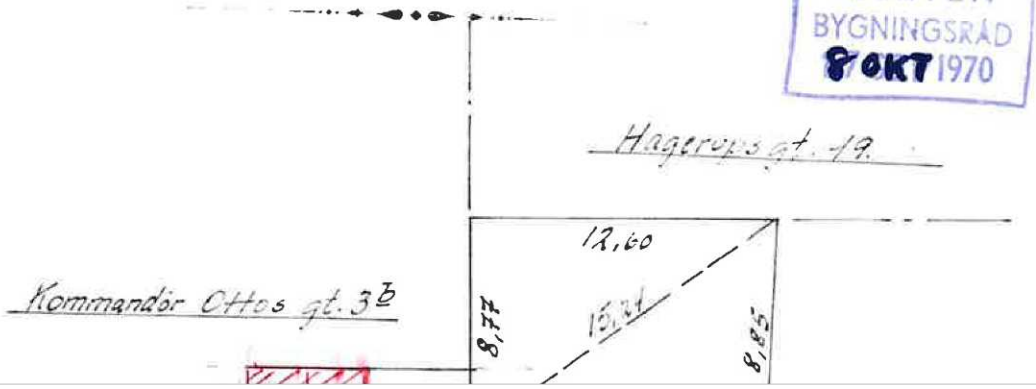
K. Rand.

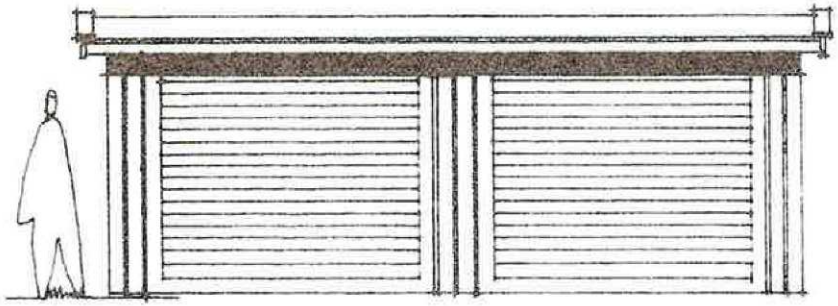
KART

i målestokk 1 : 300 over matr. nr. 2 til Hans Gudes gate

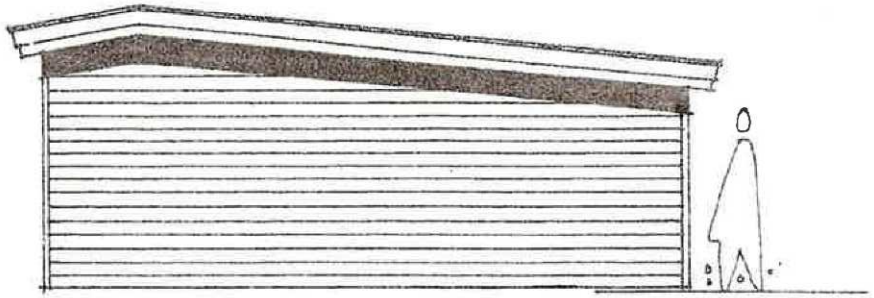
Areal : 748,- kvadratmeter.

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
8 OKT 1970



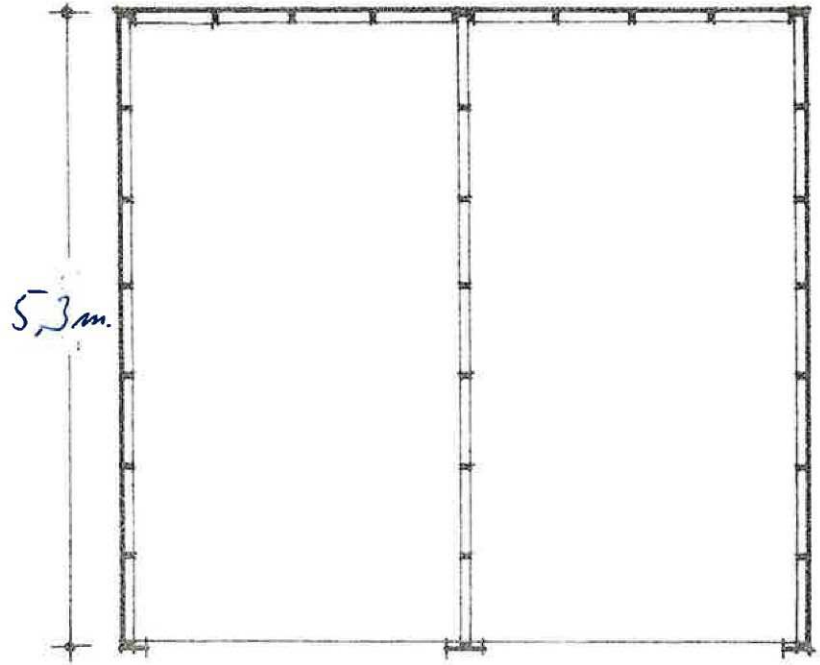


FRONTFASADE

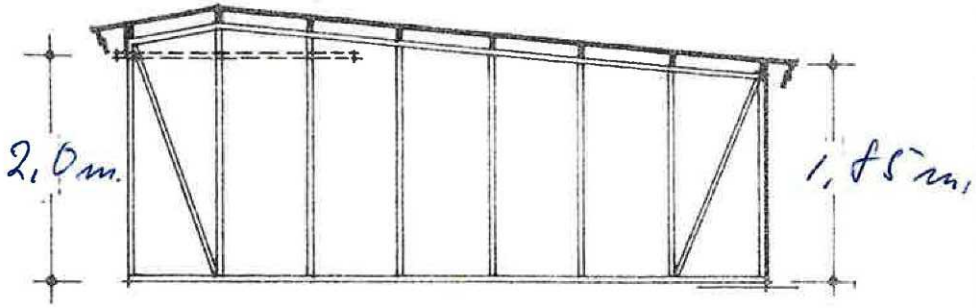


SIDEFASADE

5,6 m.



PLAN



SNITT

...mottatt i
...RTEN
...GSRÅD
8 OKT 1970

2

HARALDSTADS GARASJER

STANDARD
DOBBEL

Notater