NORDVIK

Torget 5

3 soverom | 88 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Torget 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
43	Kontaktinfo
44	Vedlegg
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende og sjarmerende leilighet midt i sentrum! Høy himling og store vinduer | Flott uteplass | Parkeringsplass!

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**88 340,-**
Totalpris	**3 578 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 520,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Torget 5!

En lys og sjarmerende selveierleilighet i klassisk bygård midt i Horten sentrum. Leiligheten kombinerer klassiske bygårdsdetaljer som ekstra takhøyde, høye vinduer og flotte lister med en praktisk og god planløsning.

Inneholder en lys stue med murt peis, delvis åpen kjøkkenløsning med frokosthjørne, samt en avskjermet ekstra stue perfekt som TV-stue eller gjesterom. Fra dette rommet er det utgang til en romslig og overbygd balkong. Videre har leiligheten to gode soverom, et bad, eget gjestetoalett og en praktisk bod med opplegg for vaskemaskin.

Med leiligheten følger egen parkeringsplass.

Her bor du med rusleavstand til alt Horten har å by på av hyggelige butikker, kafeer, kultur og offentlig transport, samt idylliske Karljohansvern og sjøen.

Velkommen!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



























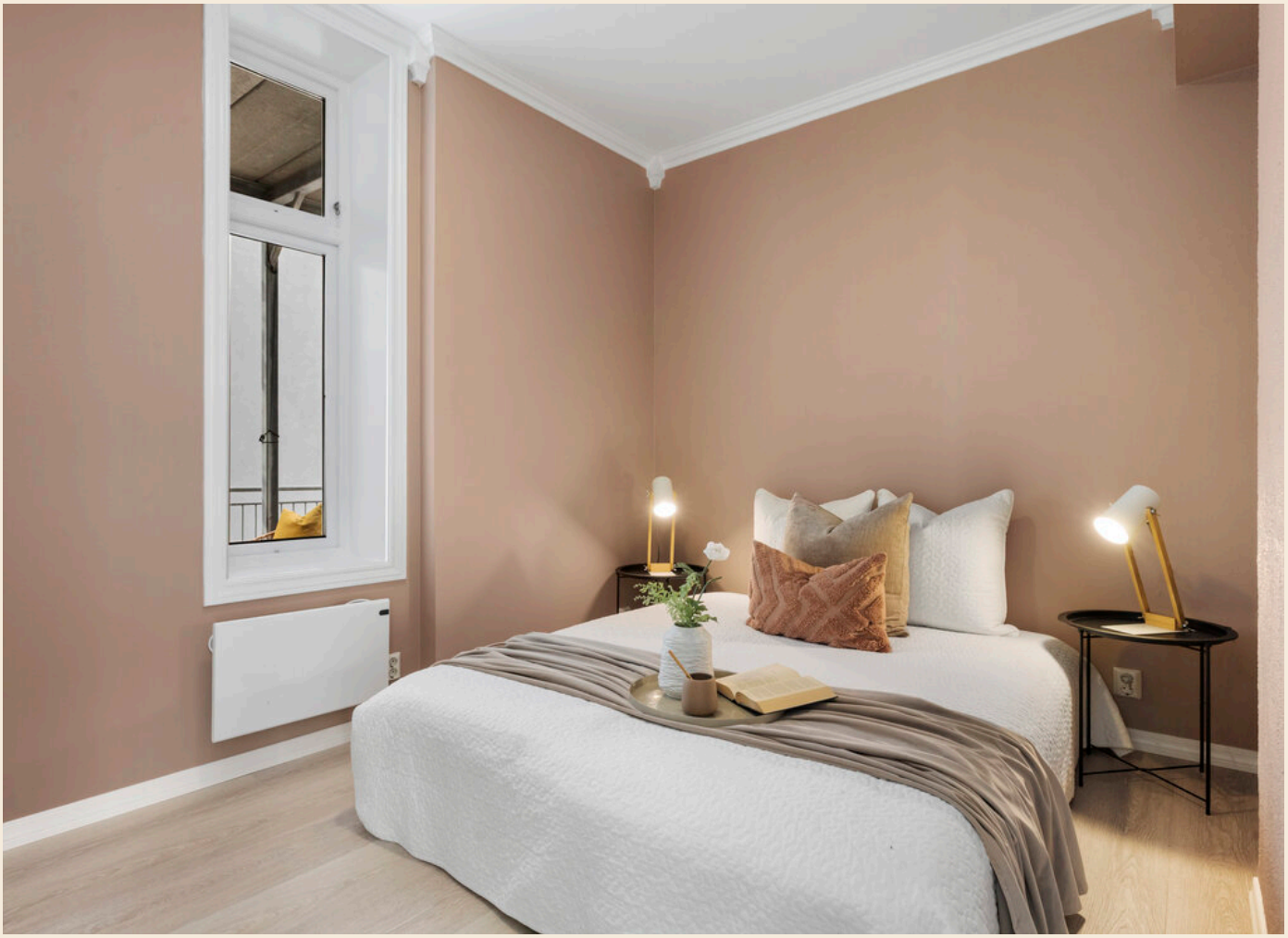
















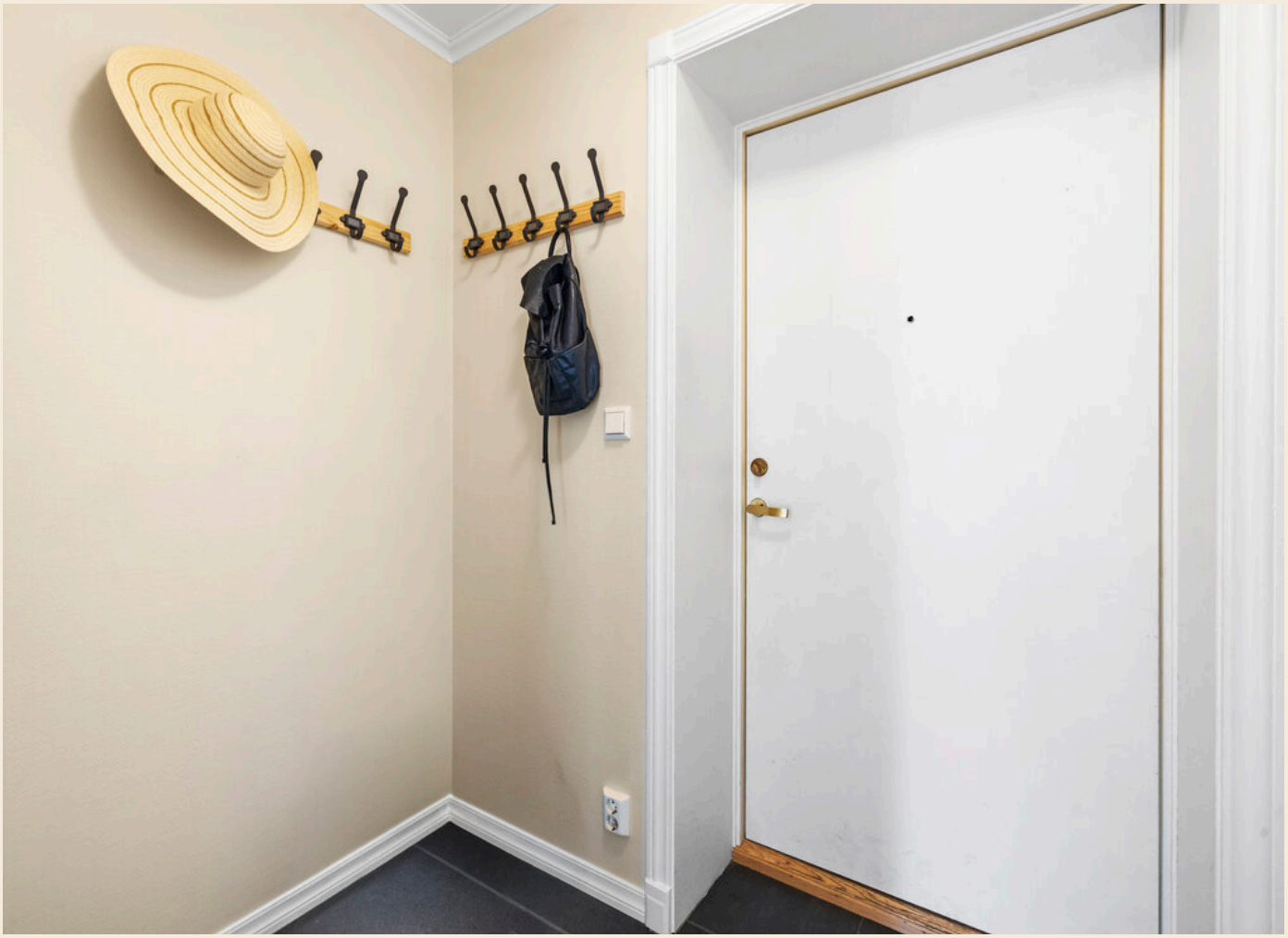


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0132/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Torget 5, 3181 HORTEN
Gnr 129, bnr 285, snr 3 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Selger
Torget 5 Horten AS

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, kontor/sovealkove
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

4. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod på loft
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Leiligheten er noe ombygget.

Ikke målbare arealer:

Det fremgår av rapporten at loft har et areal med lav takhøyde (ALH) på 8 kvm, som ikke er måleverdig areal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde. Gulvarealet (GUA) på loftet er totalt 15 kvm.

Standard
Velkommen til Torget 5!

En lys, sjarmerende og gjennomført selveierleilighet beliggende midt i Horten sentrum. Leiligheten har klassiske bygårdsdetaljer som generøs takhøyde og ekstra høye vindusflater som gir rommene en lun og behagelig atmosfære. Planløsningen er svært god med store og gode rom.

Entré:
Du ønskes velkommen inn i en lys og hyggelig entré med mørke fliser på gulvet. Rommet har klassiske lister som harmonerer perfekt med bygårdens sjarm, en stil som

gjennomføres i hele boligen. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og ekstra stue:
Stuen er lys, romslig og enkel å møblere med både sofagruppe og spisebord. De store vinduene på to vegger slipper inn rikelig med naturlig dagslys og dette skaper en så lys og lun atmosfære. En stor, murt peis utgjør rommets naturlige blikkfang og tilfører både varme og ekstra hygge på kalde dager.

Det er satt opp en vegg som skiller av til en ekstra stue eller soverom. Dette rommet fungerer utmerket som en mer intim TV-stue, lesekrok, soverom eller lekerom, og holder samme fine standard som hovedstuen. Fra dette rommet er det direkte utgang til en romslig, overbygd balkong med god plass til flere møbleringsgrupper.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen og spisestuen. Innredningen har profilerte fronter i en dempet farge som står vakkert til benkeplaten og veggen i tre. Rommet er utnyttet godt med mye skap- og benkeplass, samt god balanse mellom skuffer og skap. Et stort bygårdsvindu gir fint lys, og det er plass til et koselig frokosthjørne ved vinduet.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom, samt den ekstra stuen som også kan benyttes som soverom. Rommene har tidsriktige fargevalg, det ene i en varm, dempet beigetone og det andre i en lys og dempet grønnfarge. Soverommene har god plass til dobbeltseng, garderobe og øvrig møblement.

Bad og toalettrom:
Baderommet har fliser på gulv. Et stort vindu med frostet glass bevarer privatlivet samtidig som det slipper inn godt med dagslys. Badet inneholder toalett, dusjkabinett, vegghengt baderomsmøbel med servant, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

Som en stor bonus har leiligheten i tillegg en bod med varmtvannstank, og det er opplegg samt god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Det er også et eget gjestetoalett. Toalettrommet har fliser på gulv, malte vegger, høyt vindu som gir dagslys, toalett, vegghengt servant og speil med belysning.

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

Velkommen!

Parkering
Denne leiligheten har en parkeringsplass ihht. bestemmelsene i vedtektene. Se for øvrig vedtektene vedlagt i salgsoppgaven.

Modernisering og påkostninger
- Det er siste året er stuen avdelt til alkove/kontor, oppgradert innvendige overflater og gjort en kosmetisk oppgradering av kjøkkenet.
- Innredninger på bad er skiftet i 2023.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Manglede kjennskap til boligen:
Selger (Torget 5 Horten AS) har ikke selv bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Selger opplyser at det kan være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst, og oppfordrer kjøper til å foreta en særlig grundig undersøkelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Samsvarserklæring:
Det er ikke opplyst om det foreligger samsvarserklæring.

Skadedyr:
Selger opplyser at det har vært rotter i kjelleren og en rotte ble nylig tatt. Det er en løpende avtale med Rentokil for utbedring av forholdet.

Bygningssakkyndig
Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Dette er et næringsbygg med opprinnelse fra rundt 1900. Leiligheter i 2. og 3. etasjen ble innredet/etablert rundt 2002. Det meste av leiligheten er da fra rundt 2002 og det foreligger kun midlertidig brukstillatelse datert 25.08.2003. Det er siste året avdelt stuen til alkove/kontor, oppgradert innvendige overflater og gjort en kosmetisk oppgradering av kjøkken. Innredninger på bad er skiftet i 2023.

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Det henvises her til eier

vedrørende dokumentasjon på byggets tilstand og planlagte oppgraderinger.

Vurderingen av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet, og ferdigattest hvis det foreligger. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader/kostnad.

Det må presiseres at eiendommen etter befaringen normalt brukes/eldes. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.
Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige og veiledende anslag basert på observerte forhold. Disse må ikke anses som konkrete pristilbud, og faktiske kostnader kan variere. For mer nøyaktig kostnadsnivå må det innhenting av pristilbud fra fagkyndige.
Kostnadsanslag gis for TG3 der dette er mulig.
Leilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG
Det er malte vinduer og trevinduer beslått med aluminium med 2-lags glass. To vinder er malte trevinduer. Ytterdørene er i treverk, og det er også malt balkongdør i tre. Det er veranda med ukjent etableringsår.

INNVENDIG
Gulvet er belagt med laminat fra 2026. Vegger og himling er utført med malte plater. Overflater er malt opp i 2026. De innvendige dørene er malte fyllingsdører fra rundt 2001. Den nye skyvedøren er en malt, glatt dør. Eldre mursteinspipe og det er etablert peis i stuen. Det er utført tilsyn med avvik som er rettet og tilfredsstillende tilbakemelding datert 09.01.2026. Vurdering gjelder også bod med sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap er plassert i boden.
- Stoppekran er plassert inne i vannskapet.
- Avløpsrørene er av PP-plast.
- Det er en ca. 200 liters varmtvannstank som er plassert i bod. Denne er av nyere ukjent årgang.
- El-anlegget er fra rundt 2001 men sikringer ser ut til å være nyere. Sikringsskapet er plassert i entreen. Hovedsikring på 63 amp, automatsikringer med 7 kurser.
- Tidligere ventilasjonsanlegg er ikke i drift og foruten bad er det ingen ventilasjon utover å åpne vinduer.
- Det er montert brannvarsling og nytt slukkeapparat.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Innvendig > Andre innvendige forhold
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk
Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:

Overflater gulv:
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:
- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk
- Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak:
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk slik at alt bruksvann ledes korrekt til sluk.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader, soppdannelse og skade på omkringliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør skiftes ut fliser med sprekker for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Sprekker i fliser kan føre til at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på gulvet.
Kostnadsetimatet gjelder forbedring av fallet og her bør det innhentes pris på nødvendige arbeider.
Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Oppvarming i boligen består av peis i stue og elektriske varmekabler på badet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har således ingen kunnskap om dette. Dette vil uansett variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 520,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
* Snømåking/strøing/vaktmestertjeneste
* Bygningsforsikring
* Drift og vedlikehold av bygning
* Drift og vedlikehold av fellesareal
* Strøm fellesareal
* Regnskap/forretningsførsel
* Diverse

Felleskostnader er foreslått og kun stipulerte. Se forslag til budsjett vedlagt salgsoppgave. Når alle leiligheter er solgt og styret etablert, vil felleskostnader bli gjennomgått og fastsatt/justert.

Kommunale avgifter
Kr 7 992,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann
- Avløp
- Renovasjon
- Tilsyn
- Feiing

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

Andre utgifter
Selger har ikke bebodd eiendommen og har således ingen kunnskap om dette.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 252,- pr. 01.01.2026
Det er eiendomsskatt i Horten kommune.
Eiendomsskatten blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene.
Skattesatsen er to promille.
Eiendomsskatten beregnes ut fra eiendomsskattegrunnlaget.
For boliger med boligverdi fra Skatteetaten er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 780 667,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 122 668,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet

eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Sameiet

Om sameiet
Dette er et nyetablert sameiet, eller som er under etablering. Når alle boligseksjonene er solgt vil nok sameiet bli mer satt.

Sameiets navn er sameiet Torget 5 (heretter Sameiet) og omfatter gnr. 129 bnr. 285 i Horten kommune. Sameiet er pt. ikke registrert hos Brønnøysundregisteret.

Sameiet består av 9 seksjoner, hvorav 6 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er seksjonseierne.
Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Kostnader som kun berører bolig eller næring skal dekkes av henholdsvis boligseksjonene eller næring i sin helhet.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

Boligseksjonene kan ikke nekte næringsseksjonene ombygging, endring, reseksjonering og eventuelt andre tiltak så lenge offentlig godkjennelse fra kommunal myndighet foreligger.

Forretningsfører
Heimtun Regnskap & Rådgivning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameie.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forslag til budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 95232916

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 687 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Horten sentrum, med kort gangavstand til byens butikker, serveringssteder, kollektivtransport og øvrige servicetilbud.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Parkering på eiendommen fordeles slik:
Snr. 1, 2,3,4 har en plass hver
Snr. 5 har to parkeringsplasser
Snr. 7 og 9 har en parkeringsplass hver
Det gjøres oppmerksom på at parkering ikke er målt opp og at ovennevnte eneretter opphører dersom dette eventuelt vedtas enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra de seksjonene som berøres. Ovennevnte eneretter opphører senest 30 år fra den dato dette sameiet er seksjonert, se vedtektene.

Leiligheten disponerer en romslig, overbygget balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Her er det god plass til sittegruppe og spisebord, og balkongen gir gode muligheter for hyggelige måltider og avslappende stunder utendørs gjennom store deler av året.

Matrikkelkart fra Horten kommune er vedlagt salgsoppgaven. Kartet kan vise unøyaktige eiendomsgrenser, og kjøper overtar ansvaret for å gjøre seg kjent med eiendommens grenser.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger svært sentralt og fint til rett ved Torget i Horten sentrum, så her kan man bare tusle rett utenfor døren om man ønsker å besøke en av byens hyggelige kafeer, restauranter eller butikker. Like i nærheten ligger også Lystlunden, som er Hortens flotte bypark med treningsapparater og lekeplass. Lystlunden byr også på fotballbaner, sandvollyballbane og idrettshaller.

Det er kort gange til Hortenskanalen og idylliske Karljohansvern. På festningsverket Karljohansvern finner du badestrender, flotte turområder og den populære kyststien. På området er det også kafeer og gallerier. Dessuten nasjonale Marinemuseet og Preus Fotomuseum samt bymuseet. Artilleriverkstedet byr på varierte muligheter innen kultur og eventer. Mer informasjon om Karljohansvern finner du på: www.karljohansvern.no.

Det er også kort vei til Horten sentrum med sine forretninger, kjøpesentre, caféer, restauranter, kaffebarer og bibliotek. Nærmeste dagligvare er Kiwi i Torggata, like utenfor egen ytterdør, som har lange åpningstider. Det er få minutters gange gjennom parken ned til Bastøferga som har hyppige avganger over fjorden til Moss og det er gratis for gående og syklende.

Borre Golfklubb, en meget bra bane med 18 hull er en liten kjøretur unna.

Med bil er det ca. 10 minutter til Universitetet i Sør-Norge på Bakkenteigen og Skoppum stasjon. Tønsberg ligger ca. 20 minutters kjøretur unna. Til Torp flyplass er det 40 minutter, og det er ca. 1 time inn til Oslo.

Er du mer nysgjerrig på Horten - sjekk ut denne linken: www.hortenlove.no

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort gangavstand til Horten bussterminal, som gir gode kollektivforbindelser til blant annet Tønsberg, Skoppum og Sandefjord. Skoppum stasjon ligger en kort kjøretur unna, med togforbindelser mot blant annet Oslo og Skien (det er også gang og sykkelvei hele veien fra sentrum til stasjonen). For bilpendlere er det enkel adkomst til E18, og fergeforbindelsen Horten–Moss ligger kun få minutter fra boligen.

Skoler og barnehager
Boligen har en sentral beliggenhet med flere barnehager i nærområdet, noe som gjør hverdagen enkel for barnefamilier. For informasjon om ledige plasser og opptak henvises det til Horten kommune.
Eiendommen sogner til Sentrum skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.09.2003. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Gjenstående mangler av mindre vesentlig betydning må være rettet innen 3mnd fra dd.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 26.05.2003, tegningene har enkelte avvik:
Deler av stuen er avdelt til sovealkove / kontor. Dette er som hovedregel ikke et søknadspliktig tiltak, men det nye rommet må allikevel oppfylle de tekniske kravene til oppholdsrom i byggteknisk forskrift (TEK17). Dette er ikke kontrollert av megler og ny eier overtar ansvar og risiko for dette forholdet.

Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger ol. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til sentrumsformål.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Byggegrense | Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022) | 687.98m2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø | Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022) | 687.96m2
Sentrumsformål - Nåværende | Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022) | 687.92m2

Gjeldende regulering:
3901 00331 Torget 2, 3 og 4 / Torggata 3 gbnr 128/82 m.fl (5.5.2008)

Informasjon om bavaring av kulturmiljø:
Eiendommen ligger i en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Dette betyr at det kan være begrensninger ved tilbygg, påbygg, utbedringer og reparasjon. I tillegg til veiløp, alleer, gjerder, og mer. Se kommuneplanen for Færder kommune for mer informasjon.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 129, bnr. 285, snr. 3 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
Det er ingen registrerte heftelser (med unntak av pengeheftelser som ikke følger eiendommen) pr. 05.08.2026

Eiendommens grunndata:
2023/961697-1/200 06.09.2023
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 93/917
Meglers kommentar: Seksjoneringen er innhentet og vedlagt salgsoppgaven. Eiendommen er oppdelt i totalt 9 seksjoner hvorav 6 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner. Seksjoneringen viser også oversikt over fellesareal og tilhørende boder til seksjonene.

2024/362370-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3801 GNR: 129 BNR: 285 FNR: 0 SNR: 3

Eiendommens rettigheter:
Det er ingen registrerte rettigheter pr. 05.08.2026

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra annen eiendom («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere forklaring av tinglysningene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Under tilsyn utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen ble følgende avvik avdekket:
- Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.
- Teglskorstein har noe dårlige fuger og er kondensskadet. Vi anbefaler at skorsteinen rehabiliteres.
- Pakningen i døren til Dovre mini er noe dårlig.
VIB har mottatt tilbakemelding de mener er tilfredsstillende.

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 105 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. august 2026

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

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

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

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

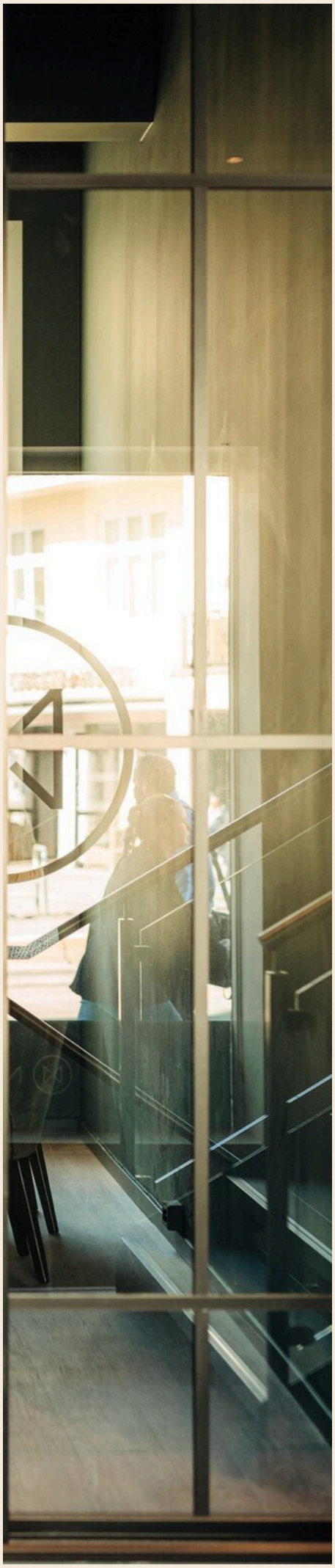
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

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

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



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

Tilstandsrapport

Torget 5, 3181 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 129, bnr. 285, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 20.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19072-2758 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SF5353

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et næringsbygg med opprinnelse fra rundt 1900. Leiligheter i 2 og 3 etasjen ble innredet/etablert rundt 2002. Det meste av leiligheten er da fra rundt 2002 og det foreligger kun midlertidig brukstillatelse datert 25.08.2003. Det er siste året avdelt stuen til alkove/kontor, oppgradert innvendige overflater og gjort en kosmetisk oppgradering av kjøkken. Innredninger på bad er skiftet i 2023.

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Det henvises her til eier vedrørende dokumentasjon på byggets tilstand og planlagte oppgraderinger.

Vurderingen av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet, og ferdigattest hvis det foreligger. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølgin vil kunne føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader/kostnad.

Det må presiseres at eiendommen etter befaringen normalt brukes/eldes. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige og veiledende anslag basert på observerte forhold. Disse må ikke anses som konkrete pristilbud, og faktiske kostnader kan variere. For mer nøyaktig kostnadsnivå må det innhenting av pristilbud fra fagkyndige. Kostnadsanslag gis for TG3 der dette er mulig.

Leilighet - Byggeår: 1900

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat fra 2026. Vegger og himling er utført med malte plater. Overflater er malt opp i 2026. De innvendige dørene er malte fyllingsdører fra rundt 2001.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er fra rundt 2002 og det er rundt 2023 skiftet innredning, servant og dusjkabinett. Det finnes ingen dokumentasjon. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Trykkmekanismen på toalettet er løst og skal repareres før salg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen er fra rundt 2002. 2026 er det skiftet hvitevarer benkeplate og vask. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El-anlegget er fra rundt 2001 men sikringer ser ut til å være nyere. Sikringsskapet er plassert i entreen. Hovedsikring på 63 amp, automatsikringer med 7 kurser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

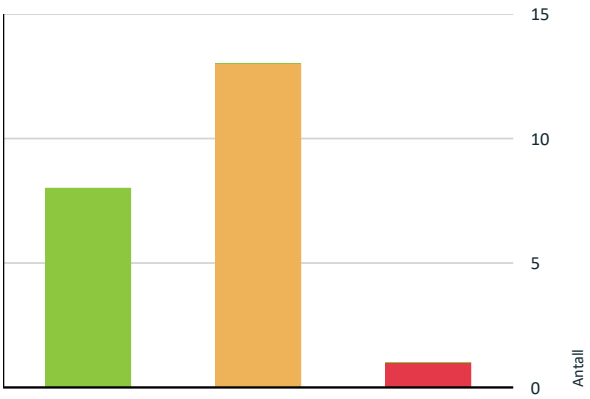
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leiligheten er noe ombygget og stemmer ikke helt med dagens bruk.

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

Sammendrag av boligens tilstand

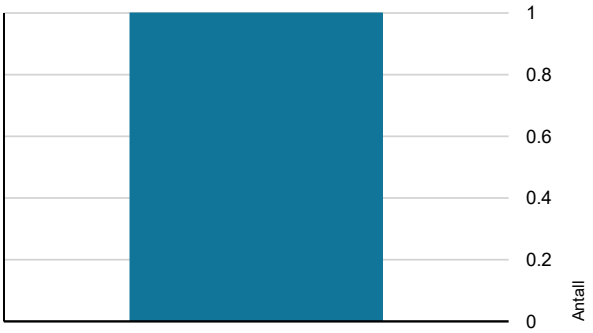
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsvurderingen er basert på undersøkelsene, observasjonene, målingene, dokumentasjonen og opplysningene som forelå på befaringstidspunktet.

Fysiske inngrep er begrenset til hulltaking og andre undersøkelser som følger av forskriftens krav. Utførte undersøkelser, eventuelle unntak og begrensninger fremgår av rapporten.

Tilstandsgrader og øvrige vurderinger uttrykker den bygningssakkyndiges faglige vurdering av forholdene som var synlige, tilgjengelige og vurderbare på befaringstidspunktet.

Opplysninger eller forhold som først blir kjent etter befaringen, herunder ved åpning av konstruksjoner, bedre tilkomst, nye undersøkelser eller fremleggelse av ytterligere dokumentasjon, inngikk ikke i vurderingsgrunnlaget da rapporten ble utarbeidet.

Dersom gulv eller etasjeskiller er kontrollert med krysslaser eller annet måleutstyr, fremgår dette under det aktuelle punktet. Målingene er stikkprøver og gjelder de undersøkte stedene. Avvik kan forekomme utenfor målepunktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1900	Med kilde fra eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og trevinduer beslått med aluminium med 2-lags glass. To vinder er malte trevinduer.

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

Vurdering av avvik:

• En vindu har noe defekt lukkemekanismer og malte trevinduer er noe slitte. Vurderingen ellers er basert på 26 års alder og punkteringer kan plutselig oppstå. Flere insettingsdetaljer er svake og bør forbedres.

Konsekvens/tiltak

• Defekte lukkemekanismer bør utbedres, og slitte trevinduer bør vedlikeholdes eller vurderes skiftet for å sikre funksjon og levetid.

Svake insettingsdetaljer bør forbedres for å redusere risiko for trekk, fuktinntrengning og ytterligere skader.

På grunn av vinduenes alder må det påregnes at punkteringer i glassene kan oppstå, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og behov for utskifting. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og det er også malt balkongdør i tre.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Dørene er noe slitte og terrassedøren har svekkelser ved insettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre ytterligere slitasje og forringelse.
Svekkelser ved insettingsdetaljer på terrassedøren bør utbedres for å unngå redusert funksjon, varmetap og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda med ukjent etableringsår.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe svekkelser i betongen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring av svekkelsene i betongen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert bæreevne og økt fare for ytterligere skader på verandaen. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat fra 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er utført med malte plater. Overflater er malt opp i 2026.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Eldre mursteinspipe og det er etablert peis i stuen.

Det er utført tilsyn med avvik som er rettet og tilfredsstillende tilbakemelding datert 09.01.2026. Tilsynet gir ingen garanti for at det kan være feil.

Vurdering av avvik:

• Vurderingen her er basert på alder og kort forventet gjenværende brukstid. Piper, ildsteder og feiekluker svekkes over tid som fører til skader, svekkelser og i flere tilfelles behov for rehabilitering. Selv om det ikke registreres skader eller avvik er påpekt ved tilsyn kan det allikevel være skader og feil. Konsekvensen av å ikke følge opp kan føre til skader og ytterligere kostnader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene er malte fyllingsdører fra rundt 2001.

Vurdering av avvik:

• Flere dører har svellskader og enkelte er noe skjeve.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring eller utskifting av dører med svellskader og skjevheter bør vurderes for å sikre funksjon og estetikk.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



TG 1 Ny skyvedør

Beskrivelse

Den nye skyvedøren er en malt, glatt dør.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Følgende er bemerket i selges egenerklæring:

Det har vært rotter i kjelleren. Rentokil har utbedret dette.

Vurdering av avvik:

• Det har vært problemer med rotter og dette er ifølge selger utbedret. Det er allikevel viktig å være klar over dette og fremtidige tiltak kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tegn til ny aktivitet av skadedyr, og eventuelt gjennomføre forebyggende tiltak for å redusere risikoen for gjentakelse. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være nye angrep som kan føre til skader på bygningen og helserisiko for beboere.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Denne vurderingen gjelder bod med sluk.

Vurdering av avvik:

• Gulv, membran og sluk har basert på alder kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av gulv, membran og sluk, da disse har kort gjenværende brukstid på grunn av alder. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er fra rundt 2002 og det er rundt 2023 skiftet innredning, servant og dusjkabinett.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Himlingen er malt innvendig tak. Det er malt strie og sokkelflis på vegger.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Basert på alder er det kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Grunnet alder er det kort forventet gjenværende brukstid. Dette tilsier at fare for fukt og skader øker og tiltak er påregnelig innen noe tid.

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å hindre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialene over tid. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og redusert brukstid. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk slik at alt bruksvann ledes korrekt til sluk.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader, soppdannelse og skade på omkringliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det bør skiftes ut fliser med sprekker for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Sprekker i fliser kan føre til at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på gulvet.

Kostnadsetimatet gjelder forbedring av fallet og her bør det innhentes pris på nødvendige arbeider. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980), og sluket er av plast. Vegger har malt strie uten dokumentasjon på tetsjiktet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Basert på alder er det kort gjenværende brukstid. Det er vanskelig å kunne konstatere at det er membran i sluket.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har redusert eller usikker funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Det anbefales ytterligere undersøkelser å få vurdert tilstanden av fagperson. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring og ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende høyde er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningen. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Trykkmekanismen på toalettet er løst og skal repareres før salg.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført på vegg i gangen, og måleresultatet var 0.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen er fra rundt 2002. 2026 er det skiftet hvitevarer benkeplate og vask.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe svellskader på noen av frontene og enkelte skrog er slitte.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller bytte ut fronter og skrog med svell- og slitasjeskader for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere skader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.





ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt og matos. Manglende avtrekk øker risikoen for dårlig inneluft, fuktskader og luktproblemer. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap er plassert i boden. Stoppekran er plassert inne i vannskapet. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP-plast. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tidligere ventilasjonsanlegg er ikke i drift og foruten bad er det ingen ventilasjon utover å åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Anlegg som ikke er i drift kan føre til kondensskader fra rørene.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsninger i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Anlegg som ikke er i drift kan føre til kondensskader fra rørene.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og svekket inneklima.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank som er plassert i bod. Denne er av nyere ukjent årgang.

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

El-anlegget er fra rundt 2001 men sikringer ser ut til å være nyere. Sikringsskapet er plassert i entreen. Hovedsikring på 63 amp, automatsikringer med 7 kurser.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler som kan føre til brann eller personskade. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarsling og nytt slukkeapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Leilighetene er etablert i 2002 og delt finnes ingen dokumentasjon på at branntekniske forhold er godkjent.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser og eventuelt gjennomføres tiltak for å utbedre branncelleinndelingen slik at den tilfredsstiller krav. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling er økt risiko for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv, helse og store materielle skader.

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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler som kan føre til brann eller personskade. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

• Leilighetene er etablert i 2002 og delt finnes ingen dokumentasjon på at branntekniske forhold er godkjent.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser og eventuelt gjennomføres tiltak for å utbedre branncelleinndelingen slik at den tilfredsstiller krav. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling er økt risiko for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv, helse og store materielle skader.

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 2	88			88	23		88
Loft		7		7		8	15
SUM	**88**	**7**			**23**	**8**	**103**
SUM BRA	**95**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, kontor/sovealkove		
Loft		Bod på loft	

Kommentar

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

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leiligheten er noe ombygget og stemmer ikke helt med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført arbeider på innvendige overflater, kjøkken og noe på badet.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	129	285		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Torget 5

Hjemmelshaver
Torget 5 Horten AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.08.2003	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.06.2023	Tegninger stemplet hos kommunen er fra 2002.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morten Sørsveen	9578-5999-4-1670883	2026-08-04 13:00:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
25-0132/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Torget 5, 3181 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Torget 5 Horten AS v/ Morten Sørsveen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mars 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Torget 5 Horten AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 95232916
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet at baderoms møbler er skiftet

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun vedlikehold hvis/når nødvendig.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, det har vært rotter i kjelleren. Rentokil har utbedret dette.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann i forbindelse med dette salget.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 25-0132/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Morten Sørsveen	**2026-08-04**

Identifikasjon

Morten Sørsveen

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET Torget 5

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er sameiet **Torget 5** (heretter Sameiet) og omfatter gnr. 129 bnr. 285 i Horten kommune.

Sameiet består av 8 seksjoner, hvorav 6 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er seksjonseierne.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Kostnader som kun berører bolig eller næring skal dekkes av henholdsvis boligseksjonene eller næring i sin helhet.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

Boligseksjonene kan ikke nekte næringsseksjonene ombygging, endring, reseksjonering og eventuelt andre tiltak så lenge offentlig godkjennelse fra kommunal myndighet foreligger.

Parkering på eiendommen fordeles slik:
Snr. 1, 2,3,4 har en plass hver
Snr. 5 har to parkeringsplasser
Snr. 7 og 9 har en parkeringsplass hver

Det gjøres oppmerksom på at parkering ikke er målt opp og at ovennevnte eneretter opphører dersom dette eventuelt vedtas enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra de seksjonene som berøres.
Ovennevnte eneretter opphører senest 30 år fra den dato dette sameiet er seksjonert.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A inventar
B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
D skap, benker, innvendige dører med karmer
E listverk, skillevegger, tapet
F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G vegg, gulv- og himlingsplater
H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Vedlikeholdsplikt for snr. 7-8 og 9;
Seksjonene 7, 8 og 9 har sammen vedlikeholdsplikt for fellesarealene (merket fellesareal snr.7,8 og 9 i seksjonering) Dette gjelde vedlikehold, vask og felles inngangsdør.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§ 7 – Forretningsfører

Forretningsførselen ivaretas av styret.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap
C Valg av 2 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og en velges for ett år.
D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet
C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom

eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Sted den

……..……
For opprinnelige vedtekter:
Hjemmelshaver til gnr 129 bnr 285

SAMEIET TORGET 5 - BUDSJETT 1.DRIFTSÅR

Totale fellesutgifter etter brøk	165 000
Utg. TV/tlf/internett og kommunale avg.	-
	165 000

Årskostn	KVM/BTA	179,93

Faktureres hver enkelt etter eget abonnement

Pkt. ´ Budsjett første driftsår

1	Snømåking/strøing /vaktmestertjenester	20 000,00
2	Forsikring bygninger	35 000,00
3	Regnskap/forretningsførsel	20 000,00
4	Leie av elektronisk regnskapssystem	5 000,00
5	Felles strøm	20 000,00
6	Drift og vedlikehold av bygning	20 000,00
7	Drift og vedlikehold fellesareal	25 000,00
8	Diverse RS	20 000,00
	Sum utgifter	165 000,00

Seksj. nr.	Leil. Seksjonseier	Sameier Brøk BRA areal	% andel	Mnd fellesutgifter	Årlige Fellesutg.	Overdragelse
1		113	12,32 %	*1 694*	*20 333*	
2		108	11,78 %	*1 619*	*19 433*	
3		93	10,14 %	*1 394*	*16 734*	
4		113	12,32 %	*1 694*	*20 333*	
5		108	11,78 %	*1 619*	*19 433*	
6		93	10,14 %	*1 394*	*16 734*	
7	Næring	116	12,65 %	*1 739*	*20 872*	
8	Næring	123	13,41 %	*1 844*	*22 132*	
9	Næring	50	5,45 %	*750*	*8 997*	
		917	100,00 %	**13 750**	**165 000**	

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

Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	285	Festenr.	0	Seksjonsnr.	3
Adresse	Torget 5						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler	X			

	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: 31.07.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	666,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	271,-

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.

A

HORTEN KOMMUNE
Seksjon for plan og kommuneutvikling

Vår dato
27.08.02

Vår referanse
L42 /2001006172-18
GBNR/129/285

Deres dato
18.08.02

Deres referanse

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen Hellum
tlf 33085109, e-postadresse:

Norske Stålbygg AS
Postboks 1083

3204 SANDEFJORD

KOPI

TORGET 5, 129/285 - OMBYGGING/REHABILITERING TIL LEILIGHETER -MELDING OM VEDTAK

Det vises til søknad av 18.08.02.

Det er fattet følgende vedtak i saken: delegasjonsvedtak 310/02

VEDTAK:

GODKJENNING AV TILTAK:
Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 for ombygging/rehabilitering til leiligheter godkjennes på følgende vilkår:

1. Det stilles krav om at skjerming av støy ivaretas.
2. Det forutsettes at alle krav i TEK 1997 blir oppfylt.
3. Kontrollerklæring for PRO 120.2 sendes inn.
4. Kontrollplaner for UTF 210.2 sendes inn.

GODKJENNING AV ANSVARSRETT:

Godkjenning av ansvarsrett etter pbl § 93 b/ § 98 gis:
Norske Stålbygg AS
Godkjenning gis som: SØK 040.2 – PRO/KPR 120.2

Rønningen VVS AS
Godkjenning gis som: PRO/KPR 311.1 – UTF/KUT 311.2

GODKJENNING AV FORETAK:
Lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett etter pbl § 98 gis:
Byggmester Jan Tinus Lystad AS
Godkjenning gis som: UTF/KUT 210.2

Postadresse
Horten kommune
Seksjon for plan og kommuneutvikling
Postboks 10
3191 HORTEN

Besøksadresse
Apotekergata 12

E-Postadresse
postmottak@horten.kommune.no

Telefon
33 08 51 00

Telefaks
33 08 50 01

Bankkonto
1594.30.31220

Organisasjonsnummer
964 951 284

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

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf pbl 99.

Regning på behandlingsgebyr, kr 3180,- blir sendt tiltakshaver:
- Behandlingsgebyr tiltak, kr 1590,-
- Behandlingsgebyr foretak, kr 1590,-

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen Hellum
Grethe Kværnstuen Hellum
fung. fagsjef byggesak
Vedlegg:
Stemplede dokumenter

Kopi til:
Bøkelia AS Kiserødåsen 51 3231 Sandefjord

E-03

• HR. KJØBM. LUDVIG LARSENS GÅRD – TORVET NR. 5 – HORTEN •
• PÅBYGGNING AV NY 3. DJE ETASJE •
• FASADE MOT TORVGATEN •
• SKALA 1:100 •

3.

971

FASADEKLEDNING SOM DAGENS.

VINDUER 3. ETG. SOM DISSE.

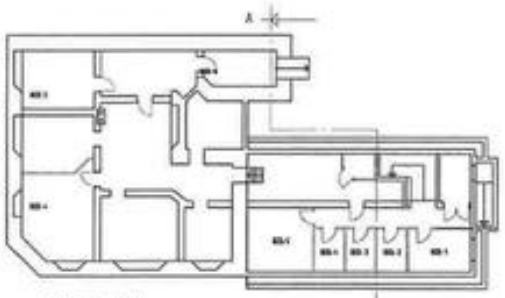
2 DELT + 3 DELT.

VINDUER 2. ETG. SOM DETTE.

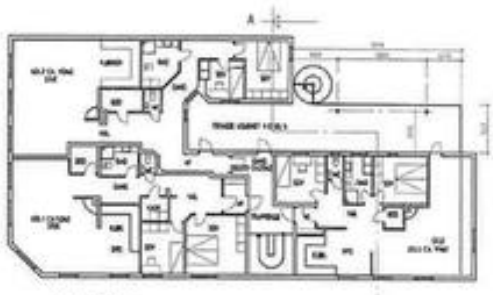
1 ETG. SOM DAGENS.

Horten 14/4 - 1937
Leo. Aagaard.

MOTTATT
11 FEB. 2002
SENTRALT ARKIV



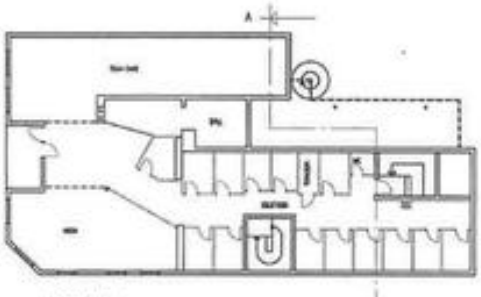
KJELLER PLAN
BRUTTOAREAL: CA: 383m2



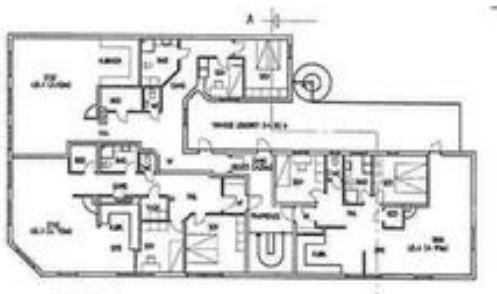
PLAN 2ETG.
BRUTTOAREAL: CA: 361m2



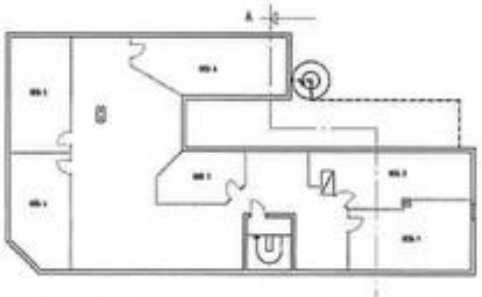
SNITT A - A



PLAN 1ETG.
BRUTTOAREAL: CA: 383m2

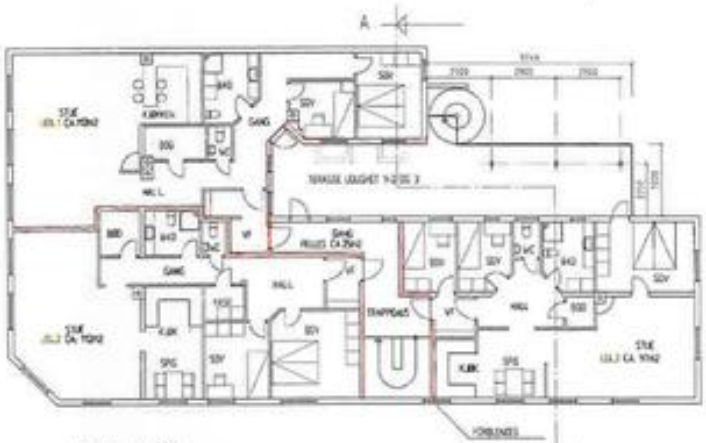


PLAN 3ETG.
BRUTTOAREAL: CA: 361m2

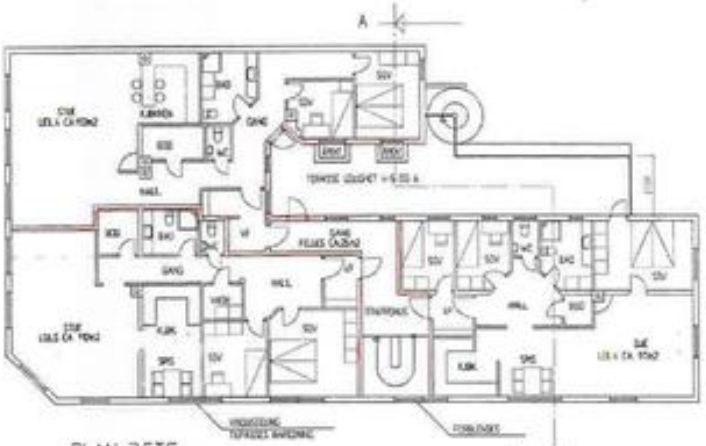


LOFTS PLAN

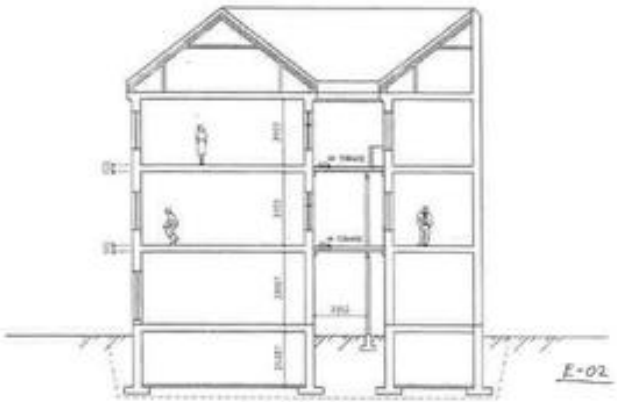
		1:200	JANTINUSLYSTAD
PLANER/SITT			
TORGET 5, HARTEVIK GNR/BNR 129/605			1004-11



PLAN 2ETG
BRUTTOAREAL: CA: 381m2



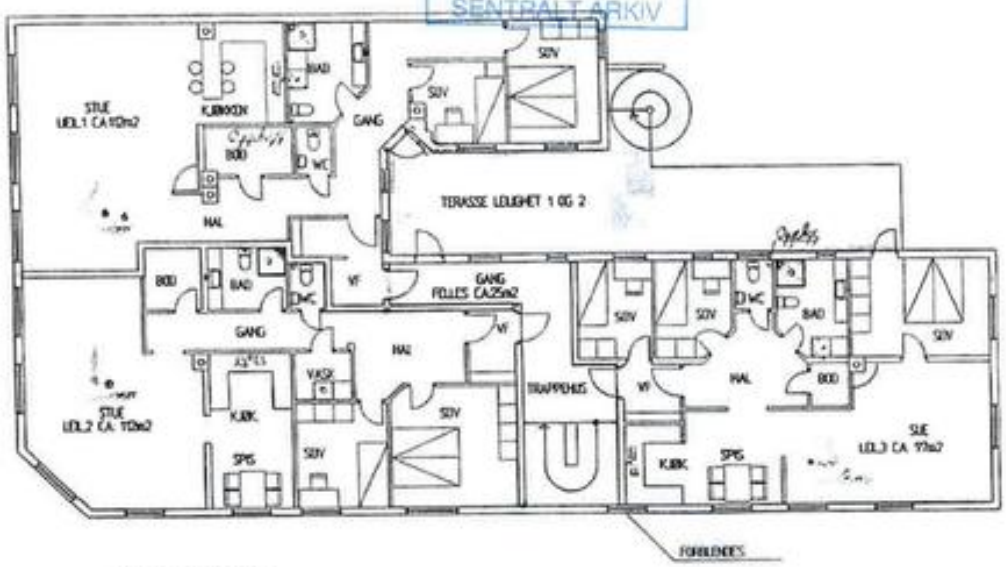
PLAN 3ETG
BRUTTOAREAL: CA: 381m2



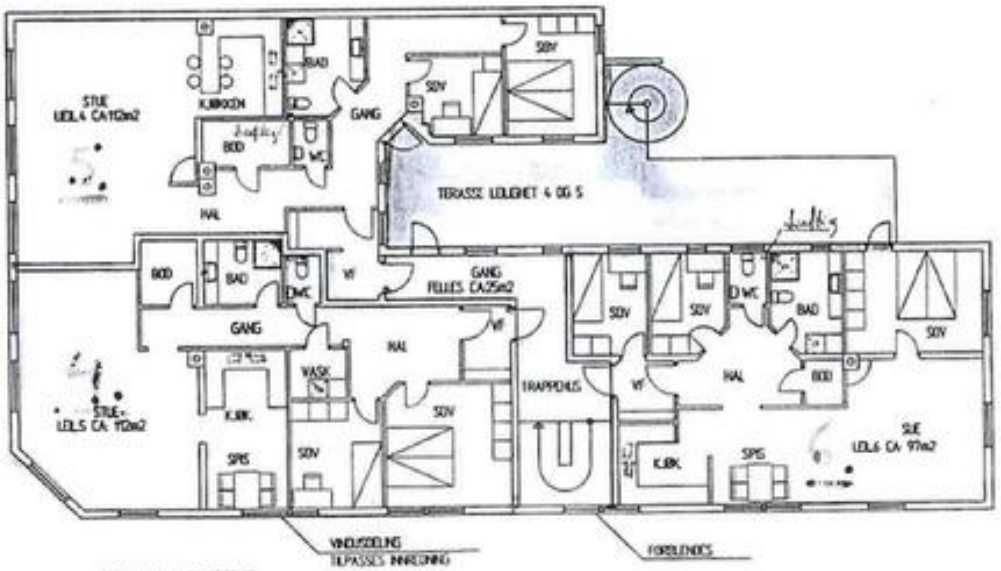
SNITT A - A

E-02

MOTTATT
14 FEB. 2002
SENTRALT ARKIV



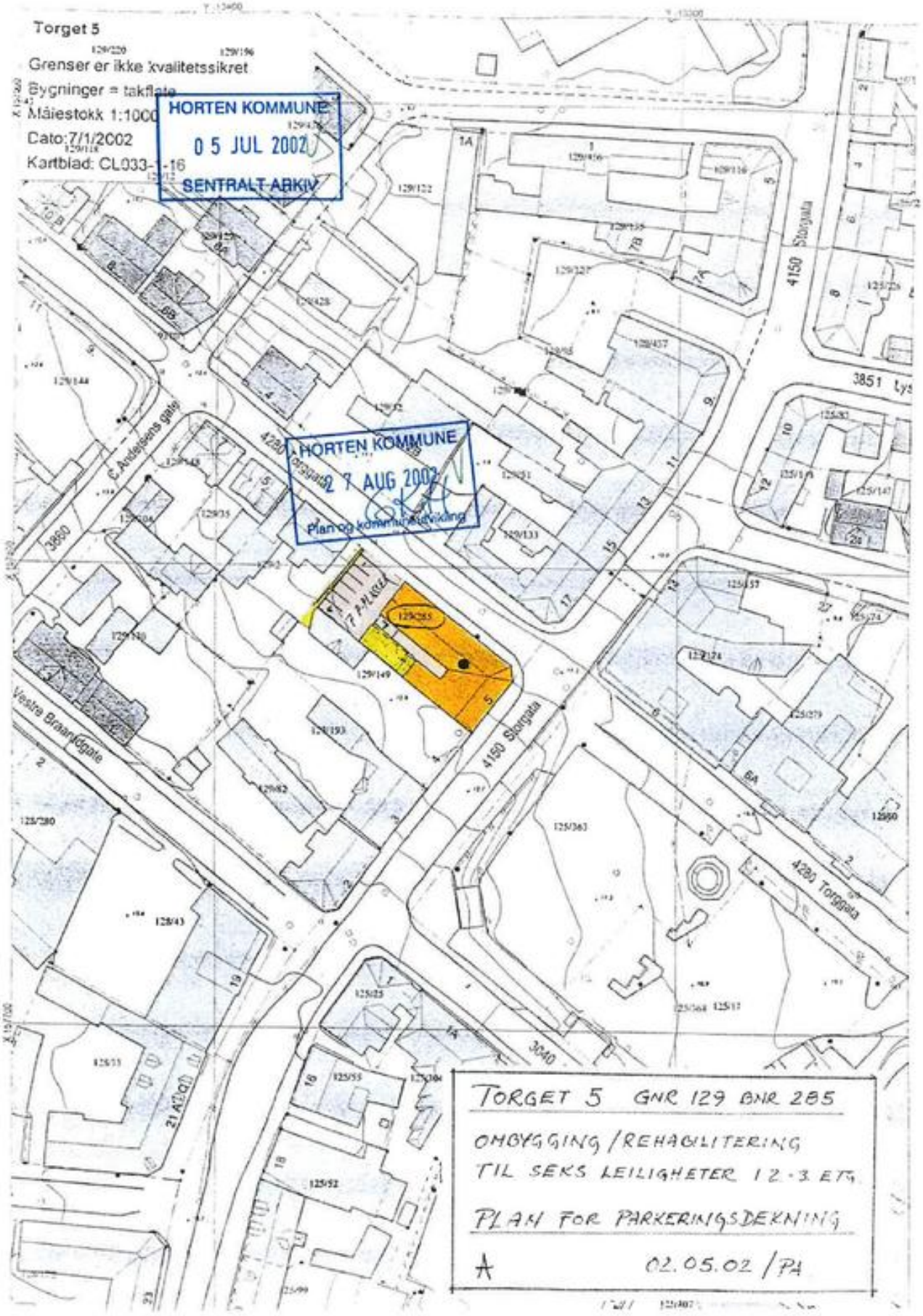
PLAN 2.ETG.
BRUTTOAREAL: CA: 381m2



PLAN 3.ETG.
BRUTTOAREAL: CA: 381m2

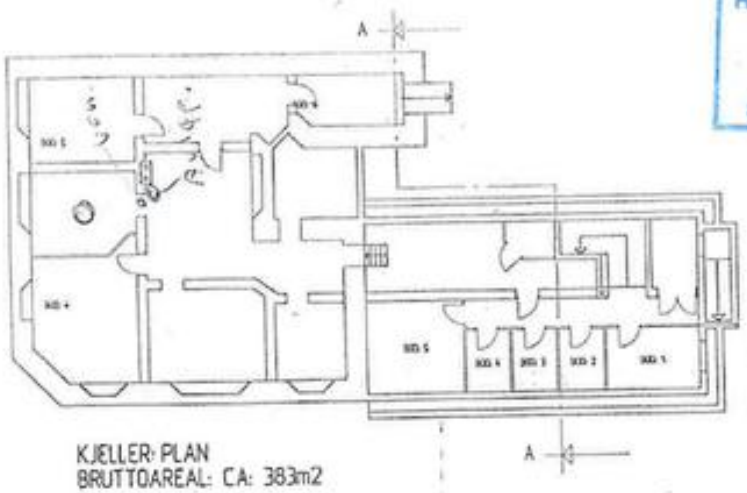
TEGN. NR. 1.


HORTEN KOMMUNE
27 AUG 2002
Plan og kommuneutvikling
HORTEN KOMMUNE
19 AUG 2002
SENTRALT ARKIV
1:200
FASADER
TORGET 5 HORTEN
1004-11 - 1

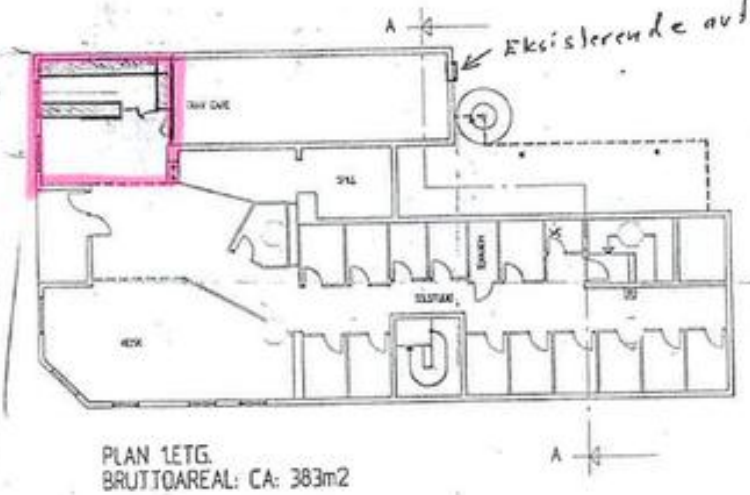

Torget 5
Grenser er ikke kvalitetssikret
Bygninger = takflate
Målestokk 1:1000
Cato:7/1/2002
Kartblad: CL033-1-16
HORTEN KOMMUNE
05 JUL 2002
SENTRALT ARKIV
HORTEN KOMMUNE
27 AUG 2002
Plan og kommunalteknikk
7 PARKER
4150 Storgata
4280 Torggata
Vestre Brandrgate
C.Andersens gate
3850
3851
3040
TORGET 5 GNR 129 BNR 285
OMBYGGING/REHABILITERING
TIL SEKS LEILIGHETER I 2-3 ETG
PLAN FOR PARKERINGSDEKNING
A 02.05.02 /PA

2.

HORTEN KOMMUNE
25 FEB 2005
SENTRALT ARKIV

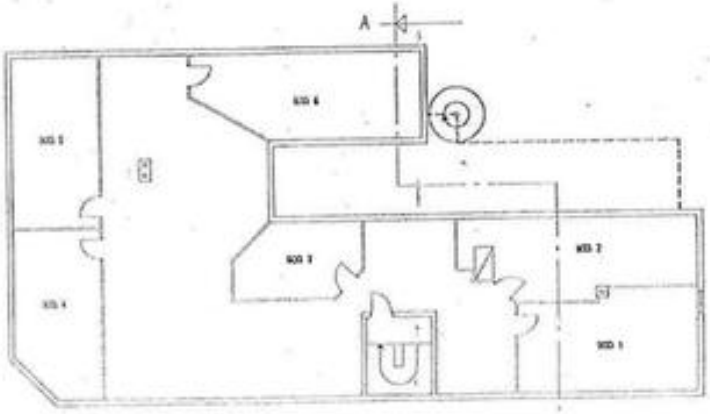


KJELLER-PLAN
BRUTTOAREAL: CA: 383m2

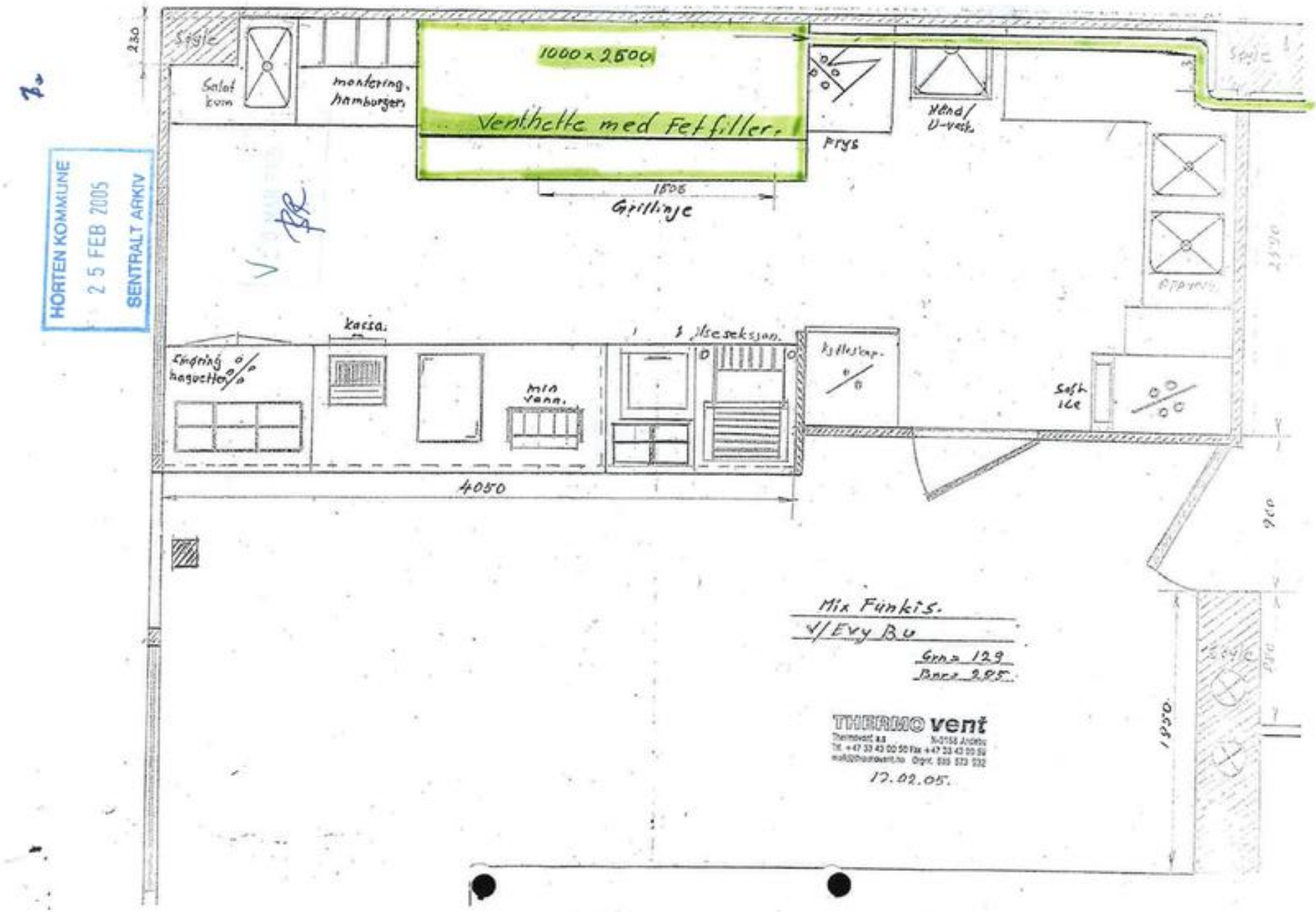


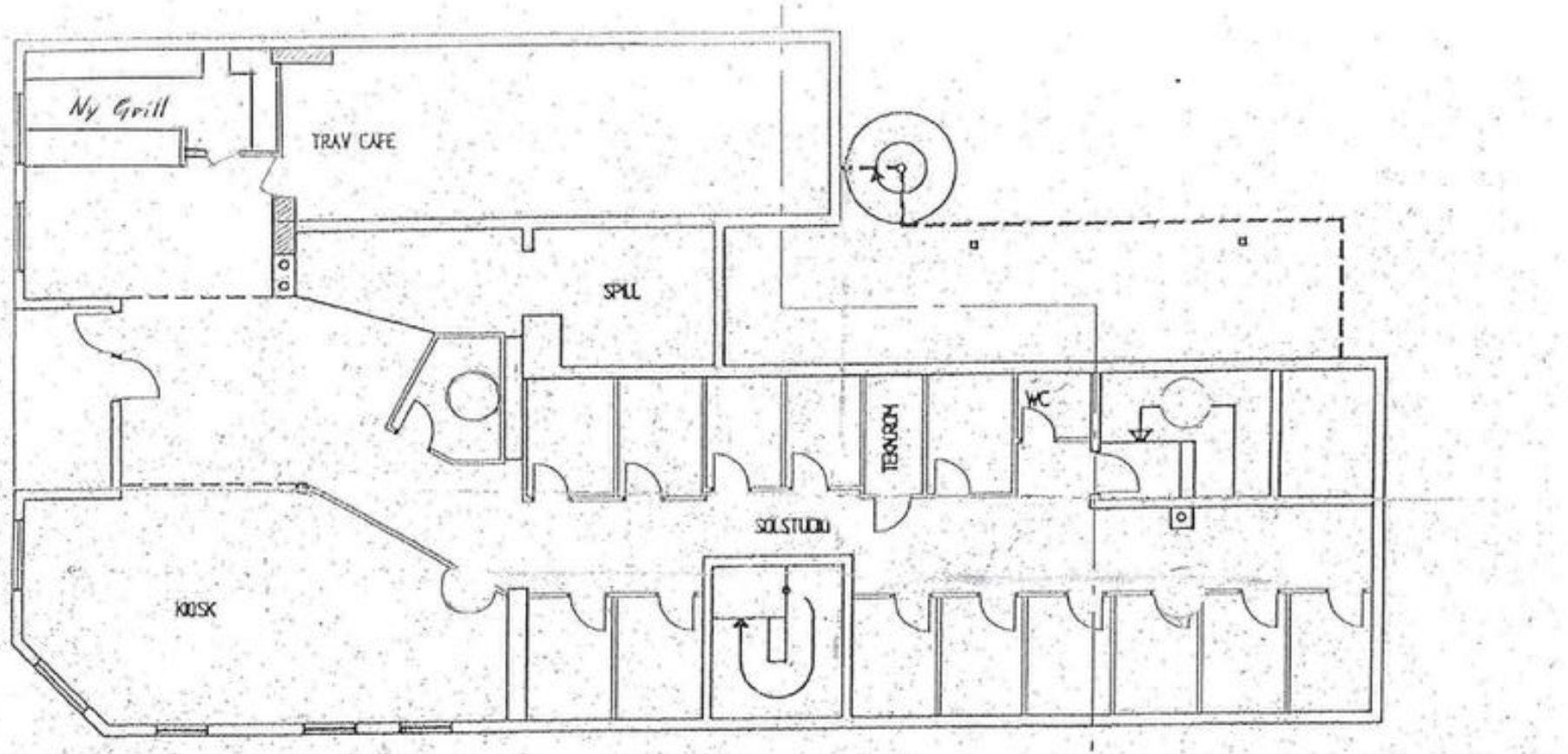
PLAN 1ETG.
BRUTTOAREAL: CA: 383m2

Torsdag. Rorleger



LOFTS PLAN


HORTEN KOMMUNE
25 FEB 2005
SENTRALT ARKIV
1000 x 2500
Venthette med Fetfiller.
1800
Grillinje
Salat kom
montering hamburger
Spule
Hånd/ U-vask
Frys
kasse
Min vann
Isseksjon
Kjøleskap
Salt Ice
4050
Mix Funkis
v/Evy Bu
Grnr 129
Bnr 285
THERMO vent
12.02.05



PLAN 1.ETG.
BRUTTOAREAL: CA: 383m2

1:100

A

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

1 av 2

Vår dato	Vår referanse
30.03.2005	GBNR-129/285/05/1019-6

Vår saksbehandler
Bjørn Reftun
tlf 33 08 51 19, e-postadresse: bjorn.reftun@horten.kommune.no

Deres dato	Deres referanse
	KSPI

Thermo Vent A/S
Stule

3158 ANDEBU

TORGET 5, 129/285 - BRUKSENDRING. MELDING OM VEDTAK.

Det vises til Deres søknad av 22.02.05.

Det er fattet følgende vedtak i saken: D 072/05.

VEDTAK:

Søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling etter pbl § 93 for bruksendring godkjennes

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

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf pbl § 99.

Regning på behandlingsgebyr, kr. 2.720,- blir sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen
Bjørn Reftun
Bjørn Reftun
byggesaksbehandler

Vedlegg: Sakspapir og godkjente dokumenter.
Kopi til: Tore Bu Funkis Horten, Brekkeåsveien 14, 3178 Våle.

HORTEN KOMMUNE

Sakspapir

TORGET 5, 129/285 - BRUKSENDRING

Arkivkode: GBNR-129/285
Arkivsaksid: 2005001019 - 5

Saksbehandler: Bjørn Reftun

Utvalg	R.nr.	Møtedato	Saknr.
Delegasjonsutvalg Bygningsrådet	X	30.03.2005	072/05

Mangfoldiggjorte vedlegg:

VEDTAK:

Søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling etter pbl § 93 for bruksendring godkjennes

SAKSOPPLYSNINGER

Bakgrunn
Søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling for bruksendring fra forretningslokale til lokale for servering med grill.
Søknaden er endret fra søknad om enkle tiltak, jf vårt brev av 09.03.05.

Faktiske forhold
Lokalet ligger i område som omfattes av Kommunedelplan for Horten sentrum 1998-2009 og er avsatt til sentralt forretningsområde.
Det har ikke kommet merknader fra naboer.
Det foreligger skriftlig samtykke fra Arbeidstilsynet Telemark, Vestfold og Buskerud.

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter gjelder.

Vurderinger
Serveringsbevilling fra Horten kommune forutsettes foreligge innen oppstart av arbeidene på stedet.
Søknaden anses for øvrig å være tilfredsstillende.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden anbefales godkjent.

A

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

Vår dato
02.09.2003

Vår referanse
GBNR-129/285, K2-

L42/01/6172-22

GBNR/129/285
Deres referanse

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen Hellum

Deres dato
25.08.2003

tlf: 33085109, e-postadresse: grethe.k.hellum@horten.kommune.no

Per Arne Dahl
Damveien 9

3217 SANDEFJORD

TORGET 5, 129/285 - OMBYGGING/REHABILITERING TIL LEILIGHETER - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jeg viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 25.08.2003 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. I medhold av pbl § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående mangler av mindre vesentlig betydning må være rettet innen 3mnd fra dd.

Ferdigattest gis når ansvarlig kontrollerende har bekreftet at manglene er brakt i orden.

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen Hellum
byggesaksbehandler

Kopi: Bøkelia AS Kiserødåsen 51 3231 Sandefjord

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TORGET 2, 3 OG 4. TORGGATA 3, GBNR 128/82 M.FLERE

Plantype	Detaljert reguleringsplan
Planid	0701 00331
Arkivsak	08/92 OG 09/5990

1. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Bygningsrådet		

2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering	22.04.08	054/08
Kommunestyret	05.05.08	037/08

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg og regulering vedtak (E1), se 09/5990 – 4	24.11.09	091/09

Horten kommune
«Soa_Navn»

Saksbehandler: «Sbr_Navn»
Direkte telefon: «Sbr_Tlf»
Vår ref.: «Sdo_DokID» /
Arkiv: «Sas_ArkivSakID» -
Deres ref.: «Sdo_DokNr»
«Sas_ArkivID»

Dato: «Sdo_DokDato»

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSKART KALT:

Torget 2, 3 og 4 /Torggata 3, gbnr 129/82, 193, 149 og 2 i Horten kommune.

Dato Hovedutvalg for bygg og regulering (HBOR): 24.11.09 sak 091/09
Reguleringsbestemmelser revidert i h.h.t vedtak i sak 091/09

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Reguleringsformål:
Spesialområde Pbl. § 25.1.ledd pkt.6.
Fellesområder Pbl. § 25.1.ledd pkt.7.
Kombinerte formål Pbl. § 25, 2. ledd

§1 Byggeområde, boliger/forretninger, Torget 4.
Denne tomten har en egen vedtatt reguleringsplan hvor utnyttelsesgraden er fastsatt og en godkjent igangsettingstillatelse. Endringen er knyttet til ny felles avkjørsel, F1 og F2.

§2 Byggeområde, boliger/forretninger, Torget 3.
Bilplasser generelt:
Det skal avsettes 1 bilplass pr 100m2 bruksareal, BRA. Det åpnes for frikjøp der det mangler plasser.

Leke og uteoppholdsareal:
Bygninger med boliger skal ha minimum 15 m2 uteoppholdsareal /lekeplass pr boenhet.
Dette skal fordeles slik:

Privat uteareal:
Minimum 5 m2 skal etableres som privat utoppholdsareal for den enkelte boenhet, for eksempel som balkong eller terrasse. Arealet skal ha god orientering i forhold til sol eller lysinnfall og være skjermet for innsyn.

Felles nærlekeplass:
Et areal på minimum 5m2 pr boenhet skal etableres som felles uteareal på markplan. Arealet skal etableres på egen tomt.
Kvartalslekeplass tilsvarende 5 m2 pr boenhet kan utgjøre en del av kravet på til sammen 15 m2 pr boenhet, se punkt 12. e.
Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis skal lekeplassen(e) være opparbeidet.

Universell utforming:

Utendørs fellesarealer skal være lett tilgjengelige for alle. Atkomst fra parkeringsplass til inngangene skal være lette å finne, lette å bruke, være uten hinder og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Heis kreves ikke.

Atkomsten til leilighetene skal minst være tilpasset slik at funksjonshemmede skal kunne komme på besøk.

Ved ombygging, tilbygging eller påbygging bør oppvarmingssystemet baseres på vannbåren oppvarming. Ventilasjonssystem og isolasjon bør utformes og dimensjoneres ut fra et mål om å redusere energiforbruket betydelig i forhold til norm.

Når søknad om rammetillatelse sendes inn, skal det legges ved en utomhusplan i M = 1:500 som viser: Parkering, egne gangområder, uteplasser og eventuelt utendørs oppbevaring av søppel.

Avfall:
Avfall skal handteres på egen grunn.
Ved søknad om byggetillatelse skal også grunnforhold og tiltak mot radonstråling dokumenteres.

Tilfredsstillende atkomst skal være opparbeidet før nye boliger tas i bruk.

Støy:
Byggeforskriftenes krav til maksimalstøy ute og inne skal tilfredsstilles.
Ved søknad om rammetillatelse for eventuell nybygg skal det foreligge dokumentasjon på at gjeldende grenseverdier for tillatt støyverdier, i henhold til T -1442, ikke overskrides.
Fasade til støyømfindtelige rom skal ikke utsettes for støy over 55 dBL_{den}. Alle boenheter skal ha en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.
Byggetillatelse kan ikke gis dersom det ikke kan dokumenteres at dette blir overholdt.

Sykkelparkering:
Det skal etableres 2 – 5 sykkelplasser pr 100 m2 BRA boliger avhengig av hvilke gruppe boligene er tilrettelagt for. Sykkelparkering skal gis en hensiktsmessig plassering og være opparbeidet før bygg tas i bruk. Sykkelparkering skal etableres under tak.

Parkering:
Innenfor område av satt til foretningsområde og sentralt forretningsområde: 1 plass pr 100 m2 boligareal BRA.

§3 Spesialområder:
Innenfor området avmerket som bevaringsverdig bygning / bygningsmiljø på temakart "Bevaringsverdig bebyggelse" datert mars 2007 forutsettes eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø bevart.
Nybygg og tilbygg skal innordne bygningsmiljøet omkring mht plassering på tomt (byggelinjer), byggehøyder, proporsjoner og bevaringsstruktur. Nybygg og tilbygg bør plasseres slik at eksisterende hager og vegetasjon bevares. Det kan åpnes for ny arkitektur der dette tilfører området nye kvaliteter.

Frisiktsone :1x15 meter ved felles avkjørsel, F1, til Vestre Braarudgate. 1meter skal måles fra grense og inn på egen eiendom. Over en høyde på 0,6 m skal sikten være fri i denne sonen. Frisiktssonen for den private utkjørselen for Torggata 3 til Torggata (RV 310) er bestemt av eksisterende fysiske forhold.

§4 Fellesområde:
Felles avkjørsel med smaleste reguleringsbredde 5 m.
F1 skal være felles for Torget 2, 3 og 4 samt Torggata 3 (gbnr 129/2)
F2 skal være felles for Torget 3 og 4 samt Torggata 3 (gbnr 129/2)

§5 Kombinerte formål:
For Torget 3 og 4 samt Torggata 3 skal det etableres forretning(er) i første etasje

eksponert mot fortau. Etasjene over første etasje skal ha boliger.

§6 Rekkefølgebestemmelser:

1. Felles atkomst F1 og F2 skal være opparbeidet på formålstjenelig måte før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene kan gis.
2. Eksisterende adkomst til Torggata 3 skal være stengt innen november 2010

§7 Kulturminner:

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

Vedtatt av Hovedutvalg for bygg og regulering 24.11.2009, sak 091/09

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**129**	**285**	**0**	**3**	Torget 5, 3181 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Byggegrense	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	687.98m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	687.96m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	687.92m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3901 00331	Torget 2, 3 og 4 / Torggata 3 gbnr 128/82 m.fl (5.5.2008)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

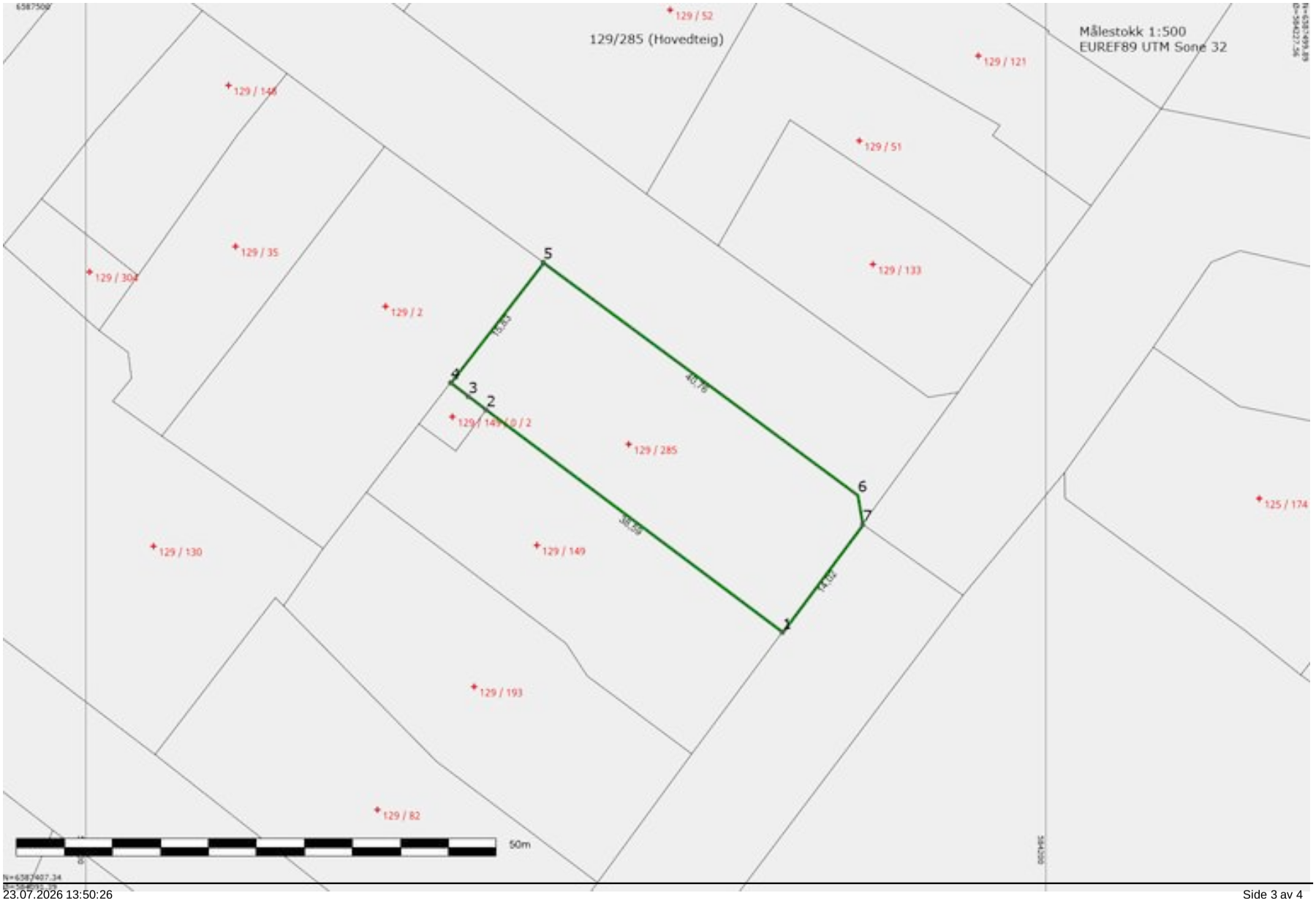
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**129**	**285**	**0**	**3**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 129/285
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


129/285 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
129 / 52
129 / 121
129 / 51
129 / 148
129 / 35
129 / 304
129 / 2
129 / 133
129 / 147 / 0 / 2
129 / 285
129 / 130
129 / 149
125 / 174
129 / 193
129 / 82
5
6
7
3
2
1
15.63
40.76
38.29
14.04
50m

Areal og koordinater

Areal: 687,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6587453,92 Øst: 584156,58

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6587434,34	584172,57	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			38,59	Ikke hjelpelinje		10	
2	6587457,51	584141,72	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			2,32	Ikke hjelpelinje		10	
3	6587458,90	584139,86	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			2,34	Ikke hjelpelinje		10	
4	6587460,34	584138,02	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			15,83	Ikke hjelpelinje		10	
5	6587472,89	584147,67	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			40,76	Ikke hjelpelinje		10	
6	6587448,62	584180,42	Ikke spesifisert	Hushjørne	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,08	Ikke hjelpelinje		10	
7	6587445,59	584180,94	Ikke spesifisert	Hushjørne	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			14,02	Ikke hjelpelinje		10	

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**129**	**285**	**0**	**3**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
06.09.2023	Nei	Nei			93/917	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			129/285/0/4	0
					129/285/0/3	0
					129/285/0/6	0
					129/285/0/5	0
					129/285	0
					129/285/0/2	0
					129/285/0/1	0
					129/285/0/8	0
					129/285/0/7	0
					129/285/0/9	0
Seksjonering	21.08.2023	23.08.2023	23/5572		129/285/0/7	0
					129/285/0/1	0
					129/285/0/4	0
					129/285	0
					129/285/0/9	0
					129/285/0/5	0
					129/285/0/2	0
					129/285/0/3	0
					129/285/0/6	0

				129/285/0/8	0	

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161668842	Butikk/forretningsbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	700	739	1439

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Torget	5			Nord: 6587449 Øst: 584171 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 8-Sentrum Postnummerområde 3181-HORTEN Grunnkrets 705-Sentrum

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 23/5572

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde

3901 - Horten kommune		**129**	**285**	**0**	**0**	Grunneiendom	TORGET 5		Ja	687,9	696,6	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.11.1853	Nei	Nei	Ja	9		Nord: 6587453.92 Øst: 584156.58 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			129/285/0/4	0
					129/285/0/3	0
					129/285/0/6	0
					129/285/0/5	0
					129/285	0
					129/285/0/2	0
					129/285/0/1	0
					129/285/0/8	0
					129/285/0/7	0
					129/285/0/9	0
Feilretting	01.09.2023	01.09.2023	23/5572		129/285	0
					129/285/0/7	0
Seksjonering	21.08.2023	23.08.2023	23/5572		129/285/0/7	0
					129/285/0/1	0
					129/285/0/4	0
					129/285	0
					129/285/0/9	0
					129/285/0/5	0
					129/285/0/2	0
					129/285/0/3	0
					129/285/0/6	0
					129/285/0/8	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			129/285	0
Reseksjonering	24.09.2019	30.09.2019	83/19	Mottaker	129/149/0/2	25.3
					129/285	0
					129/2	0
				Avgiver	129/149	-25.3

Oppmålingsforretning	24.09.2019	30.09.2019	83/19	129/2	0
				129/285	0
				129/149	0
				129/193	0
Oppmålingsforretning	22.05.2019	14.02.2020	119/18	9310/1	0
				129/285	0
Oppmålingsforretning	22.05.2019	14.02.2020	119/18	128/43	0
				128/582	0
				125/225	0
				128/101	0
				9310/1	0
				125/25	0
				125/366	0
				129/285	0
				125/289	0
				125/368	0
				125/151	0
				9801/6	0
				9702/1	0
				9310/3	0
				125/361	0
				125/290	0
				125/17	0
Oppmålingsforretning	22.05.2019	27.09.2019	18/5689	129/149	0
				129/193	0
				129/285	0
				9702/1	0
Kartforretning	04.11.2008	15.12.2008	M 7226	129/285	0
				9310/1	0
				129/2	0
				129/130	0
				129/193	0

				129/149	0
Nymatrikulering	14.12.1950	M 11-84	Mottaker	129/285	696.6

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161668842	Butikk/forretningsbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	700	739	1439
161668842-1	Ombygging	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Torget	5			Nord: 6587449 Øst: 584171 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 8-Sentrum Postnummerområde 3181-HORTEN Grunnkrets 705-Sentrum

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
F-Fritidseiendom	M-Målebrevsnummer: 11-84

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
687,9	Nord: 6587453,92015569 Øst: 584156,5799947 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

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

KOMMENTARFELT:

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613755294
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964951284	HORTEN KOMMUNE	Postboks 10, 3191 HORTEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
995987414	TORGET 5 HORTEN AS		Båtsmannsveien 29, 3150 TOLVSRØD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3801	129	285

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3801	129	285	0	1	113 / 917	Boligseksjon	Ja	Nei
3801	129	285	0	2	108 / 917	Boligseksjon	Ja	Nei
3801	129	285	0	3	93 / 917	Boligseksjon	Ja	Nei
3801	129	285	0	4	113 / 917	Boligseksjon	Ja	Nei
3801	129	285	0	5	108 / 917	Boligseksjon	Ja	Nei
3801	129	285	0	6	93 / 917	Boligseksjon	Ja	Nei
3801	129	285	0	7	116 / 917	Næringsseksjon	Nei	Nei
3801	129	285	0	8	123 / 917	Næringsseksjon	Ja	Nei
3801	129	285	0	9	50 / 917	Næringsseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 961697 Tinglyst: 06.09.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/961697/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-23 13:41

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn: Horten	Kommunens adresse: PB 10 3191 Horten	Kontaktperson: Hanianne Gjone

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Megleroppgjøret AS	991767022	annette@megleroppgjoret.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 380	3101	Tønsberg	92049438

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3801	Horten	129	285	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
995987414	TORGET 5 HORTEN AS	1/1

RETT KOPI
Annette Lindhjem
Eiendomsmegler MNEF

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	113	B	13				25				37				49			
2	B	108	B	14				26				38				50			
3	B	93	B	15				27				39				51			
4	B	113	B	16				28				40				52			
5	B	108	B	17				29				41				53			
6	B	93	B	18				30				42				54			
7	N	116		19				31				43				55			
8	N	123	B	20				32				44				56			
9	N	50		21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum teller: 917				Nevner = 917															

Dato	Innsenderens underskrift
8.8.23	Annette Lindhjem Eiendomsmegler MNEF Megleroppgjøret AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
8/8 .23	Annette Lindhjem Eiendomsmegler MNEF Megleroppgjøret AS

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Horten 080623		TORGET 5 HORTEN AS MORTEN SØRSVEEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3801	Horten	129	285	

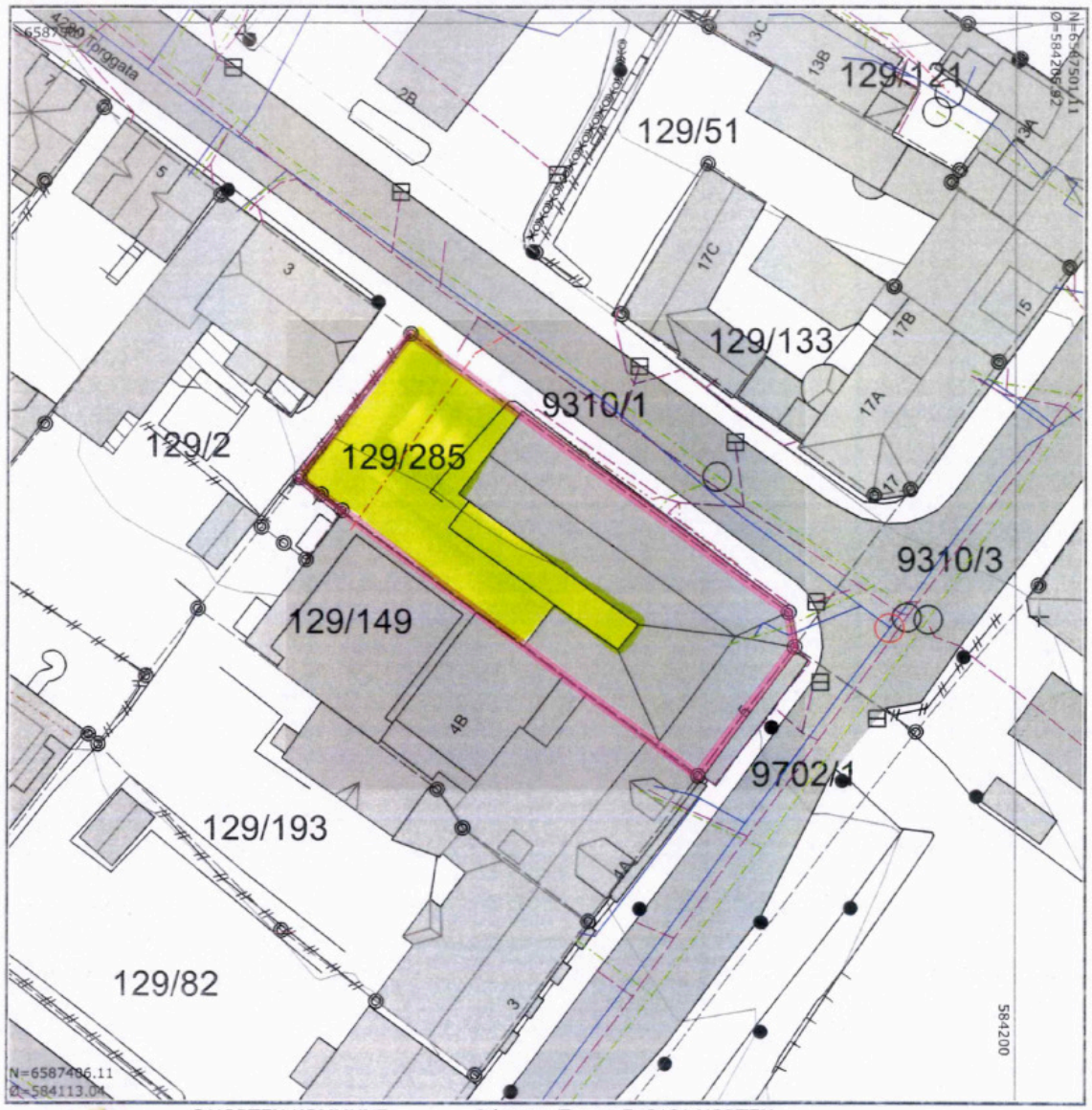
Dato	Underskrift	Stempel
23/8-23		HORTEN KOMMUNE Plan og utbyggingstjenester

Dato	Innsenderens underskrift
8/8-23	Annette Lindhjem Eiendomsmegler MNEF Megleroppgjøret AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

03.08.2023, 09:26 Utskrift - Situasjonskart

FORENKLET SITUASJONSKART



©HORTEN KOMMUNE Adresse: Torget 5, 3181 HORTEN

Dato: 3/8-2023 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 129/285/0/0 UTM32 Euref89

Målestokk 1:500

Tegnforklaring:

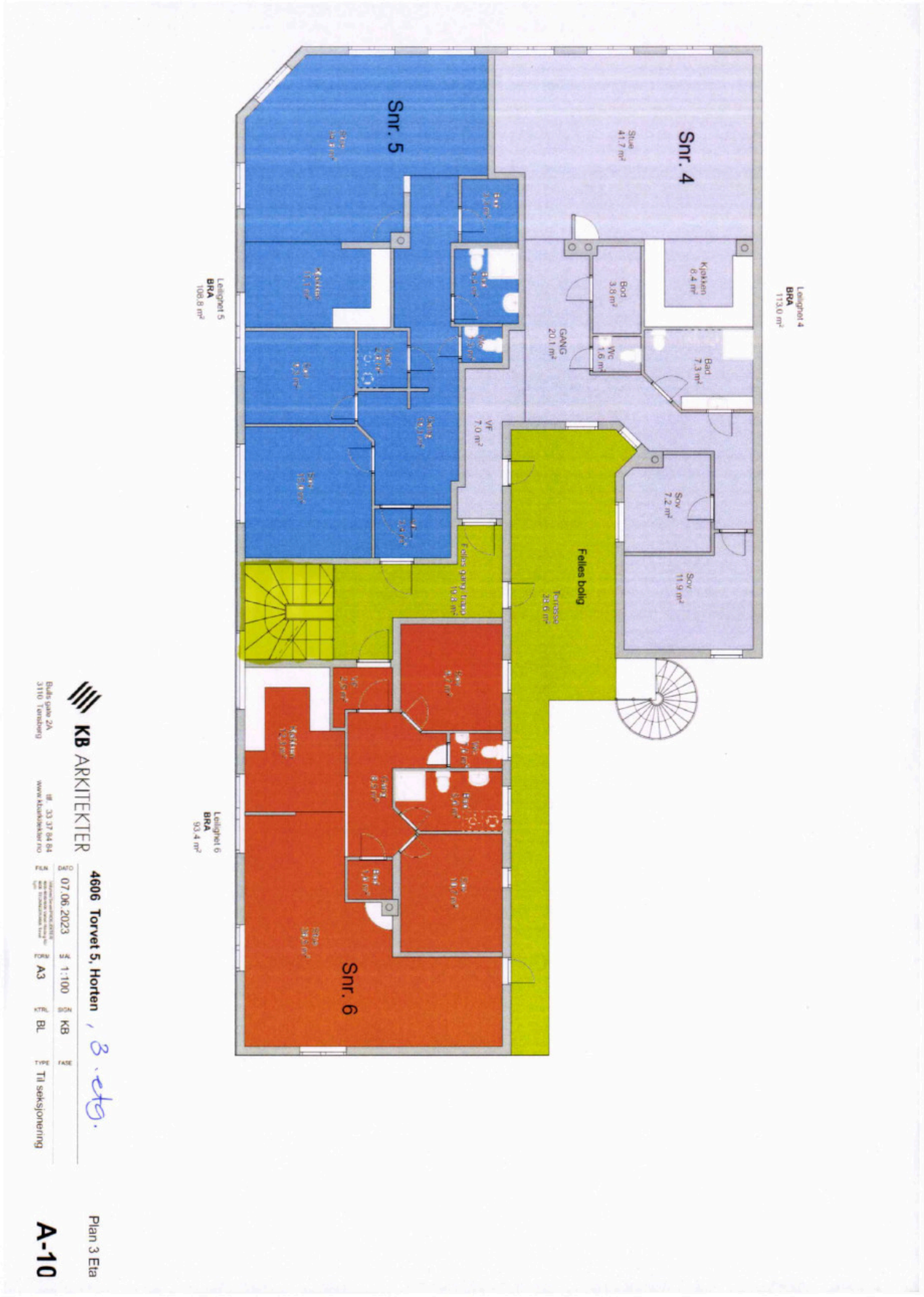
- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

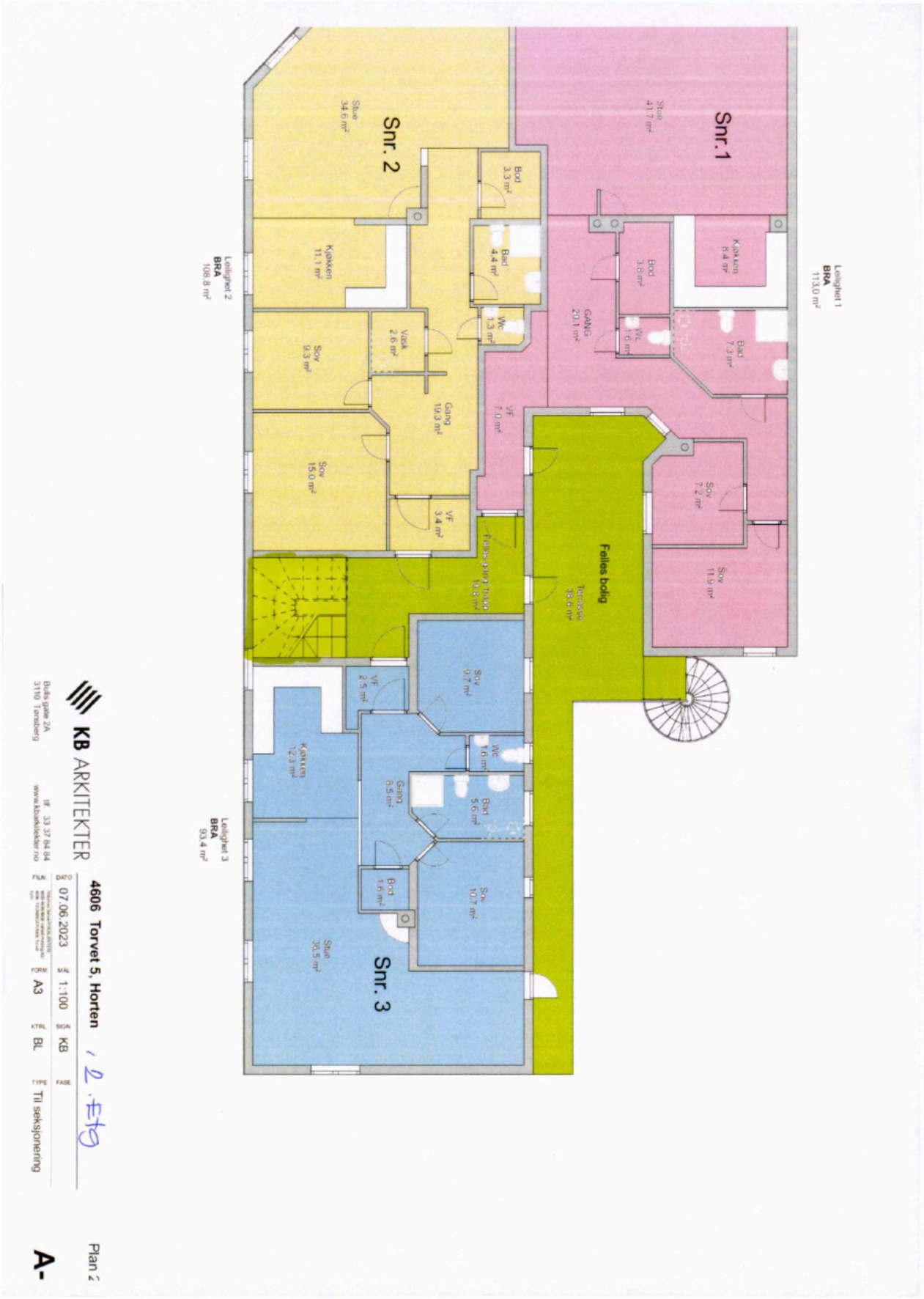
Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

https://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/printSitkartVestfold.aspx?Left=584113.05849923&Bottom=6587406.112630906&Right=584... 1/1


Viser målbart areal
201
5.6 m²
600
1 900
TB snr.1
Bod
201
5.6 m²
TB snr.5
Bod
202
11.9 m²
TB snr.2
Bod
202
13.0 m²
Felles boliger
Gang
115.9 m²
TB snr.4
Bod
301
9.3 m²
APENT
Trapp
10.1 m²
TB snr 6
Bod
203
18.9 m²
TB snr. 3
KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no
4606 Torvet 5, Horten
4-dg, loft
FILN
DATO
07.06.2023
FORM
A3
MÅL
1:100
SIGN.
KB
KTRL
BL
FASE
TYPE
Til seksjonering
Plan
A-1




Snr. 5
Snr. 4
Snr. 6
Leilighet 5
BRA
106.8 m²
Leilighet 4
BRA
113.0 m²
Leilighet 6
BRA
93.4 m²
Felles bolig
Terrasse
38.6 m²
Stue
41.7 m²
Kjøkken
6.4 m²
Bod
3.8 m²
GANG
20.1 m²
Wc
1.6 m²
Bad
7.3 m²
VF
7.0 m²
Sov
7.2 m²
Sov
11.9 m²
KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no
4606 Torvet 5, Horten
FILN
DATO
07.06.2023
FORM
A3
MÅL
1:100
KTRL
BL
SIGN
KB
FASE
TYPE
Til seksjonering
3. etg.
Plan 3 Eta
A-10



KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4606 Torvet 5, Horten

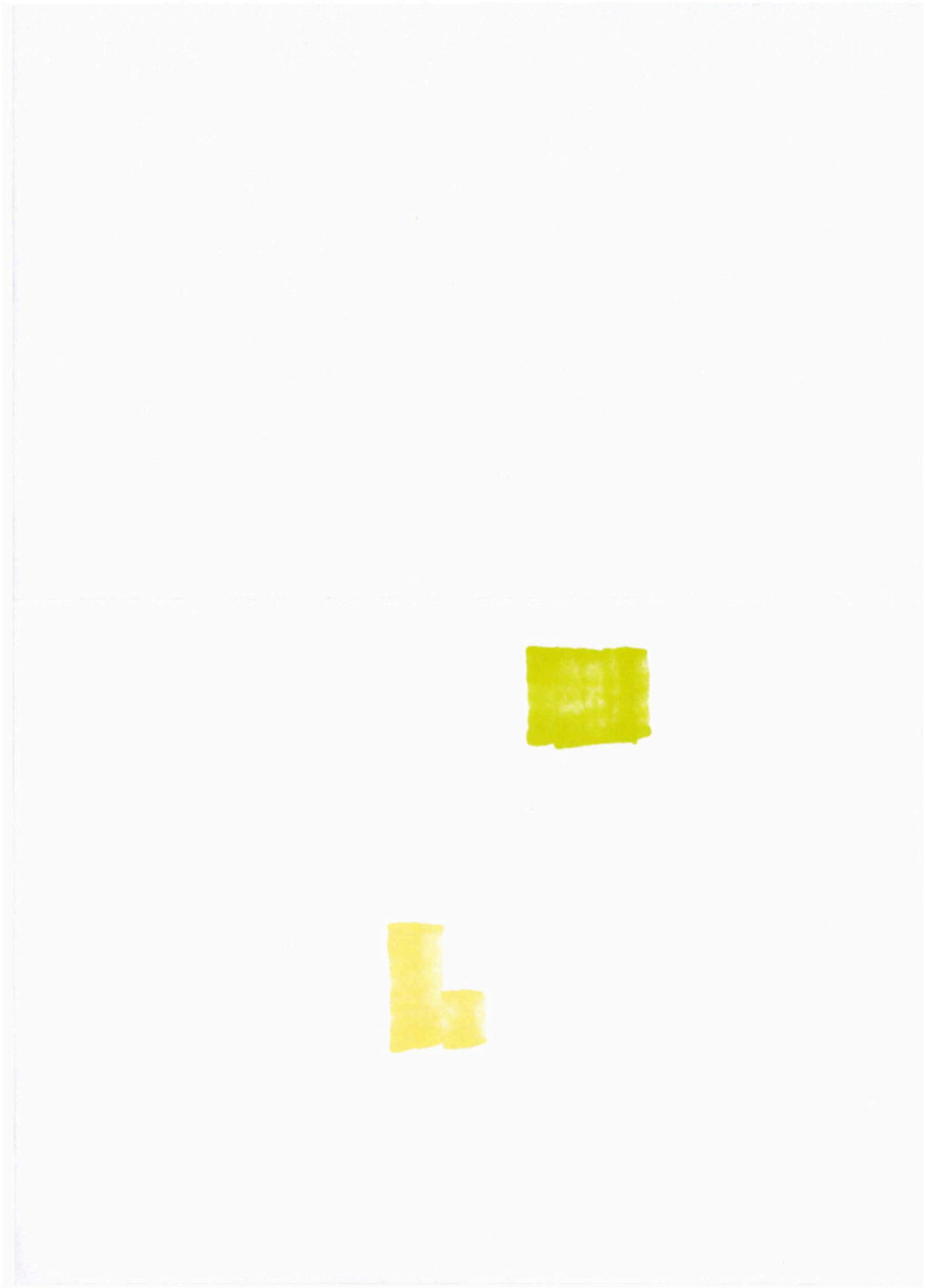
FILN.	DATO
	07.06.2023
FORM	MÅL
A3	1:100
KTRL	SIGN
BL	KB
TYPE	FASE
Til seksjonering	

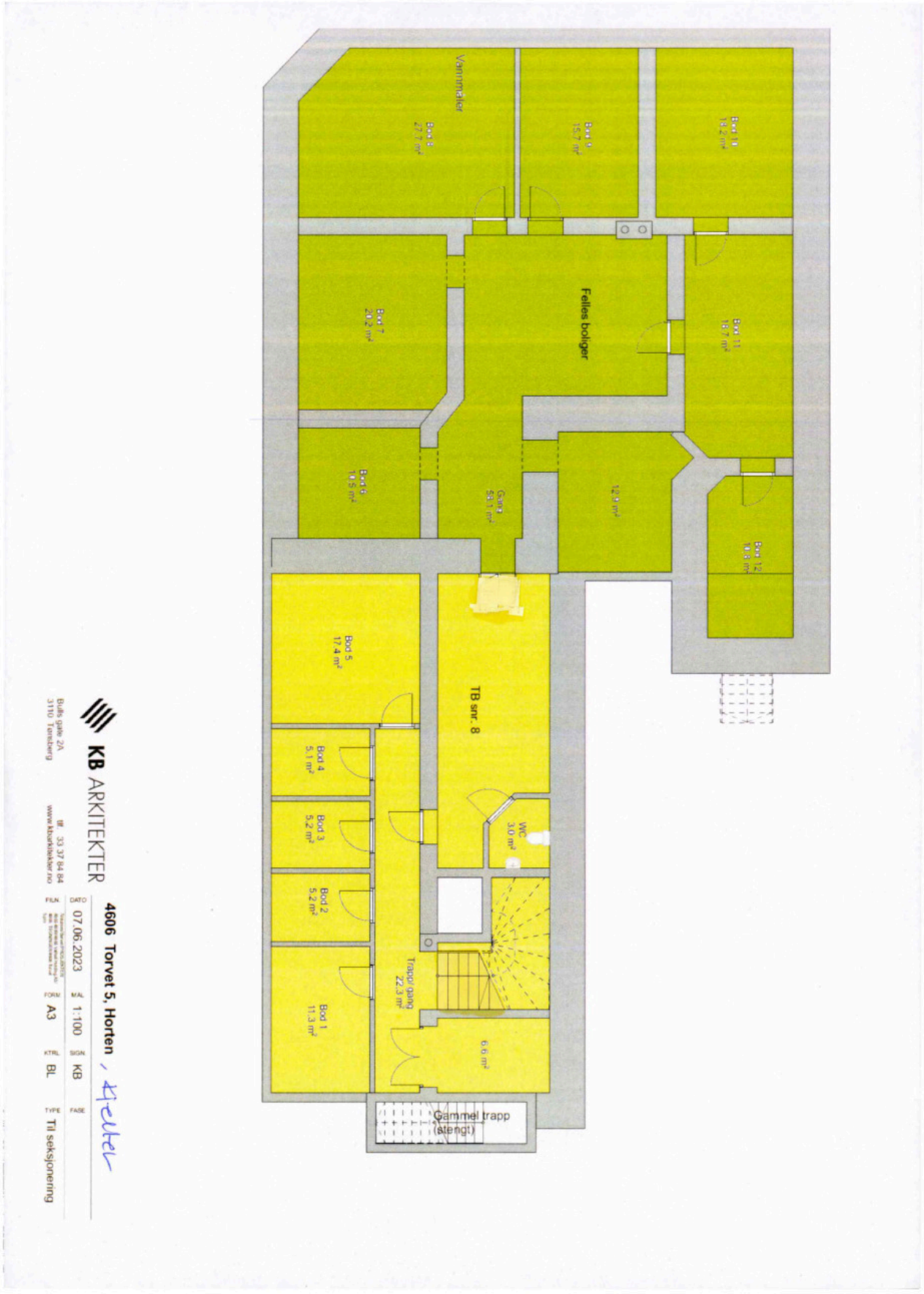
Plan 2

A-



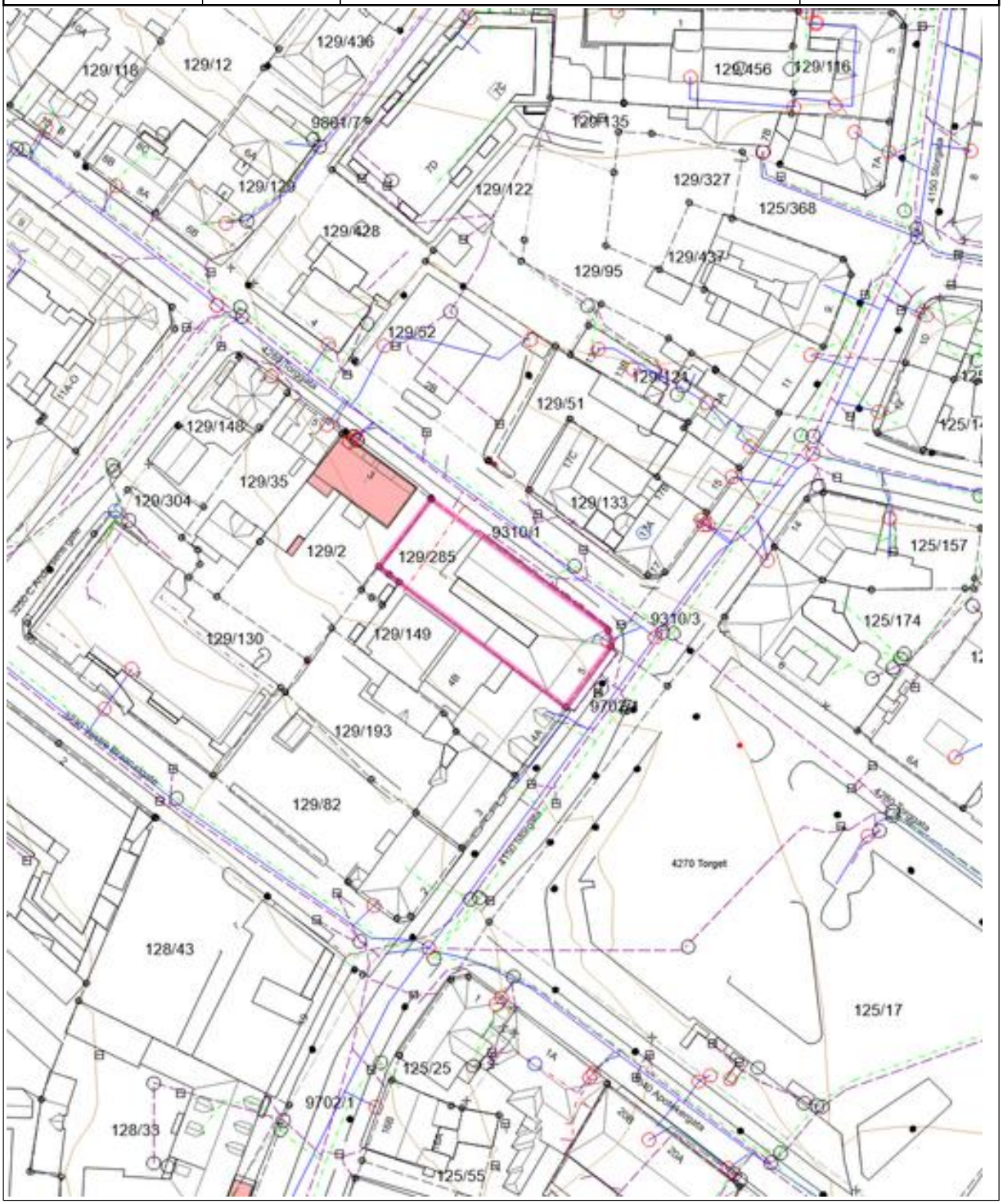

Snr. 9
50,4 m2
Fellesareal snr. 7,8,9
22,9 m2
Snr. 7
116,7 m2
9
8
Snr. 8
1
2
Vent.?
Tekn.?
WC
7
6
5
4
3
Trapp bolig
10,0 m2
Salsrom
123,9 m2
Trapp til kjeller
11,1 m2
Gammel trapp
(stengt)
1. Etg.




Vannmåler
Bod 8
27.7 m²
Bod 9
15.7 m²
Bod 10
19.2 m²
Bod 7
20.2 m²
Felles bolger
Bod 11
18.7 m²
Bod 6
10.5 m²
Gang
53.1 m²
12.9 m²
Bod 12
10.8 m²
Bod 5
17.4 m²
TB snr. 8
Bod 4
5.1 m²
WC
3.0 m²
Bod 3
5.2 m²
Bod 2
5.2 m²
Trapp gang
22.3 m²
Bod 1
11.3 m²
6.6 m²
Gammel trapp
(stengt)
KB ARKITEKTER
Bulls gate 2A
3110 Tønsberg
Tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no
4606 Torvet 5, Horten
FILN.
DATO 07.06.2023
FORM A3
MÅL 1:100
KTRL BL
SIGN KB
FASE
TYPE Til seksjonering

Horten kommune	Oversiktskart med VA				
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 285	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Torget 5 3181 HORTEN			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000

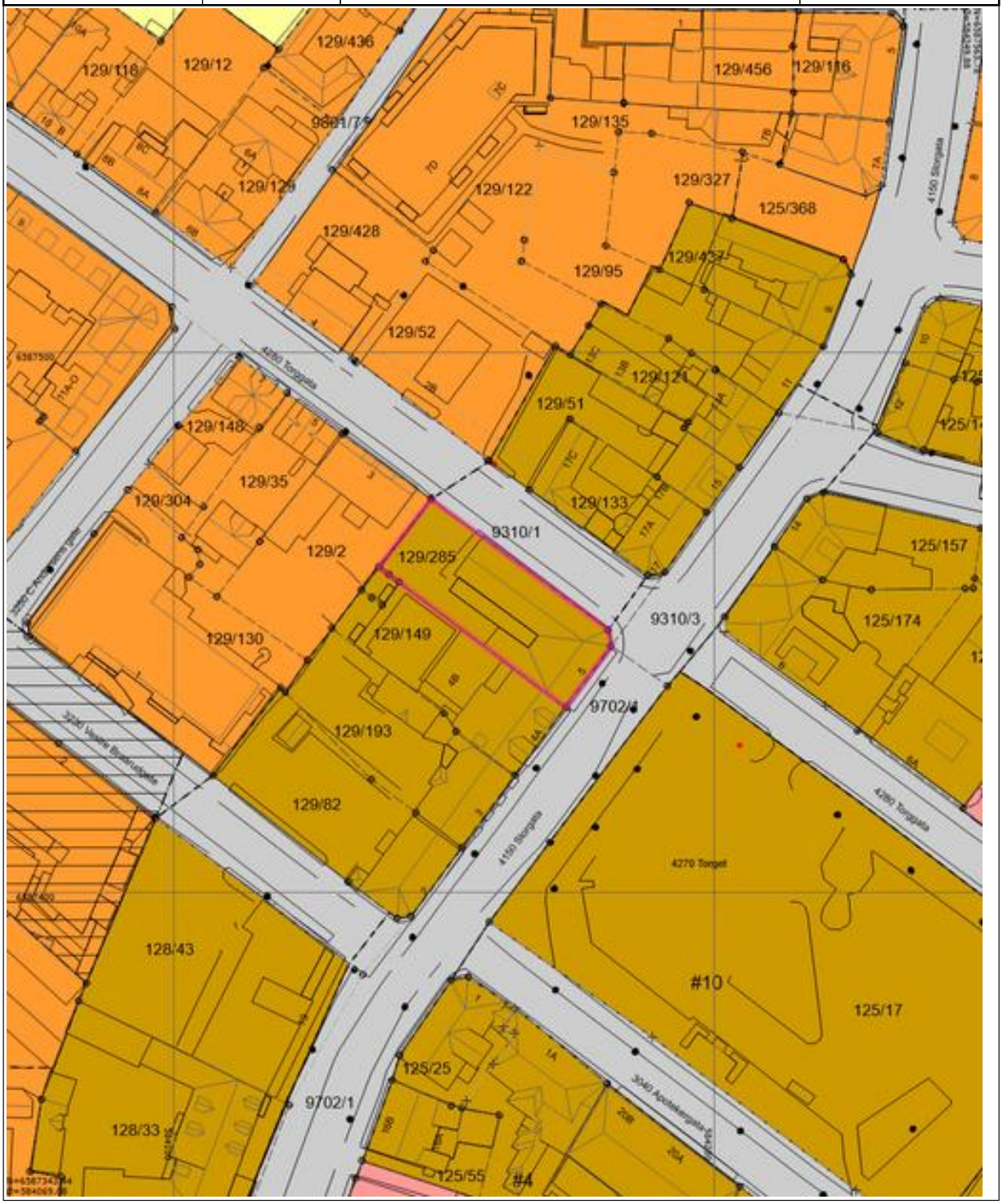


Tegnforklaring

- Brannventil
- Fettutskiller
- Kran
- 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
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Høydekurve

Horten kommune	Kommunedelplan				
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 285	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Torget 5 3181 HORTEN			
	Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk
1:1000

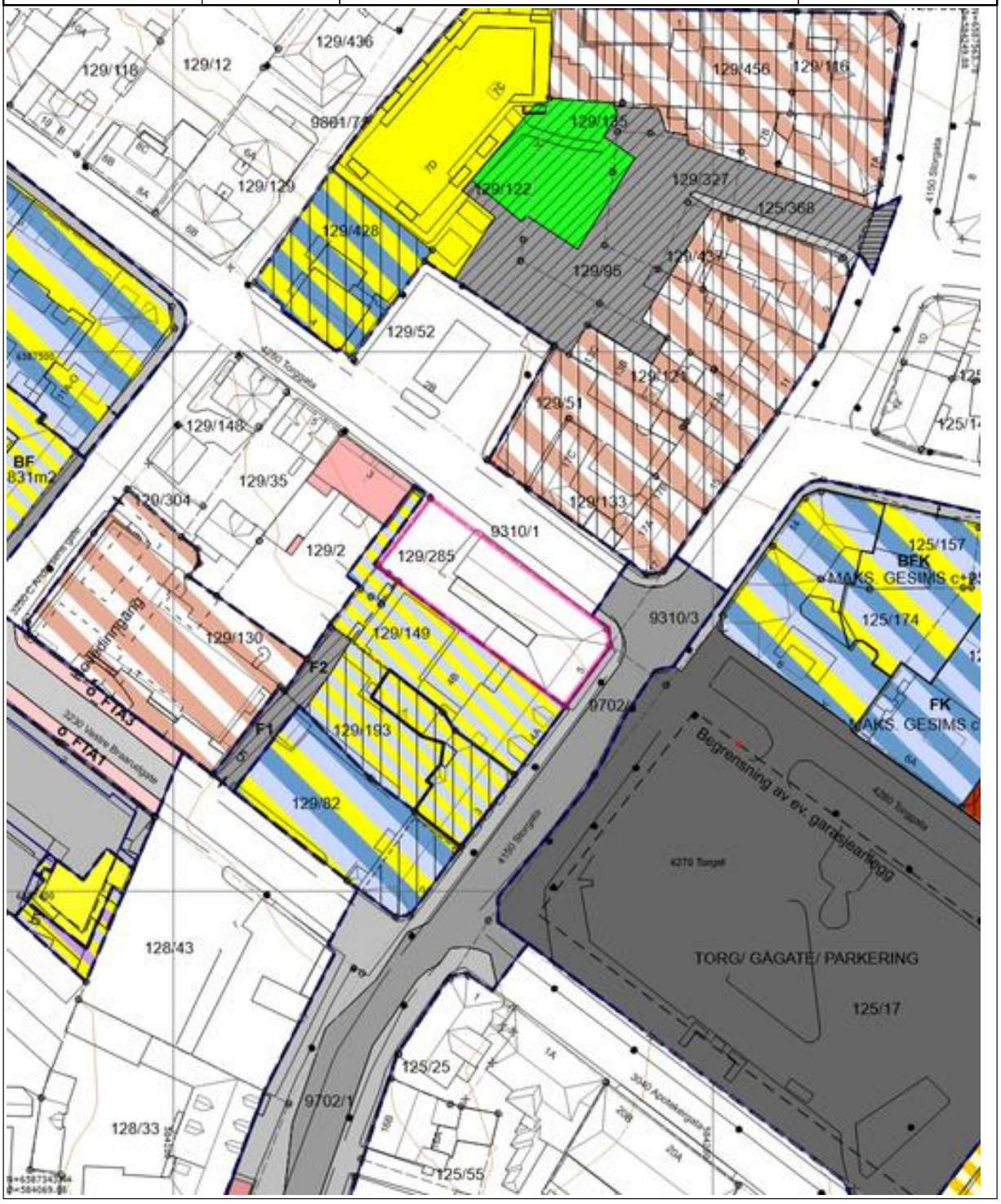


Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Byggegrense
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Høydekurve

Horten kommune	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 285	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Torget 5 3181 HORTEN			
	Annen info:	Torget 2, 3 og 4 / Torggata 3 gbnr 128/8			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Parkeringshus eller -anlegg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Boligbebyggelse, blokker
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpRegulertHøyde
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Bevaringsområde
- Bevaring av bygninger
- Frisiktsone
- Boligområde
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Annet trafikkområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Høydekurve

Horten kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 285	Fnr: 0	Snr: 3	
	Adresse:	Torget 5 3181 HORTEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense

Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpOmråde igangsatt

Høydekurve

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/11798
Dokumentdato	21.11.2025
Kontrolldato	28.10.2025
Saksbehandler	Stuart Gibson
Org.nr.	995 987 414
Gnr/bnr.	129/285/0/3
Adresse	Torget 5
Leilighet	H0203

TORGET 5 HORTEN AS
Båtsmannsveien 29
3150 TOLVSRØD

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Torget 5, bruksenhet H0203, 3181 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 28.10.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:
Røykløp - 85581 - Vestre skorstein (tegl)
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd*.
Kommentar:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 27.12.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no.**

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

Anmerkninger som bør følges opp:

Anmerkning 1:
Røykløp - 85581 - Vestre skorstein (tegl)
Teglskorstein har noe dårlige fuger og er kondensskadet. Vi anbefaler at skorsteinen rehabiliteres.

Anmerkning 2:
Ildsted - Peisinnsats - 2 etasje, stue (Dovre peisinnsats mini)
Pakningen i døren til Dovre mini er noe dårlig.

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

Til stede:
Eier/representant for eier: TORGET 5 HORTEN AS
For brannvesenet: Stuart Gibson og Kristina Viftrup Andersen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Stuart Gibson på telefon **+47 98 26 30 42** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Stuart Gibson
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

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

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

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

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

Aktuelt regelverk
- Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

Fra: morten@sorsveen.no <morten@sorsveen.no>
Sendt: tirsdag 9. desember 2025 10:35
Til: '#VIB Brannforbygging' <brannforebygging@vibr.no>
Emne: Tilbakemelding på tilsyn med saksnummer 2025/11797, 11799, 11877, 11800 og 11798. Torget 5 i Horten.

Hei!

Her er en kort tilbakemelding/rapport fra ovennevnte tilsyn.

Avvik 1 på alle tilsyn:

«Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd». TILTAK: Dette ble ordnet.

«Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås». TILTAK: Vi har kjøpt inn nødvendig sklisikring og fått denne montert, se bilde.

For Torget 5 i Horten

Med vennlig hilsen

Morten Sørsveen

Tlf. 90 16 02 60

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/11798
Dokumentdato	09.01.2026
Kontrolldato	28.10.2025
Saksbehandler	Stuart Gibson
Org.nr.	995 987 414
Gnr/bnr.	129/285/0/3
Adresse	Torget 5
Leilighet	H0203

TORGET 5 HORTEN AS
Båtsmannsveien 29
3150 TOLVSRØD

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Torget 5, bruksenhet H0203, 3181 HORTEN
Gårds og bruksnr: 129/285/0/3

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 28.10.2025.

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

VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0132/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torget 5 3181 HORTEN
Matrikkel: Gnr 129, bnr 285, snr 3 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

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