

Bekkegata 7C



Velkommen til

# Bekkegata 7C



Salgsoppgaven produsert 31. juli 2024

# Horten sentrum

## Sjarmerende leilighet over 2 plan | 2 soverom, 2 bad og kontor | Oppusset 2022 | Biloppstillingsplass | Koselig uteplass

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 400 000,- |
| Omkostninger | 86 090,- |
| Totalpris | 3 486 090,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 1 482,- |
| BRA-i | 91 kvm |
| Totalt BRA | 91 kvm |
| Soverom | 2 |
| Boligtype | Selveierleilighet |

| | |
|---|---|
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1884 |
| Ansvarlig megler | Caroline Wivestad |
| Telefon | 938 97 331 |
| E-post | c.wivestad@nordvikbolig.no |


7





## Kort fortalt

- Velkommen til Bekkegata 7C!
- En sjarmerende og koselig leilighet beliggende i hjertet av Horten m/gangavstand til "alt".
- Boligen går over to plan og er innredet m/bl.a. stue m/ildsted, 2 soverom, romslig kjøkken, 2 bad/wc, innvendig bod/kontor, samt en romslig gang. Boligen ble oppgradert i 2022 m/bl.a. to oppussede bad/wc og nye overflater i de fleste rom. Leiligheten gir et godt og sjarmerende inntrykk m/bl.a. høy himling, store vinduer og flotte, profilerte lister. Det er rikelig med lysinnslipp via de store vinduene.
- Utenfor egen inngangsdør er det en lun uteplass med plass til sittegruppe. Det er egen biloppstillingsplass på gårdsplass.
- Velkommen til en hyggelig visning!

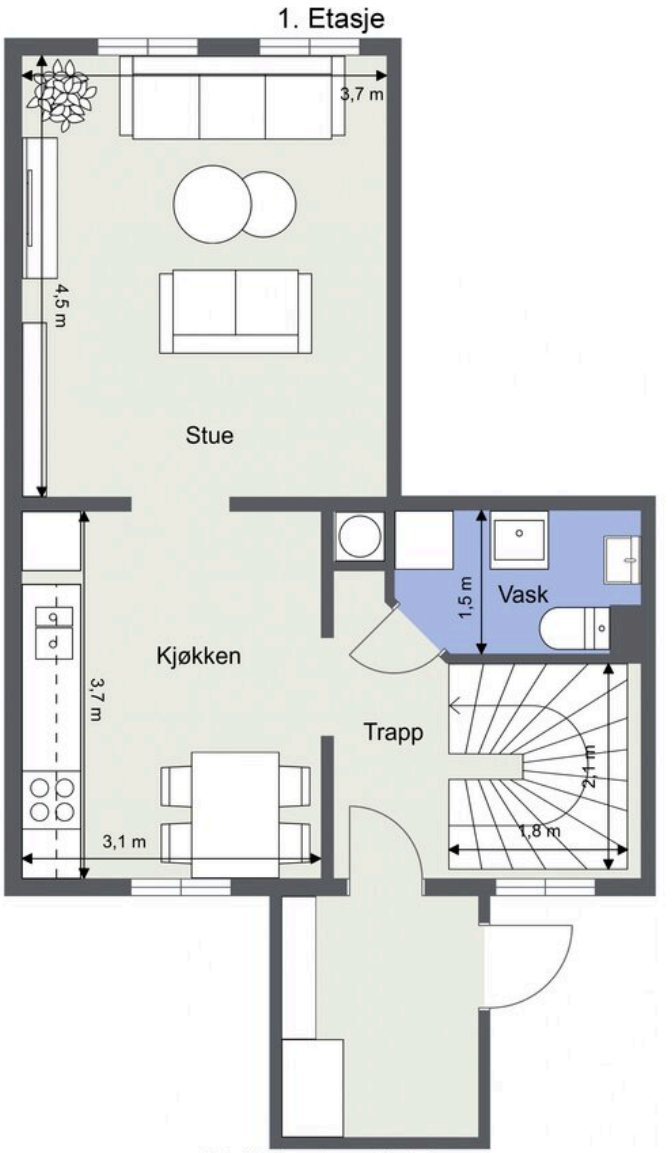
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 91 kvm |
| Totalt BRA: | 91 kvm |

Beskrivelse

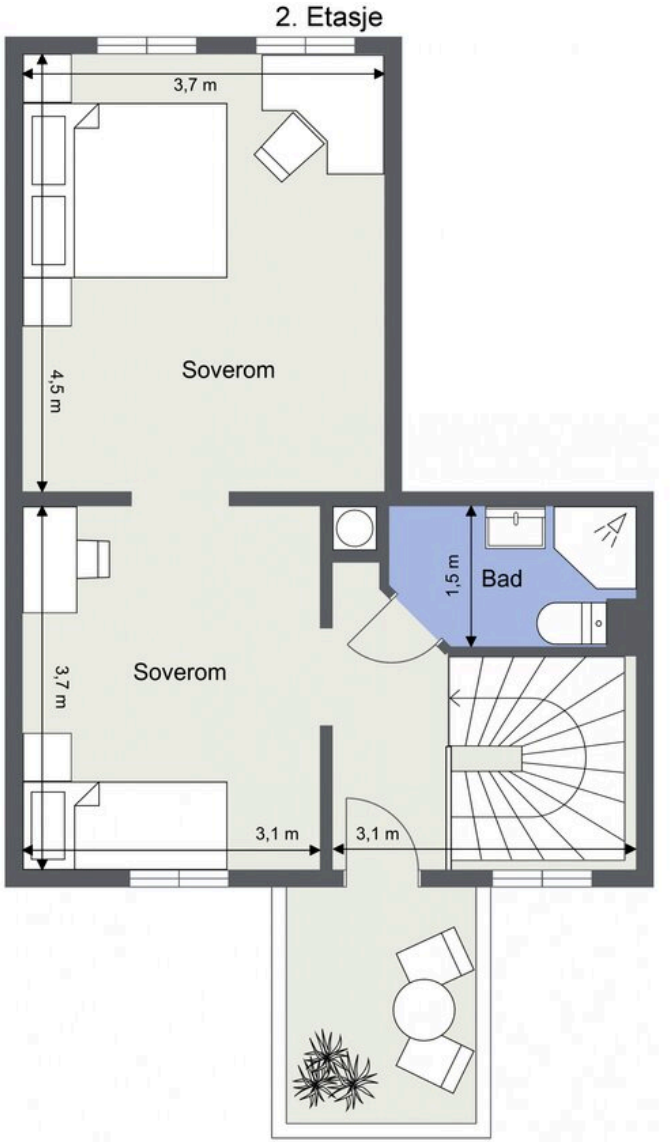
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Vindfang, trapperom, kjøkken, stue og vaskerom/wc.
Total BRA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Trapperom, to soverom, bad/wc og PC-rom/kontor.
Total BRA: 46 kvm.




Merk at tegningen kun er en illustrasjon.
Fast innredning stemmer derfor ikke nødvendigvis med de faktiske forhold og inventaret ellers følger ikke med i salget.

Forklaring av bilde/rommet




Merk at tegningen kun er en illustrasjon.
Fast innredning stemmer derfor ikke nødvendigvis med de faktiske forhold og inventaret ellers følger ikke med i salget.

Forklaring av bilde/rommet


7A






















NEW AMERICA
YORK
MANHATTAN
CENTRAL
PARK
BROOKLYN BRIDGE
5TH
AVENUE
THE
BRONX
NYC


NEW
AMERICA
YORK
MY
NUMBER
CENTRAL
PARK
BROOKLYN BRIDGE
MANHATTAN
5TH
AVENUE
THE
BRONX
NYC


GRUNDIG












7







Informasjon

# Bekkegata 7C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
25-0189/24

### Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Bekkegata 7C, 3181 HORTEN
Gnr 129, bnr 42, snr 2 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

### Selgere
Tehjeeb Noor
Ziaul Haque Munim

### Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
85 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
99 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 486 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 499 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1884

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 91 kvm
Totalt BRA: 91 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Vindfang, trapperom, kjøkken, stue og vaskerom/wc.
Total BRA: 45 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Trapperom, to soverom, bad/wc og PC-rom/kontor.
Total BRA: 46 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e dersom arealet er måleverdig

(ikke måleverdig i dette tilfellet). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor
boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

**Ikke målbare arealer:**
Bod i kjeller på ca 7 m2 i BRA. Takhøyde ca 1,87 m. Arealet er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer.

## Innhold

Arealeffektiv eierleilighet i 4-mannsbolig. Boligen har en arealeffektiv planløsning over to plan, med egen inngangsdør i byggets første etasje. Leiligheten fremstår lys og sjarmerende med høy himling og store vindusflater.

Boligen har følgende rominndeling;

1. etasje:
Romslig GANG
GANG med trapp til 2. etasje
KJØKKEN m/spiseplass
STUE med ildsted
BADEROM / WC / VASKEROM

2. etasje:
TRAPPEGANG
2 SOVEROM
BADEROM / WC
KONTOR / INNVENDIG BOD

Utvendige rom:
Det er felles utvendig lagringsbod med plass til bl.a. sykler osv.

## Standard

Bekkegata 7c er en tiltalende leilighet over to plan i en firemannsbolig bygget i 1884 og oppusset i 2022 med bl.a. 2 oppussede baderom, det er nye gulv i alle rom, samt alle overflater i alle rom er oppmalt. Leiligheten er meget sjarmerende med høy himling, store vindusflater og profilert listverk.

Innredning og utstyr i boligen og i de ulike rommene er bl.a. som følger:

Stuen:
Stuen er et meget lyst rom med store vindusflater. Det er god takhøyde som gir en god romfølelse til rommet. Sentralt plassert står peisovnen.

Kjøkkenet:
Kjøkkenet er et romslig og fint rom med plass til spisebordet. Innredningen har slette fronter og laminat benkeplater med nedfelt vaskekum. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut over avsatt plass til komfyr.

Baderom/wc/vaskerom:
Boligen har to bad - et på hvert av boligens plan.

Baderom 1. etasje er pusset opp i 2022 med nytt belegg på gulv og nye baderomsplater på vegger. Det er samtidig montert ny innredning, som dusjkabinett, sokkeltoalett og servantinnredning med speil. Baderommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er elektrisk styrt vifte.

Baderom 2. etasje er pusset opp i 2022 med nytt belegg på gulv og nye baderomsplater på vegger. Det er samtidig montert ny innredning, som

dusjkabinett, sokkeltoalett og servantinnredning med speil. Det er elektrisk styrt vifte.

De 2 soverommene:
Leiligheten har et romslig hovedsoverom med plass til både dobbeltseng, nattbord, samt skrivepulten. Soverom to har gjennomgang til hovedsoverommet - her er det mulighet for å dele av for å etablere en soveromsgang om ønskelig.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat (fra 2022)
Vegger: Malt tapet og trepanel (malt 2022)
Himling: Malte plater (malt 2022)

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

## Parkering

Boligen har egen biloppstillingsplass, plassert rett ved inngangsparti. Se vedtekter for plassering av plass.

Eier av seksjon må selv sørge for forsvarlig snørydding av plass.

Rettighet for biloppstillingsplass opphører senest 30 år fra den dato dette sameiet er seksjonert.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Sameiet has planned change of roof already, and the work will start soon.

- Wall panel in main bedroom was repaired with gipsplate in 2025 by own effort. A previous tenant put wallpaper in the living room walls. I am planning to change those with spileplater from megaflis in June/July 2026 if house is not sold by then (not done yet).

- The roof is old and the sameiet has already made agreement to change the roof and got loan approval from DNB. Details will be shared.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

## Byggemåte

Seksjonert leilighet over to etasjer beliggende i flermannsbolig oppført i tre antatt ca 1884/1911 og senere ombygd.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til vaskerom i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende trapperom og inn mot vaskerommet. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2022 i flg. tidligere tilstandsrapport. Gulvbelegg er ikke ført tilfredsstillende ned i sluk og gulv/tettesjikt er derfor ikke tett. Belegg må utbedres.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende trapperom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2022 i flg. tidligere tilstandsrapport.

Selger har ikke bebodd leiligheten.
Det er grunn til å tro at det har vært vann i kjeller ved en eller flere anledninger.

UTVENDIG:
Lukket takkonstruksjon i tre. Ukjent utførelse. Det er kun en mindre del av takkonstruksjonen som har nær tilknytning til denne leiligheten. Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Yttervegger i trolig i tømmer eventuelt reisverksplank og/eller bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.
Vinduer i tre.
Ytterdør i tre.

INNVENDIG:
Gulvoverflater med laminat. Veggoverflater med malt panel og/eller malt strie. Platede/panelte tak i malt utførelse. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tegl-/mursteinspipe med innvendig foring. Peisovn. Sotluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

Teknisk:
- Innvendige vannledninger dels i plast (rør i rør) og dels i kobber.
- Innvendige avløpsrør av plast.
- Lufting er ikke mulig å kontrollere.
- Ventilering via luftespalte i de fleste vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom/toalettrom.
- Oppvarming med panelovner.
- Varmtvannsbereder på 200 l.
- Felles sikringsskap.
- Automatsikringer.
- Røykvarsler og håndslukkerapparat.

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

Følgende forhold er kommentert med TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Belegg er ikke ført tilfredsstillende ned i sluk.

Følgende forhold er kommentert med TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Basert på faglig vurdering er hulltaking ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (vegg bak dusjkabinett og servant vender mot annen boenhet).

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.

### 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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming via stedvis vegghengte panelovner.

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

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 1 482,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer snømåking, forsikring bygning, forretningsførsel, felles strøm samt drift og vedlikehold av bygning og fellesareal.

Merk:
Det er planlagt bytte av tak og det er skrevet kontrakt med T&T Bygg på andre siden av sommeren (august/september) og være klart før vinteren. Finansiering skjer via låneopptak i DNB på kr. 1 100 000,- som vil fordeles på 6 seksjoner etter eierbrøk. Kr. 100 000,- av sameiets egenkapital blir brukt til nedbetaling av lånet. Det vil tilkomme en andel fellesgjeld per seksjon samt en økning av felleskostnadene, men hva denne kostnaden blir er p.t ukjent enda og kommer litt

ann på hva som eventuelt må gjøres med undertaket også. Se mer informasjon vedlagt bak i salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter

Kr 11 760,-pr. 2026

De kommunale avgiftene er stipulert til kr. 11 760,- for 2026 og inneholder gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt med kr. 980,- på tolv terminer med forfall den 20. hver måned.

### Eiendomsskatt

Kr 4 332,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten er fordelt med kr. 361,- per måned.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 772 266,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 2 934 611,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Telenor kan levere fiber og TV inn til boligen om ønskelig. Ta kontakt meg megler for ytterligere info.

## Sameiet

### Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Bekkegata 7 A/B/C (heretter Sameiet) og omfatter gnr. 129 bnr. 42 i Horten kommune.
Sameiet består av 7 seksjoner fordelt på 3 hus og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

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.

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.
Hvilke deler av fellesarealene som er tillagt boligseksjonene er vist på tegning i vedtektene som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Grå områder er felles.

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.

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.

Selv om sameiet i fellesskap er ansvarlig for vedlikehold av bygningene er kostnadene og gjennomføringsplikten fordelt på de ulike byggene. Vedlikehold av bygningene fordeles som følger:
Bekkegata 7A: snr. 5 og 6
Bekkegata 7B: snr. 7
Bekkegata 7C: snr. 2
Bekkegata 7D: 1,3 og 4

Ansvaret for hvert bygg fordeles og beregnes ut fra BRA. Vedlikehold av felles boder fordeles på alle sameierne ihht. sameiebrøk.

Spesielt vedr. Bekkegata 7B: Vedlikehold av felles boder i dette bygget – dvs. innvendige og utvendige overflater der felles boder i dette bygget er - fordeles på alle sameierne ihht. sameiebrøk.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.
Dette er et nytt sameie og det er ikke avgjort sikkert om hvor mye det skal være i felleskostnader enda, men det er laget et forslag til budsjett (se vedlegg salgsoppgave). Forretningsfører er Heimtun Regnskap & Rådgivning.

## Forretningsfører

KENNETH HERMANSEN

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

## Informasjon om fellesgjeld

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

## Fellesformue

Kr 39 828,- pr. 12.05.2026

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap for sameiet for 2023/2024 ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

På budsjettet for 2024 ble det vedtatt innkjøp av snøfreser innenfor rammen av 20 000,-. Det vil bli bruk av summen som er budsjettert for vedlikehold av fellesareal.

Budsjett for 2026 ble følgende godkjent:
Vi ønsker å bruke overskytende 100 000,- på å betale ned på lånet vi tar opp til takprosjeket. Altså, 100 000 skal stå igjen på konto som buffer for fremtidige utgifter

Merk:
Det er planlagt bytte av tak og det er skrevet kontrakt med T&T Bygg på andre siden av sommeren (august/september) og være klart før vinteren. Finansiering

skjer via låneopptak i DNB på kr. 1 100 000,- som vil fordeles på 6 seksjoner etter eierbrøk. Kr. 100 000,- av sameiets egenkapital blir brukt til nedbetaling av lånet. Det vil tilkomme en andel fellesgjeld per seksjon samt en økning av felleskostnadene, men hva denne kostnaden blir er p.t ukjent enda og kommer litt ann på hva som eventuelt må gjøres med undertaket også.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtektene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Sykkelboden skal kun brukes til sykler.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

### Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. SP 5110796.3.1

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 646 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 646 kvm. Tomten er hovedsakelig opparbeidet med asfaltert gårdsplass og innkjørsel. Seksjonen disponerer terrasseplatting utenfor egen inngangsdør - se vedtekter vedlagt salgsoppgave.

Hvilke deler av fellesarealene som er tillagt boligseksjonene er vist med fargeangivelser på tegning som gjelder som en del av disse vedtektene. Grå områder er felles. Ovennevnte eneretter opphører dersom dette eventuelt vedtas som enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra de seksjonene som berøres. Overnevnte eneretter opphører senest 30 år fra den dato dette sameiet er seksjonert. Se vedtekter vedlagt salgsoppgaven.

Matrikkelbrev fra Horten kommune er vedlagt salgsoppgaven og viser tomten med sikre eiendomsgrenser.

### Adkomst

Ved å trykke på kartet til høyre i denne annonsen, får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og frem til eiendommen.

### 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 rundt hjørnet finner vi "gamle Horten Gymnas" og Lystlunden. Lystlunden er Hortens flotte bypark med betydelige oppgraderinger i de senere år. Lystlunden innbyr både til rekreasjon og lek - for den aktive er det her både 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: https://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 som har lange åpningstider. Det er få minutters gange gjennom parken ned til Bastøferja som har hyppige avganger over fjorden til Moss og det er gratis for gående og syklende.

Med bil er det ca. 5 min til Borre golfbane, 10 min. til Universitetet i Sør-Norge på Bakkenteigen og Skoppum stasjon
Tønsberg ligger ca. 20 minutters kjøretur unna. Til Torp flyplass er det 40 minutter, ca. 60 minutter til Oslo vest.

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

### Skoler og barnehager

Det er flere gode private og offentlige barnehager i området.
Ta kontakt med Horten kommune for informasjon om plass og søknadsfrister.
Eiendommen sogner til Sentrum barneskole og Holtan ungdomsskole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger situasjonskart, fasadetegninger datert 11.02.2000 samt plantegninger datert 17.08.2010 som samsvarer med dagens bruk og innredning.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende | Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022) | 646.24m2
Byggegrense | Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø | Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022) | 646.25m2

Gjeldende regulering:
3901 00330 | Storgata 1 - 3 (14.12.2009)

Informasjon om bavaring av kulturmiljø (H570):
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 Horten kommune for mer informasjon.

Bekkegata ligger innenfor et kulturmiljø i Horten. Her er den historiske

bebyggelses-strukturen bevart med frittliggende middels store bolighus organisert langs rette gateløp. Disse husene har ganske lik størrelse og ligger på linje slik at de rammer inn gaterommene.
Bebyggelses-strukturen i Bekkegata er tilsvarende godt bevart med større byhus kun skilt av smale smug. Bygningene her har mer opprinnelig fasadeutforming. Se for øvrig mer informasjon i kulturminnefaglig vurdering - Horten sentrum som ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Annet:
Den tidligere skolebygningen i Bekkegata (gamle Horten videregående skole) ble solgt høsten 2025. Eiendommen ble kjøpt av Even Vilnes. Kommunen solgte bygget med en klausul om at minst 40 prosent av boligene som bygges der skal være omsorgsboliger med kommunal tildelingsrett.  Det gamle skolebygget fra 1916 (med senere påbygg) har gjennomgått regulering for å passe inn i kommunens fremtidige omsorgsplaner.

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 på eiendommen.

## Odelsrett
Det er 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 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3901/129/42/2:
15.06.1881 - Dokumentnr: 900046 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:3901 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1896 - Dokumentnr: 900020 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3901 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1967 - Dokumentnr: 3430 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3901 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2009 - Dokumentnr: 259637 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Knr:3901 Gnr:129 Bnr:134
Bestemmelse om vedlikehold av bygg på felles grense
Avtalen kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshavere og kommunen
Overført fra: Knr:3901 Gnr:129 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2024 - Dokumentnr: 1699913 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.12.2022 - Dokumentnr: 1371114 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/393

01.01.2024 - Dokumentnr: 357057 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:129 Bnr:42 Snr:2

### 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 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

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget samt feiing 17.03.2022. Følgende forhold ble avdekket:

Ildsted, Vedovn, 1 etasje søndre leilighet:
1. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse avvik:
Ildsted er feil montert det skal i henhold til produktdokumentasjonen/monteringsveiledning ha avstand til brennbart på minst 60 cm, skap og vedkasse for nær.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: 40 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 0,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 5 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 1 549,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 91 800,- 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. 3 500,-

### 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 29. mai 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).

Vedlegg

# Bekkegata 7C

# Tilstandsrapport

Leilighet
Bekkegata 7 C, 3181 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 129, bnr. 42, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²**



**Befaringsdato:** 19.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2017 **Eiendomsverdi ref nr:** ZL1752

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

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Boligtakst Vestfold AS

**Rapportansvarlig**

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Bekkegata 7 C, 3181 HORTEN
Gnr 129 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Bekkegata 7 C, 3181 HORTEN
Gnr 129 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet over to etasjer beliggende i flermannsbolig oppført i tre antatt ca 1884/1911 og senere ombygd.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til vaskerom i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende trapperom og inn mot vaskerommet. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2022 i flg. tidligere tilstandsrapport. Gulvbelegg er ikke ført tilfredsstillende ned i sluk og gulv/tettesjikt er derfor ikke tett. Belegg må utbedres.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende trapperom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2022 i flg. tidligere tilstandsrapport.

Selger har ikke bebodd leiligheten.
Det er grunn til å tro at det har vært vann i kjeller ved en eller flere anledninger.

**Leilighet - Byggeår: 1884**

UTVENDIG Gå til side

Lukket takkonstruksjon i tre. Ukjent utførelse. Det er kun en mindre del av takkonstruksjonen som har nær tilknytning til denne leiligheten. Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Yttervegger i trolig i tømmer eventuelt reisverksplank og/eller bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.
Vinduer i tre.
Ytterdør i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med laminat. Veggoverflater med malt panel og/eller malt strie. Platede/panelte tak i malt utførelse.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Tegl-/mursteinspipe med innvendig foring. Peisovn. Sotluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/wc 1. etasje:
Belegg på gulv. For det meste baderomsplater på veggene.
Panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, skyllekar samt opplegg til vaskemaskin.
Ventilering via ventil og avtrekksvifte i tak.

Bad/wc 2. etasje:
Belegg på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett.
Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte og ventil i tak samt luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrert stekeovn og platetopp.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger dels i plast (rør i rør) og dels i kobber.
Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via luftespalte i de fleste vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom/toalettrom.
Oppvarming med panelovner.
Varmtvannsbereder på 200 l.
Felles sikringsskap. Automatsikringer.

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet**

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

Det er seksjoneringstegnier som er lagt til grunn for vurderingen.

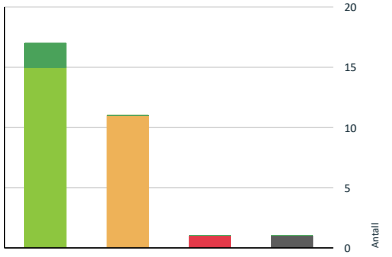


Bekkegata 7 C, 3181 HORTEN
Gnr 129 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Sammendrag av boligens tilstand

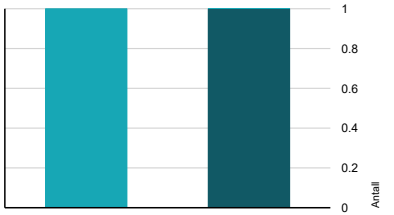
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne seksjonen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følgelig ikke vurdert.
Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

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

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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



Bekkegata 7 C, 3181 HORTEN
Gnr 129 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1884

**Kommentar**
I flg. tidligere tilstandsrapport

**Anvendelse**
Bolig

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Ombygging | Ukjent ombyggingsår |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekking, takkonstruksjon og skorstein under sikre forhold.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller svakheter ikke blir avdekket, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i trolig i tømmer eventuelt reisverksplank og/eller bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det er registrert generell værslitasje og elde på kledningen/veggkonstruksjon, samt stedvis råte.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadet og råteskadet kledning for å hindre videre forringelse av veggkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere råteskader, fuktinntrengning og redusert levetid på konstruksjonen.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Lukket takkonstruksjon i tre. Ukjent utførelse. Det er kun en mindre del av takkonstruksjonen som har nær tilknytning til denne leiligheten.

**Vurdering av avvik:**
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er at eventuelle feil eller skader i takkonstruksjonen ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader og kostbare utbedringer på sikt.

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer i tre.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Utvendige vinduslister er ført helt ned til vannbrett/beslag uten drypp/tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktansamling og redusert levetid på vindu/utvendig lister m.v.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Utvendige vinduslister bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig avstand til vannbrett/beslag, for å sikre god drenering og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler.

### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør i tre.

**Årstall:** 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Dørbladet tetter ikke tilfredsstillende mot karmen.
Det er synlig slitasje på døren.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Dørbladet bør justeres eller eventuelt byttes ut for å sikre tilfredsstillende tetting mot karmen og forhindre varmetap, trekk og fuktskader.

Synlig slitasje på døren bør utbedres for å forlenge dørens levetid og hindre ytterligere forringelse.

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
• Det er avvik:

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget. Dette medfører økt usikkerhet rundt tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov for disse delene.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulvoverflater med laminat. Veggoverflater med malt panel og/eller malt strie. Platede/panelte tak i malt utførelse.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 40 mm i hele rommet i stue i 1. etasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 35 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 50 mm i hele rommet i kjøkken.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i soverom 2. etasje nordøst.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydvest.
Det er i tillegg høydeforskjell/nivåforskjell mellom rommene.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Påvist spor etter borebille i bjelkelag over kjeller.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

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

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

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

Spor etter borebille i bjelkelag bør følges opp med nærmere undersøkelser og eventuelt tiltak for å hindre videre skadeutvikling.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Tegl-/mursteinspipe med innvendig foring. Peisovn. Sotluke.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig trapp i tre.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører i tre.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

#### Generell

**Beskrivelse**



Bekkegata 7 C, 3181 HORTEN
Gnr 129 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Vaskerom/wc 1. etasje:
Belegg på gulv. For det meste baderomsplater på veggene. Panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, skyllekar samt opplegg til vaskemaskin.
Ventilering via ventil og avtrekksvifte i tak.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av rommet.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater på veggene. Panelt tak.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Belegg på gulv. Fall til sluk ca 1:100.

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk og banemembran (vinylbelegg som membran).

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Belegget er ikke ført tilfredsstillende ned i sluket, noe som kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Belegget må utbedres slik at det føres korrekt og tett ned i sluket, for å sikre en vanntett overgang mellom belegg og sluk.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inneholdende toalett, innredning med servant, skyllekar samt opplegg til vaskemaskin.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilering via ventil og avtrekksvifte i tak.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende trapperom og inn mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad/wc 2. etasje:
Belegg på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksvifte og ventil i tak samt luftespalte i dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

### 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater på veggene. Panelt tak.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

### 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Belegg på gulv. Ingen varmekilde.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk, og det er dels motfall.
En del av gulvet har svakt fall i retning mot dørterskel. Dette avviket vurderes etter NS 3600 som TG 2, da eventuelt lekkasjevann i hovedsak vil renne til sluk, selv om noe vann kan bli liggende igjen ved dørterskelen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk for å sikre at alt vann ledes bort fra gulvet.
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at vann blir liggende på deler av gulvet. Vann som ikke ledes effektivt til sluket gir også redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dersom rommet en gang skal renoveres/ombygges må tilstrekkelig fall til sluk etableres.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk og banemembran (vinylbelegg som membran).

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket er derfor ikke besiktiget, da dusjkabinettet ikke kan flyttes uten å eventuelt demontere andre sanitærinstallasjoner i rommet, som toalett og/eller innredning/servant.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilgang til sluk bør om mulig forbedres slik at inspeksjon og rengjøring kan utføres uten å demontere sanitærinstallasjoner.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for tette sluk, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilering via avtrekksvifte og ventil i tak samt luftespalte i dør.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende trapperom og inn mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrert stekeovn og platetopp.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn til at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum, hvilket er et krav ut fra kjøkkenets alder.
Begynnende slitasje i deler av fronter.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon i henhold til gjeldende krav for å forebygge vannskader. Manglende tiltak øker risikoen for følgeskader ved eventuell lekkasje.

Begynnende slitasje på fronter bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og opprettholde kjøkkenets funksjon og estetikk.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger dels i plast (rør i rør) og dels i kobber.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stoppekranene er innbygd i vegg i trapperommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Stoppekranene bør få bedre tilgjengelighet, slik at de enkelt kan betjenes ved behov. Utilgjengelige stoppekraner kan føre til forsinket stenging av vannet ved lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Lufting er ikke mulig å kontrollere.



Bekkegata 7 C, 3181 HORTEN
Gnr 129 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilering via luftespalte i de fleste vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom/toalettrom.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Oppvarming med panelovner.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 200 l.

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.
Det er heller ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.

### 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**

Felles sikringsskap. Automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

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

   **Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Ukjent**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

**Vurdering av avvik:**

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

Åpning mellom trappevange og vegg er mer enn 10 cm.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

**Konsekvens/tiltak**

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



Bekkegata 7 C, 3181 HORTEN
Gnr 129 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| Kjeller | | | | | |
| 1. Etasje | 45 | | | 45 | |
| 2. Etasje | 46 | | | 46 | |
| **SUM** | **91** | | | | |
| **SUM BRA** | **91** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Bod | |
| 1. Etasje | Vindfang, trapperom, kjøkken, stue, vaskerom/wc | | |
| 2. Etasje | Trapperom, 2 soverom, bod, bad/wc | | |

**Kommentar**

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Bod i kjeller ca 7 m2 bra. Takhøyde ca 1,87 m. Arealet er derfor ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det er seksjoneringstegnier som er lagt til grunn for vurderingen.

**Nyere håndverkstjenester**

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



Bekkegata 7 C, 3181 HORTEN
Gnr 129 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.5.2026 | Tore Rønning | Takstingeniør |
| | Leietaker | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3901 HORTEN | 129 | 42 | | 2 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bekkegata 7 C

**Hjemmelshaver**
Noor Tehjeeb, Munim Ziaul Haque

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 22.07.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 17.08.2010 | Seksjoneringstegninger | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 07.09.2022 | NB! Gjelder sammenføyning av boenheter - ferdigattest | Gjennomgått | | Nei |
| Tidligere tilstandsrapport/boligsalgsr | 14.10.2022 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.05.2026 | |
| 2 | 22.05.2026 | Dette er en ny versjon av gårdsdagens utsendelse fordi en bygningdel (yttervegg) ved en feil ikke ble synlig i forrige versjon. |

For gyldighet på rapporten se forside

Bekkegata 7 C, 3181 HORTEN
Gnr 129 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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



Bekkegata 7 C, 3181 HORTEN
Gnr 129 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppløses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppløses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZL1752

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Bekkegata 7 C, 3181 HORTEN
Gnr 129 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Tehjeeb Noor | 9578-5993-4-4410987 | 2026-05-23 12:49:41 |
| Ziaul Haque Munim | 9578-5993-4-3953994 | 2026-05-23 12:46:04 |

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
23. mai 2026

Oppdragsnummer
25-0189/24

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Bekkegata 7C, 3181 HORTEN

**Meglerfirma**
Nordvik Tønsberg

**Selgere**
Tehjeeb Noor, Ziaul Haque Munim

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
9. november 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: SP5110796.1.2
Forsikret i: If skadeforsikring

## Utført arbeid

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

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

**Eventuell kommentar:** No. But the SAMEIET has planned change of roof already, and the work will start soon.

**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

**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

**Eventuell kommentar:** Not 100% sure but I think it has its own.

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

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

**Arbeid som er utført:** Wall panel in main bedroom was repaired with gibsplate in 2025 by own effort. A previous tenant put wallpaper in the living room walls. I am planning to change those with Spileplater from megaflis in June/July 2026 if house is not sold by then (not done yet).

**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?**
Ja

**Beskriv:** The roof is old and the sameiet has already made agreement to change the roof and got loan approval from DNB. Details will be shared.

**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.**
Nei

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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** The plan for roof change. The sameiet has approved loan for that (20 years payment plan, about NOK 300000 for Bekkegata 7C), which will be paid from monthly felleskost.

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

Nei

**Eventuell kommentar:** I do not know.

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

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 25-0189/24**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Ziaul Haque Munim** | **2026-05-23** | **Tehjeeb Noor** | **2026-05-23** |

Identifikasjon

Ziaul Haque Munim

Identifikasjon

Tehjeeb Noor

Signicat

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

Horten kommune

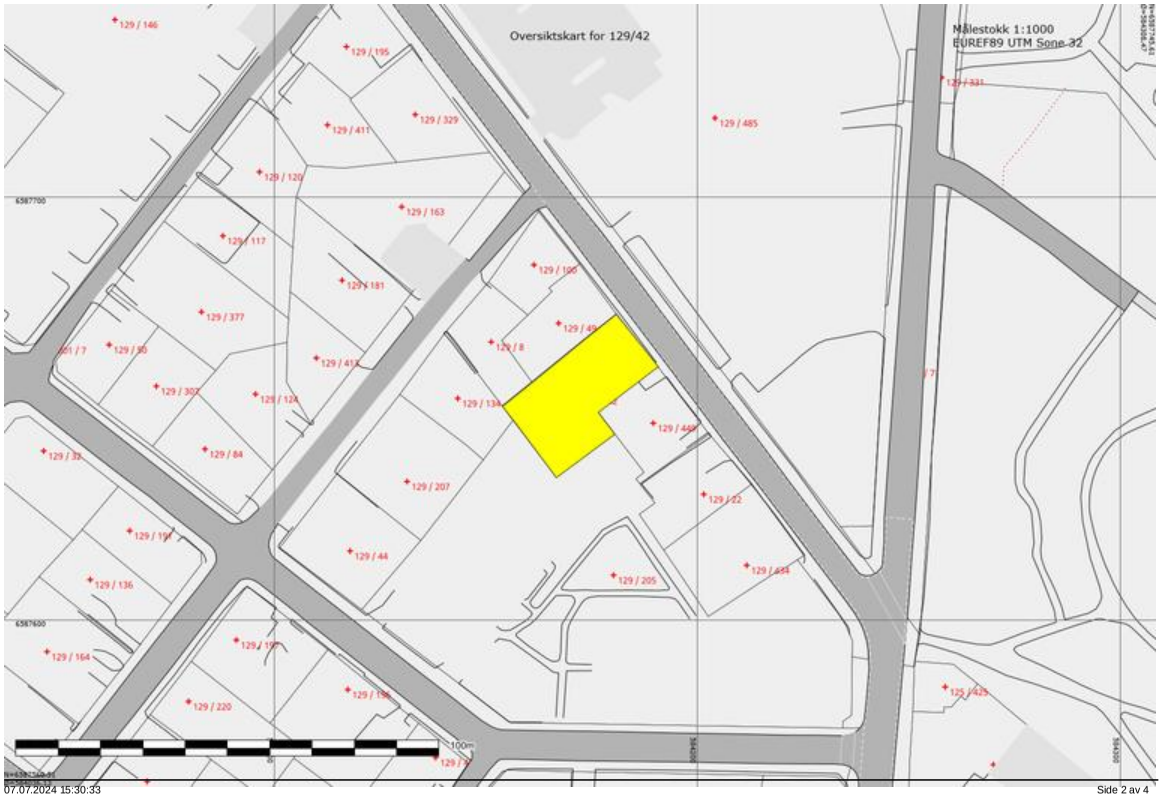
# Matrikkelkart

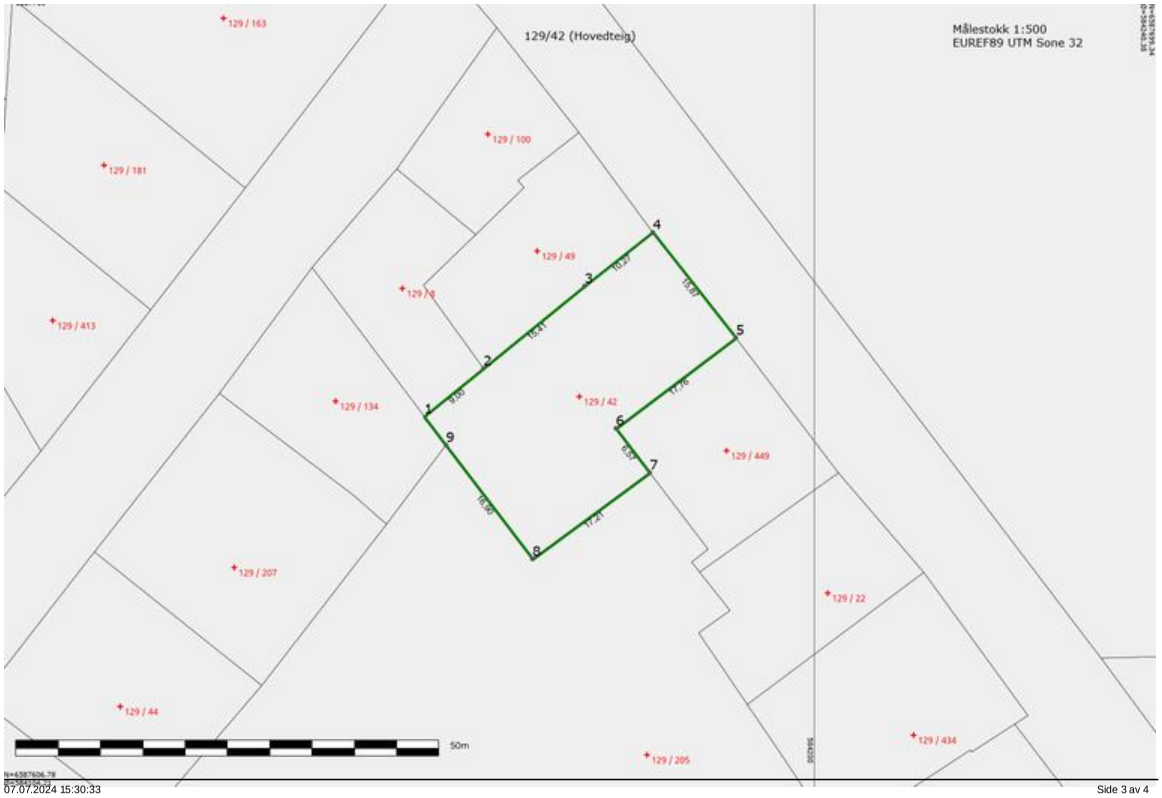
| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3901 - Horten kommune | **129** | **42** | **0** | **2** |

## 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.










## Areal og koordinater

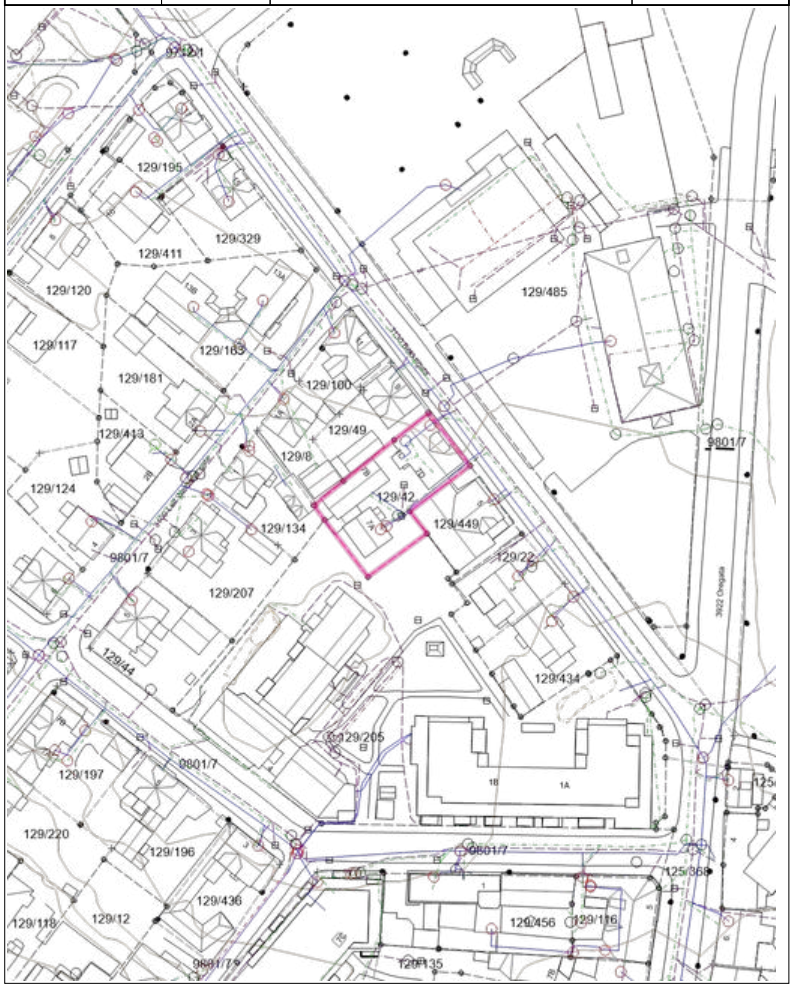
Areal: 646,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6587652,93 Øst: 584172,23

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6587650,60 | 584153,89 | Ikke spesifisert | Ukjent | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 9,00 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 2 | 6587656,28 | 584160,87 | Ikke spesifisert | Ukjent | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 15,41 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 3 | 6587666,00 | 584172,83 | Ikke spesifisert | Ukjent | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 10,27 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 4 | 6587672,36 | 584180,89 | Ikke spesifisert | Ukjent | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 15,87 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 5 | 6587659,90 | 584190,71 | Ikke spesifisert | Ukjent | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 17,76 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 6 | 6587649,20 | 584176,54 | Ikke spesifisert | Ukjent | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 6,57 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 7 | 6587643,97 | 584180,52 | Ikke spesifisert | Ukjent | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 17,21 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 8 | 6587633,76 | 584166,67 | Ikke spesifisert | Ukjent | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 16,90 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 9 | 6587647,22 | 584156,46 | Ikke spesifisert | Ukjent | 11 Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | |
| | | | 4,25 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |

| Horten kommune | Oversiktskart med VA | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 129 | Bnr: 42 | Fnr: 0 | Snr: 2 |
| | Adresse: | Bekkegata 7C<br>3181 HORTEN | | | |
| | Annen info: | | | | |






## Tegnforklaring

- Brannventil
- Brønn
- Kran
- Septiktank
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp_felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3901 - Horten kommune | **129** | **42** | **0** | **2** | Seksjon | | Ja | 0 | 0 | 0-Ikke oppgitt |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 02.12.2022 | Nei | Nei | | | 92/393 | |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 129/42/0/2 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/1 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/4 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/3 | 0 |
| | | | | | 129/42 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/6 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/5 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/7 | 0 |
| Seksjonering | 13.10.2022 | 13.10.2022 | 22/5733 | | 129/42/0/7 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/6 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/4 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/5 | 0 |
| | | | | | 129/42 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/2 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/3 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/1 | 0 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 161707961 | Andre småhus m/3 boliger el fl | Bolig | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |



## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bekkegata | 7 | C | | Nord: 6587661.869786<br>Øst: 584173.825598<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 8-Sentrum<br>Postnummerområde 3181-HORTEN<br>Grunnkrets 705-Sentrum |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser |
|---|---|
| B-Bolig | J-Journalnummer: 22/5733 |

## 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** | **42** | **0** | **0** | Grunneiendom | BEKKEGATA 7 | Ja | 646,3 | 669,9 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 05.06.1990 | Nei | Nei | Ja | 7 | | Nord: 6587652,93 Øst: 584172,23 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 129/42/0/2 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/1 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/4 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/3 | 0 |
| | | | | | 129/42 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/6 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/5 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/7 | 0 |
| Feilretting | 13.10.2022 | 29.11.2022 | 22/5733 | | 129/42 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/7 | 0 |
| Seksjonering | 13.10.2022 | 13.10.2022 | 22/5733 | | 129/42/0/7 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/6 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/4 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/5 | 0 |
| | | | | | 129/42 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/2 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/3 | 0 |
| | | | | | 129/42/0/1 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 129/42 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 18.06.2001 | | M 6553 | Mottaker | 129/489 | 323,8 |
| | | | | Avgiver | 129/42 | -323,8 |
| Kartforretning | 05.06.1990 | | M 5388 | Mottaker | 129/42 | 995 |
| Nymatrikulering | 29.04.1881 | | M 2-115 | Mottaker | 129/42 | 1000 |

BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 161707961 | Andre småhus m/3 boliger el fl | Bolig | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |

ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bekkegata | 7 | C | | Nord: 6587661,869786<br>Øst: 584173,825598<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2511-Horten<br>Kirkesokn 1-Horten<br>Stemmekrets 1-Horten<br>SKOLEKRETS 8-Sentrum<br>Postnummerområde 3181-HORTEN<br>Grunnkrets 705-Sentrum |



KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser |
|---|---|
| B-Bolig | M-Målebrevsnummer: 6555 |

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 |
|---|---|---|---|---|
| 646,3 | Nord: 6587652,93015541 Øst: 584172,2299947 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |
|---|---|---|---|

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

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

KOMMENTARFELT:

Horten kommune
**Postadresse:** Pb 10
**Postnr./-sted:**3191 Horten
**Telefon:** 33 08 50 00
**Telefaks:** 33 08 50 01
**Email:** postmottak@horten.kommune.no
**Hjemmeside:** http://www.horten.kommune.no

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | 129 | Bnr.: | 42 | Fnr.: | 0 | Snr.: | 2 |
| Adresse: | Bekkegata 7C | | | | | | |
| Dato: | 10.07.2024 | | | | | | |

## 1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

| | **Tilknyttet** (sett kryss) | | **Ikke tilknyttet** (sett kryss) |
|---|---|---|---|
| **Vann** | Off.nett ☒ | Privat ☐ | ☐ |
| **Kloakk** | Off.nett ☒ | Privat ☐ | ☐ |
| **Septiktank** | ☐ | | ☐ |
| **Kortsluttet:** | | | |
| **Vei** | Off.vei ☒ | Priv.vei ☐ | ☐ |
| **Kommentar:** | | | |

| | |
|---|---|
| Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen? | Ja ☐ Nei ☒ |
| I tilfelle hvilken? | Pålegg gitt dato: |

## 1810 Vannmåler

Vannleveranse etter måler. Ja: ☐ Nei: ☒
Sist avleste dato: [ ]
Forbruk siste år: $m^3$

## 1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr. 917,-* 12 pr. år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing. Beløpet er fordelt på tolv terminer. Forfall 20. hver mnd.

## 2000 Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.06.2024
**Restanse:** kr. 0,- + eventuelt påløpte gebyrer.

**Kommentar:**

Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning. https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 20.05.2026

# Kommunale gebyr

| Gårdsnr. | 129 | Bruksnr. | 42 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Bekkegata 7C | | | | | | |

| | Beløp/mnd. |
|---|---|
| Kommunale gebyr | 980,- |
| Eiendomsskatt | 361,- |

**Tilleggsopplysninger:**

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

Horten kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3901 - Horten kommune | **129** | **42** | **0** | **2** | Bekkegata 7C, 3181 HORTEN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022) | 646.26m$^2$ |
| Byggegrense | Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022) | |
| hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø | Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022) | 646.26m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Ja | |
| 3901 00330 | Storgata 1 - 3 (14.12.2009) |

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

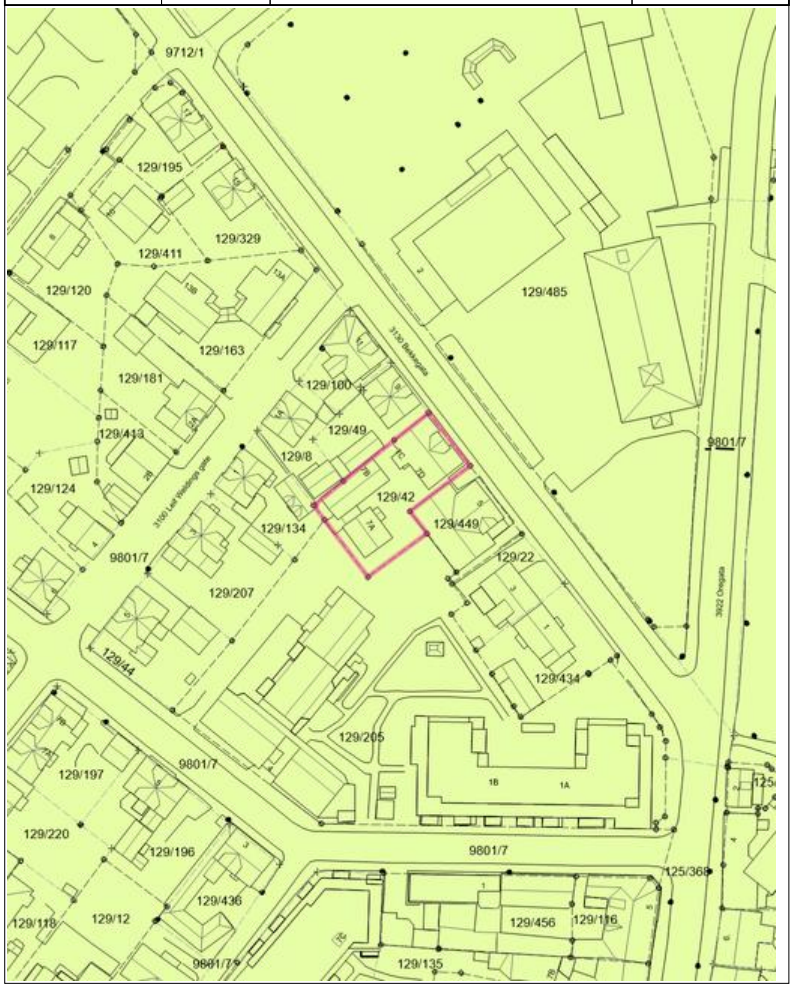


| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

| Horten kommune | Kommuneplan | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 129 | Bnr: 42 | Fnr: 0 | Snr: 2 |
| | Adresse: | Bekkegata 7C<br>3181 HORTEN | | | |
| | Annen info: | | | | |

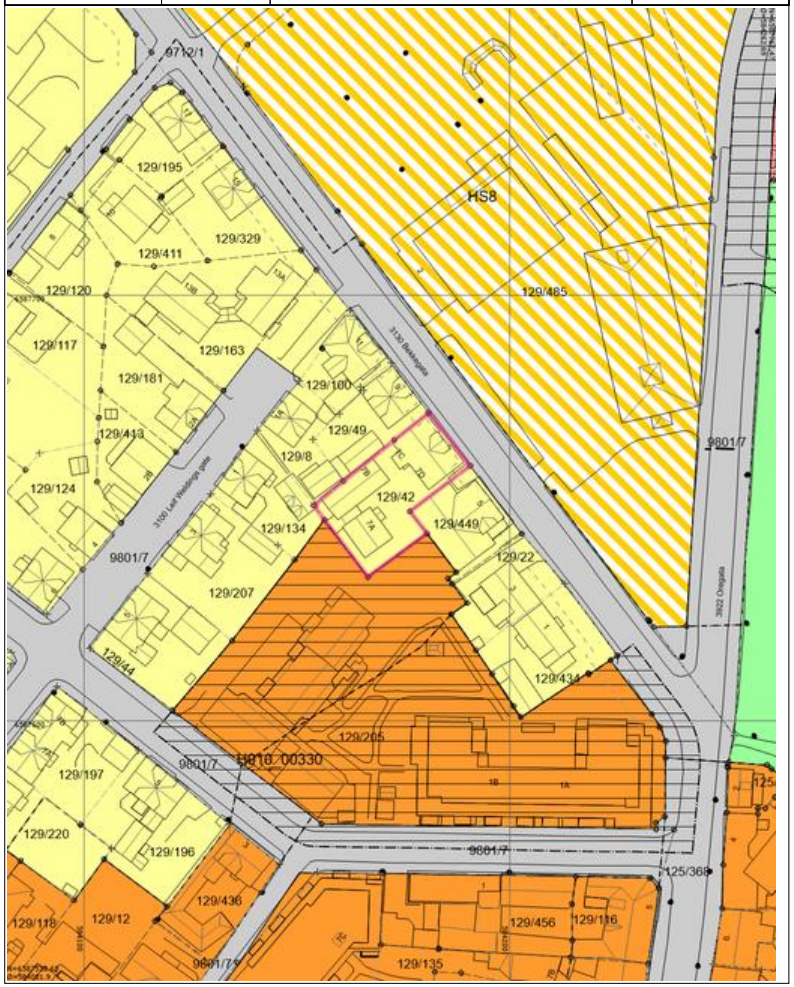





## Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- KpOmråde igangsatt
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

| Horten kommune | Kommunedelplan | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 129 | Bnr: 42 | Fnr: 0 | Snr: 2 |
| | Adresse: | Bekkegata 7C<br>3181 HORTEN | | | |
| | Annen info: | Horten sentrum 2022-2034 | | | |

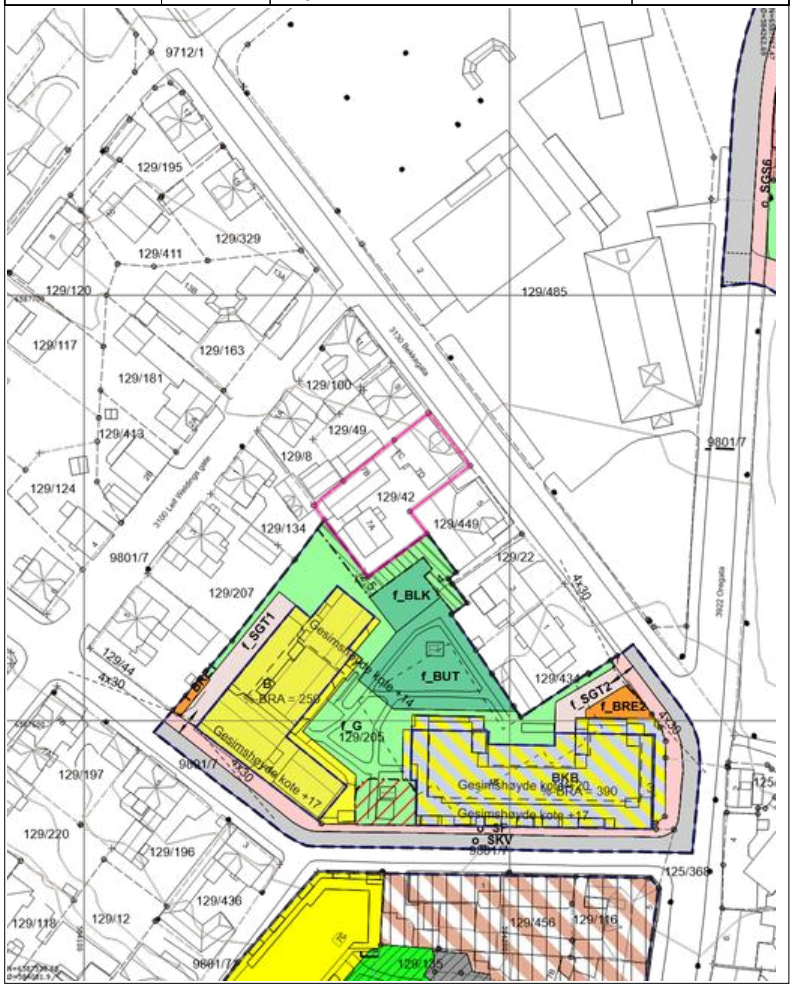





## Tegnforklaring

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

| Horten kommune | Reguleringsplaner | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 129 | Bnr: 42 | Fnr: 0 | Snr: 2 |
| | Adresse: | Bekkegata 7C<br>3181 HORTEN | | | |
| | Annen info: | Storgata 1 - 3 | | | |






## Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Andre sikringssoner
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Parkeringshus/-anlegg
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Boligområde
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass
- Annet kombinert formål
- Bevaring naturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Grønnstruktur
- Friområde
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

# PLANBESKRIVELSE

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN

## STORGATA 1-3

PLAN ID: 0701 00330-E1
HORTEN KOMMUNE
GBnr. 129/205

DATO: 11.08.2016, SIST REVIDERT:



Illustrasjon Storgata 1 Horten, illustrasjon KMS Arkitekter.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 **MVA**

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn.
   - 1.1 Hensikten med planen
   - 1.2 Medvirkende i planprosessen
   - 1.3 Tidligere vedtak i saken

2. Planprosess og medvirkning.
   - 2.1 Oppstartsmøte
   - 2.2 Kunngjøring og merknader

3. Planstatus og rammebetingelser.
   - 3.1 Behov for utredninger/ undersøkelser.
   - 3.2 Statlige planretningslinjer
   - 3.3 Overordnete planer
   - 3.4 Gjeldende reguleringsplaner
   - 3.5 Tilgrensende reguleringsplaner

4. Beskrivelse av endringer til planområdet.
   - 4.1 Beliggenhet
   - 4.2 Dagens arealbruk
   - 4.3 Kulturminner og kulturmiljø
   - 4.4 Arkitektonisk redegjørelse
   - 4.5 Naturverdier
   - 4.6 Rekreasjon, uteområder
   - 4.7 Trafikkforhold
   - 4.8 Teknisk infrastruktur
   - 4.9 Grunnforhold
   - 4.10 Radon
   - 4.11 Energiøkonomisering
   - 4.12 Støyforhold

5. Beskrivelse av endringer til planforslaget.
   - 5.1 Boligformål B
   - 5.2 Kombinertformål BKB
   - 5.3 Parkeringsanlegg SPH1, SPH2
   - 5.4 Utearealer

6. Beskrivelse av endringer til formål og arealbruk.
   - 6.1 Bebyggelse og anlegg
   - 6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - 6.3 Grønnstruktur
   - 6.4 Faresoner
   - 6.5 Sikringssoner

7. Beskrivelse av endringer til reguleringsbestemmelser.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 **MVA**

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

## 1. Bakgrunn.

### 1.1 Hensikten med endringer til planen.

KMS Arkitekter har fått oppdrag av USBL Horten, hjemmelshaver av eiendommen ved Storgata 1-3, for å gjennomføre endring av reguleringsplan – Storgata 1-3 (Plan ID 0701 00330-E1 (vedtatt 14.12.2009).

Hensikten med endringen er å tilpasse planlagt bebyggelse til dagens krav, arkitektur og bolig-behov i Horten Sentrum.

I den nye prosjekterte bebyggelsen endres antall boenheter, areal og fasader. Dette fører til små justeringer av formålsgrenser. I tillegg endres reguleringsplanen i henhold til nye krav til uteoppholdsareal, lek og parkering fra Kommunedelplanen for Horten Sentrum 2015-2027.

Foreslåtte endringer er i samsvar med hovedtrekkene i den gjeldende reguleringsplanen. Byggets høyder, etasjeantall, og avstand til verneverdi bebyggelse forandres ikke.

### 1.2 Medvirkende i planprosessen.

**Forslagsstiller og plankonsulent:**

KMS Arkitekter AS
Nordre Enggate 13
3187 Horten

Saksbehandler:
Krystian Stachera
T: 984 81 485
E: krystian@kms-arkitekter.no

Mathias Schulze
T: 406 29 225
E: mathias@kms-arkitekter.no

**Oppdragsgiver:**

Storgaten 1-3 Invest AS
Postboks 382
3193 Horten

Kontaktperson:
Svein Lauritzen
T: 917 99 934
E: svein.lauritzen@usbl.no

Harald Røed
T: 415 29 003
E: harald.roed@usbl.no

### 1.3 Tidligere vedtak i saken.

Reguleringsplan: Storgata 1-3 Plan ID: 0701 00330 vedtatt 14.12.2009.

Rammesøknad: Storgata 1-3, GBnr.: 129/282 – bolighus med 14 leiligheter (byggetrinn 1). – vedtak 14.10.2010. (Tillatelsen har utgått pga. den ble ikke satt i gang innen tre år.)



KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

## 2. Planprosess og medvirkning.

### 2.1 Oppstartsmøte.

Det ble avhold forhåndskonferanse med Horten Kommune den 14.10.2015. Referat ble skrevet av Horten Kommune. (Vedlegg A1)

### 2.2 Kunngjøring og merknader.

Igangsetting av mindre endring av reguleringsplan ble kunngjort 18.05.2016 i Hortens avis - Gjengangeren og elektronisk på Horten kommunens nettsted.

Hjemmelshavere, rettighetshavere, fagmyndigheter, naboer og organisasjoner ble varslet ved brev. Frist for innsending av merknader ble satt til 15.06.2016.

**Forslagstiller har mottatt uttalelser fra følgene myndigheter:**

- **Fylkesmannen i Vestfold: deres referanse 2016/3044 _Dato 26.05.2016 (vedlegg B1)**

  1. Utskrift fra kommentarer:

  I en e-post 26.05.16 er det gitt en nærmere beskrivelse av antallet boenheter i forhold til arealkravene til lek- og uteoppholdsarealer. Miljø- og samfunnssikkerhetsavdelingen anser nasjonale interesser for å være ivaretatt i tilstrekkelig grad, og vi har derfor ingen merknader til de foreslåtte endringene i planen.

  Forslagsstillers kommentar:
  Ingen merknader til endringene fra Fylkesmannen.

- **Vestfold fylkeskommune: deres referanse 201605491-2 _Dato 14.06.2016 (vedlegg B2)**

  1. Utskrift fra kommentarer:

  **Planfaglige forhold**
  Vestfold fylkeskommune har vurdert saken og gir innspill på de planfaglige forholdene som berører parkering, barn og unges interesser og kulturarv.

  **Parkering**
  I gjeldende reguleringsplan skal det legges opp til parkering i kjeller. I det oversendte brevet vises et arealregnskap over eksisterende formål og ønskede endringer. Her står det at *parkeringskjeller (PK1,PK2) erstattes til parkeringshus/-anlegg (SPH1, SPH2).* SPH1 og SPH2 vises ikke i gjeldende eller nytt plankart. På forslaget til nytt plankart er heller ikke parkeringsformål vist. Det fremkommer uklart hvordan parkering da tenkes løst. Fylkeskommunen forutsetter at parkering fremdeles er tenkt i kjeller og er i tråd med gjeldende plan, og ber om at dette kommer tydeligere frem i reguleringsplanens plankart og bestemmelser.

  Forslagsstillers kommentar:
  Parkeringsanlegg i den nye reguleringsplanen ligger fremdeles i kjelleretasjen under formål B og BKB.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

2. Utskrift fra kommentarer:

**Kulturarv**
Vi viser til våre tidligere uttalelser i saken, datert 10.07.2008 og 09.10.2009, hvor Kulturarv bemerker en del forhold når det gjelder tilpasning til omkringliggende verneverdig bebyggelse.
Vi kan ikke se at de varslede endringene påvirker omkringliggende verneverdig bebyggelse nevneverdig, men gjentar viktigheten av å utarbeide tydelige bestemmelser som sikrer at prosjektet tilpasses omgivelsene. Særlig viser vi til uttalelsen fra 2009 hvor vi påpeker viktigheten av at hjørnet Løkkegata/Storgata skal ha en fremhevet utforming. Dette hjørnet henvender seg til den historiske bygningen fra århundreskiftet i Storgata 5, og det er særlig disse to bygningene som vil definere gatehjørnet. Dette var et krav i «forrige reguleringsplan», men vi kan ikke se at dette er fulgt opp i oversendte illustrasjoner.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til Fylkeskommune uttalelse til mindre endring av reguleringsplan - Storgata 1-3, datert på 14.06.2016.
Viser til Horten Kommune uttalelse – Administrasjonens holdning til felt B2s hjørne mot Storgata, datert på 09.05.2016.

KMS Arkitekter har vurdert å omprosjektere byggets hjørne Løkkegata/Storgata.

Fasaden på 2 og 3 etasje mot Storgata har fått flere vindusåpninger som skaper mer åpenhet mot bygaten.

Balkongene i midten har blitt kraget ut for å forsterke oppdelingen av fasaden som har blitt brudd gjennom her.

Fasade i 1 etasje har blitt innglasset med en mørk, refleksivt glass, som skjuler sykkelplassen som er plassert her.
Dette arealet skaper muligheter for etablering av næringslokaler i fremtiden.
Høydeforskjell mellom 1. etasjen og bakkeplanet er løst med en trappeamfi som skaper en bymessig opplevelse av området.
Trappeamfiet inkluderer en HC rampe og har en form som er tilpasset eiendomsgrensen.

Fasaden på 2 og 3 etasje mot Løkkegata er mer tilpasset den historiske strukturen på Storgata 5.

Det vernet bygget karakteriseres med horisontalt fasadeledd med store vertikale vindusåpninger.
En slik inndeling viser det nye fasaden også.
For den vertikale effekten av vindusåpninger ble det innført en rekke stopler videre på fasaden der hvor balkongene til hjørneleiligheter ligger.
Dette tiltaket skal kommunisere med den stukkaturramme rund vinduene i det vernet bygg. En abstrakt videreføring av det eksisterende tema.

Flere endringer ble innført i 1 etasje der det horisontale tre rekkverket ble erstattet med puss vegger (1m høyt) og stål rekkverk for å bryte den horisontale effekten.
Det ble i tillegg skillet et areal på hjørnet til en felles sitteplass for å tilknytte seg kraftigere til bygaten.

Fasade kledningen på hjørnet er byttet til grå puss som er tilpasset bebyggelsen på Storgata 5.

Reguleringsbestemmelser:
Krav om brutt av byggets hjørnet er fjernet.
Resten av bestemmelser skal stå som den er. (se vedlegg utkast fra endring til bestemmelser - BOLIG/FORRETNING (BKB)).

KMS Arkitekter mener at utførte endringer skaper god kompromisse mellom den vernet bystrukturen av Storgata 5 og den moderne bebyggelsen.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

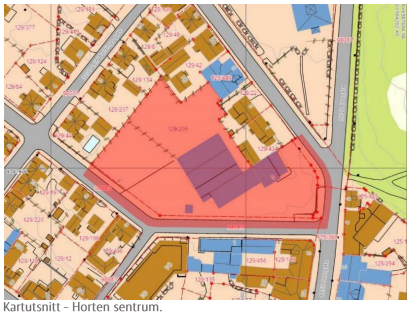
Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

## 3. Planstatus og rammebetingelser.

Planområdet ligger i Horten sentrum ved Storgata 1-3.



Kartutsnitt - Horten sentrum.

### 3.1 Behov for utredninger/ undersøkelser.

Det ble foretatt en vurdering om de foreslåtte endringer til reguleringsplanen faller inn under det saklige virkeområdet til forskrift om konsekvensutredning.

Forskrift om konsekvensutredninger § 2. lister opp planer som alltid skal behandles etter forskriftene.

Forslagsstillers kommentar:
Ingen av kravene angår tiltaket.

Forskrift om konsekvensutredninger § 3. lister opp planer som skal vurderes nærmere etter vedlegg III:

Forslagsstillers kommentar:
Ingen av kravene angår tiltaket.

### 3.2 Statlige planretningslinjer.

Retningslinjer som er relevante for planen:

**Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).**

Forslagsstillers vurdering:
Deler av området ligger under rød og gull støysone.
Støyen reduseres ved støydempede tiltak.

Forslagsstillers kommentar:
Mindre endring av reguleringsplanen berører ikke nye statlige retningslinjer.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

## 3.3 Overordnede planer.

### Fylkesplaner

**Fylkesplan for Vestfold (2006-2009).**
Overordnet mål for den regionale utviklingsstrategien er at Vestfold skal være del av en bærekraftig vinnerregion i den globale økonomien. Det er formulert delmål og strategier og tiltak under de fire hovedområdene arbeidsliv, miljøkvaliteter, folkehelse og regionalisering.

Forslagsstillers kommentar:
Inneholder kun generelle anbefalinger, ingen spesielle merknader for Horten Sentrum.

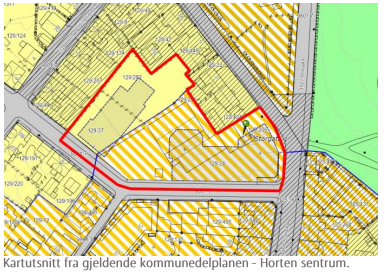
**Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)**
Planprogrammet fastslår følgende hovedformål med planen:

- Utforme en felles forpliktende arealpolitikk som skaper rom for en bærekraftig samfunnsutvikling.
- Bidra til større forutsigbarhet i planleggingen for offentlige og private aktører.

Forslagsstillers kommentar:
Inneholder ingen spesielle merknader for området.

### Kommuneplaner:

Planområdet ligger innenfor:
**Kommunedelplanen for Horten Sentrum 2015-2027 – vedtatt: 7.09.2015.**



Kartutsnitt fra gjeldende kommunedelplanen - Horten sentrum.

Deler av området ligger innenfor sentrumssonen 1 og er avsatt til Kombinert formål bebyggelse. Resten av området er under sentrumssonen 2 og er avsatt til Boligbebyggelse.

Under forhåndskonferansen avholdt den 14.10.2015, har kommuneadministrasjonen bestemt at reguleringsplanen kan forholde seg til sentrumssonen 1s - krav til uteoppholdsareal, lek og parkering.
(Se vedlegg A2- referat fra forhåndskonferansen – Deres rev nr.: 15/48788/ 15/4564-2).

Forslagsstillers kommentar:
Foreslåtte endringer til reguleringsplanen er i henhold med bestemmelser av den nye kommunedelplanen for Horten Sentrum (2015-2027).

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

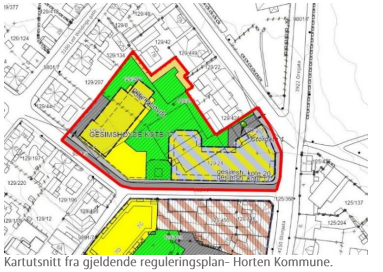
Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

## 3.4 Gjeldende reguleringsplaner.

Planområdet ligger innenfor reguleringsplanen:
**Storgata 1-3 – Plan ID: 0701 00330 - vedtatt 14.12.2009.**



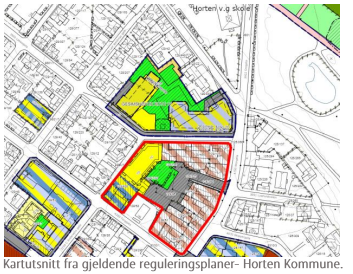
Kartutsnitt fra gjeldende reguleringsplan- Horten Kommune.

Plan området er regulert delvis til boligformål og til kombinert formål – bolig/forretning. Disse formålene er separert med hensynsone – høyspenningsanlegg (trafostasjon).
I den nordre delen av planområdet, langs eiendomsgrenser ble det avsatt en sikringssone – parkbelte som er en buffersone for den vernede nabobebyggelse.

Forslagsstillers kommentar:
Det er foreslått mindre endringer til reguleringsplanen som er beskrevet i punkt 4-7.

## 3.5 Tilgrensende reguleringsplaner.

Kvartalet rund planområdet der delvis regulert. Planer er vist med kartutsnitt.



Kartutsnitt fra gjeldende reguleringsplaner- Horten Kommune.

Reguleringsplan Løkkegata 1A, Plan ID: 0701 00310, vedtatt 31.10.2005.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

## 4. Beskrivelse av endringer til planområdet.

### 4.1 Beliggenhet.

**Avgrensning.**
Planområdet ble utvidet mot øst, til sentralaksen av veiene: Storgata og Bekkegata.

Den gjeldende reguleringsplanen for området omfattet 5 eiendommer av GBnr.: 129/282, 129/37, 129/24, 129/205.
I forbindelse med oppstart av mindre endring av reguleringsplan, ble det foretatt oppmålingsforretning og sammenføying av eiendommer. Eiendommer er slått sammen til ett med GBnr.: 129/205.
I tillegg ble det foretatt oppmåling av usikre grensepunkter som omfattet mindre justering av eiendomsgrenser langs Storgaten og Løkkegaten.

**Størrelse**
Planområdet etter endringer utgjør et areal på 6.2 daa.
Eiendommen av GBnr.: 129/205 utgjør et areal på 4900 m$^2$.

### 4.2 Dagens arealbruk.

Eiendommen er delvis bebygd av næringslokaler / lager og bensinstasjon som ble lagt ned.
Bygningene vil bli revet i forbindelse med oppstart av byggearbeider.
Sentralt på eiendommen ligger et trafobygg som ble ivaretatt i planprosjekteringen.

### 4.3 Kulturminner og kulturmiljø.

Innenfor planområdet finnes ikke registrerte bygninger som omfattes av kulturminneloven.



Kartutsnitt fra temakart verneverdi - Horten Kommune.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

### 4.4 Arkitektonisk redegjørelse.

De nye boligblokkene danner et bindeledd mellom de forskjellige formene som eksisterer i området. Variasjoner av takutforming, material og proporsjoner i området har påvirket formen og plasseringen av de nye boligblokkene.
Ulike arkitektoniske elementer, som taklandskap, material og proporsjoner av vinduer, eller kledninger av de omliggende bygninger, danner et stilistisk grunnlag som KMS arkitekter as har videreutviklet med moderne stilmidler. Dette resulterer i at arkitekturen innlemmer seg harmonisk i det eksisterende bybildet.

Den typiske bystrukturen, med blant annet forretning på gatenivå og småhusbebyggelse, vil ikke blir negativ påvirket av det nye komplekset. Faktisk danner den nye arkitekturen et formidlende ledd. Dette understreker spesielt den nye utforming av tak som går fra saltak til flate tak i definerte trinn.

De rammebetingelser som er gitt av området, understreker derfor at både saltak og de flate takene er viktig i bybildet.
Begge elementer har sin plass og rettighet i bybildet. De to nye blokkene viderefører denne tradisjonen.

Ut over dette vil de nye byggene balansere og formidle, mellom byens park og Storgata.
Dette skjer ved å tilbaketrekke fasadelivet mot Storgata for å danne en mer åpen dialog mellom Lystlunden og byens hovedgate. Det nye utvidede rom i veikrysset mellom Storgata og Løkkegata skaper en åpning mot Oregata, slik at sikt-aksen mot Lystlundens grøntareal med sine store trær trekkes visuelt nærmere byen.

Samtidig er fasaden en abstrakt videreføring av de vernede fasadene i Løkkegata.
Fasaden på 2. og 3. etasje mot Storgata har fått flere vindusåpninger som skaper mer åpenhet mot bygaten.
Fasaden splittes opp med at balkongene i midten rager ut for å forsterke oppdelingen av fasaden.

Fasade i 1. etasje har blitt innglasset, noe som skjuler sykkelplassen som er plassert her.
Høydeforskjell mellom 1. etasje og bakkeplan er løst med et trappeamfi som skaper en behagelig opplevelse i området.
Trappeamfiet inkluderer en HC rampe og har en form som er tilpasset eiendomsgrensen.
Attraktiviteten av plassen økes med et slikt element.

Det vernede bygget i Løkkegata karakteriseres med horisontalt fasadeledd og store vertikale vindusåpninger. En slik inndeling vises i de nye fasadene også.
For den vertikale effekten av vindusåpninger ble det innført vertikale elementer, slik at arkitekturen kommuniserer med stukkaturrammen rundt vinduene i det vernede bygget.
Arkitekten ser dette som en abstrakt videreføring av det eksisterende tema.

I sin helhet vil området få et løft både arkitektonisk og estetisk. Byen får et forbedret bomiljø med moderne leiligheter som oppfyller dagens krav.

### 4.5 Naturverdier.

Det er ikke registrert nye naturverdier innenfor planområdet.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

## 4.6 Rekreasjon, uteområder.

Planområde er tilstøtende til Lystlunden – parken, som vil dekke behov for kvartalekeplass av ny bebyggelse etter nye bestemmelser for Kommunedelplan for Horten Sentrum 2015-2027.

## 4.7 Trafikkforhold.

**Vegsystem / kjøreadkomst**
Planområdet ligger direkte ved kommunale gater: Storgata, Bekkegata og Løkkegata.
Kjøreadkomst til eiendommen er ikke forandret og foregår fra Bekkegata mot vest og Løkkegata mot øst.

**Trafikkmengde**
Økning av antall boenheter (før 50, etter 55) medfører ikke til vesentlig økning av trafikkmengden på tilliggende gater.

**Ulykkessituasjon**
Siktlinjer ved utkjøringer på eiendommen vil bli opprettholdt.

**Sikkerhet for myke trafikanter.**
Fortauet på Løkkegata har blitt breiere etter grensejusteringer som ble utført under oppmålingsforretning.
Fortauet på Storgata vil bli opprettholdt.

## 4.8 Teknisk infrastruktur.

Trafostasjon vil bli behold med en sikringssone på 5 meter rund bygget.
Tilkoblinger til vann, avløp og fjernvarmeanlegget er tilgjengelige.

## 4.9 Grunnforhold.

Det er foretatt grunnundersøkelser på eiendommen (se vedlegg C1). Grunnrapport vil bli lagt som grunnlag for prosjekteringsarbeid. Stabiliserende tiltak må gjennomføres av utbygger dersom det er behov for dette.
I tillegg det er planlagt å utføre miljøtekniske undersøkelser i forbindelse med nedlagt bensinstasjon. Rapportene skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

## 4.1 Radon.

Planområdet ligger under radon aktsomhet – Høy ifølge aktsomhetskart utarbeidet av NGU.
Nødvendige tiltak for redusering av radon aktsomhet etter statens strålevern anbefalinger skal utarbeides ved detaljprosjekteringsfasen.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

## 4.2 Energiøkonomisering.

Planområdet ligger under fjernvarme ifølge punkt 1.3 krav til tekniske løsninger for nye bygge – og anleggstiltak - Kommunedelplan for Horten Sentrum 2015-2027.

Bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegget forutsatt at fjernvarmekonsesjonær på kommunes forespørsel bekrefter at fjernvarme kan leveres for det konkretet byggetiltaket.

Ventilasjonssystem og isolasjon skal utformes og dimensjoneres ut fra et mål om å redusere energiforbruket betydelig i forhold til plan og bygningsloven med forskrifter.

## 4.3 Støyforhold.

Støyrapport fra 31.04.2009 er lagt som grunnlagt for prosjektering på reguleringsnivå.
(se vedlegg C2)

Utskrift støyrapporten:

**2. Grenseverdier**

De tekniske forskriftene (TEK) henviser til NS 8175, som har nye krav til støy på utendørs oppholdsareal, hvor støy om kvelden og natta får et tillegg på hhv. 5 og 10 dB:

- Lydnivå dag-kveld-natt, $L_{den}$, skal ikke overstige 55 dB fra veitrafikk (nedre grense for gul støysone) på utendørs oppholdsareal
- Innendørs døgnekvivalent (gjennomsnittlig) støynivå, $L_{eq}$, fra veitrafikk skal ikke overstige 30 dBA

**5. Innendørs støy**

Det er beregnet støy vei etter Håndbok 47 fra Byggforsk. Det er en isolasjonstykkelse på minst 150 mm. Med standard vinduer og udempede ventiler vil de mest utsatte rom få opp mot ca. 36 dBA innendørs døgnekvivalent støynivå.

Romløsninger er ennå ikke bestemt, men med normal romform og glassandel i fasaden stilles det følgende krav til vinduer og ventiler i oppholdsrom og soverom:

*Sannsynlig krav til vindu, $R_w+C_{tr}$*

- Fasade mot Storgata: $R_w+C_{tr} \geq 35$ dB
- Fasade mot Bekkegata: $R_w+C_{tr} \geq 32$-35 dB
- Fasade mot Løkkegata, hjørneleil mot Storgata $R_w+C_{tr} \geq 32$ dB

*Sannsynlig krav til evt. ventiler, $D_{nw}+C_{tr}$*

- Fasade mot Storgata: $D_{nw}+C_{tr} \geq 43$ dB
- Fasade mot Bekkegata: $R_w+C_{tr} \geq 39$-43 dB
- Hele fasaden mot Løkkegata $R_w+C_{tr} \geq 39$ dB

Vinduer med angitt trafikkstøyreduksjonstall kan være isolerglass med glass type 4-15-6 mm (32 dB) til laminerte isolerglasvinduer type 6-15-4/1/4 mm (35 dB), montert med dytting og fuging. Ventiler kan være standard støydempede ventiler type Fresh 80 og 90 dB eller tilsvarende. Spalteventiler i vinduer skal ikke brukes der det er lydkrav.

Når endelig planløsning er utarbeidet må det beregnes krav til vinduer og evt. ventiler på nytt.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

**6. Vurdering og evt. tiltak**

Innendørs støynivå i boligene blir tilfredsstillende med bruk av støydempede ventiler eller ballansert ventilasjonsanlegg, samt støydempede vinduer mot trafikkerte gater.

Utendørs støynivå vil komme innenfor krav i TEK på fellesareal i bakgården til de nye boligene.

Dersom det kommer krav om tilfredsstillende støyforhold også på balkonger mot Storgata, Bekkegata og Løkkegata, må følgende gjøres (gjelder kun støynivå når en sitter):

- Balkonger på hjørnet Storgata/Bekkegata: Full innglassing
- Hjørnebalkong mot Bekkegata: Tett gelender med høyde 1,30 m, tett i underkant, gjerne glass eller plexi
- Balkong mot Løkkegata, nærmest Storgata: Tett gelender med høyde 1,30 m, tett i underkant, gjerne glass eller plexi.

Balkonger lengre unna Storgata har sannsynligvis tilfredsstillende støyforhold

Dersom balkongene mot trafikkert vei defineres som luftebalkonger og de gjeldende leilighetene har tilgang på stort nok felles uteareal i bakgården er ikke ovenstående tiltak nødvendig.

**Det skal utarbeides ny støyrapport på grunnlag av nye plantegninger.** Rapporten skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Støy krav jf punkt 1.6.6 fra kommunedelplanens bestemmelser for Horten Sentrum 2015-2027, er forenelig med støyrapporten.

## 5. Beskrivelse av endringer til planområdet. (se vedlegg D1-D3)




Planlagt bebyggelse, plan 1.etasje, illustrasjon KMS Arkitekter.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

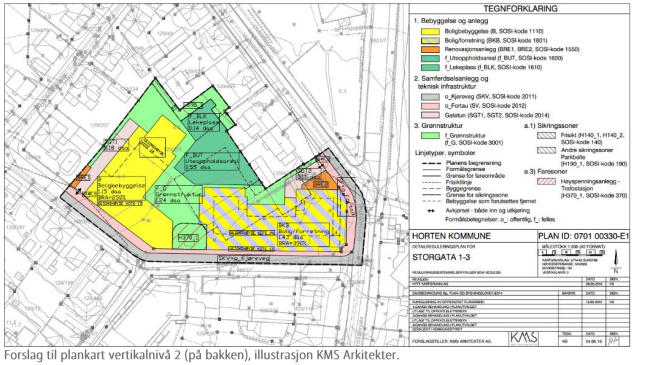
**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

Planlagt bebyggelse er omprosjektert etter dagens boligmarkedsbehov og byggetekniske forskrifter (TEK 10).




Forslag til plankart vertikalnivå 2 (på bakken), illustrasjon KMS Arkitekter.

## 5.1 Boligformål B (Byggetrinn 1).

Bygningen har fått mindre endringer til størrelse og volumet.
Endringene omfatter i hoved regel antall leiligheter (før-19, etter-22) og utsende på fasader som har fått mer moderne preg.




Illustrasjon Storgata 1 Horten, illustrasjon KMS Arkitekter.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

## 5.2 Boligformål BKB (Byggetrinn 2).

Bygningsvolumet har blitt kraftig redusert ved erstatte svalgang løsning med to heissjakt. Antall ledigheter har økt fra 31 til 33 med mulig løsning på næring i 1 etasje mot Storgata.

Fasaden mot Løkkegata er tilbaketrukket for å gi plass for store terrasser og balkonger som øker kvaliteten av uteareales. Hjørnet mot Storgata har fått en egen utforming som har blitt tilpasset til vernet bebyggelse på andre siden av gaten.




Illustrasjon Storgata 1 Horten, illustrasjon KMS Arkitekter.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

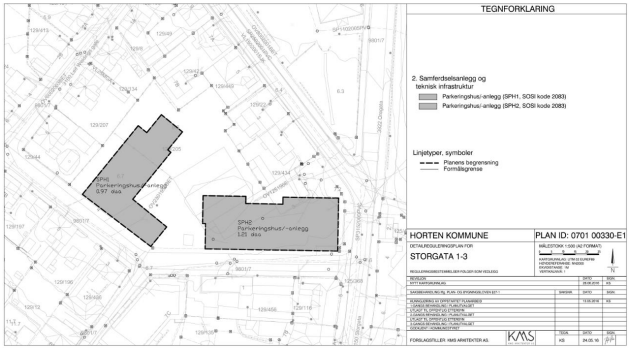
## 5.3 Parkeringsanlegg (SPH 1 og SPH 2).

Parkeringsanlegg ligger under formål B og BKB.

Adkomst til parkeringskjeller (SPH 1) for boligformål (B) ligger i vest hjørne, med innkjørsel fra Løkkegata.
Størrelse av anlegget har økt mot sør-øst men følger fortsatt fotavtrykket på boligbygget.

Adkomst til parkeringskjeller (SPH 2) for kombinertformål (BKB) ligger i øst hjørne med innkjørsel fra Bekkegata. Størrelse på anlegget har blitt tilpasset til formålet ovenfor.

Frisikt ved innkjøringer er sikret gjennom sikringssoner.
Miljøstasjonene er nedgravd og har blitt plassert ved innføringer.




Forslag til plankart vertikalnivå 1 (under bakken), illustrasjon KMS Arkitekter.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

## 5.4 Utearealer.

Private og fellesutearealer er tilpasset til dages krav ifølge Kommunedelplan for Horten Sentrum – Sone 1.

- Privat uteareal: Alle prosjekterte boenheter har sitt egen provatuteplass på balkonger og terrasser.
- Felles uteareal: 55 boenheter x 10m2= 550m2 – formål f_BUT.
- Nærlekeplass: 50m2 x 2 = 100m2. Prosjektert formål for lekeplass – f_BLK har 140m2 areal.
- Kvartalekeplass: Lystlunden som ligger i nærheten dekker behov for områdelekepass.

Arealer skal tilfredsstille nasjonale retningslinjer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålingsfare ifølge kvalitetskrav til lekearealer og uteoppholdsarealer for boligformål – punkt 1.5.7 Kommunedelplan for Horten Sentrum 2015-2027.

Minst 50% av felles uteoppholdsareal og lekeareal skal være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn (se vedlegg D2): Storgata 1-3 Soldiagram – vårjevndøgn.




Illustrasjon Storgata 1 Horten, illustrasjon KMS Arkitekter.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

## 6. Beskrivelse av endringer til formål og arealbruk.

6.1 Reguleringsformål – Byggeområder – erstattes til - **Bebyggelse og anlegg:**

- Blokkbebyggelse (B) – erstattes til - Boligbebyggelse (B):
  - Arealet av formålet endres fra **1.22** Daa til **1.15** Daa.
- Kombinerte formål bolig og forretning (BF) – erstattes til – Bolig/forretning (BKB):
  - Arealet av formålet endres fra **1.45** Daa til **1.43** Daa.
- Felles lek – erstattes til – Lekeplass (f_BLK):
  - Arealet av formålet endres fra **0.20** Daa til **0.14** Daa.
- Uteoppholdsareal (f_BUT)
  - Nytt formål - areal **0.55** Daa.
- Renovasjonsanlegg (BRE1, BRE2)
  - Nye formålene.

6.2 Reguleringsformål – Offentlig trafikkområder – erstattes til – **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

- Kjørevei – erstattes til – o_Kjøreveg (SKV).
- Fortau – erstattes til – o_Fortau (SV).
- Felles avkjørsel (FA1,FA2) – erstattes til – Gategun (SGT1,SGT2)
  - Arealet av formålene endres:
    FA1- **0.20** Daa til SGT1 - **0.18** Daa.
    FA2- **0.15** Daa til SGT2 - **0.11** Daa.
- P-Kjeller (PK1, PK2) – erstattes til - Parkeringshus/-anlegg (SPH1, SPH2)
  - Arealet av formålene endres:
    PK1- **0.76** Daa til SPH1 - **0.97** Daa.
    PK2- **1.44** Daa til SPH2 - **1.21** Daa.

6.3 Reguleringsformål – Felles grøntanlegg – erstattes til – **Grønnstruktur:**

- Fellses grønt – erstattes til – Grønnstruktur (f_G)
  - Arealet av formålet endres fra **1.53** Daa til **1.24** Daa.

6.4 Reguleringsformål – Fareområder – erstattes til – **Faresoner:**

- Høyspenningsanlegg – erstattes til – Høyspenningsanlegg, Trafostasjon (H370_1).

6.5 Spesialområder – erstattes til **Sikringssoner:**

- Frisiktsone ved vei – erstattes til – Frisikt (H140_1, H140_2)
- Annet spesialområde (Parkbelte) – erstattes til – Andre sikringssoner, Parkbelte (H190_1).

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

## 7. Beskrivelse av endringer til reguleringsbestemmelser.

FELLESBESTEMMELSER

UNIVERSELL UTFORMING

Utskrift fra gjeldende reguleringsplanen:

3.1 Universell utforming.
Reguleringsplanen skal gjennomføres etter kravene til universell utforming.

I parkeringsanlegg skal minst 5 % av plassene legges til rette for forflytningshemmede.

Universell utforming skal gjelde både for uteareales, adkomst til boliger og i samtlige leiligheter.

Forslagstiller endring:

3.1 TILGJENGELIGHETSKRAV

Prinsipper for krav til tilgjengelighet skal legges til grunn innenfor planområdet ved utforming av adkomst, inngangspartier til bygninger, trafikkanlegg og fellesarealer. Retningslinjer og krav til tilgjengelighet fremgår av gjeldende tekniske forskrifter TEK 10 § 12.2.

Krav om universell utforming gjelder deler av byggverk ved omdisponering av boligformål til forretning.

Forslagstiller kommentar:

Krav til universell utforming gjeler kun ved etablering av publikum og arbeidsbygning etter TEK 10 § 12.1. Krav til tilgjengelighet legges til grunn innenfor helle planområdet.

### Sykkelparkering.

Utskrift fra gjeldende reguleringsplanen:

3.2 Sykkelparkering.
Det skal avsettes plass til 3 sykler pr 100 m2 boligareal, BRA. Forretningsarealer skal ha 4 sykkelparkeringsplasser pr 100 m2 BRA. Minst en halvpart av syklene skal ha plass under tak. Sykkelparkeringsplasser skal opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Forslagstiller endring:

3.2 SYKKELPARKERING

Det skal avsettes plass til 2 plasser pr 150 m2 BRA boligareal.
Minst en halvpart av syklene skal ha plass under tak.
Sykkelparkeringsplasser skal opparbeides før bygg tas i bruk.

Forslagstiller kommentar:

Nye krav til uteoppholdsareal, lek og parkering, (jf punkt 1.5.7 og 1.5.8) fra kommunedelplanens bestemmelser for Horten Sentrum 2015-2027, gjelder foran gjeldende reguleringsplaner.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

BYGGEOMRÅDER

GENERELT BYGGEOMRÅDER:

PRIVAT UTEAREAL

Utskrift fra gjeldende reguleringsplanen:

4.2 Privat uteareal:
Minimum 5 m2 skal etableres som et privat uteoppholdsareal for den enkelte boenhet. Arealet skal ha god orientering i forhold til sol eller lysinnfall og være skjermet for innsyn.

Forslagstiller endring:

4.2 PRIVAT UTEAREAL

Minimum 5 m2 skal etableres som et privat uteoppholdsareal 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.

Forslagstiller kommentar:

Nye krav til uteoppholdsareal, lek og parkering, (jf punkt 1.5.7 og 1.5.8) fra kommunedelplanens bestemmelser for Horten Sentrum 2015-2027, gjelder foran gjeldende reguleringsplaner.

ENERGIØKONOMISERING

Utskrift fra gjeldende reguleringsplanen:

4.3 Energiøkonomisering: Alle rom med oppvarming og kjølebehov skal ha vannbåret oppvarmings- og kjølesystem. Ventilasjonssystem og isolasjon skal utformes og dimensjoneres ut fra et mål om å redusere energiforbruket betydelig i forhold til plan og bygningsloven med forskrifter.

Forslagstiller endring:

4.3 ENERGIØKONOMISERING

Bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegget forutsatt at fjernvarmekonsesjonær på kommunes forespørsel bekrefter at fjernvarme kan leveres for det konkretet byggetiltaket.
Ventilasjonssystem og isolasjon skal utformes og dimensjoneres ut fra et mål om å redusere energiforbruket betydelig i forhold plan og bygningsloven med forskrifter.

Forslagstiller kommentar:

Punkt 1.3 Krav til tekniske løsninger for nye bygge – og anleggstiltak fra kommunedelplanens bestemmelser for Horten Sentrum 2015-2027, vil bli ivaretatt reguleringsbestemmelser.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

VISUELL UTFORMING

Utskrift fra gjeldende reguleringsplanen:

4.4 Bebyggelse og fasader skal gis en bearbeiding og oppdeling som gir volumer og proporsjoner som knytter den til omgivelser og nabobebyggelse.
Ved byggesøknad skal det vedlegges estetisk redegjørelse og fotomontasje.

4.5 For å unngå at bygningene visuelt fremstår som store enheter og volumer, skal bygningenes fasader mot Løkkegata og Storgata brytes opp vertikalt, ved at man gir bygningen variasjon i utforming og materialbruk.

Forslagstiller endring:

4.4 VISUELL UTFORMING

Bebyggelse og fasader skal gis en bearbeiding og oppdeling som gir volumer og proporsjoner som knytter den til omgivelser og nabobebyggelse.
Ved byggesøknad skal det vedlegges estetisk redegjørelse og fotomontasje.

For å unngå at bygningene visuelt fremstår som store enheter og volumer, skal bygningenes fasader mot Løkkegata og Storgata brytes opp vertikalt, ved at man gir bygningen variasjon i utforming og materialbruk.

Forslagstiller kommentar:

Bestemmelser er knyttet til en kapittel: VISUELL UTFORMING.

BLOKKBEBYGGELSE (B)

Utskrift fra gjeldende reguleringsplanen:

4.6 Blokkbebyggelse (B)
Bebyggelse i 4 etasjer, med unntak av del mot nord hvor det tillates 3 etasjer.
Utnyttelsesgrad Prosent bruksareal, Maks. % BRA = 250 %
Medregnet arealer i kjeller, 1., 2., 3. og 4 etasje
Parkeringskjeller er medregnet her.
Ved 4. Etasje: Maks gesimshøyde, kote = +17.0m
Ved 4. Etasje: Maks. møne høyde, kote = +21.0
Nordre del, 3. Etasje: Maks gesimshøyde, kote = +14.0
Nordre del, 3. Etasje: Maks mønehøyde, kote = +18.0
Bygningen skal ha saltak, takvinkel: 25-45 grader.
Isolert og innredet øvre etasje knyttes til underliggende leiligheter.
Det tillates takvinduer, men ikke arker eller takoppløft.
Materialbruk: Kombinasjon av pusset mur og treverk på fasade samt takpanner i tegl eller betong på tak. Materialbruk, dimensjonering og detaljering skal knytte bebyggelsen estetisk til den bevaringsverdige nabobebyggelsen, selv om formspråket og uttrykk skal være av vår tid.

Forslagstiller endring:

Det tillattes flat tak over hoved trappehuset og på hjørnet mot trafostasjonen.

Forslagstiller kommentar:

For å bryte den horisontale effekten av tak formen, ble det prosjektert en flatt tak-løsning over hovedinngangspartiet og på enden av bygget mot fasade øst.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

PARKERINGSKJELLER (SPH1 og SPH2).

Utskrift fra gjeldende reguleringsplanen:

4.7 Parkeringskjeller (PK1 og PK2)
Det skal avsettes bilplasser etter en norm på 1 bilplass pr 100m2 bolig / ervervsareal, BRA.(Kjeller/parkeringskjeller er ikke iberegnet her) Alle bilplassene skal ligge under terreng/bygning.

Forslagstiller endring:

4.6 PARKERINGSKJELLER (SPH1 og SPH2)

Det skal avsettes bilplasser etter en norm:
Maks 0,5 bilplass pr. boligenhet under 60m2 BRA.
Maks 1 bilplass pr. boligenhet over 60m2 BRA.
Minst 5% av plassene legges til rette for forflytningshemmede.
Alle bilplassene skal ligge nedgravd under terreng/bygning.
Kjelleren kan ligge maks. 1,2 meter mellom ferdig terreng og overkant golv i 1. etasje, slik at ferdig gulv i 1. etg. maks. kan ligge på kote +8,2.

Forslagstiller kommentar:

Nye krav til uteoppholdsareal, lek og parkering, (jf punkt 1.5.7 og 1.5.8) fra kommunedelplanens bestemmelser for Horten Sentrum 2015-2027, gjelder foran gjeldende reguleringsplaner.

BOLIG/FORRETNING (BKB)

**Utskrift fra gjeldende reguleringsplanen:**

**§ 9 KOMBINERTE FORMÅL**
9.1 Kombinert formål, boliger og forretninger. (BF)

Det tillates bebyggelse i 3 etasjer samt en tilbaketrukket 4. etasje.
I 1. etasje kan det kan etableres boliger eller forretninger, eksponert mot fortau.
Etasjer over 1. etasje skal ha boliger.
Utnyttelsesgrad: Prosent bruksareal, Maks. % BRA = 390 %
Parkeringskjeller er medregnet i utnyttelsesgraden
Maks gesimshøyde over 3. Etasje, kote = +17.0m
Maks. gesimshøyde over tilbaketrukket 4. Etasje er kote +20.0
Bygning skal ha tilnærmet flatt tak og ikke større takvinkel enn 15.grader.
Fasadeliv i 4. etasje skal trekkes 3m inn i forhold til underliggende etasje, med unntak av heis og trapperom samt gallerigang mot nord.
Rekkverk, levegger, og tekniske installasjoner skal ikke overstige en linje som går 45 grader inn fra underliggende etasjes gesims
Det tillates takoppbygg / installasjoner for teknikk-ventilasjon. Disse skal minimum trekkes 3m inn fra gesims og ikke være høyere enn kote +22,5m og ikke utgjøre mer enn 10 % av takflaten.
Materialbruk, dimensjonering, formspråk og detaljering skal være av vår tid, men likevel knytte bebyggelsen estetisk til den øvrige sentrumsbebyggelsen i Storgata og Løkkegata (øst).
Byggets hjørne mot Løkkegata / Storgata skal gis en egen fremhevet utforming. Byggets hjørne skal være brutt. Byggets hjørne kan gjerne være moderne, men bør ha dimensjoner, farge og materialbruk som er tilpasset Storgata 5

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

KMS ARKITEKTER AS

11.08.2016

Forslagstiller endring:

4.7 BOLIG/FORRETNING (BKB)

Det tillates bebyggelse i 3 etasjer samt en tilbaketrukket 4. etasje.
I 1.etasje kan det etableres boliger eller forretninger, eksponert mot fortau.
Etasjer over 1.etasje skal ha boliger.
Utnyttelsesgrad: Prosent bruksareal, Maks. % BRA = 390%.
Parkeringskjeller er medregnet i utnyttelsesgraden.
Maks gesimshøyde over 3. Etasje, kote = +17.0m.
Maks. gesimshøyde over tilbaketrukket 4. Etasje er kote +20.0.
Bygning skal ha tilnærmet flatt tak og ikke større takvinkel enn 15.grader.

Fasadeliv i 4. etasje skal trekkes 3m inn i forhold til underliggende etasje, med unntak av heis og trapperom, samtidig inntrukket fasade mot nord.

Levegger, skal ikke overstige en linje som går 45 grader inn fra underliggende etasjes gesims.
Rekkverk eller glasskjerm tillates montert på innsiden av parapet (gesims) i nødvendig høyde for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet og/ eller støyskjerming.
Det tillates takoppbygg / installasjoner for teknikk-ventilasjon. Disse skal ikke være høyere enn kote +23 og ikke utgjøre mer enn 10% av takflaten.

Materialbruk, dimensjonering, formspråk og detaljering skal være av vår tid, men likevel knytte bebyggelsen estetisk til den øvrige sentrumsbebyggelse i Storgata og Løkkegata (øst).

Byggets hjørne mot Løkkegata / Storgata skal gis en egen fremhevet utforming.
Byggets hjørne kan gjerne være moderne men bør ha dimensjoner, farge og materialbruk som tilpasset Storgata 5.

Forslagstiller kommentar:

Alle endringer i planen fører til en betydelig forbedring av den tidligere planen.
Gjennom disse endringer er rammebetingelsene for å utvikle gode bomiljø forbedret.
Alle foreslåtte endringer (rekkverk, glasskjerm, levegg, tekniske installasjoner, etasjehøyde) er i.h.h.t. nåværende standarter i PBL og TEK 10 og imøtekommer alle kravene som stilles.
Balansen mellom moderne tekniske løsninger og krav til tilpassing av et eldre bystruktur er vellykket.

**KMS ARKITEKTER AS**
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 **MVA**

**T:** +47 406 29 225
**E:** post@kms-arkitekter.no
**W:** www.kms-arkitekter.no

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

# REGULERINGSBESTEMMELSER for Storgata 1 og 3.

| | |
|---|---|
| **Plantype** | Detaljert reguleringsplan |
| **Planid** | 00330 |
| **Arkivsak** | 15/4564 |

| **1. GANGS BEHANDLING** | | |
|---|---|---|
| **Politisk organ** | **Dato** | **Saksnummer** |
| Hovedutvalg for bygg og regulering | 03.06.2008 | 061/08 |

| **2. GANGS BEHANDLING** | | |
|---|---|---|
| **Politisk organ** | **Dato** | **Saksnummer** |
| Hovedutvalg for bygg og regulering | 24.11.2009 | 094/09 |
| Kommunestyret | 14.12.2009 | 118/09 |

| **ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING – Mindre reguleringsendring** | | |
|---|---|---|
| **Politisk organ** | **Dato** | **Saksnummer** |
| Hovedutvalg for bygg, regulering og næring,<br>PlanID: 00330-E1 | 18.10.2016 | 085/16 |



Horten kommune
Rådhuset, Apotekergt. 12
Postboks 10, 3191 HORTEN
Plan og utbyggingstjenester
Senralbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

HORTEN KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

## Reguleringsbestemmelser for Storgata 1-3

GBnr: 129/205
Oppdatert 21.10.16 i tråd med vedtak i hovedutvalg for bygg, regulering og næring.
Vedtak: 18.10.16, sak 085/16.

### § 1 GENERELT FORMÅL

### 1.1 PLANOMRÅDE

Reguleringsbestemmelsene gjelder for områder som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

### 1.2 PLANENS HENSIKT

Intensjonen med planen er:
Regulering til boligbebyggelse på tomtas vestre del, (B), tilpasset den bevaringsverdige nabobebyggelsen mot nord og vest.
Boligbebyggelse kombinert med næringsformål på tomtas østre del, (BKB).
Å bygge gode sentrumsboliger, tilpasset sitt nærmiljø, med gode fellesarealer ute for både barn og voksne beboerne.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er etter Plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 regulert til følgende formål:

### 2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse (B, SOSI-kode 1110)
- Bolig/forretning (BKB, SOSI-kode 1801)
- Renovasjonsanlegg (BRE1, BRE2, SOSI-kode 1550)
- Uteoppholdsareal (f_BUT, SOSI-kode 1600)
- Lekeplass (f_BLK, SOSI-kode 1610)

### 2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5, nr.2)

- o_Kjøreveg (SKV, SOSI-kode 2011)
- o_Fortau (SV, SOSI-kode 2012)
- Gatetun (SGT1, SGT2, SOSI-kode 2014)
- Parkeringshus/-anlegg (SPH1, SPH2, SOSI-kode 2083)
-



Horten kommune
Rådhuset, Apotekergt. 12
Postboks 10, 3191 HORTEN
Plan og utbyggingstjenester
Senralbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

2.3 GRØNNSTRUKTUR (Pbl. §12-6)

- Grønnstruktur (f_G, SOSI-kode 3001)

2.4 SIKRINGSSONER (Pbl. §12-6).

- Frisikt (H140_1, H140_2, SOSI-kode 140).
- Andre sikringssoner, Parkbelte (H190_1, SOSI-kode 190).

2.5 FARESONER (Pbl. §12-6)

- Høyspenningsanlegg, Trafostasjon (H370_1, SOSI-kode 370).

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 TILGJENGELIGHETSKRAV

Prinsipper for krav til tilgjengelighet skal legges til grunn innenfor planområdet ved utforming av adkomst, inngangspartier til bygninger, trafikkanlegg og fellesarealer. Retningslinjer og krav til tilgjengelighet fremgår av gjeldende tekniske forskrifter TEK 10 § 12.2. Krav om universell utforming gjelder deler av byggverk ved omdisponering av boligformål til forretning.

3.2 SYKKELPARKERING

Det skal avsettes plass til 2 plasser pr. 150 m2 BRA boligareal.
Minst en halvpart av syklene skal ha plass under tak.
Sykkelparkeringsplasser skal opparbeides før bygg tas i bruk.
Forretningsarealer skal ha 2 plasser pr 200 m2 BRA.

3.3 OVERVANNSHÅNDTERING

Ved nybygging skal det benyttes lokal infiltrasjon og fordrøying av en så stor andel av overvann som teknisk mulig.

3.4 RADON

I nye bygg skal det gjøres forebyggende tiltak som hindrer inntrengning av radongass.

3.5 GRUNNFORHOLD

Nødvendige grunnundersøkelser må gjennomføres for byggeområdene B og BKB.
Stabiliserende tiltak må gjennomføres av utbygger dersom det er behov for dette.

3.6 STØY



Horten kommune
Rådhuset, Apotekergt. 12
Postboks 10, 3191 HORTEN
Plan og utbyggingstjenester
Senralbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

HORTEN KOMMUNE
Plan og utbyggingstjenester

For å tilfredsstille plan og bygningsloven med forskrifter ut fra støyrapport med revisjonsdato 31.04.09, gjelder følgende:
Ett 2- sengs soverom i hver leilighet skal enten plasseres mot stille side eller mot støyskjermet balkong. Alle stuer skal kunne luftes enten mot stille side eller mot støyskjermet balkong. Alle rom mot støyutsatt fasade skal ha balansert ventilasjon, slik at behovet for å åpne vinduer er minimert.
Følgene bestemmelser gjelder for veitrafikkstøy i henhold til T – 1442:
Lydnivå dag- kveld- natt skal ikke overstige 55dB på uteplass.
NS 8175 pk. 5.5 har krav til støy innendørs fra utendørs støykilder:
Innendørs døgnekvivalent (gjennomsnittlig) støynivå skal ikke overstige 30 dBA.
Innendørs støynivå fra egne tekniske installasjoner skal ikke overstige Lmaks, fast 32 dBA eller 47 dBC.
Døgnekvivalent støynivå fra samme kilde skal ikke overstige Leq 25 dBA.
Støy i anleggsfasen skal begrenses i tråd med anbefalingene i TA-2115, tabell 9 og 10.

3.7 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.

3.8 RENOVASJON

Renovasjonsbeholderer skal plasseres tilgjengelig for renovasjonskjøretøy/personell.
Det skal tilrettelegges for nedgravde containere som er universelt utformet.
Containere skal sikres mht. til lukt og innsyn.
Området for renovasjon for boligområdet er vist i plankart.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 PRIVAT UTEAREAL

Minimum 5m2 skal etableres som et privat uteoppholdsareal 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.

4.2 ENERGIØKONOMISERING

Bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegget forutsatt at fjernvarmekonsesjonær på kommunes forespørsel bekrefter at fjernvarme kan leveres for det konkretet byggetiltaket.
Ventilasjonssystem og isolasjon skal utformes og dimensjoneres ut fra et mål om å redusere energiforbruket betydelig i forhold til plan og bygningsloven med forskrifter.



Horten kommune
Rådhuset, Apotekergt. 12
Postboks 10, 3191 HORTEN
Plan og utbyggingstjenester
Senralbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

4.3 VISUELL UTFORMING

Bebyggelse og fasader skal gis en bearbeiding som gir volumer og proporsjoner som knytter den til omgivelser og nabobebyggelse.
Ved byggesøknad skal det vedlegges estetisk redegjørelse og fotomontasje.
For å unngå at bygningene visuelt fremstår som store enheter og volumer, skal bygningenes fasader mot Løkkegata og Storgata brytes opp vertikalt, ved at man gir bygningen variasjon i utforming og materialbruk.

4.4 BOLIGBEBYGGELSE (B)

Bebyggelse i 4 etasjer, med unntak av del mot nord hvor det tillattes 3 etasjer.
Utnyttelsesgrad – Prosent bruksareal, Maks. % BRA = 250%.
Medregnet arealer i 1., 2., 3., og 4 etasje. Parkeringskjeller er medregnet her.
Ved 4. etasje: Maks gesimshøyde, kote = +17.0m.
Ved 4. etasje: Maks møne høyde, kote = +21.0m.
Nordre del, 3. etasje: Maks gesimshøyde, kote = +14.0m.
Nordre del, 3. etasje: Maks møne høyde, kote = +18.0m.
Bygningen skal ha saltak, takvinkel: 25-45 grader.
Det tillates flatt tak over hoved trappehuset og på hjørnet mot trafostasjonen.
Isolert og innredet øvre etasje knyttes til underliggende leiligheter.
Det tillates takvinduer, men ikke arker eller takoppløft.
Materialbruk: Kombinasjon av pusset mur og treverk på fasade samt. takpanner i tegl eller stål/sink på taket.
Materialbruk, dimensjonering og detaljering skal knytte bebyggelsen estetisk til den bevaringsverdige nabobebyggelsen, selv om formspråket og utrykk skal være av vår tid.

4.5 PARKERINGSHUS/-ANLEGG (SPH1, SPH2)

Det skal avsettes bilplasser etter en norm:
Maks 0,5 bilplass pr. boenhet under 60 m2 BRA.
Maks 1 bilplass pr. boenhet over 60 m2 BRA.
Minst 5% av plassene legges til rette for forflytningshemmede.
Minst 5 % av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av El-bil.
Alle bilplassene skal ligge nedgravd under terreng/bygning.
Kjelleren kan ligge maks. 1,2m mellom ferdig terreng og overkant gulv i 1. etasje, slik at ferdig gulv i 1. etasje maks. kan ligge på kote +8,2 m.

4.6 BOLIG/FORRETNING (BKB)

Det tillates bebyggelse i 3 etasjer samt en tilbaketrukket 4. etasje.
I 1.etasje kan det etableres boliger eller forretninger, eksponert mot fortau.
Etasjer over 1.etasje skal ha boliger.
Utnyttelsesgrad: Prosent bruksareal, Maks. % BRA = 390%.
Parkeringskjeller er medregnet i utnyttelsesgraden.
Maks gesimshøyde over 3. Etasje, kote = +17.0m.
Maks. gesimshøyde over tilbaketrukket 4. Etasje er kote +20.0.



Horten kommune
Rådhuset, Apotekergt. 12
Postboks 10, 3191 HORTEN
Plan og utbyggingstjenester
Senralbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

HORTEN KOMMUNE
Plan og utbyggingstjenester

Bygning skal ha tilnærmet flatt tak og ikke større takvinkel enn 15.grader.
Fasadeliv i 4. etasje skal trekkes 3m inn i forhold til underliggende etasje, med unntak av heis og trapperom, samtidig inntrukket fasade mot nord.
Levegger, skal ikke overstige en linje som går 45 grader inn fra underliggende etasjes gesims.
Rekkverk eller glasskjerm tillates montert på innsiden av parapet (gesims) i nødvendig høyde for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet og/ eller støyskjerming.
Det tillates takoppbygg / installasjoner for teknikk-ventilasjon. Disse skal ikke være høyere enn kote +23 og ikke utgjøre mer enn 10% av takflaten.
Materialbruk, dimensjonering, formspråk og detaljering skal være av vår tid, men likevel knytte bebyggelsen estetisk til den øvrige sentrumsbebyggelse i Storgata og Løkkegata (øst).
Vertikalitet skal være et overordnet sentralt grep ved utforming for å sikre samspill med vernet bebyggelse.
Det skal i 2. og 3. etasje mot Storgata være vertikale vinduer for å videreføre fasadestrukturen i Storgata.
Mot Løkkegata skal balkongene i 1. etasje være oppdelt med pussvegger og stålrekkverk.
Det skal oppføres vertikale stolper ved balkongene i 2. og 3. etasje mot Løkkegata. De vertikale stolpene skal strekke seg over begge etasjenes balkonger.
Byggets hjørne mot Løkkegata / Storgata skal gis en egen fremhevet utforming.
Byggets hjørne kan gjerne være moderne men bør ha dimensjoner, farge og materialbruk som er tilpasset Storgata 5.
Fasadeinnkledning skal være oppdelt med grå murpuss mot Løkkegata/Storgata og hvitt tredekke mot Storgata og Bekkegata.
Balkongene midt på bygget ut mot Storgata skal være utkraget for å markere hjørnet på bygget.

Det skal oppføres et trappeamfi med HC-rampe. Adkomstområdet ved hovedinngangsdør skal være universelt utformet.
Mulighet for utadrettet virksomhet i 1. etasje skal opprettholdes.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFFIKKOMRÅDER

5.1 FORTAU

Det opparbeides et 3 m bredt fortau langs Storgata/Bekkegata.
Fortauet mot Løkkegata skal opparbeides og tilpasses til gjeldende eiendomsgrenser.

§ 6 FARESONER

Innenfor faresone for høyspenningsanlegg er plassert en eksisterende transformasjon stasjon. Det er ikke tiltatt å bygge mindre enn 5 m nærmere den.
Gangveger, terrengmessig opparbeiding og grunnarbeider for VVA er tillatt innenfor fareområdet.



Horten kommune
Rådhuset, Apotekergt. 12
Postboks 10, 3191 HORTEN
Plan og utbyggingstjenester
Senralbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

§ 7 SIKRINGSSONER

7.1 ANDRE SIKRINGSSONER, PARKBELTE

Mot grense til Bekkegata 3,5 og 7B skal det etableres parkbelte som vist på plankartet. Parkbelte skal opparbeides og beplantes med flersiktig vegetasjon med høyde på 4 meter før brukstillatelse/ferdigattest gis.

7.2 FRISIKT

I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsel være frisikt i en høyde av 0,6m over tilstøtende veiers planum.
Eventuelle trær i frisiktsonen skal være oppstammet slik sikten ikke hindres.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 UTEOPPHOLD/LEKEPLASS

Området vist i plankartet er regulert til felles uteoppholdsareal og lekeplass.
Det skal settes av minimum 10 m2 til felles uteoppholdsareal pr. boenhet.
Minst 50% av felles uteoppholdsareal skal ligge utenfor gul støysone, Lden <55dB.
Det skal settes av minimum 50 m2 pr. 50 boenheter til nærlekeplass.
100% av nærlekeplass skal ligge utenfor gul støysone, Lden <55dB.
Minst 50 % av fellesuteoppholdsareal og nærlekeplass skal være solbelyst kl. 15.00, vårjevndøgn.
Detaljerte planer for opparbeidelse av lekeplassen skal utarbeides og sendes inn til kommunen i forbindelse med rammesøknaden. Det skal ikke oppføres bygninger på felles lekeområdet. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområdet.

8.2 KVARTALSLEKEPLASS

Kvartalslekeplass /torg/park i tilsvarende minimum 1500 m2 pr 1-250 boenheter innen 250 meter fra boligprosjektet skal ivaretas i prosjektet. Prosjektet skal bidra til at eksisterende plass forbedres/ny plass etableres. Det henvises til sentrumsplanens punkt 1.2 Bruk av utbyggingsavtaler og 1.5.7 punkt 4. Minimumskrav til areal for lek.

8.3 GATETUN

Felles avkjørsel og nedkjøring til garasjekjeller. Murer/sprang høyrere enn 0,5m skal sikres med rekkverk/gjerde.



Horten kommune
Rådhuset, Apotekergt. 12
Postboks 10, 3191 HORTEN
Plan og utbyggingstjenester
Senralbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

HORTEN KOMMUNE
Plan og utbyggingstjenester

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis, skal lekeplasser, grøntareal, adkomst samt bil- og sykkelparkering være opparbeidet.



Horten kommune
Rådhuset, Apotekergt. 12
Postboks 10, 3191 HORTEN
Plan og utbyggingstjenester
Senralbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

HORTEN KOMMUNE

Vår ref. 15/50915
15/4564 - 3 / GBNR - 129/24,
REGP - 00330-E1

Saksbehandler:
Fagersand, Torgeir

| Utvalg | Dato | Saksnummer |
|---|---|---|
| Hovedutvalg for bygg, regulering og næring | 18.10.2016 | 085/16 |

## Storgata 1-3, 129/24 - nye boliger - mindre reguleringsendring

**Vedlegg:**

| Dok.dato | Dok.ID | Tittel |
|---|---|---|
| 11.08.2016 | 682404 | Vedlegg A1_Oppstartsmøte referat |
| 11.08.2016 | 682402 | Storgata 1-3 - Mindre endring av reguleringsplan - Planbeskrivelse_11.08... |
| 21.04.2016 | 653153 | Vedlegg B1 - Storgata 1-3 Soldiagram - vårjevndøgn |
| 11.08.2016 | 682407 | Vedlegg B2_Vestfold fylkeskommune - Uttalelse til mindre endring av regu... |
| 23.09.2016 | 692975 | Storgata 1 og 3, 129/24 - nye boliger - mindre reguleringsendring - renovasjonsløsning - epostkorrespondanse med Vesar |
| 23.09.2016 | 692986 | Storgata 1 og 3, 129/24 - nye boliger - mindre reguleringsendring - spørsmål ved Storgata 1 og 3 |
| 11.08.2016 | 682403 | Storgata 1-3 - Mindre endring av reguleringsplan - Planbestemmelser_11.0... |
| 11.08.2016 | 682412 | Vedlegg D3_STORGATA 1-3_Plankart_VN2_28.06.2016 |
| 11.08.2016 | 682413 | Vedlegg D4_STORGATA 1-3_Plankart_SPH1_VN1_28.06.2016 |
| 11.08.2016 | 682414 | Vedlegg D5_STORGATA 1-3_Plankart_SPH2_VN1_28.06.2016 |

**Administrasjonens forslag**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd vedtas forslag til mindre endring av reguleringsplanen (Plan ID 00330) for Storgata 1-3 på vilkår. Endringene innebærer opplistede punkter 1-9 under faktiske forhold. Vilkårene er at følgende bestemmelser innarbeides før vedtaket kunngjøres:

1. Utforming ved bolig/forretning (felt BKB):
   Vertikalitet skal være et overordnet sentralt grep ved utforming for å sikre samspill med vernet bebyggelse.
   Det skal i 2. og 3. etasje mot Storgata være vertikale vinduer for å videreføre fasadestrukturen i Storgata.
   Mot Løkkegata skal balkongene i 1.etasje være oppdelt med pussvegger og stålrekkverk.
   Det skal oppføres vertikale stolper ved balkongene i 2. og 3. etasje mot Løkkegata. De vertikale stolpene skal strekke seg over begge etasjenes balkonger.

   Fremhevet utforming av byggets hjørne mot Løkkegata og Storgata:
   Fasadeinnkledning skal være oppdelt med grå murpuss mot Løkkegata/Storgata og hvitt tredekke mot Storgata og Bekkegata.
   Balkongene midt på bygget ut mot Storgata skal være utkraget for å markere hjørnet på bygget.
   Det skal oppføres et trappeamfi med HC-rampe. Adkomstområde ved hovedinngangsdør skal være universelt utformet.
   Mulighet for utadrettet virksomhet i 1. etasje skal opprettholdes.

   2. Renovasjon: Det skal tilrettelegges for nedgravde containere som er universelt utformet. Containere skal sikres mht. lukt og innsyn.

3. Sykkelparkering: Forretningsarealer skal ha 2 plasser pr 200 m2 BRA.

**18.10.2016 Hovedutvalg for bygg, regulering og næring**

**HBRN-085/16 Vedtak:**

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd vedtas forslag til mindre endring av reguleringsplanen (Plan ID 00330) for Storgata 1-3 på vilkår. Endringene innebærer opplistede punkter 1-9 under faktiske forhold. Vilkårene er at følgende bestemmelser innarbeides før vedtaket kunngjøres:**

**1. Utforming ved bolig/forretning (felt BKB):**
**Vertikalitet skal være et overordnet sentralt grep ved utforming for å sikre samspill med vernet bebyggelse.**
**Det skal i 2. og 3. etasje mot Storgata være vertikale vinduer for å videreføre fasadestrukturen i Storgata.**
**Mot Løkkegata skal balkongene i 1.etasje være oppdelt med pussvegger og stålrekkverk.**
**Det skal oppføres vertikale stolper ved balkongene i 2. og 3. etasje mot Løkkegata. De vertikale stolpene skal strekke seg over begge etasjenes balkonger.**

**Fremhevet utforming av byggets hjørne mot Løkkegata og Storgata:**
**Fasadeinnkledning skal være oppdelt med grå murpuss mot Løkkegata/Storgata og hvitt tredekke mot Storgata og Bekkegata.**
**Balkongene midt på bygget ut mot Storgata skal være utkraget for å markere hjørnet på bygget.**
**Det skal oppføres et trappeamfi med HC-rampe. Adkomstområde ved hovedinngangsdør skal være universelt utformet.**
**Mulighet for utadrettet virksomhet i 1. etasje skal opprettholdes.**

**2. Renovasjon: Det skal tilrettelegges for nedgravde containere som er universelt utformet. Containere skal sikres mht. lukt og innsyn.**

**3. Sykkelparkering: Forretningsarealer skal ha 2 plasser pr 200 m2 BRA.**

**Tillegg til bestemmelse 4.6 Parkeringskjeller**

**"Minst 5 % av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av El-bil"**

**Møtebehandling:**

**Niklas Cederby** fremmet følgende forslag:

Tillegg til bestemmelse 4.6 Parkeringskjeller

"Minst 5 % av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av El-bil"

**Votering:**
Cederbys forslag enstemmig vedtatt.
Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.

**SAKSOPPLYSNINGER**

**Bakgrunn (hvorfor kommer saken opp)**

KMS arkitekter har på oppdrag av USBL Horten foreslått en mindre endring av reguleringsplan for Storgata 1-3 (Plan ID 00330), vedtatt 14.12.2009. En tidligere godkjent rammetillatelse med forankring i vedtatt reguleringsplan er utløpt. Bakgrunn for forslag om mindre endring av reguleringsplanen er at prosjektet er endret både utformings- og størrelsesmessig. Søknad om mindre endring av reguleringsplan vil ihht kommunens delegasjonsreglement behandles og vedtas politisk i Hovedutvalg for bygg, regulering og næring.

**Faktiske forhold (hva har skjedd i saken)**

Ny kommunedelplan for Horten sentrum (2015-27) er rullert siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2009. Bestemmelser vedrørende parkering, uteoppholdsareal og lek ble følgelig endret. Kommunedelplanen vil gjelde foran reguleringsplan for disse nevnte forhold, jf. § 3.2.

Det ble avholdt forhåndskonferanse (14.10.2015). Dette møtet er ansett som oppstartsmøte for mindre reguleringsendringer. I dette møtet ble ønskede endringer gjennomgått. Det ble enighet om at de aktuelle forholdene kan inngå i et forslag om mindre reguleringsendringer. Det ble bestemt at hele området kan anses som innenfor sone 1 i henhold til den nye kommunedelplanen for Horten sentrum (heretter kalt sentrumsplanen). Referat fra møtet er vedlagt (15.10.2015).

**Merknader**

Det ble varslet oppstart av mindre endring av reguleringsplan i brev av 18.05.16. Frist for å uttale seg ble satt til 15.06.16. Oppstart av planarbeidet ble samtidig varslet i Gjengangeren. Nedenfor følger en kort gjengivelse av merknaden fra Vestfold fylkeskommune og tilhørende utdrag av forslagsstillers kommentar til uttalelsen. Direkte sitater er markert i kursiv. I planbeskrivelsen kap. 2 (vedlagt) kan alt leses i sin helhet. Fylkesmannen i Vestfold, Statens Vegvesen hadde ingen merknader til varslet. Miljørettet helsevern har ikke uttalt seg.

**1 – Vestfold fylkeskommune, brevdato 14.06.2016**

*Parkering*

*(…) På forslaget til nytt plankart er heller ikke parkeringsformål vist. Det fremkommer uklart hvordan parkering da tenkes løst. Fylkeskommunen forutsetter at parkering fremdeles er tenkt i kjeller og i tråd med gjeldende plan, og ber om at dette kommer tydeligere frem i reguleringsplanens plankart og bestemmelser.*

*Søkers kommentar:*
*Parkeringsanlegg i den nye reguleringsplanen ligger fremdeles i kjelleretasjen under formål B og BKB.*

*Kulturarv*
*(…) gjentar viktigheten av å utarbeide tydelige bestemmelser som sikrer at prosjektet tilpasses omgivelsene. Særlig viser vi til uttalelsen fra 2009 hvor vi påpeker viktigheten av at hjørnet Løkkegata/Storgata skal ha en fremhevet utforming. Dette hjørnet henvender seg til den historiske bygningen fra århundreskiftet i Storgata 5, og det er særlig i disse to bygningene som vil definere gatehjørnet. Dette var et krav i «forrige reguleringsplan», men vi kan ikke se at dette er fulgt opp i oversendte illustrasjoner.*

*Søkers kommentar:*

*(…) Fasaden på 2 og 3 etasje mot Storgata har fått flere vindusåpninger som skaper mer åpenhet mot bygaten. Balkongene i midten har blitt kraget ut for å forsterke oppdelingen av fasaden som har blitt brutt gjennom her.*
*Fasade i 1 etasje har blitt innglasset med en mørk, refleksivt glass, som skjuler sykkelplassen som er plassert her. Dette arealet skaper muligheter for etablering av næringslokaler i fremtiden. Høydeforskjell mellom 1. etasjen og bakkeplanet er løst med en trappeamfi som skaper en bymessig opplevelse av området (…).*
*Fasaden på 2 og 3 etasje mot Løkkegata er mer tilpasset den historiske strukturen på Storgata 5.*
*Det vernet bygg karakteriseres med horisontalt fasadeledd med store vertikale vindusåpninger. En slik inndeling viser det nye fasaden også. For den vertikale effekten av vindusåpninger ble det innført en rekke stolper videre på fasaden der hvor balkongene til hjørneleilighetene ligger. Dette tiltaket skal kommunisere med den stukkaturramme rundt vinduene i det vernet bygg. En abstrakt videreføring av det eksisterende tema.*

*Flere endringer ble innført 1. etasje der det horisontale tre rekkverket ble erstattet med pussvegger (1m høyt) og stål rekkverk for å bryte den horisontale effekten. Det ble i tillegg skillet et areal på hjørnet til en felles sitteplass for å tilknytte seg kraftigere til bygaten. Fasadekledningen på hjørnet er byttet til grå puss som er tilpasset bebyggelsen på Storgata 5.*

Endringer som foreslås er følgende:

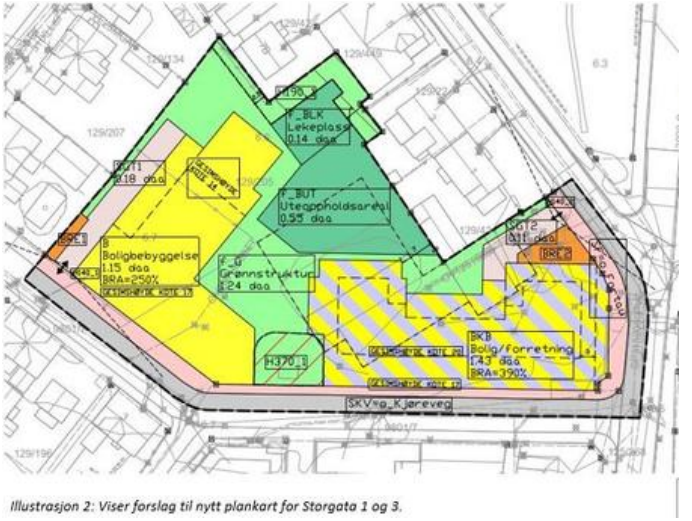
1. Endret areal, byggegrenser og formålsgrenser samt antall boenheter i felt B og BKB
2. Endret takform til flatt tak over hovedtrappehuset og hjørnet mot trafostasjonen i felt B
3. Endret utforming og fasade av felt BKB (tilpasning til verneverdig bebyggelse, i Løkkegata og Storgata)
4. Endret areal for parkeringshus/-anlegg i felt SPH1 og SPH2
5. Økt areal og byggegrenser/formålsgrenser for felles uteoppholdsareal (f_BUT) og lek (f_BLK)
6. Areal til sykkelparkering
7. Tilførte renovasjonsanlegg (felt BRE1 og BRE2)
8. Tilgjengelighet
9. Endring av feltbetegnelser og justeringer av feltstørrelser

Årsaken til endringene skyldes ifølge forslagsstiller «*I den nye prosjekterte bebyggelsen endres antall boenheter, areal og fasader. Dette fører til små justeringer av formålsgrenser. I tillegg endres reguleringsplanen i henhold til nye krav til uteoppholdsareal, lek og parkering fra Kommunedelplanen for Horten sentrum 2015-2027*».

Det er utarbeidet en egen planbeskrivelse (vedlagt) som redegjør for endringene. I kap.7 i planbeskrivelsen følger de konkrete forslagene til endring av reguleringsbestemmelser i sin helhet. Her følger en gjengivelse (utdrag) av bestemmelsene som søkes endret. Illustrasjoner på neste side viser plankartet fra gjeldende reguleringsplan (Illustrasjon 1) og forslag til nytt plankart (Illustrasjon 2).




*Illustrasjon 1: Gjeldende plankart til reguleringsplan for Storgata 1 og 3 (Vedtatt 14.12.2009).*




*Illustrasjon 2: Viser forslag til nytt plankart for Storgata 1 og 3.*

1. **Endret areal, byggegrenser og formålsgrenser samt antall boenheter i felt B og BKB**

Antall boenheter endres fra 19 til 22 i felt B, og arealet endres fra 1,22 til 1,15 daa. Årsak til disse endringene oppgis ikke. Antall boenheter i felt BKB økes fra 31 til 33. Areal endres fra 1,45 til 1,43 daa. Bygningsvolumet ved felt BKB har blitt redusert ved at svalgang erstattes med to heissjakter. Mulighet for næring i 1. etasje mot Storgata opprettholdes som i vedtatt reguleringsplan jf. § 9 *kombinerte formål.*

***2.*** **Endret takform til flatt tak over hovedtrappehuset og hjørnet mot trafostasjonen i felt B**

I § 4.6 *Blokkbebyggelse* gjøres det endring der det søkes tillatt flatt tak over hovedtrappehuset og hjørnet mot trafostasjonen i felt B. Intensjonen med endringen av takutformingen er å bryte opp den horisontale virkningen av bebyggelsen mot Løkkegata.

***3.*** **Endret utforming og fasade av felt BKB (tilpasning til verneverdig bebyggelse, i Løkkegata og Storgata)**

Det foreslås endringer på bebyggelse i felt BKB, Bolig/Forretning. I vedtatt reguleringsplan er det vektlagt i bestemmelsene at byggets hjørne mot Løkkegata/Storgata skulle få en egen fremhevet utforming der dimensjoner, farge og materialvalg tilpasses den verneverdige bebyggelsen. Ihht kommunedelplan for Horten sentrum (2015-27) ligger området innenfor hensynssone kulturmiljø. Hensynssone B4, *Storgata og torget* ved bestemmelse 3.2.4 i kommunedelplanen legger føringer for ny bebyggelse mot Storgata.
Det har vært dialog mellom fylkeskommune, konsulent og kommunen vedrørende utforming etter uttalelse fra fylkeskommunen 14.06.16 (vedlagt). Samspill med vernet bebyggelse og gateløp i Løkkegata og Storgata har vært sentrale tema både for fylkeskommune og kommune. Likeledes hvordan bygget henvender seg til Storgata. Illustrasjon 3 viser hvordan byggets

utforming og fasade var tiltenkt før planarbeidet ble varslet. Gjennom dialog er det gjort flere endringer ved bygget.



*Illustrasjon 3: Utkast ved bygget i felt BKB før varsling av planarbeidet ble startet.*

Hovedgrep ved endringer er summert opp i punkt 1 til 3 og vist ved illustrasjon 4.

1. Utkraget balkong og fasadeinnkledningen er stykket opp, med grå murpuss mot Storgata og hvitt tredekke mot trehusbebyggelsen i nord. Vertikale vinduer i 2. og 3. etasje mot Storgata har som intensjon å viderefører fasadestrukturen.
2. Hjørnet mot Storgata og byggets tilkobling til gaten er løst med et trappeamfi med en HC- rampe.
3. Vertikale stolper strekker seg over to balkonger mot Løkkegata. Balkongene i 1. etasje mot Løkkegata er stykkvis oppdelt.




*Illustrasjon 4: Endringer som er gjort ved planforslaget til bygget i felt BKB fra punkt 1 til 3.*

Takoppbygg/installasjon for teknikk-ventilasjon foreslås endret fra kote +22,5m til kote +23m.

4. ***Endret areal for parkeringshus/-anlegg i felt SPH1 og SPH2***

Endringene er ønsket som følge av endret fotavtrykk til boligbebyggelse (felt B). Det foreslås å øke arealet ved felt SPH1 fra 0,76 daa til 0,97 daa (felt B). SPH2 foreslås å reduseres fra 1,44 daa til 1,21 daa (felt BKB). Parkeringsløsningene hevdes å være i samsvar med bestemmelse 1.5.8 i gjeldende sentrumsplan knyttet til parkering. Der den tidligere parkeringsnormen var 1 bilplass pr 100m2 bolig/ervervsareal har det nå blitt en mer differensiert parkeringsnorm. Parkeringskrav for sone 1 i sentrumsplanen er:

- Maks 0,5 bilplass pr. boligenhet under 60m2 BRA.
- Maks 1 bilplass pr. boligenhet over 60m2 BRA.
- Minst 5% av plassene skal legges til rette for forflytningshemmede.

5. ***Økt areal og byggegrenser/formålsgrenser for felles uteoppholdsareal (felt f_BUT) og lekeplass (felt f_BLK)***

Felt f_BLK, lekeplass reduseres fra 0,20 til 0,14 daa. Kravet til nærlekeplass for 6-50 boliger i ny sentrumsplan er 50 kvm. Felles Uteoppholdsareal opprettes på felt f_BUT med et areal på 0,55 daa. Sentrumsplanen differensierer og erstatter deler av feltet FG (felles grøntanlegg). Arealet er i tråd med krav om leke- og uteoppholdsareal i sentrumsplanen for sone 1, jf. bestemmelse 1.5.7.

6. ***Areal til sykkelparkering***

Det er nye krav til uteoppholdsareal, lek og parkering fra kommunedelplanens bestemmelser for Horten sentrum 2015 – 2017, jf. bestemmelse 1.5.8, som gjelder foran vedtatt reguleringsplan.

- Det skal avsettes plass til 2 plasser pr 150 m2 BRA boligareal.
- Der minst en halvpart av syklene skal ha plass under tak.
- Sykkelparkeringsplasser skal opparbeides før bygg tas i bruk.

Disse er tatt inn i endringsforslaget. Areal til sykkelparkering er avsatt i 1. etasje ut mot Storgata. Det er to andre alternativer til areal avsatt for sykkelparkering ved en eventuell forretningsetablering i 1. etasje.

***7.Tilførte renovasjonsanlegg (felt BRE1 og BRE2)***

Ved forhåndskonferansen (14.10.2015) ble det anbefalt å konkretisere areal til renovasjon i en samlet løsning. Det foreslås definerte felter for renovasjonsanlegg (nedgravd). I plankartet er disse plassert ved innkjøringene, BRE1 ved SGT1 og BRE2 ved SGT2. Forslagsstiller har vært i dialog med Vesar vedrørende renovasjonsløsning. Vesar ble varslet via epost 14.09.16 og aksepterer forslagsstillers skisse til løsning (vedlagt).

***8.Tilgjengelighet***

Krav til tilgjengelighet legges til grunn innenfor hele planområdet, jf. TEK 10 § 12.2. Krav til universell utforming gjelder deler av felt BKB, 1. etasje ut mot Storgata. Gjeldende reguleringsplan åpner opp for forretningsvirksomhet her. Krav til universell utforming etter TEK 10 § 12.1.

***9.Endring av feltbetegnelser og justeringer av feltstørrelser***

Feltbetegnelser i plankart er endret. Navn på arealformål er blitt endret til gjeldende. Det er og oppført nye formål på plankart. Endringer er som følger:

- *Felles avkjørsel* foreslås erstattet med *Gatetun*. Her er arealet ved formålene blitt justert, der SGT1 endres fra 0,20 daa til 0,18 daa. SGT2 endres fra 0,15 daa til

0,11 daa.
- Reguleringsformål *Felles grøntanlegg* er blitt erstattet med *Grønnstruktur* (f_G) og arealet her endres fra 1,53 daa til 1,24 daa.
- *Fareområder* endres til *Faresoner*, *Høyspenningsanlegg* erstattes til *Høyspenningsanlegg, Trafostasjon* (Felt H730_1).
- *Spesialområder* endres til *Sikringssoner*; *Frisiktsone* ved vei endres til *Frisikt* (H140_1 og H140_2), *Annet spesialområde* (Parkbelte) erstattes til *Andre Sikringssoner, Parkbelte* (Felt H190_1).
- *Offentlig trafikkområder* erstattes til *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*; *Kjørevei* erstattes til *o_Kjøreveg* (SKV), *Fortau* erstattes til *o_Fortau* (SV).

**Lover og forskrifter**

Plan- og bygningsloven, 2008.

Kommunedelplan for Horten sentrum 2015-2027, vedtatt 07.09.2015.

Horten kommune - Økonomi og handlingsplan 2016 – 2019, kapittel 7.

Reguleringsplan for Storgata 1-3, Plan ID 00330, vedtatt 14.12.2009.

**Vurderinger**

**1.Endret areal, byggegrenser og formålsgrenser samt antall boenheter i felt B og BKB**

Det medfølger justeringer av formåls- og byggegrenser. Administrasjonen vurderer justeringene som minimale og som en følge av omprosjektert bygningsmasse på felt B og BKB. En økning på 5 boenheter vil påvirke parkering, felles uteoppholdsareal og sykkelparkering i mindre grad. Administrasjonen ser at de mindre endringene i reguleringsplanen vil imøtekomme sentrumsplanens krav til disse forholdene.

**2.Endret takform til flatt tak over hovedtrappehuset og hjørnet mot trafostasjonen i felt B**

Ved hovedtrappehuset mot Løkkegata søkes det om flatt tak ved hovedinngangen samt på enden av bygget ved fasaden mot trafostasjon (felt H370_1). Forslagsstillers kommentar til endringen er at det bryter opp den horisontale fasaden til bygget. Administrasjonen stiller seg ikke negativ til denne endringen da det vurderes å harmonere godt med den varierte omkringliggende bebyggelsen i Løkkegata. Det vurderes at grepet bryter opp virkningen av bygningsvolumene.

**3.Endret utforming og fasade av felt BKB (tilpasning til verneverdig bebyggelse i Løkkegata og Storgata)**

Gjeldende reguleringsbestemmelse vektla at byggets hjørne mot Løkkegata/Storgata skulle inneha en egen fremhevet utforming. Videre at byggets materialbruk, dimensjonering, formspråk og detaljering skulle være av vår tid og ha en estetisk tilknytning til den verneverdige bebyggelsen. Ved rullering av kommunedelplan for Horten sentrum (2015-27) er det avsatt hensynssoner for kulturmiljø. Hensynssone B4 for Storgata og torget legger føringer for ny bebyggelse. Kort oppsummert gjelder dette gatens karakter, der nye tiltak skal inneha vertikale fasader og det er gitt bestemmelser til høyde på bygg. En åpen, utadrettet 1. etasje vektlegges også.

Administrasjonen har i samarbeid med fylkeskommunen rådført forslagsstiller for et bedre samspill med gateløpene og vernet bebyggelse. Fylkeskommunen bemerker viktigheten av å utarbeide tydelige bestemmelser som sikrer at prosjektet tilpasses omgivelsene. Administrasjonen vurderer at kvalitetene som er oppnådd gjennom dialog og tilbakemeldinger fra fylkeskommunen ikke er sikret i bestemmelsene i tilstrekkelig grad. For å sikre kvaliteter og tilpasninger som et resultat av dialog mellom fylkeskommunen, forslagsstiller og kommunen, mener administrasjonen at reguleringsbestemmelsene må konkretiseres vedrørende utforming og at dette settes som vilkår i vedtaket. Forslag til bestemmelse følger lengre ned i avsnittet.

Administrasjonen vektlegger at løsningen skal fremme gode gate- og uterom. Administrasjonen mener at området markert i oransje ved hovedinngang til Storgata i illustrasjon 4 fremdeles fremstår som lite lesbart, er det offentlig eller privat areal? Mulighet for forretningsvirksomhet i 1. etasje videreføres med
§ 9 *kombinerte formål* i gjeldende reguleringsplan. Administrasjonen anbefaler å videreføre denne muligheten. Utadrettet virksomhet vil være i tråd med intensjonen med Storgata som en sosial handelsgate og ihht Horten kommunes Økonomi- og handlingsplan 2016 – 2019, punkt 1.3.1 - styrking av handel og byliv i Horten sentrum. De nåværende illustrasjonene viser at det planlegges sykkelparkering i 1. etasje ut mot Storgata.



*Illustrasjon 4: Udefinert areal ved oransje felt.*

Administrasjonen foreslår å legge til følgende ved bestemmelse 4.6 Bolig og forretning (BKB) i planbeskrivelsen, etter § 12-7 pkt. 6 i plan- og bygningsloven:

> Vertikalitet skal være et overordnet sentralt grep ved utforming for å sikre samspill med vernet bebyggelse.
> Det skal i 2. og 3. etasje mot Storgata være vertikale vinduer for å videreføre fasadestrukturen i Storgata.
> Mot Løkkegata skal balkongene i 1.etasje være oppdelt med pussvegger og stålrekkverk.
> Det skal oppføres vertikale stolper ved balkongene i 2. og 3. etasje mot Løkkegata. De vertikale stolpene skal strekke seg over begge etasjenes balkonger.
>
> Fremhevet utforming av byggets hjørne mot Løkkegata og Storgata*:*
> Fasadeinnkledning skal være oppdelt med grå murpuss mot Løkkegata/Storgata og hvitt tredekke mot Storgata og Bekkegata.
> Balkongene midt på bygget ut mot Storgata skal være utkraget for å markere hjørnet på bygget.
> Det skal oppføres et trappeamfi med HC-rampe. Adkomstområde ved hovedinngangsdør skal være universelt utformet.
> Mulighet for utadrettet virksomhet i 1. etasje skal opprettholdes.

**4. Endret areal for parkeringshus/-anlegg i felt SPH1 og SPH2**

Det gjøres mindre endringer til formålsgrenser for parkeringsanlegg. Parkeringskravet ihht sentrumsplanen sone 1 skal være oppfylt. Krav er oppfylt etter oppdatert bestemmelse i planbeskrivelsen § 4.6 *Parkeringskjeller (SPH1 og SPH2).* Vestfold fylkeskommune bemerket at parkering må komme bedre frem i plankart og bestemmelser. Dette er svart ut av forslagsstiller. Administrasjonen har ingen motforestillinger til denne endringen.

**5. Økt areal og byggegrenser/formålsgrenser for felles uteoppholdsareal (felt f_BUT) og lek (felt f_BLK)**

Administrasjonen har ingen bemerkninger ved disse forholdene, da det imøtekommer sentrumsplanens krav til felles uteoppholdsareal og lek.

**6. Areal til sykkelparkering**

Endringene følger pkt. 1.5.8 i sentrumsplanens bestemmelser. Gjeldende reguleringsplan sier det skulle avsettes plass til 3 sykler pr 100 m2 boligareal BRA, jf. § 3.2 *Sykkelparkering*. Ny bestemmelse setter krav om plass til 2 sykler pr 150 m2 boligareal BRA. Administrasjonen bemerker at det muligens må opprettes flere sykkelplasser med tanke på en mulig endring av arealbruk i 1. etasje mot Storgata. Der er på nåværende tidspunkt planlagt sykkelparkering, men reguleringsplanen åpner opp for forretningsformål, jf. § *9 Kombinerte formål.* Ved endring til forretning må antall sykkelplasser følge bestemmelse 1.5.8 i sentrumsplanen for sone 1. Krav her er 2 plasser pr 200 m2 BRA kontor og forretning. Det må tillegges ny bestemmelse til § 3.2 *Sykkelparkering*:

Forretningsarealer skal ha 2 plasser pr 200 m2 BRA.

**7.Tilførte renovasjonsanlegg (felt BRE1 og BRE2)**

Det er avsatt areal til renovasjonsanlegg (nedgravd) ved parkeringsanlegg i felt BRE1 ved SGT1 mot Løkkegata og felt BRE2 ved SGT2 mot Bekkegata/Storgata. Administrasjonen ser at det er positivt at det sikres et konkret areal til renovasjon. Forslagstiller varslet Vesar den 14.09.16 (vedlagt). Der Vesar aksepterte forslagstillers skisse til renovasjonsløsning. Administrasjonen bemerker at det må sikres skjermingstiltak i bestemmelsene med tanke på lukt, innsyn etc. Og setter som krav at dette må være en del av vilkåret i vedtaket. Administrasjonen har følgende forslag til bestemmelse:

> Det skal tilrettelegges for nedgravde containere som er universelt utformet. Containere skal sikres mht. lukt og innsyn.

**8.Tilgjengelighet**

Det gjøres en endring fra gjeldende reguleringsplan som satte krav om universell utforming jf. 3.1 *universell utforming*. Tilgjengelighetskrav blir nå gjeldende for hele planområdet. Krav til universell utforming gjelder fortsatt ved deler av felt BKB, 1. etasje ut mot Storgata, der bestemmelse § 9 *Kombinerte formål* åpner for forretningsvirksomhet. Retningslinjer og krav til tilgjengelighet skal følge TEK 10 § 12.2. Universell utforming ved TEK 10 § 12.1. Administrasjonen vurderer at endringen er i tråd med krav i teknisk forskrift.

**9.Endring av feltbetegnelser og justeringer av feltstørrelser**

Endring av arealformål er grunnet erstatning av gamle betegnelse. Enkelte nye formål er også ført på plankart. Administrasjonen har ingen motforestillinger til dette.

**Økonomiske konsekvenser**

Ikke utredet.

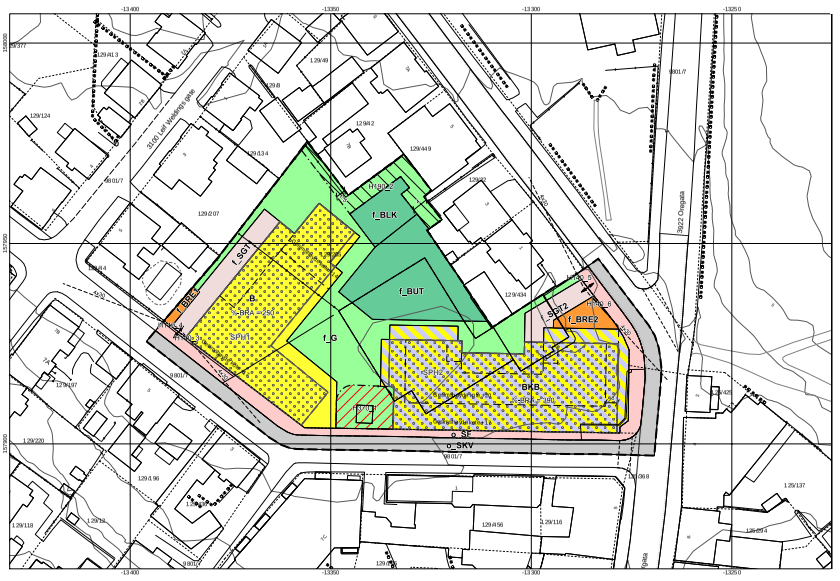
**Miljø- og folkehelsekonsekvenser**

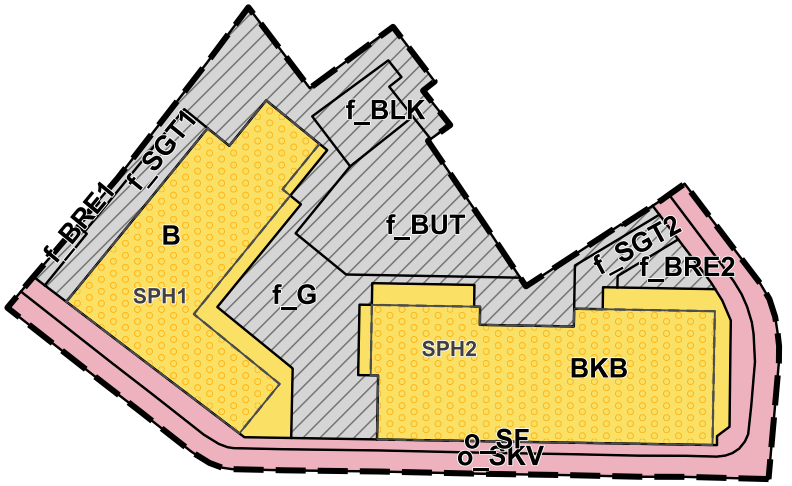
Prosjektet vil gi flere moderne sentrumsnære leiligheter med gode uteområder. Det tilfredsstiller kravene til kommunedelplan for Horten sentrum 2015 – 2027 for uteoppholdsareal, lek og parkering. Planen samsvarer og tilrettelegger for flere boliger med nær tilknytning til byen i tråd med føringer fra RPBA og Sentrumsplanen. Administrasjonen kan ikke se at endringene medfører konsekvenser for miljø og folkehelse.

Det har ikke kommet inn merknader på at barn og unge berøres av endringene. Forslaget er forelagt barnerepresentanten. Administrasjonen ser heller ikke at endringene vil påvirke barn og unge.

**Konklusjoner/anbefaling**

Administrasjonen vil anbefale mindre endring ved reguleringsplan for Storgata 1 og 3 med vilkår. Planen tilrettelegger for moderne boliger med en sentral tilknytning til byen. Utformingen har blitt forbedret i innsendte illustrasjoner særlig hva gjelder samspill med verneverdig bebyggelse i Løkkegata og Storgata som er et viktig gateløp i sentrum. Administrasjonen vurderer at kvalitetene ikke sikres i bestemmelsene i tilstrekkelig grad og legger frem et forslag til bestemmelser som sikrer kvaliteter ved utforming mer konkret. Det settes og vilkår ved renovasjonsløsning der bestemmelsene definerer skjermingstiltak og utformingskrav. Samt ved bestemmelse til sykkelparkering, hvis det etableres forretning i 1. etasje (felt BKB) ut mot Storgata.


-13 400
-13 350
-13 300
-13250
1360000
1357950
1357900
129/377
129/413
129/409
129/8
129/124
129/402
129/414
129/449
129/407
129/407
129/407
129/414
129/407
129/407
129/407




Regulert areal = 6 023.0m²

## EIERFORM

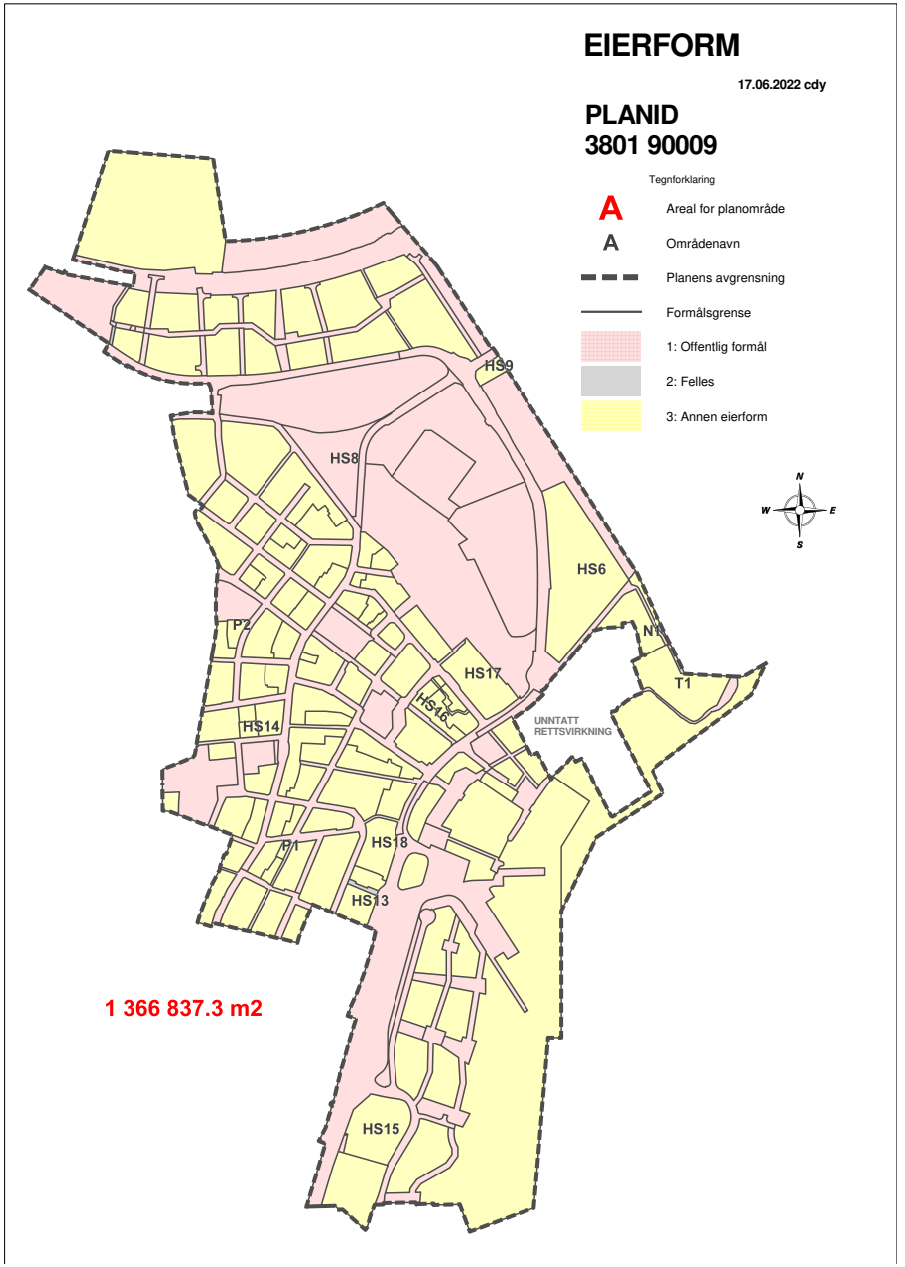
17.10.2016 cdy

**PLANID**
**0701 00330**




Tegnforklaring

| Vert. nivå 2 (på bakken) | Vert. nivå 1 (under bakken) |
|---|---|
| RpFormålGrense | RpFormålGrense V1 |
| RpGrense | RpGrense V1 |
| offentlig | annen eierform V1 |
| felles | |
| annen eierform (privat) | |


EIERFORM
17.06.2022 cdy
PLANID
3801 90009
Tegnforklaring
A
Areal for planområde
A
Områdenavn
Planens avgrensning
Formålsgrense
1: Offentlig formål
2: Felles
3: Annen eierform
N
W
E
S
HS9
HS8
HS6
P2
HS17
HS16
HS14
T1
UNNTATT
RETTSVIRKNING
P1
HS18
HS13
HS15
1 366 837.3 m2

Horten kommune

# Kulturminnefaglig vurdering Horten sentrum

13.10.2021 | Oppdragsnr.: 52105462 | Dokumentnr.: 01 | Revisjon:01







Norconsult

Norconsult

## Innhold


**Innhold** ..... **2**

**1 Bakgrunn** ..... **3**

1.1 Innhold og avgrensning av oppdraget ..... 3

**2 Avgrensning av hensynssoner** ..... **5**

**3 Kulturmiljøer i KDP Horten sentrum** ..... **8**

3.1 Hagebyen øst for Storgata, delområde B1 (H570_a) ..... 10

3.2 Skippergata og Apotekergata, delområde B3 (H570_b) ..... 16

3.3 Ved Lystlunden, delområde B3 (H570_c) ..... 20

3.4 Storgata og Torget, delområde B4 (H570_d) ..... 24

3.5 Sentroveien, delområde B5 (H570e) ..... 32

3.6 Nordre Braarud, delområde B6 (H570_f) ..... 36

3.7 Hagebyen vest for Storgata, delområde B7 (H570g) ..... 39

**4 Vedlegg** ..... **44**


| Versjon | Dato | Beskrivelse | Utarbeidet | Fagkontrollert | Godkjent |
|---|---|---|---|---|---|
| 01 | 2021-10-13 | Etter drøfting med oppdragsgiver | TSi/aalor | AjBerg | TSi |
| 00 | 2021-09-17 | Kulturminnefaglig vurdering Horten | TSi /aalor | AJBer | TSi |

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Innhold og avgrensning av oppdraget

Kommunedelplan (KDP) for Horten sentrum skal revideres. I den sammenheng blir grunnlaget for temaet kulturmiljø oppdatert. Mye av planområdet inngår i et historisk byområde med nasjonale interesser, utpekt av Riksantikvaren. Det er beskrevet i databasen Askeladden under navnet K287 Storgata. Basert på tidligere utredninger, arkivstudier og befaringer er situasjonen for kulturmiljøene vurdert. Dette notatet sammenfatter områdenes særpreg med forslag til avgrensing av hensynssoner. Særlig viktige grunnlagsdokumenter har vært:

*Kulturmiljøer i byer og tettsteder i Vestfold (2018)*
Som en del av kunnskapsgrunnlaget til regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) ble prosjektet *Kulturmiljøer i byer og tettsteder i Vestfold* gjennomført i 2018. Prosjektet har kartlagt og beskrevet kulturhistoriske bygningsmiljøer vurdert til å ha nasjonal og/eller regional verdi. Kartleggingen gjelder områder innenfor langsiktig utviklingsgrenser for byer, tettsteder og næringsområder. Prosjektet er oppsummert i en fagrapport.

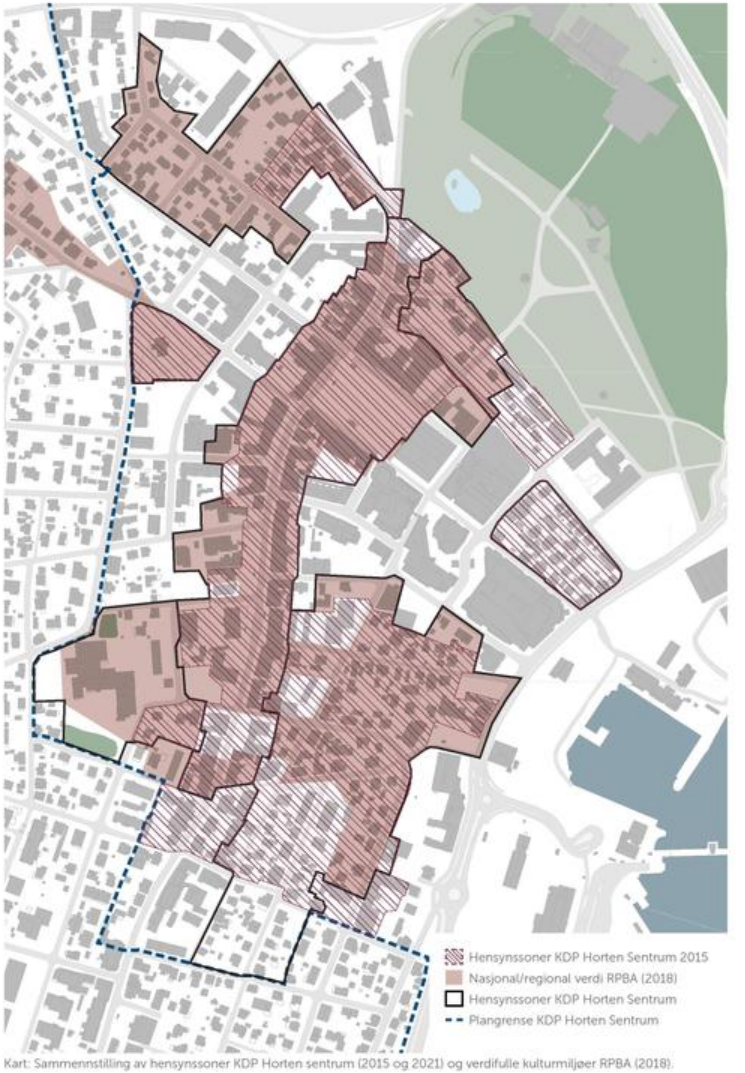
*Bevaring av bygninger, anlegg og bygningsmiljøer* (2007)
I forbindelse med rullering av kommunedelplan for Horten sentrum i 2007 ble rapporten *Bevaring av bygninger, anlegg og bygningsmiljø* utarbeidet av sivilarkitekt Synnøve Tomter. Dette var en oppdatering av registreringer og vurderinger gjennomført i 1998 i forbindelse med utarbeidelse av den første versjonen av kommunedelplanen. Rapporten fra 2007 ble også benyttet som kunnskapsgrunnlag i forbindelse med rulleringen av KDP Horten sentrum i 2015.

Som KDP 2015 inneholder også denne planen syv hensynssoner for bevaring av kulturmiljø. Revidert avgrensing av områdene er forklart i kapittel 2. Alle hensynssonene er noe endret bortsett fra B2 og B6. Kulturmiljøene er beskrevet i kapittel 3, med vekt på gatemønster, bebyggelse og bevaringsverdi.

Som vedlegg følger:
- temakart verneverdi
- temakart fasader og gaterom

Notatet er utført av Norconsult på oppdrag fra Horten kommune. Kontaktpersoner i kommunen har vært enhetsleder Katja Buen og Anne H. Hole, begge fra Enhet for kommuneutvikling. Norconsults medarbeidere har vært Aashild Lauvsnes Øren, Anne Jenny Bergseth og Torbjørn Sivertsen, med sistnevnte som oppdragsleder.



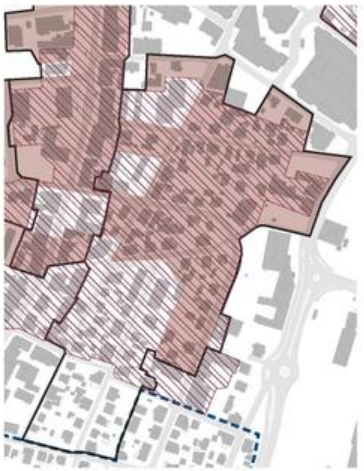



Kart: Sammenstilling av hensynssoner KDP Horten sentrum (2015 og 2021) og verdifulle kulturmiljøer RPBA (2018).

# 2 Avgrensning av hensynssoner

Avgrensning av hensynssonene tar utgangspunkt i tidligere kulturminnevurderinger. I avveiningen er det lagt vekt på at fylkeskommunens kunnskapsgrunnlag fra RPBA er nyere enn grunnlaget for KDP 2015. Samtidig er det et kriterium for å innlemmes i RPBA at et kulturmiljø har nasjonal eller regional verdi, mens KDP også skal omfatte kulturmiljøer av lokal verdi. Derfor er det naturlig at planens hensynssoner er noe mer omfattende enn det som er vist i RPBA. Flere steder gjelder det bebyggelse med liten kulturhistorisk verdi som ligger inne i en verdifull bebyggelsesstruktur. Andre steder er avgrensingen presisert for å ta hensyn til nyere utbygging eller for å tilpasse den til eiendomsgrenser.

Under følger en oversikt over endret avgrensing av hensynssonene sammenlignet med KDP 2015 og RPBA fagrapport. Det er kort redegjort for vurderingene som ligger til grunn. Hvert enkelt delområde er nærmere beskrevet i kapittel 3.




**Delområde B1 (*H570_a)***

Som det fremgår av kartet, dekker delområde B1 (*H507_a*) hele Kulturmiljø 4 *Sentrumsområder - Nordre Enggate til Ferjegata* fra RPBA og det aller meste av B1 fra tidligere KDP.

Tidligere B1 er redusert to steder.

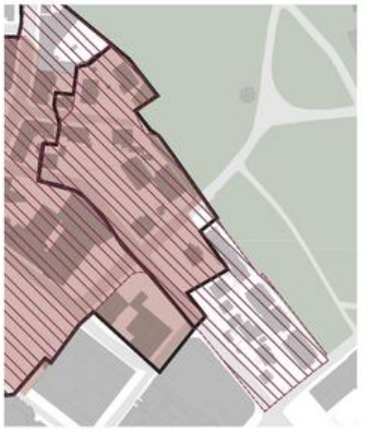
- To næringseiendommer i Sørbygata og Thranes gate er tatt ut. De inneholder ingen kulturminne¬verdier, og inngår heller ikke i en verdifull struktur.
- Bebyggelsen langs vestsiden av Langgata sør for Ferjegata er heller ikke tatt med videre. Historisk har disse eiendommene hatt et stort innslag av sekundærbebyggelse og større næringsbygg. De har ikke vært del av en typisk hagebystruktur.

Ellers er tidligere B1 utvidet.

- Det gjelder ubebygde arealer mot Strandpromenaden. På hver side av to historiske hus kan ny arealbruk få stor betydning for kulturmiljøet.
- Et annet tillegg er bebyggelse langs Rustadgata og østsiden av Langgata sørover til Salmakergata. Her ligger det en hagebystruktur som tilsier at hensynssonen bør trekkes til plangrensen i sør.



Norconsult




**Delområde B3 (*H570_c)***

Delområde B3 (*H570_c*) omfatter deler som inngår i område 3 *Storgata* i RPBA 2019, men har redusert omfang sammenlignet med hensynssone *H570_B3* fra KDP 2015.

Dette henger sammen med at endringene i og rundt småhusmiljøet i stor grad har svekket opplevelsen av det opprinnelige bebyggelsesmønsteret. Tidligere markerte hagene overgangen mellom by og park, med hovedhusene plassert tilbaketrukket fra eiendomsgrensene på begge sider. Nyere bygninger mellom parken og småhusene har endret lesbarheten til den opprinnelige strukturen, og forsterket en lineær struktur av større bygningsvolumer mot parken. Det fungerer som en romlig organisering, men representerer en grunnleggende endring av det opprinnelige mønsteret. Videre er store deler av hagearealene erstattet av overflateparkering, garasjer og innkjørsler. Strukturen fremstår dermed mer oppbrutt og utydelig, også mot Skippergata. Gangforbindelse mot Lystlunden som tidligere lå i forlengelsen av Langgata er ikke videreført i dagens struktur

Hensynssonen avgrensning er definert på grunnlag av:

- Bygg og hageanlegg plassert mer eller mindre i eiendomsgrense, slik at de tydelig definerer gaten (Lystlundveien og Skippergata).
- Bygg og hageanlegg med tydelig henvendelse både mot Skippergata og Lystlunden.




**Delområde B5 (*H570_e*)**

Delområde B5 (*H570_e*) utvidet sammenlignet med hensynssone H570_B5 fra KDP 2015 og noe endret avgrensning sammenlignet med deler av område 3 *Storgata* i RPBA .
Hensynssone H570_B5 i KDP 2015 omfattet villaeiendommene i Falsens gate/Sentroveien, og er i sin helhet videreført i hensynssone *H570_e*.

- Sentrum skole, og kvartalet rundt inngår i sone 3 *Storgata* i RPBA. Dette kvartalet er nå inkludert i B5, men også utvidet, slik at det omfatter hele skolens uteområde. Dette er gjort på bakgrunn av de åpne arealenes betydning for skolebyggets frittliggende karakter.
- Et par eiendommer i Åsgata som inngår i sone 3 *Storgata* i RPBA tas ikke inn i utvidet B5. Både bystruktur og enkeltbygg er endret i forhold til det opprinnelige, og vurderes til ikke å ha egenskaper som bygger opp under verdiene til kulturmiljøet.

**Delområde B7 (*H570_g*)**

Delområde B7 omfatter i sin helhet områdene som inngår i B7 i KDP 2015, og er supplert med hele kulturmiljø 2 *Bekkegata, Løkkegata og Torggata*, fra RPBA.

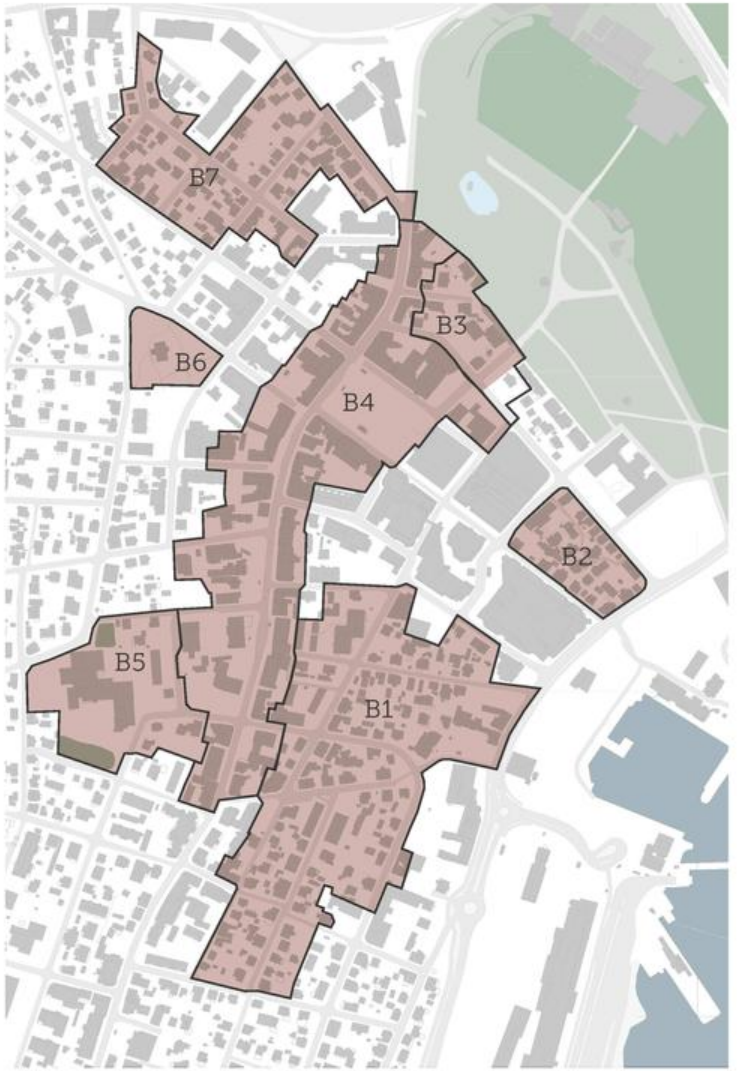


Norconsult

# 3 Kulturmiljøer i KDP Horten sentrum

Innenfor sentrumsplanen ligger flere verdifulle kulturmiljøer. De varierer i størrelse og karakter. De fleste har verdi fordi de forteller om byens utvikling, særlig fra den viktige vekstperioden i annen halvdel av attenhundretallet. Da ble grunnlaget lagt for Hortens karakteristiske lange hovedgate og for hagebybebyggelsen som byen ble kjent for.

Som i tidligere utgaver av KDP for sentrum er kulturmiljøene inndelt i syv områder som tilsvarer syv hensynssoner for bevaring av kulturminner i planen. I dette kapitlet er områdene beskrevet.

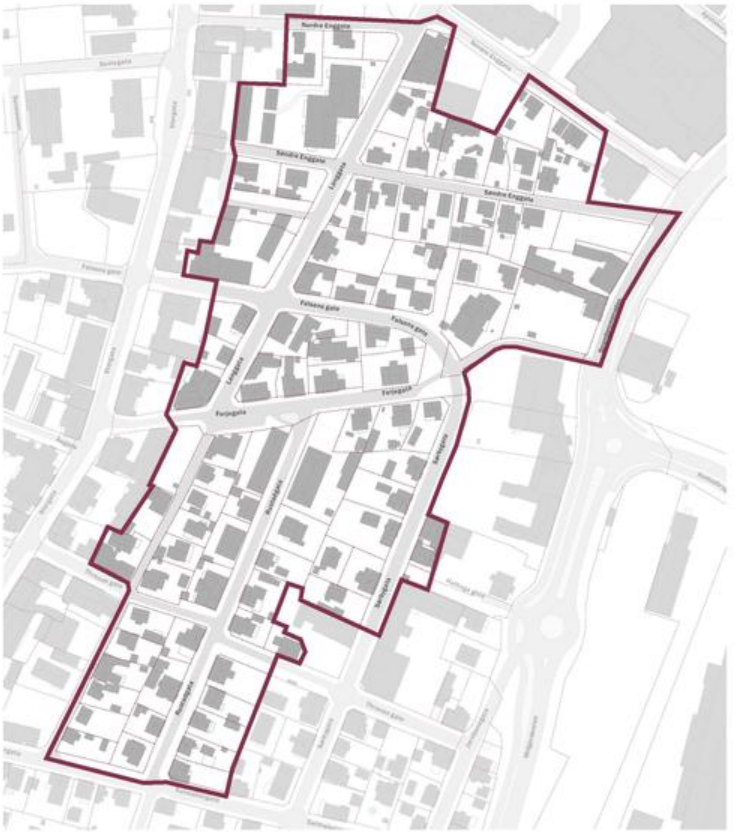



Hensynssoner i KDP Horten sentrum





## 3.1 Hagebyen øst for Storgata, delområde B1 (H570_a)







### Dagens situasjon

Område B1 mellom Storgata og Strandpromenaden er først og fremst et boligstrøk, men inneholder også spor etter husdyrhold og verksteder og handel. Flere bevarte uthus forteller om et sammensatt livsgrunnlag i byene ett til to hundre år tilbake i tid. Bolighusene er i tre og relativt små. De eldste er i én etasje mens boligene fra andre halvdel av attenhundretallet er større og ofte i halvannen etasje. Større murgårder i tre og fire etasjer skriver seg fra tiden rundt forrige århundreskifte og forteller om byvekst og et samfunn med mer spesialisert produksjon og service. Området inneholder også nyere innslag der særlig leilighetsbygg i fire etasjer står som eksempler på etterkrigstidens boligidealer innpasset i det som egentlig er litt trange situasjoner for slik utbygging.

### Gatenett

De fleste gatene i området har sin opprinnelse som kommunikasjonslinjer fra Storgata og ned mot havnen, og oppsto i tidsperioden 1815-1858. Ferjegata ble anlagt i forbindelse med ny fergebrygge i 1820-22. (Gateløpet ble brutt mellom Rustadgata og Sørbygata en gang etter 1959.) Langgata og Rustadgata, som går parallelt med Storgata, ble utlagt i 1840-årene, mens de supplerende gatene er reguleringer fra 1860-årene som ble fullført frem mot århundreskiftet.



Skråfoto 2017, hentet fra *Vestfoldkart*





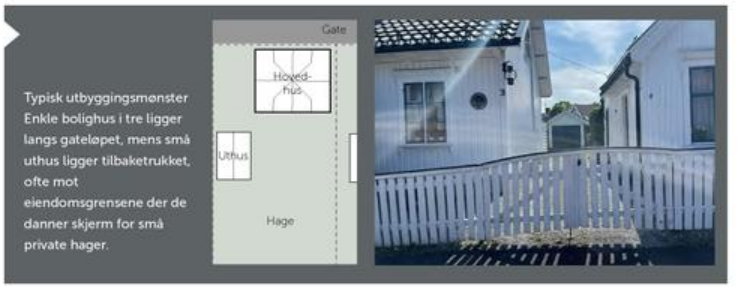
### Bebyggelsesmønster og bygningstyper

Bebyggelsen er organisert etter de lange rettlinjede gateløpene. Til tross for et visst selvgrodd preg, utgjør bebyggelsen fra før første verdenskrig tydelige lineære strukturer. Dette er spesielt tydelig i Langgata og Søndre Enggate, med omtrentlig like store hus på like store tomter. Det samme mønsteret karakteriserer også Ferjegata og til dels Sørbygata. Enkle bolighus i tre ligger langs gateløpet, mens små uthus ligger tilbaketrukket, ofte mot eiendoms¬grensene slik at de skjermer små hager. Hovedbygningene har som regel møneretning langs gateløpet, men enkelte av de eldste husene vender gavlen mot gaten. De eldste husene i området, fra før 1858, er ofte i én etasje med nøktern empirepreget utforming. Senere i denne perioden introduseres detaljer i sveitserstil. Husene fra etter 1858 er i halvannen etasje og bærer preg av sveitserstil i form og dekor. Det er disse husene som i første rekke preger området. De har symmetrisk fasadeskjema med midtstilte arker. Vinduer, fasadekledning og taktekking er stort sett skiftet ut. Trolig har de fleste sveitserhusene i utgangspunktet hatt stående falset panel med høvlede bord, grunnmur i upusset naturstein, fire rams «flaggvinduer» og teglpanner på takene.





Lineær gatestruktur i Søndre Enggate (øverst) og Ferjegata



I området finnes også enkelthus i mur som er større og høyere, med to til fire etasjer. Disse er fra tiden rundt forrige århundreskifte. De er planlagt for en tettere bystruktur der de bygger opp under gatehjørnene mellom Langgata og Falsens gate eller etablerer en nesten sammenhengende fasade mot Strandpromenaden. Også disse bygningene følger det samme fasadelivet mot gaten som de mindre og eldre bolighusene. Derfor oppleves gatene som definerte rom, og det har liten betydning at gatenes sideareal varierer mellom fortau og gresspartier.

I de siste femti årene er det skjedd mer gjennomgripende brudd i utbyggingsmønsteret. Leilighetsbygg utgjør større bygningsvolumer og har ofte parkering og innkjørsler i stedet for hager. Dersom langveggen følger fasadelivet til resten av gaten, er det positivt. Likevel svekkes det opprinnelige bebyggelsesmønsteret der gatelinjen ikke fullføres med vegetasjon eller gjerder, slik som i den eldre bebyggelsen. Dette gjelder blokkene i nordenden av Rustadgata. Et enda større brudd med helheten inntreffer der et større bygningsvolum er trukket tilbake fra det gjennomgående fasadelivet ellers i gaten, slik som i leilighetsbygget i Ferjegata 13 og parkeringsanlegget i Falsens gate 9. Også Langgata 9 med tilhørende garasjer og næringsbebyggelsen sør i Sørbygata er oppført uten øye for utbyggingsmønsteret i nabolaget.



Murbygg i krysset Langgata-Falsens gate





▲▶ *Eksempler på brudd i utbyggingsmønster*





**Bakgrunn for bevaring**

I område B1 er bebyggelsesstrukturen ganske godt bevart med mindre bolighus i frukthager. Mye av stedskarakteren ligger i de rette gatene der fasader og hager danner klare vegger. Bebyggelsesstruktur og bygningstyper gjør at området oppleves som helhetlig, med enkelte unntak. Nedre del av Søndre Enggate inneholder det største sammenhengende kulturmiljøet, men mønsteret er også tydelig lesbart i Ferjegata, Falsens gate og sentrale deler av Langgata. Det vil være avgjørende å beholde og forsterke denne gatekarakteren som er typisk for hagebyen.

Gatenes orientering forteller om en byvekst mellom fergestedet og Storgata, som var den gamle ferdselsåren mot sør. Utbyggingen skriver seg fra byens første utviklingsperiode. De mange hagene og frukttrærne ble tidlig et kjennetegn for byen.

Kulturmiljøet har kunnskapsverdi fordi hus og gater illustrerer hvordan byen vokste frem. Området inneholder dessuten opplevelsesverdier i gaterommenes visuelle kvaliteter og arkitektoniske kvaliteter i flere enkeltbygninger.



Ferjegata





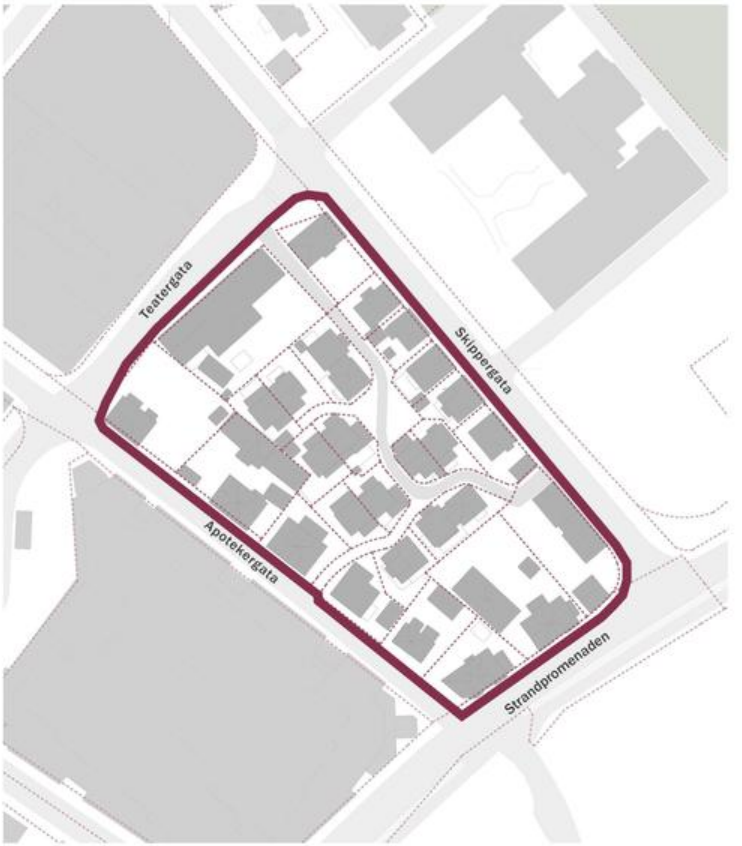








## 3.2 Skippergata og Apotekergata, delområde B3 (H570_b)




Skippergata


Apotekergata

**Dagens situasjon**

Hortens historie og utvikling er tett knyttet til havnen, som gjennom tiden har hatt funksjon som verft og industri- og trafikkhavn. Fra 1970-tallet og frem til i dag, har forholdet mellom by og havn endret seg vesentlig, og store havneområder er frigjort til byutvikling og er dermed blitt offentlig tilgjengelige. Parallelt har det skjedd omfattende endringer i sentrum. På 1970-tallet ble store deler av bebyggelsen i kvartalene mellom Skippergata og Nordre Enggate sanert, og nye sentrumsfunksjoner som bibliotek, rådhus og kjøpesenter etablert. Apotekergata er blitt en viktig sentrumsakse mellom torget og havnen..

I det østre sentrumskvartalet, mellom Skippergata og Apotekergata, er noe av den eldre boligbebyggelsen beholdt. Disse husene danner i dag rammen rundt kvartalet som utgjør B2, mens indre deler av kvartalet er fortettet med nyere, små bolighus. Dette er primært et boligstrøk, men med næringsaktivitet og forsamlingshus mot Teatergata. Inne i kvartalet er det fortsatt enkelte bygninger som forteller om bakgårdenes tidligere bruk.


Flyfoto fra 1955 (Kilde: nb.no / Widerøe Flyveselskap)

**Gatenett**

Skippergata og Apotekergata ble etablert i perioden mellom 1815 og 1858, og er eksempler på tverrforbindelsene som oppsto mellom Storgata og havnen. Endringene som har skjedd i sentrum siden 1970-tallet, etablering av Sjøsiden kjøpesenter på begynnelsen av 2000-tallet og den pågående transformasjonen i havnen, har forsterket Apotekergatas rolle som handelsgate i sentrum. Denne er i dag gågate, mens Skippergata er utformet for større trafikkmengder der den knytter sentrumskjernen til innfartsåren Rv. 19 og fv. 310. Strandpromenaden (tidl. Strandgaten) ble etablert noe senere, i perioden 1859-1907, og har historisk





markert skillet mellom by og havn. Teatergata er regulert i rutenettsplaner fra slutten av 1800-tallet, men ble først etablert da deler av den eldre bebyggelsen ble sanert, trolig på 1970-tallet. Tidligere ble kvartalet avgrenset av Langgata mot nordvest. Hjulmaker Jakobsens vei er av nyere dato, etablert i forbindelse med utbygging av de nyere boligene. Gaten slynger seg gjennom kvartalet, og er først og fremst en intern gate.

**Bebyggelsesmønster og bygningstyper**

B2 består at ett kvartal, der den eldste bebyggelsen utgjør den ytre rammen, og det er fortettet med nyere, små bolighus inne i kvartalet. I skala er de nye bygningene tilpasset den historiske bebyggelsen. Historisk strakte kvartalet seg fra Strandpromenaden og helt til Langgata. Da lå den tidligere bystallen ikke mot gaten, men i en bakgårdssituasjon

Langs Skippergata, Strandpromenaden og de vestlige delene av Apotekergata, ligger bygningene direkte mot gateløpet. I den sørøstlige delen av Apotekergata er det små forhager mens husene ligger noe trukket tilbake. Møneretning følger i hovedsak gaten, men i Skippergata har enkelte gavlen mot gaten. De eldste bygningene i B2 skriver seg fra tredje kvartal på 1800- tallet. Det gjelder hus langs Skippergata og Apotekergata samt våningshus og bakgårdsbygning på eiendommen Strandpromenaden 15. Mot Skippergata er de eldste husene små enkle hus der vinduer og kledning er byttet ut i nyere tid. De eldre husene i Apotekergata har et tydelig sveitserpreg. Anlegget i Strandpromenaden 15 er ganske stort anlagt med våningshus i tre og bakgårdshus i tegl, begge med tydelig preg av sveitserstil.

Mot Teatergata fremstår kvartalet mindre sluttet da det aldri ble etablert en bebyggelse henvendt mot dette gategjennombruddet fra nyere tid. Her er det større avstand mellom byggene og mot resten av kvartalet. Husene har ulike bruksområder og


Apotekergata


Skippergata


Internt i kvartalet



Fortetting internt i kvartalet



Krysset Teatergata - Apotekergata. Kvartalet fremstår mindre sluttet på grunn av store arkeringsflater

stiluttrykk. De store parkeringsflatene bidrar til et utflytende preg. Av de tre byggene som ligger her, er det bare den tidligere bystallen som har inngang vendt mot Teatergata

**Bakgrunn for bevaring**

Stedskarakteren henger sammen med de gjennomgående gateløpene innrammet av frittliggende småhus. Området inneholder nyere utbygging, men det er stort sett eldre bolighus som vender mot gatene rundt kvartalet. Viktigst for kulturmiljøet er deler av husrekkene i Skippergata og Apotekergata samt den tidligere stallen og bakgårdshuset i Strandpromenaden 19.

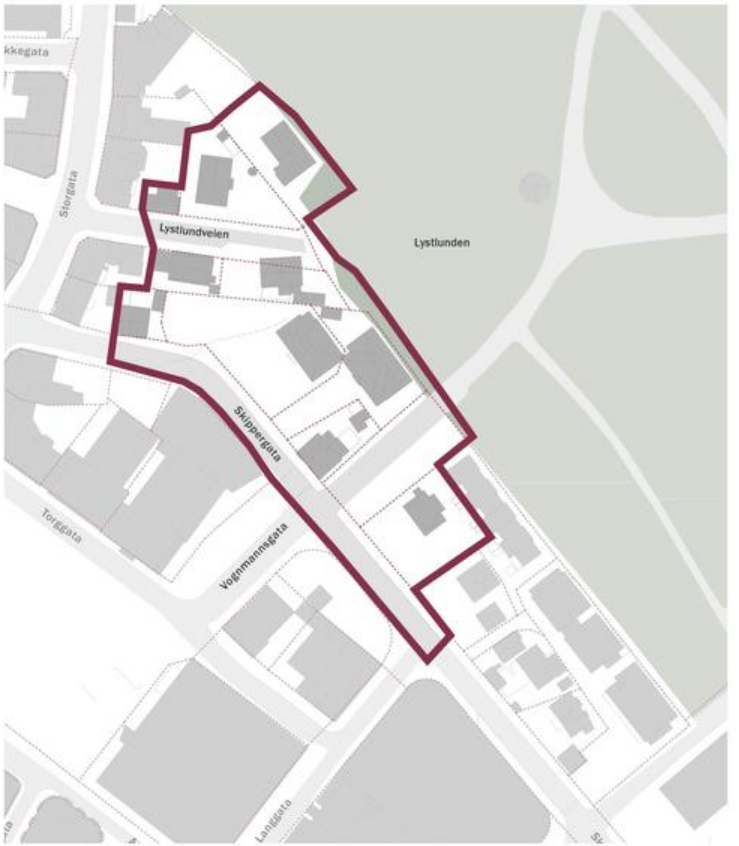
Småhuskvartalet Apotekergata – Skippergata representerer den tette, historiske byen bygd opp i tilknytning til havnevirksomhet. Småhus har hatt en representativ fasade mot gatene mens det inne i kvartalet har vært en mer selvgrodd bebyggelse, til husdyr og verksteder og supplerende boliger. Området er ikke helhetlig og heller ikke grønt som den typiske hagebyen, men spesielt interessant med nærheten til vår tids byutvikling i de nærmeste strøkene.

Også i dette området illustrerer hus og gater Hortens byutvikling i den første vekstperioden. Flere gatehus og tidligere bakgårdshus gjør det mulig å lese historien og de representerer dermed en kunnskapsverdi. Husrekker mot Skippergata og Apotekergata har visuelle kvaliteter som gir området opplevelsesverdi. Disse verdiene er utgangspunktet for hensynssonen med bestemmelser.





## 3.3 Ved Lystlunden, delområde B3 (H570_c)







**Dagens situasjon**

Område B3 ligger mellom Skippergata og Lystlunden, og avgrenses i vest av sentrumshus i sidegater til Storgata og i øst av et sammensatt bygningsmiljø med eldre hagebybebyggelse og nyere lavblokker. Området er preget av å ligge i overgangssonen mellom park og by, der bygningene tettest på Lystlunden er tydelig orientert mot parken og de øvrige har sin henvendelse mot gaten.

I dag er dette i hovedsak et boligstrøk. Tidligere var det andre funksjoner i murbyggene mot parken; i nord hadde sportsklubben Falk sitt klubbhus (*Falkheimen*), i sør ble det i 1912 etablert en kirurgisk privatklinikk (*Dr Mantheys klinikk*) som etter krigen ble overtatt av staten og fungerte som byens sykehus frem til midten av 1950-tallet.

**Gatenett**

Lystlunden ble lagt ut som bypark i 1852. Skippergata inngår i byutviklingen der det i perioden 1815-58 parallelt med Ferjegata og marinens eiendomsgrense mot nord, vokste frem flere veier mellom Storgata og Strandgata. Den nordre delen av Skippergata ble sammen med Lystlundveien etablert noe senere, i perioden 1859-1907.

I NS Krums kart over Horten fra 1886, ser man veiforbindelsen «Malergaten», som strekker seg mellom den eldste delen av Skippergata og Lystlundveien. Denne forbindelsen ble aldri etablert, og kan være en forklaring på de irregulære, relativt brede tomtene og avstanden dette gir mellom byggene.

Gangforbindelsen mellom Skippergata og Lystlunden går i dag over eiendommen Skippergata



Norconsult



Utsnitt av flyfoto fra 1960 (Foto: nb.no / Widerøes Flyveselskap)

20, som en forlengelse av Vognmannsgata. Denne skal ha blitt etablert i forbindelse med byjubileet i 1958, og representerer med sin parkmessige opparbeiding og trerekke en utvidelse av Lystlunden mot byen. Tidligere gikk fotgjengerforbindelsen lengre øst, i forlengelsen av Langgata.

**Bebyggelsesmønster og bygningstyper**

Bygningene i området er reist mellom tredje kvartal av 1800-tallet og 1900-tallets første kvartal. Mot Lystlunden gjenspeiler bebyggelsesmønsteret beliggenheten mellom parken og byen. Langs Lystlundvegen er bygningene orientert mot gaten, enten plassert direkte i eiendomsgrensen, eller litt tilbaketrukket med gjerde mot gaten. Tomtenes struktur og størrelse skiller seg noe fra det typiske mønsteret til hagebystrøkene i byen, noe som skyldes nærheten til parken, men også at det aldri ble etablert en veiforbindelse direkte mellom Skippergata og Lystlundveien. Selv om husene ligger med litt større avstand, bygger de opp om Lystlundveien som et definert gateløp. De ulike husene som vender mot parken er det mest karakteristiske ved området. Bygningsvolumene er her noe større og danner, sammen med den øvrige bebyggelsen i randsonen mot Lystlunden,



Parkering anlagt på tidligere hagearealer i Skippergata

en lineær struktur som avgrenser parken i sør. Dette inkluderer også bygg utenfor sone B3, som de nyere boligblokkene i bakkant av trehusmiljøet i Skippergata og den tidligere yrkesskolen. Til tross for stor variasjon i størrelse og alder, dannes det et mønster i forholdet mellom hus og park. Slik er det ikke for småhusene langs Skippergata, opplevelsen av det opprinnelige bebyggelsesmønsteret med småhus i hage er her kraftig svekket av garasjer og parkering som er anlagt på tidligere hagearealer

I område B3 er det stor variasjon i bygningstyper, både når det gjelder skala, typologi og byggemåte.





Bygningene danner en tydelig lesbar lineær struktur som markerer overgangen mellom by og park.

Den eldste bebyggelsen langs Lystlundvegen består av ulike småhus i tre over 1-2 etasjer, reist i 1800-tallets tredje kvartal. Her er også et mer villapreget jugendinspirert murhus som er noe yngre. Bygningene mot parken skriver seg fra samme periode. Her er bygningsvolumene større og høyere, også her med innslag av både tre og mur.



Lystlundveien

**Bakgrunn for bevaring**

Området utgjør ikke et helhetlig bygningsmiljø. Det består av relativt få hus og er likevel sammensatt i struktur, skala og byggemåte. Områdekarakteren er knyttet til hagene, og hvordan disse bidrar til å markere gateløpene Lystlundveien og Skippergata. Området binder sammen parken og sentrumskjernen. Bygningene som er vendt mot Lystlunden forteller historien om parken som riktig lokalisering for ulike institusjoner, som klubbhus, sykehus og skole. Senere har parken vært attraktiv som nærområde for boliger.

Kulturmiljøet har opplevelsesverdier i hagenes visuelle kvaliteter og arkitektoniske kvaliteter i flere enkeltbygninger.

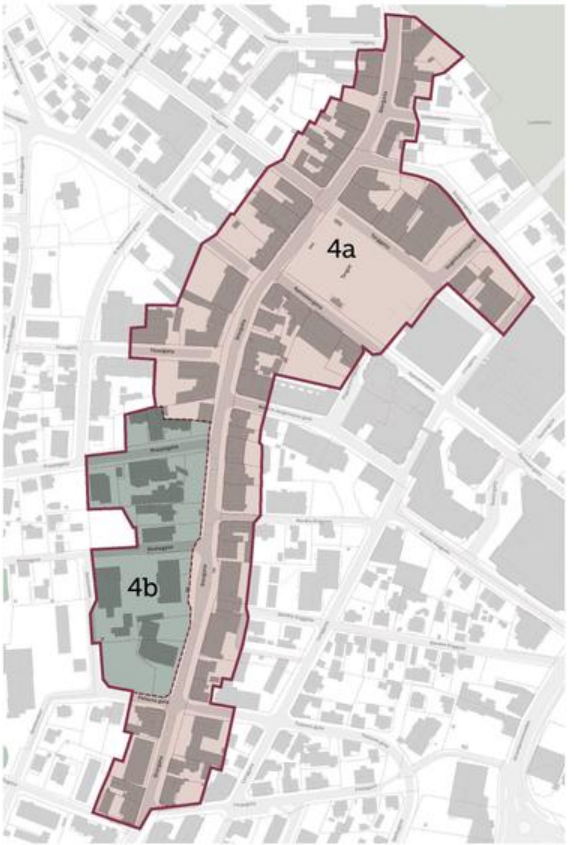


Skippergata





## 3.4 Storgata og Torget, delområde B4 (H570_d)





**Dagens situasjon**

B4 omfatter Storgata fra Lystlunden til Ferjegata/Åsgata. Hovedmønsteret er at tett sentrums¬bebyggelse følger gaten eller omkranser Torget. Sentralt i området finner vi et unntak i den åpne bebyggelsen som ligger trukket tilbake fra gaten mellom Prestegata og Falsens gate på vestsiden av Storgata. I det langstrakte B4-området finner vi hus som representerer et tidsspenn fra midten av attenhundretallet til i dag. De illustrerer byens utvikling fra marinebasen ble etablert rundt 1820 og byen fikk status som ladested i 1858 og videre opp til vår tid. Mange av bygningene rommer handel og service og ulike forsamlingslokaler, typisk for et bysentrum. Boliger utgjør også et stort innslag, de er ofte lagt til de øvre etasjene. Enkelte bevarte uthus forteller at husdyrhold og verksteder har vært en del av livsgrunnlaget. Aktiviteten knyttet til handel og service er størst rundt Torget og i Storgata nærmest Torget. Lengre nord, mot Lystlunden, tar boliger i større grad over. Lengre sør, i Storgata sør for Prestegata, finnes flere serveringssteder og skolebygninger samt en bensinstasjon. Den søndre delen av B4 har større innslag av boliger og færre sentrumsfunksjoner. Bortsett fra et par serveringssteder er handels- og servicetilbudet mest rettet mot sjeldnere bruk og strøket er mer preget av gjennomkjøring.

**Gateløp**

Storgata skriver seg fra den gamle ferdselsåren som gikk fra det opprinnelige fergestedet og Horten gård sørover mot kirkestedet Borre. Gaten har derfor i utgangspunktet en myk linjeføring gjennom bylandskapet. Etter en brann i 1859 ble Torget og deler av Storgata regulert og rettet ut. Storgata har mange tverrgater. De fleste er korte lokale forbindelser med en rettlinjet karakter. Bare noen få er gjennomgående. Ferjegata var del av et overordnet kommunikasjonsnett som forbindelse til fergestedet som ble etablert i 1820-22.



Norconsult



Eksempel på knekket hjørne




Horten kino - funksjonalistisk teglarkitektur fra 1936

**Bebyggelsesmønster og bygningstyper**

Storgata og Torget *(B4a)*

Bebyggelsen er organisert lineært langs Storgata. Representative fasader og hovedinnganger er henvendt mot gaten mens grovere virksomheter og service-innganger ligger på baksiden. Særlig nord for Torget er dette mønsteret tydelig med hus som dekker hele fronten på ganske dype, smale tomter og mindre sidebygninger som rommer underordnede funksjoner. Her er det lagt vekt på henvendelse mot sidegatene med hovedinnganger i knekkede hjørner. Nord for Torget er Storgata preget av to etasjer høye bygårder i mur, med mønet parallelt med gaten. Husene har enkle former og fasader med et dempet stiluttrykk som varierer mellom empire, sveitserstil og jugend. Flere av husene er preget av moderniseringer i nyere tid.

Rundt Torget er bebyggelsen orientert mot dette store offentlige arealet med symmetriske fasader og midtstilte innganger. Ved Torget er det flere murgårder med byggehøyde på tre, fire og fem etasjer. Om ikke Torget har samme betydning som tidligere, oppleves det som et sentralt byrom med tidstypisk arkitektur fra ulike perioder. I øst ligger kjøpesenteret Torggården med en lavmælt glassfasade fra 2008 og på motsatt side ligger Torget 1 og 2 fra perioden 1850-75 med sveitserpreg og Torget 3 med en nyklassisistisk hovedfasade. Dette bildet suppleres av kinoen som har karakteristisk funksjonalistisk teglarkitektur fra 1936. funksjonalistisk teglarkitektur fra 1936.



Storgata sør for Torget



Metodistkirken

Også i Storgata sør for Torget gjelder mønsteret med hus orientert langs gaten. Strekningen mellom Vestre Braarudgate og Prestegata er rik på arkitekturhistorie. Større forretnings- og leiegårder med arkitektur i nyklassisisme og markant funksjonalisme fra 1939 i Storgata 19, ligger vis á vis Metodistkirkens nyromanske gavlfasade fra 1875. Bildet domineres av tre etasjer høye murbygninger med langsiden mot gaten, men flere hus på østsiden er lavere, og det er også enkelte trehus her, der Storgata 25 har et tydelig sveitserpreg.



Storgata 19 og 21







Krysset Storgata - Falsens gate



Storgata mellom Falsens gate og Ferjegata

Lengre sør i Storgata, på strekningen fra Prestegata til Falsens gate, endrer situasjonen seg ved at den typiske gatebebyggelsen kun finnes langs østsiden av gaten. På denne siden danner husene en sammenhengende gatefront der byggehøyden varierer fra én til fire etasjer og både mur og tre er brukt som fasadematerialer. Her er noen innslag av sveitserstil, et funksjonalistisk hus og en nyklassisistisk bygård på hjørnet mot Falsens gate. Bebyggelsen er likevel mest preget av større kontorbygg i tegl og platekledning typisk for 1980-årene. Storgata 34-38 bryter til en viss grad mønsteret med den tydelige gatearkitekturen ved at Storgata 34 er trukket noe tilbake og at en overbygd parkering bryter Søndre Enggate..

Mellom Falsens gate og Ferjegata/Åsgata svekkes Storgata som offentlig rom av flateparkeringen ved den tilbaketrukne forretningen ved Falsens gate. Avvisende privatiserte balkongfasader på nye store leilighetsbygg på vestsiden av gaten bygger heller ikke opp om bymiljøet. Sør i kvartalene finner vi enkelte hus som forteller om en bykultur fra forrige århundreskifte med et sveitserhus og to murgårder lagt mot gaten. Hjørnehuset i tegl med historiserende detaljer bidrar til gaterommene både i Storgata og Ferjegata.



Storgata 29 ligger tilbaketrukket fra gaten.



Tidligere skolebygg i Storgata 37

Storgata Vest *(B4b)*

På vestsiden av Storgata, mellom Prestegata og Falsens gate, ligger flere større trehus tilbaketrukket med parkarealer og parkering mot gaten. Disse ligger midt på tomten henvendt mot en forhage. Trolig er forklaringen at her lå i utgangspunktet hovedhuset til Braarud Søndre og andre større boliger. Da den offentlige skolen ble etablert i området var det naturlig å avsette romslige utearealer også her. Sveitserstil er utgangspunktet for flere av disse trebygningene. .

De to skolebygningene i Storgata 37 utgjør sammen med Sentrum skole i område B5 et kulturhistorisk miljø av undervisningsanlegg. Nærmest Storgata ligger en stor trebygning i sveitserstil, oppført i 1879 i to og en halv etasje. Vendt mot samme skoleplass, med omtrent samme grunnflate, men litt større byggehøyde, ligger skoleutvidelsen fra 1895, en stor teglbygning med nygotisk dekor. Sveitserhuset har vært frittliggende, men det er knyttet til gatenettet med en tidlig utvidelse i retning Skolegata. Teglbygningen har samme avstand fra Skolegata, og en tydelig gatefasade langs Sentroveien.

Bensinstasjonen med parkeringsplass ligger på tomten til det tidligere hovedhuset til Braarud Søndre. Historisk inngår dette arealet i en tilsvarende struktur som de frittliggende husene nord for Skolegata.



Norconsult



Fra Storgata / Torget Kilde: nb.no

**Bakgrunn for bevaring**

Område B4 oppleves som et sammensatt bygningsmiljø, men viktige strukturer er i behold, selv om de er fylt med bebyggelse fra ulike tider. Bybebyggelse ordnet etter den lange hovedgaten med sine korte sidegater er utgangspunktet for kulturmiljøet i B4. I sammenhengen hører også bybebyggelsen rundt Torget og de frittliggende enkeltbygningene som møter gaten med åpne hagearealer.

Storgata illustrerer byens raske vekst i annen halvdel av 1800-tallet og den påfølgende sammenhengende byutviklingen knyttet til denne lange hovedaksen. Lave eldre bygårder i nord og større nyere bygårder rundt Torget og i den sentrale delen av Storgata forteller om befolkningsvekst og fremveksten av et moderne bysamfunn. Dagens utesteder og eldre skolebygninger som ligger med noe avstand fra Storgata peker lengre tilbake i tid til da landeveien passerte sentrale gårder med store våningshus.

Kulturmiljøet har kunnskapsverdi fordi det viser hvordan Horten har vokst frem langs den gamle ferdselsåren mot sør og hvordan Torget ble knyttet til den viktige gaten. Bebyggelsen illustrerer 150 års bygningshistorie innenfor den samme strukturen. Torget og flere deler av gaterommet langs Storgata gir opplevelsesverdi i sine visuelle kvaliteter og i arkitekturen til mange enkeltbygninger fra ulike epoker.




Storgata sør for Torget Kilde: nb.no





## 3.5 Sentroveien, delområde B5 (H570e)







**Dagens situasjon**

Område B5 ligger vest for Storgata og strekker seg langs Sentrogata og deler av Falsens gate.

Området preges i stor grad av Sentrum skole, opprettet som folkeskole i 1923. En frittliggende fem etasjer høy murbygning som ligger høyt over Storgata og Falsens gate. Tidligere lå det en del småhus i kvartalet som omkranser skolen. Bygging av Horten svømmehall på 1970-tallet, og utvidelser av skolens utearealer, medførte at deler av denne bebyggelsen ble sanert. Langs Skolegata er et par bolighus fra slutten av 1800-tallet bevart. I 2012 ble skolen rehabilitert og det ble oppført et nybygg som knytter skole, idrettsbygg og svømmehall sammen. De åpne utearealene gjør at skolens frittliggende, monumentale preg er beholdt.

Like sør for skolen, i Falsens gate og Sentroveien, ligger mer villapreget bebyggelse trolig reist litt tidligere enn skolen. Mot Storgata og bensinstasjonen ligger et ubebygd areal som skriver seg fra at hovedhuset til Braarud Søndre lå her omgitt av en større hage.

**Gatenett**

Skolegata ble etablert i perioden 1815-58, og er på kart fra 1886 og 1913 markert som henholdsvis Baggerudgaden og Nordre Baggerud gate. Gaten ligger dels i forlengelsen av Nedre Bjerggate, som var en utfartsvei vestover fra Nordre Braarud, og som har en mindre stram linjeføring enn flere andre gater i området. Tverrforbindelsene fra denne, som Åsgata og deler av Skolegata, kan ha oppstått som tråkk fra Nedre Bjerggate ned mot Storgata.

Sentroveien er på kartene fra 1886 og 1913 markert som Borregaten, og vist som en lang parallellgate til Storgata. Veien fikk imidlertid navnet C. Andersensgate, og ble aldri realisert mellom



Utsnitt av NS Krums kart fra 1913





Prestegata og Skolegata. Den sørlige delen av C. Andersensgate, som strekker seg fra Skolegata til Grønligata ble senere omdøpt til Sentroveien. Både Sentroveien og Falsens gate ble anlagt i perioden 1908-45.

**Bebyggelsesmønster og bygningstyper**

Lokaliseringen av den store skolen i 1923 har trolig tatt utgangspunkt i at det allerede var oppført skolebygninger i området og at det fantes ubebygde arealer ved Braarud Søndre. Sentrum skole har et monumentalt preg, der særlig den delen som vender mot Storgata, fremstår som et tydelig landemerke. Virkningen i bybildet understrekes av en sluttet bygningskropp med høyt valmtak i en forenklet nybarokk utforming som var mye brukt til skoler. Svømmehallen fra 1970-tallet og tilbygget fra 2012 ligger i bakkant og underordner seg murbygget som snart er hundre år gammelt.

Langs Skolegata ligger to bolighus i tre, oppført i sveitserstil på slutten av 1800-tallet. De avviker litt fra det typiske mønsteret til hagebyen der boligene har langfasade og inngang vendt mot gaten. Dette kan skyldes at det endelige gatemønsteret først ble fastlagt etter at husene var bygd.

I Falsens gate ligger tre murhus med nesten lik utforming, men med variasjoner i detaljene. De ligger litt tilbaketrukket slik at hagene markerer overgangen mot gaten. Husene er beskjedne i størrelse, men har markant utforming som en slags byvillaer med mansardtak og jugendpreg i vinduer og detaljer. Trolig er de bygd i perioden 1915-20.



Villaermed jugendpreg i vinduer og detaljer



Sentroveien



Sentrum skole sett fra Sentroveien, usikker datering, før 1950
(Foto: nb.no / Mittet & Co. AS)

**Bakgrunn for bevaring**

Hovedinnslaget i området er Sentrum skole. Skolens betydning i samfunnet er her uttrykt med et stort og synlig bygningsanlegg utformet nettopp for å ligge eksponert i bylandskapet. Slik oppleves skolen også i dag, selv om den er utvidet med flere byggetrinn i nyere tid. I området inngår også noen eldre eneboliger som er naboer til skolen.

Sammen med skolebygningene i B4 (Storgata) forteller Sentrum skole om byvekst og en samfunnsutvikling der skolen fikk en stadig større plass. Skolegata har ikke lengre hagebyens særpreg, men to eldre bolighus forteller at også i dette området har det vært boligstrøk med sveitserhus anlagt etter hagebyens mønster.

Kunnskapsverdien ligger først og fremst i at skoleanleggene i B5 og B4 dokumenterer hvilken vekt som ble lagt på det allmenne skolevesenet i første halvdel av 1900-tallet, og hvordan dette manifesterte seg i sentrum av mange norske byer. Det ligger til rette for å videreutvikle et attraktivt visuelt interessant skoleområde med institusjonsbygg i parkmessige omgivelser. Bolighusene i Skolegata forteller om tidligere mønster for boligbygging i området. Husgruppen i Falsens gate har opplevelsesverdi i estetiske kvaliteter.

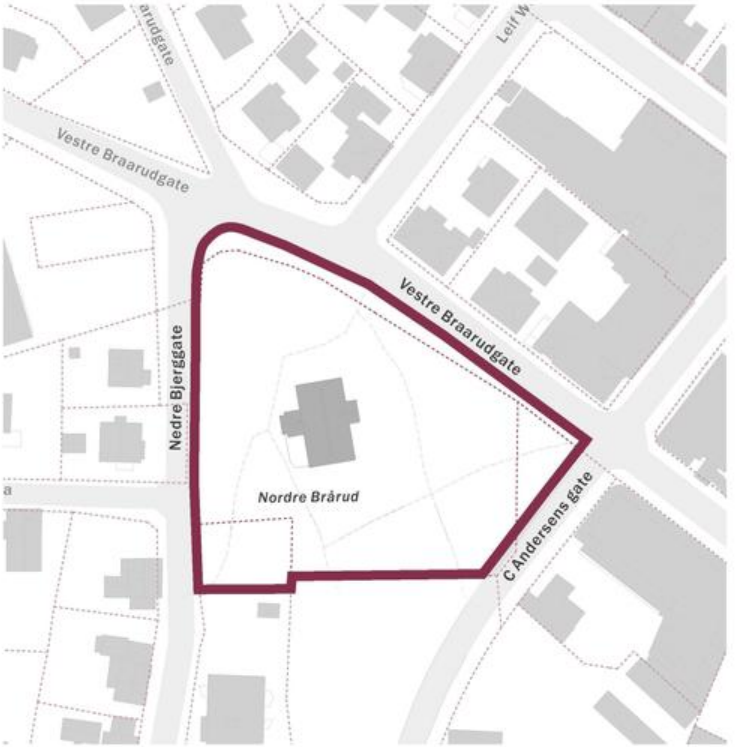


Sentrum skole sett fra Sentroveien, usikker datering, før 1950 (Foto: nb.no / Mittet & Co. AS)





## 3.6 Nordre Braarud, delområde B6 (H570_f)





### Dagens situasjon

Det gamle hovedhuset ligger som et visuelt holdepunkt i den vestre delen av Horten sentrum. En stor trebygning med en markant frontfasade ligger høyt og synlig i en parklignende hage. Bygningen er eid av kommunen og brukes til dagaktiviteter for unge med problemer knyttet til rus og psykisk helse.

### Gatenett

Nordre Braarud ligger ved Vestre Braarudgate og Nedre Bjerggate. Den første er en gammel ferdselsåre, fra før 1815, som fører til Apenes og videre nordover. Nedre Bjerggate er tidfestet til første halvdel av 1800-tallet. Sammen med Skolegata har den vært en ferdselsåre mot vest. Etter at Horten ble valgt til hovedstasjon for marinen, ble Nordre Braaruds jordeiendom solgt eller bortfestet til hustomter. Det tilstøtende gatenettet er preget av rutenettplaner fra denne utbyggingen i annen halvdel av 1800-tallet









### Bygning

Nordre Braarud gård er nevnt i middelalderkilder og har vært en viktig gård i området. Hovedbygningen ble brukt som poststasjon fra 1801 til 1861, og fungerte også som skysstasjon en kort tid på 1800-tallet. Nordre Braarud gård har en monumental plass i bybildet i Horten. Dagens hovedbygning er det eneste som står igjen etter gården. Bygningen skal være oppført på slutten av 1700-tallet. Stilmessig tilhører den empiren/ klassisismen.



### Bakgrunn for bevaring

Den store trebygningen i en åpen hage skiller seg ut i området som er en overgang fra sentrumsstrøk til typiske boliggater. Med sin tilknytning til Vestre Braarudgate og Nedre Bjerggate blir anlegget et viktig holdepunkt i denne delen av byen.

Bygningen bidrar til å fortelle Hortens historie fra tiden som et jordbrukssamfunn, da Braarud Nordre var en av de større gårdene i området.

Anlegget har kunnskapsverdi ved å fortelle noe om stedets historie fra før bydannelsen. I tillegg kommer opplevelsesverdien i hovedbygningens arkitektur og det romslige parkanlegget.

## 3.7 Hagebyen vest for Storgata, delområde B7 (H570g)










Løkkegata



Bekkegata

### Dagens situasjon

Område B7 er et sentrumsnært småhusstrøk der det fortsatt står noen uthus som kan ha rommet verksteder, husdyrhold og sekundærboliger. Bekkegata inngår i området, men skiller seg fra resten av området i kvartalet nærmest Storgata. Vis á vis den tidligere videregående skolen, er Bekkegata kantet av større mer bymessige bolighus i to og en halv etasje og uten hage. Husene er i tre med flere boenheter i hvert hus. Sammen med den østre delen av Bekkegata er det to store murhus som stikker seg ut der de ligger inne i et kvartal av småhus. Valeurgata 7 og 9 har inneholdt både verksted og leiligheter. Bortsett fra disse unntakene er område B7 preget av frittliggende trehus i halvannen etasje på ganske små tomter. Det meste av bebyggelsen bærer preg av å være fra annen halvdel av 1800- tallet. Som nærmeste naboer til kulturmiljøet i vest, er det i Løkkegata og C. Andersens gate nyere fire etasjer høye leilighetsbygg med tegl- og pussarkitektur og balkonger som et viktig fasademotiv.

### Gatenett

Utgangspunktet for gatene i området er de gamle ferdselsårene Ollebakken og Vestre Braarudgate. Ollebakken var forbindelse fra det tidlige fergestedet på Møringas østside. Bekkegata og Østre Braarudgate er ikke like gamle, men de er anlagt i første halvdel av 1800-tallet og hører til de eldre forbindelseslinjene i byen. Bekkegata har knyttet Ollebakken til havneområdet i øst. En rutenettplan fra annen halvdel av 1800-tallet la Torggata og Løkkegata parallelt med Vestre Braarudgate, med noen tilpasninger i øst mot Storgata og i vest mot Østre Braarudgate. Leif Weldings gate og Valeurgata er tverrgater som fyller ut rutenettet. C. Andersens gate og Meyergata er kortere tverrgater fra samme rutenettplan. De ender i litt større irregulære kvartaler i utkanten av område B7.



Leif Weldings gate



Bekkegata 13 a og 13 b

**Bebyggelsesmønster og bygningstyper**

Bebyggelsen i området er tydelig lineært organisert etter gateløpene. De store husene i Bekkegata ligger helt ut mot fortauet med små passasjer mellom husene. Disse fører til bakgårder med et tett og selvgrodd bygningsmiljø. Denne bebyggelsen utgjør en tydelig vegg mot det åpne skoleanlegget med Lystlunden og kirkegården i bakgrunnen. Forsamlingshuset i Bekkegata 5 er et eldre bedehus som er utvidet mot gaten med en murfløy og slik bygger opp under det gjennomgående fasadelivet.

I resten av område B7, der småhus dominerer, ligger også husene ut mot fortauet. De er vesentlig mindre og ligger med større avstand. Uthus og er stort sett organisert mot eiendomsgrenser. Fordi husene har samme fasadeliv, oppleves småhusgatene, og spesielt Løkkegata, Leif Weldings gate og Valeurgata som klart avgrensede gaterom med en åpen karakter.

Både de store husene i Bekkegata og de mindre husene ellers i området har saltak, de aller fleste med mønet parallelt med gaten. Området ble bygd ut mellom 1859 og 1907. Nesten alle husene er fra denne perioden og bærer derfor preg av sveitserstil både i form og dekor. Til tross for en del ombygging og fornyelse, er bygningene også i dag preget av symmetrisk fasadeskjema med midtstilte arker. I utgangspunktet er det sannsynlig at de har hatt stående falset panel med høvlede bord, grunnmur i upusset natursteinen, fire rams «flaggvinduer» og tak tekket med teglpanner.

Tre eldre hus bryter med det gjennomgående mønsteret. Inne kvartalet mellom Meyergata og Valeurgata ligger et større leilighetsbygg i mur oppført i to og en halv etasje på slutten av 1800-tallet og et større verkstedbygg som er litt nyere. Mot verkstedfløyen er et tilnærmet halvt sveitserhus oppført som et tilbygg. Begge murhusene er større enn tilsvarende bygninger fra samme periode og bolighusene er blant de få som ikke ligger mot gaten.

Bekkegata 1 er også et unntak ved at det er eldre enn nabohusene og skiller seg ut med beskjeden størrelse og større avstand fra gaten. Det er et trehus i halvannen etasje fra første halvdel av 1800-tallet, med en enkel empirepreget fasade.

Det tofløyede boliganlegget nederst i Leif Weldingsgate, Bekkegata 13a og 13b, er fra slutten av 1900-tallet og trolig ment som en form for tilpasningsarkitektur med sine to etasjer, saltak og tre som byggemateriale. Likevel forholder dette leilighetsbygget seg til gaten på en helt annen måte enn den historiske bebyggelsen. Inngangene er lagt til baksiden slik som på de gamle husene, men adkomstplassen har en så bred åpning mot gaten at det blir som et hull i gaterommets vegger. At hage og vegetasjon er trukket lenger ut i gaten bidrar til å bryte med mønsteret ellers i strøket.



Norconsult



Meyergata



Eksempel på uthus i Bekkegata

**Bakgrunn for bevaring**

Bortsett fra Bekkegata og kvartalet mellom Valeurgata og Meyergata er det stort sett samme bebyggelsesstruktur i området. Likevel utgjør det ikke samlet sett et helhetlig område, men det inneholder flere mindre kulturmiljøer særpreget av bygater med småhus i hage. Her er den historiske bebyggelses-strukturen bevart med frittliggende middels store bolighus organisert langs rette gateløp. Disse husene har ganske lik størrelse og ligger på linje slik at de rammer inn gaterommene. Bebyggelses¬strukturen i Bekkegata er tilsvarende godt bevart med større byhus kun skilt av smale smug. Bygningene her har mer opprinnelig fasadeutforming. De større bakgårdshusene i Valeurgata er interessante historiske eksempler på hvordan potensialet i et kvartal kunne utnyttes..

Marinebasen og verftet er en viktig del av Hortens historie og byveksten som fulgte, særlig i annen halvdel av 1800-tallet. Folketellingen fra 1900 tyder på at det i strøket nært basen bodde mange verftsarbeidere, ansatte i marinen, håndverkere og fiskere. Dette området er kommet til ved individuell utbygging. Slik skiller det seg fra Keisemark som var en samordnet utbygging av arbeiderboliger. Gatene er resultatet av offentlig regulering og innpassing av et rettvinklet gatenett mot de eldre ferdselsårene Bekkegata og Vestre Braarudgate.

Dette kulturmiljøet har kunnskapsverdi ved at det forteller om byutviklingen i byens første vekstperiode i områdene nært Karljohansvern. Gater med småhusbebyggelse og husrekken i Bekkegata inneholder opplevelsesverdier i byrom og arkitektur.



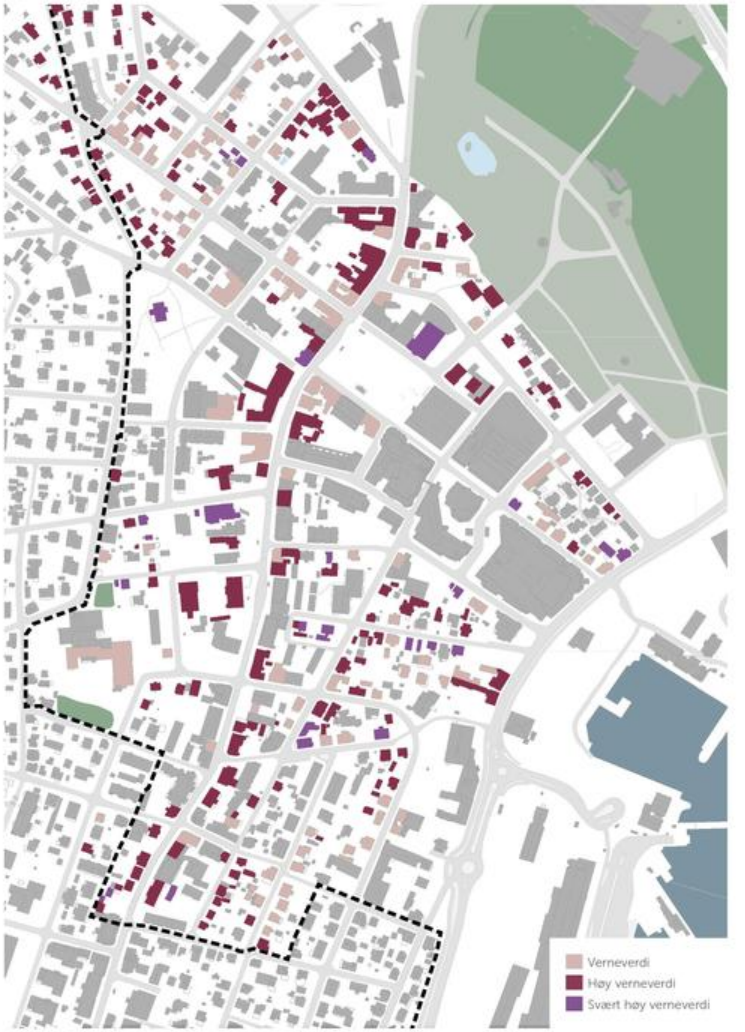






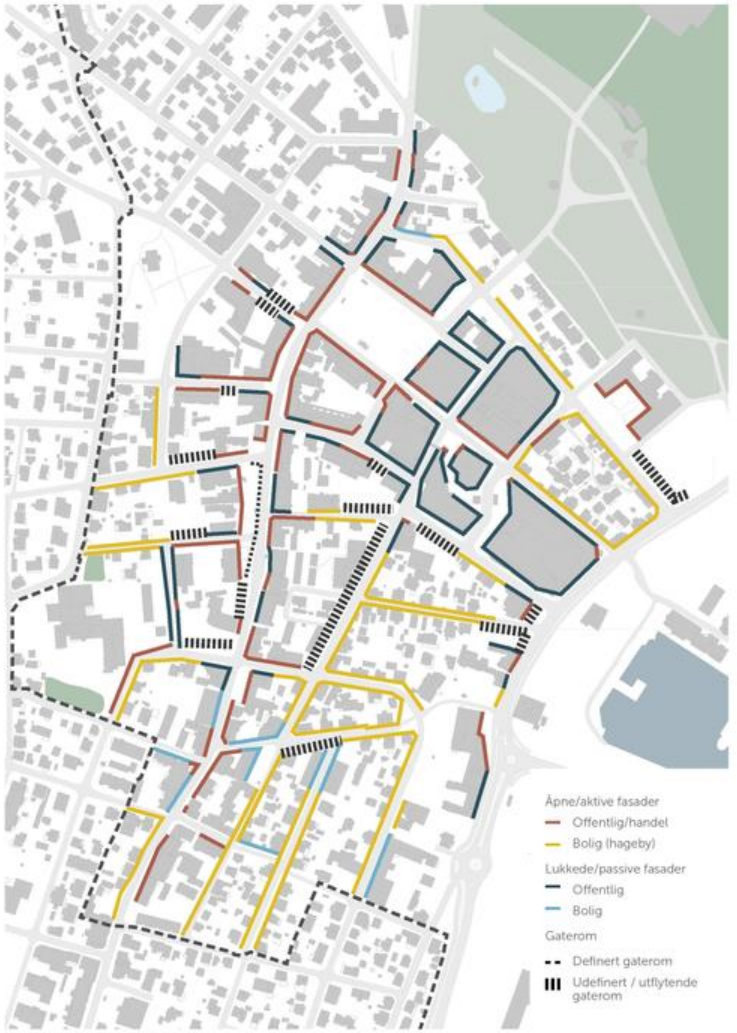


Vedlegg 1:




Temakart verneverdi
Innholdet er basert på temakart 7 i KDP sentrum 2015 (utarbeidet av Sivilarkitekt Synnøve Tomter)

Vedlegg 2:




Temakart fasader og gaterom
Inneholdet er basert på registreringskart 17 i KDP sentrum 2015 (utarbeidet av Asplan Viak)

Side 45 av 45

HORTEN
KOMMUNE

**Plan og utbyggingstjenester**

Boblen Arkitektkontor - Ane I. Heskestad
Einar Østvedts gt. 17B
3724 SKIEN

Dato: 07.09.2022

| Saksbehandler: | Vår ref.: | Deres ref.: |
|---|---|---|
| Hilde Aker, tlf.: 330 85 000 | 22/42904/ 22/5285 | |

| | | |
|---|---|---|
| Hovedutvalg for bygg, regulering og **næring** | | 550/22 |

## Bekkegata 7 A, 129/42 - sammenføyning av boenheter - ferdigattest - vedtak

**Vedtak:**
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for sammenføyning av boenheter, med totalt 4 boenheter i bygget.

**SAKSOPPLYSNINGER**

**Faktaopplysninger fra søknaden:**
Det søkes om ferdigattest for: Sammenføyning fra fem til fire boenheter.

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

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 2 datert 06.09.2022


Gjennomføringsplan

**Sakens historikk:**
Tiltaket er godkjent i sak: 22/5285 jfr. **vedtak D-482/22**

***Vedtak:***
*Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3, jfr. § 20-1 for sammenføyning fra fem til fire boenheter i boligen godkjennes på følgende forutsetning:*

- *Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven forutsettes ivaretatt*
- *Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak*

Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 161707961 – sammenføyd til 4 boenheter.

**Lover og forskrifter**
Plan og bygningsloven med forskrifter

**Vurderinger**
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

**Konklusjon**
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

**Krav til bruk:**
Tiltaket må ikke tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent.
Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2.

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

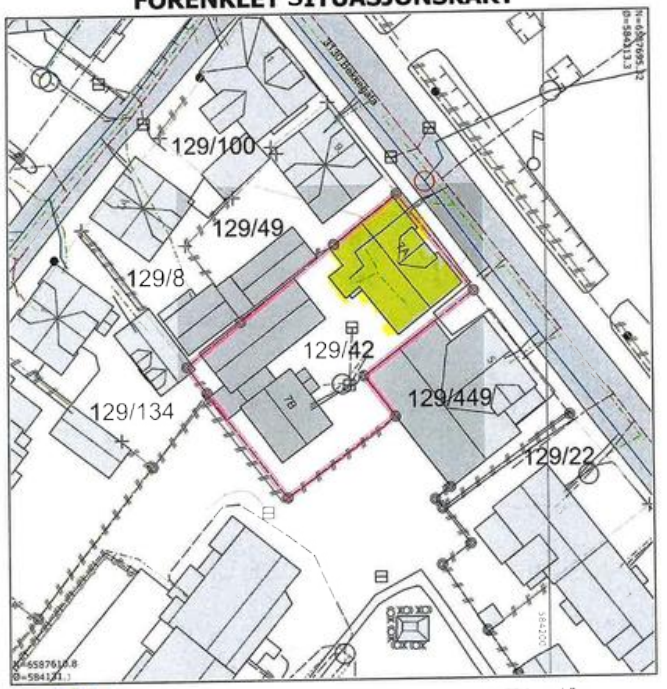
**Kopi til:**
Baltasar Eiendom AS

**Vedlegg:**

| Dok.dato | Dok.ID | Tittel |
|---|---|---|
| | 1309225 | Vedlegg G-1 |
| | 1298738 | Bekkegata 7A kart og tegninger 29072022 |

29.07.2022, 13:00 Utskrift - Situasjonskart

# FORENKLET SITUASJONSKART




©HORTEN KOMMUNE Adresse: Bekkegata 7A, 3181 HORTEN, med flere

Dato: 29/7-2022 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 129/42/0/0 UTM32 Euref89

N

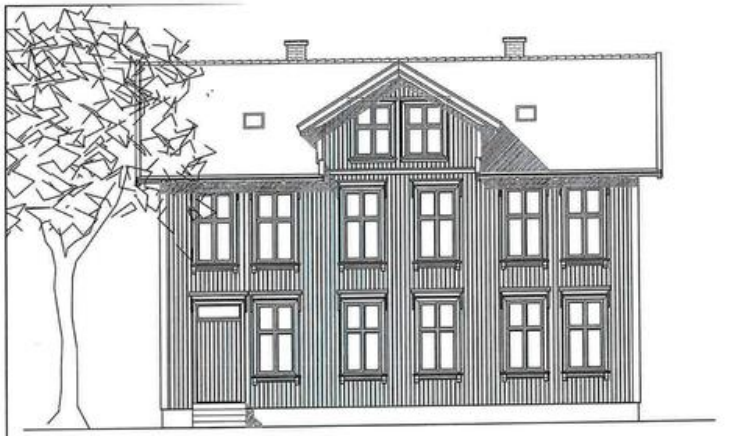
Målestokk 1:500

**Tegnforklaring:**

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkart - 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=584131.2993883151&Bottom=6587610.810192615&Right=5... 1/1



BEKKEGATA

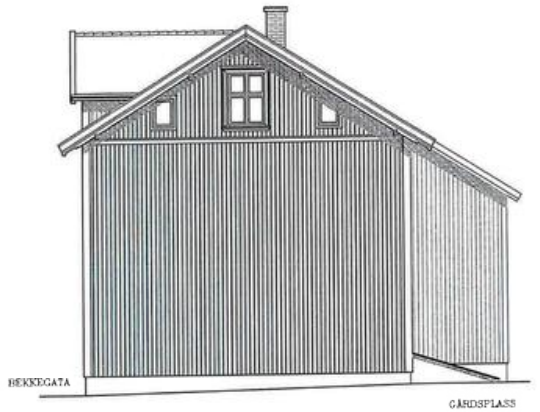
FASADE NORDØST



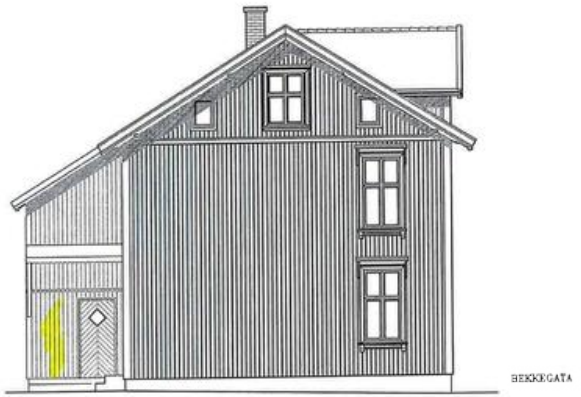
GÅRDSPLASS

FASADE SYDVEST

PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no




FASADE NORDVEST



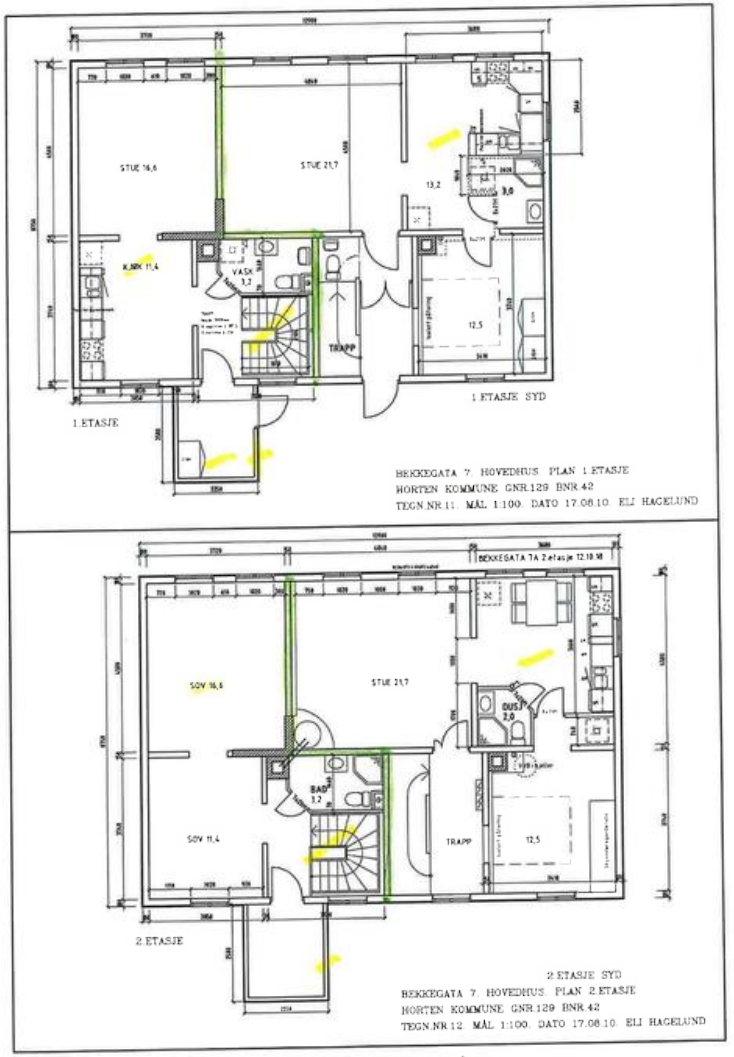

FASADE SYDØST

HORTEN KOMMUNE GNR.129 BNR.42

BEKKEGATA 7. HOVEDHUS. FASADER

TEGN.NR.16. MÅL 1:100. DATO 11.02.00. ELI HAGELUND

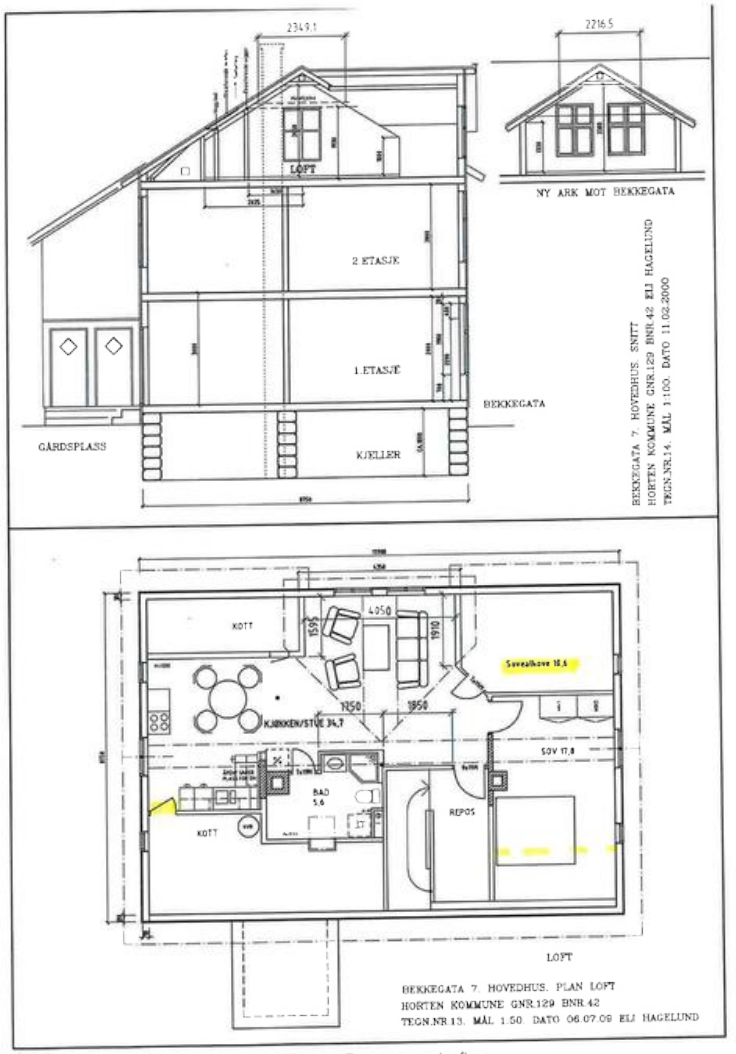
PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no




BEKKEGATA 7. HOVEDHUS. PLAN 1.ETASJE
HORTEN KOMMUNE GNR.129 BNR.42
TEGN.NR.11. MÅL 1:100. DATO 17.08.10. ELI HAGELUND

BEKKEGATA 7. HOVEDHUS. PLAN 2.ETASJE
HORTEN KOMMUNE GNR.129 BNR.42
TEGN.NR.12. MÅL 1:100. DATO 17.08.10. ELI HAGELUND

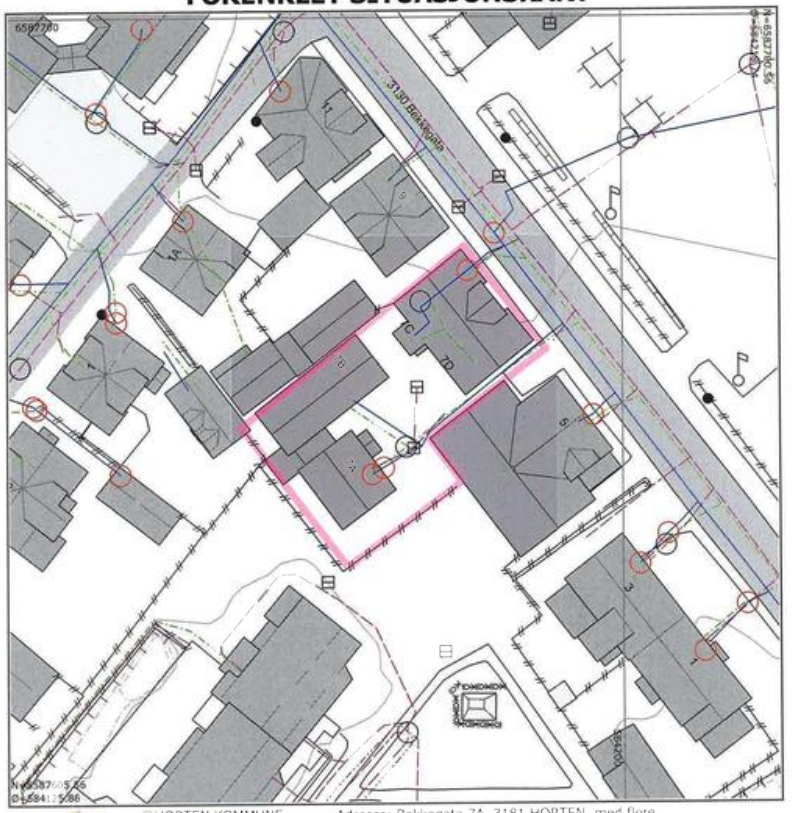
PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no




PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no



# FORENKLET SITUASJONSKART




©HORTEN KOMMUNE

Adresse: Bekkegata 7A, 3181 HORTEN, med flere

Dato: 8/7-2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 129/42/0/0

UTM32 Euref89

N

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.*

# Feie og tilsynsopplysninger:

3901/129/42/0/2
Adresse: Bekkegata 7C,
3181 HORTEN

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget. | Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 17.03.22<br>Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport. | |

| | Dato | Utført | Ikke utført |
|---|---|---|---|
| Siste feiebesøk | 17.03.22 | X | |

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 1011497 |
| **Dokumentdato** | 05.12.2022 |
| **Kontrolldato** | 17.03.2022 |
| **Saksbehandler** | Jan Espeseth |

BALTASAR EIENDOM AS
c/o Morten Sørsveen Båtsmannsveien 29
3150 TOLVSRØD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS har mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport med saksnummer 1011497

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avvik lukkes i samsvar med fremdriftsplanen.
VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

**Ildsted, Vedovn, 1 etasje søndre leilighet**
**1. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Ildsted er feil montert det skal i henhold til produktdokumentasjonen/monteringsveiledning ha avstand til brennbart på minst 60 cm, skap og vedkasse for nær.

**2. Feil bruk av fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Ildstedet benyttes ikke på riktig måte, fyrer med for lite trekk, dette resulterer i feil forbrenning og beksotdannelse. Må fyre med friske flammer.

Med vennlig hilsen

Jan Espeseth
Leder i Feierseksjonen

-

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 1011497 |
| **Dokumentdato** | 17.03.2022 |
| **Kontrolldato** | 17.03.2022 |
| **Saksbehandler** | Jan Espeseth |

BALTASAR EIENDOM AS
c/o Morten Sørsveen Båtsmannsveien 29
3150 TOLVSRØD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Bekkegata 7A, bruksenhet H0102, 3181 HORTEN den 17.03.2022

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

**Til stede:**
Eier/representant for eier: Morten Sørsveen
For brannvesenet: Jan Espeseth

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

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

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

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

**Avvik**
Følgende avvik ble avdekket:



**Ildsted, Vedovn, 1 etasje søndre leilighet**

1. **Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Ildsted er feil montert det skal i henhold til produktdokumentasjonen/monteringsveiledning ha avstand til brennbart på minst 60 cm, skap og vedkasse for nær.

2. **Feil bruk av fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Ildstedet benyttes ikke på riktig måte, fyrer med for lite trekk, dette resulterer i feil forbrenning og beksotdannelse. Må fyre med friske flammer.

**Andre forhold:**

Vi anbefaler seriekoblet røykvarsler i felles rom.

**Tilbakemelding**
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 16.04.2022 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1011497** ved svar.

Spørsmål rettes til Jan Espeseth på **feier@vibr.no** eller **97 55 01 71**.

Med vennlig hilsen

Jan Espeseth
Leder i Feierseksjonen

-

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE WIVESTAD
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0189/24
Vår referanse: 3538856/24525763
Bestilling: C3 2024-07-26 (3) 29

Dato
26.07.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1371114 | 200 | 2.12.2022 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3901 HORTEN | 129 | 42 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Løpenummer for forretning: 613675745
Vedlegg: Ja

## Melding til tinglysing

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

**Rekvirent av tinglysing**

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 964951284 | HORTEN KOMMUNE | Postboks 10, 3191 HORTEN |

**Rekvirent(er) av forretning**

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 921267126 | BALTASAR EIENDOM AS | | c/o Morten Sørsveen, Båtsmannsveien 29, 3150 TOLVSRØD |

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 3801 | 129 | 42 |

**Nye seksjoner**

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3801 | 129 | 42 | 0 | 1 | 55 / 393 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3801 | 129 | 42 | 0 | 2 | 92 / 393 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3801 | 129 | 42 | 0 | 3 | 52 / 393 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3801 | 129 | 42 | 0 | 4 | 49 / 393 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3801 | 129 | 42 | 0 | 5 | 46 / 393 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3801 | 129 | 42 | 0 | 6 | 44 / 393 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3801 | 129 | 42 | 0 | 7 | 55 / 393 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1371114 Tinglyst: 02 12 2022
STATENS KARTVERK

29.11.2022 13:16

# Søknad om seksjonering

**Tinglysingsrekvirenten (kommunen)**

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| 16495264 HORTEN | PB 10, 3191 HORTEN | Kåre Skovgård |

**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 | 42 | |

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

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 921267126 | Baltasar Eiendom AS | 1/1 |

**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 | For mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 55 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 92 | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 52 | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 49 | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 46 | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 44 | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 55 | B | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: 393 | | | | | Nevner = 393 | | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 29.11.22 | |





**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 |
|---|---|
| 29.11.22 | |

## 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 |
|---|---|---|
| Trondheim 29.11.22 | MORTEN SØRSVEEN 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 | HOLTEN | 129 | 42 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 05.10.2022 | (Ny 29.11.2022) | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 29.11.22 | |





## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjonsnummer**

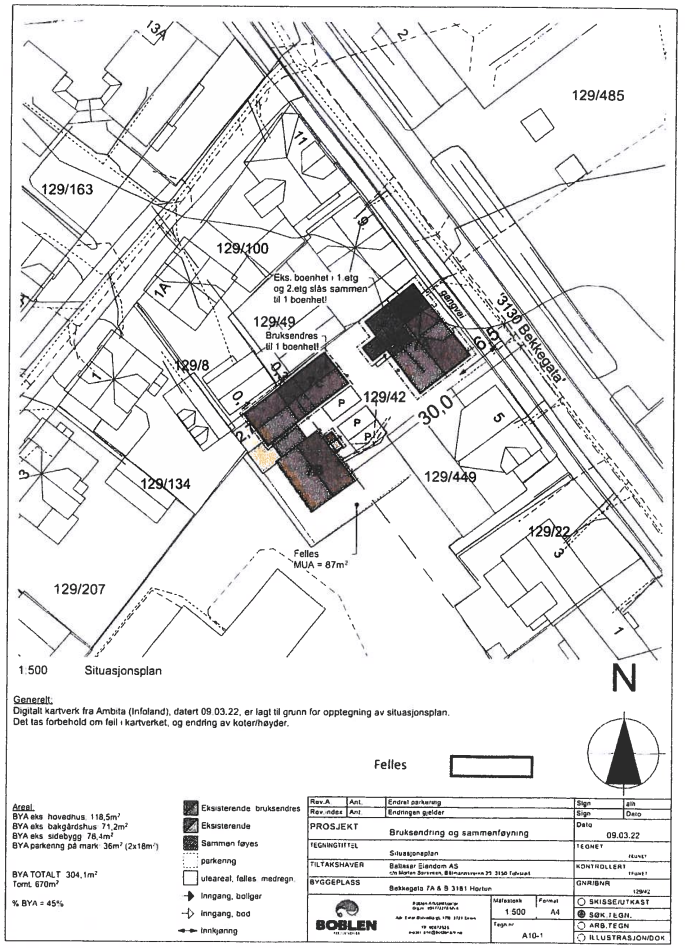
**Seksjonens formål**
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameseksjon bolig
SN = sameseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

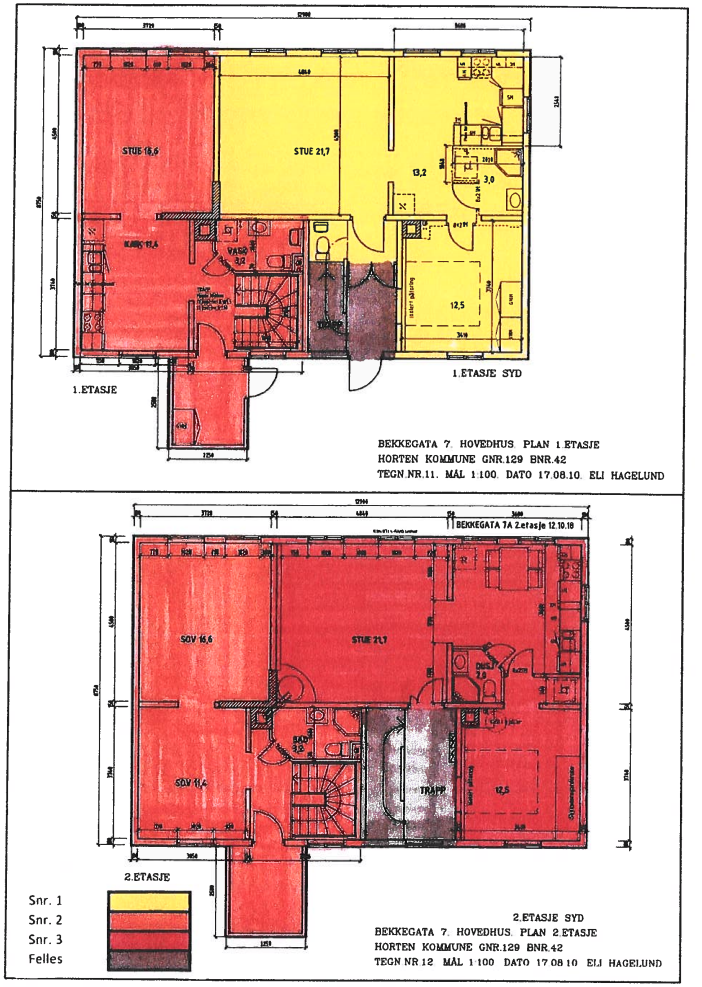
**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For mål | Brøk (teller) | Tilleggs areal | S.nr | For mål | Brøk (teller) | Tilleggs areal | S.nr | For mål | Brøk (teller) | Tilleggs areal | S.nr | For mål | Brøk (teller) | Tilleggs areal | S.nr | For mål | Brøk (teller) | Tilleggs areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

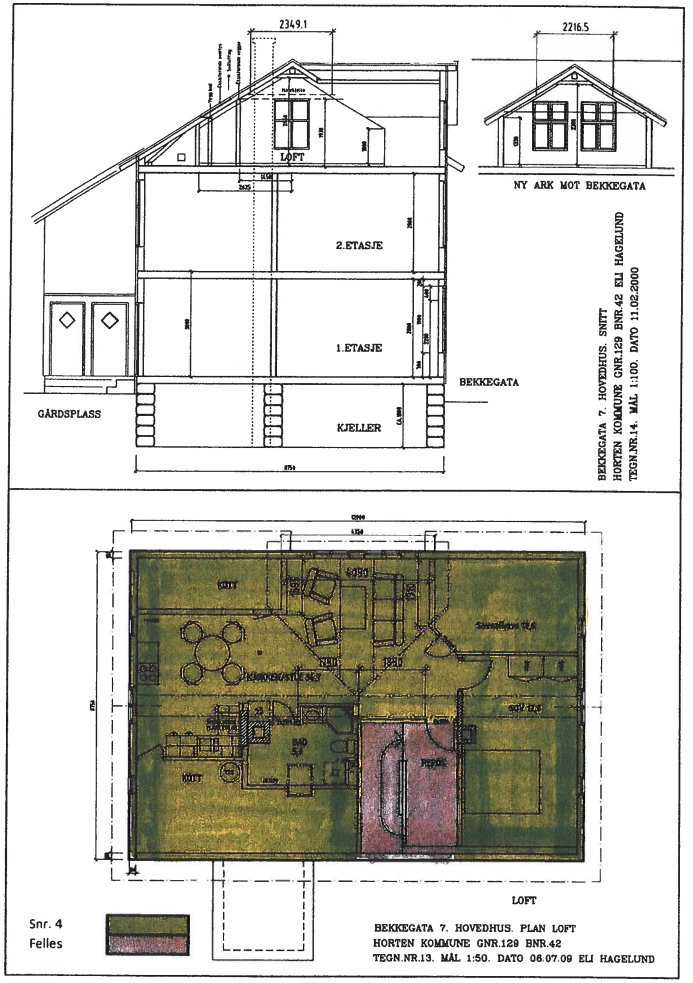
| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 29.11.22 | |






PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no

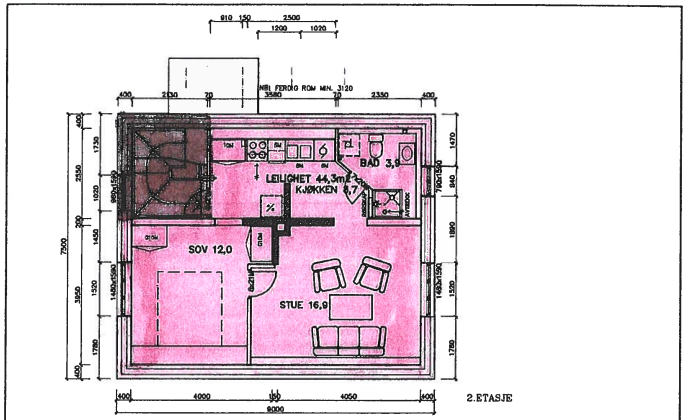


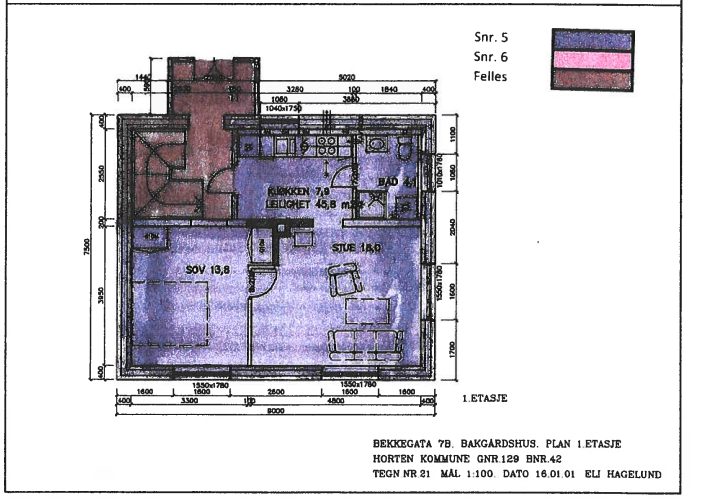




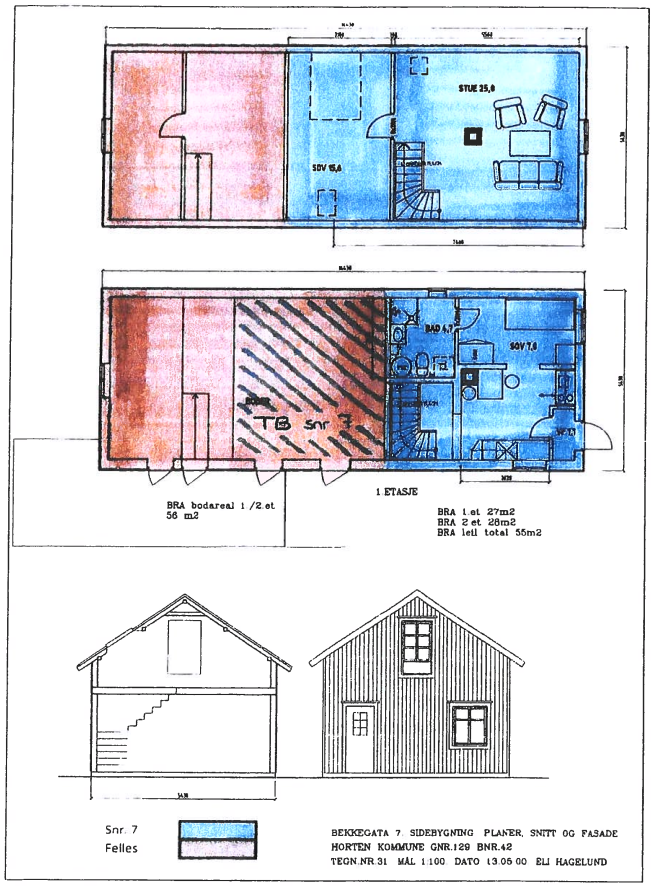
PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no





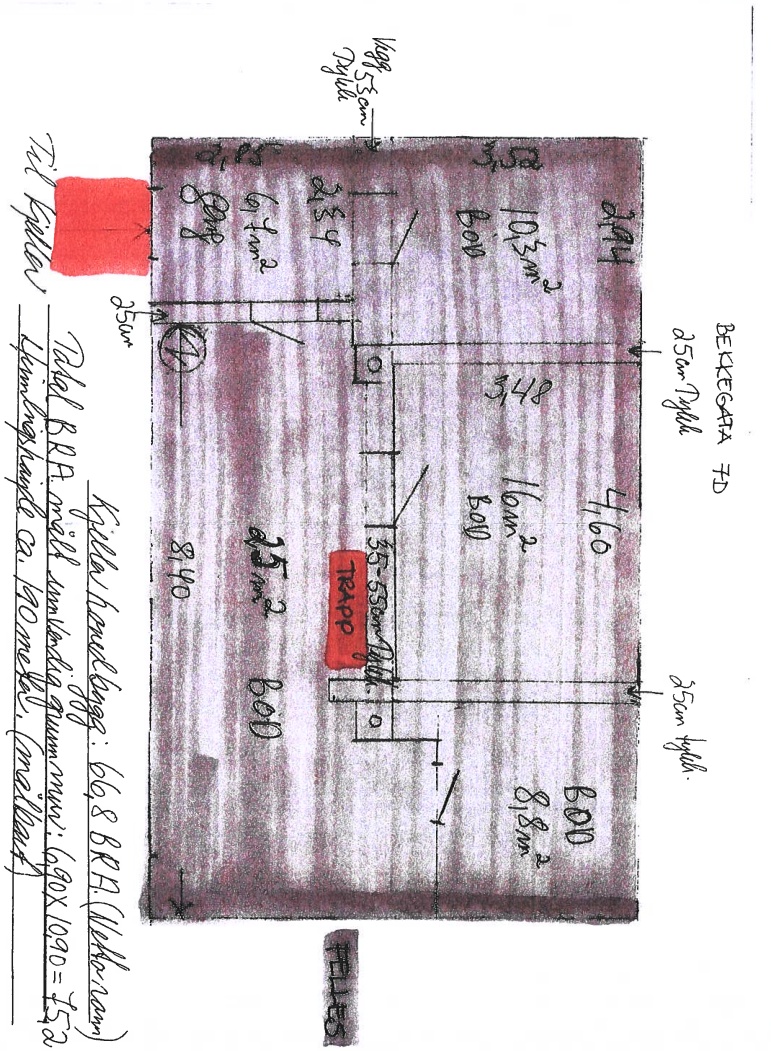




PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no



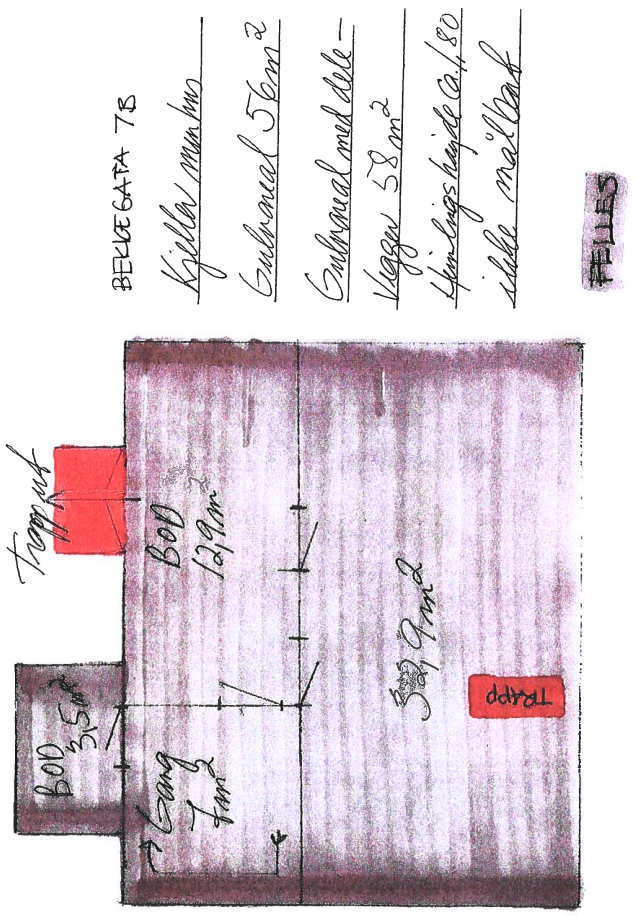

PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1371114/200
Uthentet 2024-07-26 13:15





HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 20.05.2026

# Legalpant

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr. | 129 | Bruksnr. | 42 | Festenr. | 0 | Seksjonsnr. | 2 |
| Adresse | Bekkegata 7C | | | | | | |

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

Tilleggsopplysninger:

**Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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.

NORDVIK

nordvikbolig.no

**KENNETH HERMANSEN**

Sørbygata 39B
3187 Horten

Vår ref: 25-0189/24
Tønsberg, 12.05.2026

**Megleropplysninger på Bekkegata 7C - gnr. 129, bnr. 42, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Horten kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn | Adresse | Fødselsdato |
|---|---|---|
| Tehjeeb Noor | Valeurgata 10, 3181 Horten | 06.10.1991 |
| Ziaul Haque Munim | Valeurgata 10, 3181 Horten | 28.03.1990 |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Navn på | | | | |
| Styreleder | Navn | Tlf | E-post: | |
| **INFORMASJON OM EIENDOMMEN** | | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr. | Bnr. | Snr. | Kommune |
| Sameiets org.nr: | | Tomten er ☐ eiet ☐ festet | | |
| Navn på bortfester: | | Festekontrakten utløper: | | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvem har sendt varselet? | | |
| Foreligger det ferdigattest? | ☐ Ja ☐ Nei | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | ☐ Ja ☐ Nei | |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og polisenr: IF SP5110796.31 | | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr: | | |
| **PARKERING OG GARASJE** | | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | ☐ Ja ☐ Nei | Plassens nummer: | | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | ☐ Ja ☐ Nei | Evt. ekstra kostnad: | Beløp kr | |



NORDVIK

nordvikbolig.no

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DYREHOLD** | | | | | |
| Er dyrehold tillatt? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? | | | |
| **FREMLEIE/GODKJENNELSE** | | | | | |
| Er fremleie tillatt? | ☐ Ja ☐ Nei | Evt. vilkår for fremleie? | | | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? | | | |
| **LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE** | | | | | |
| Sameiets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? | | | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | | | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr | | | | |
| Har sameiet formue? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hva er total formue? Kr 230621 | | Seksjonens andel formue? Kr 39828 | |
| **FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER** | | | | | |
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr 1.482 | Er det restanse? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, restanse kr 1482 | |
| Forfallsdato: 1/5-26 | | Fellesutgiftene inkluderer: | | | |
| Avregnes fellesutg.? | ☐ Ja ☒ Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | ☒ Ja ☐ Nei | ⇒ Se protokoll fra årsmøte Ny H tak. | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | kr | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato | | |
| **POSTER TIL SKATTEMELDINGEN** | | | | | |
| Seksjonens renteinntekter kr: | | Seksjonens renteutgifter kr: | | | |
| **GEBYR** | | | | | |
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, kr 5 108 | Kontonummer for betaling: 1506 89 58102 | | |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, kr 1 500 | Kontonummer for betaling: Faktura sendes | | |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: | kr | Kontonummer for betaling: | | |

NORDVIK

nordvikbolig.no

| ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER |
| --- |
| Skriv her |

**For KENNETH HERMANSEN**

Tønsberg 12.05.26
Sted, dato

Jon Egil Halvorsen
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.hoglund@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

**Faktura kan sendes til:**

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 925591270
Jernbanegaten 3
3111 Tønsberg

Med vennlig hilsen

Marte Høglund
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 970 12 029 / m.hoglund@nordvikbolig.no

NORDVIK nordvikbolig.no

**KENNETH HERMANSEN**

Sørbygata 39B
3187 Horten

Vår ref: 25-0189/24
Tønsberg, 05.08.2024

**Megleropplysninger på Bekkegata 7C - gnr. 129, bnr. 42, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Horten kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| **Navn** | **Adresse** | **Fødselsdato** |
|---|---|---|
| Tehjeeb Noor | Valeurgata 10, 3181 Horten | 06.10.1991 |
| Ziaul Haque Munim | Valeurgata 10, 3181 Horten | 28.03.1990 |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Navn på | | | | |
| Styreleder | Navn: Kenneth Hermansen | Tlf.: 40626538 | E-post.: kenneth_h77@hotmail.com | |
| **INFORMASJON OM EIENDOMMEN** | | | | |
| Sameiets eiendommer: | Gnr.: 129 | Bnr.: 42 | Snr.: 1-7 | Kommune: Horten |
| Sameiets org.nr: | 930 899 887 | Tomten er ☒ eiet ☐ festet | | |
| Navn på bortfester: | | Festekontrakten utløper: | | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, hvem har sendt varselet? | | |
| Foreligger det ferdigattest? | ☐ Ja ☐ Nei | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | ☐ Ja ☒ Nei | |
| Forsikring for sameiet | Forsikringsselskap og polisenr.: If skadeforsikring - SP5110796.1.2 | | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. | | |
| **PARKERING OG GARASJE** | | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | ☒ Ja ☐ Nei | Plassens nummer: | | |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | | | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | ☐ Ja ☐ Nei | Evt. ekstra kostnad: | Beløp kr | |



NORDVIK nordvikbolig.no

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **DYREHOLD** | | | | | | |
| Er dyrehold tillatt? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? | | | | |
| **FREMLEIE/GODKJENNELSE** | | | | | | |
| Er fremleie tillatt? | ☐ Ja ☐ Nei | Evt. vilkår for fremleie? | | | | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? | | | | |
| **LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE** | | | | | | |
| Sameiets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: | |
| 1 | | | | | | |
| 2 | | | | | | |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? | | | | |
| Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? | | | | | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr | | | | | |
| Har sameiet formue? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja: Hva er total formue? Kr 111 461 | Seksjonens andel formue? Kr 17 076 | | | |
| **FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER** | | | | | | |
| Fellesutgifter pr. mnd. | Kr 1315 | Er det restanse? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, restanse kr | | |
| Forfallsdato: den 1. hver mnd | Fellesutgiftene inkluderer: Snømåking, forsikring bygning, foretningsførsel, felles strøm, drift og vedlikehold av bygning og fellesareal | | | | | |
| Avregnes fellesutg.? | ☐ Ja ☒ Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | ☐ Ja ☒ Nei | | | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | kr | Når trer eventuell endring i kraft? | Dato | | | |
| **POSTER TIL SKATTEMELDINGEN** | | | | | | |
| Seksjonens renteinntekter kr: | 0 | Seksjonens renteutgifter kr: | 0 | | | |
| **GEBYR** | | | | | | |
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | ☒ Ja ☐ Nei | Hvis ja, kr 5108 | Kontonummer for betaling: 1506.89.58102 | | | |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling: | | | |
| Eventuelle andre gebyrer: | Beskrivelse: | kr | Kontonummer for betaling: | | | |

NORDVIK

**Nordvik Tønsberg**
Org.nr: 925 591 270
Grev Wedels gate 1
3111 Tønsberg

| ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER |
| --- |
| Skriv her: |

**For KENNETH HERMANSEN**

Tønsberg, 06.08.24
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.hoglund@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

**Med vennlig hilsen**

Marte Høglund
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Tønsberg
Grev Wedels gate 1, 3111 Tønsberg

Telefon: +47 970 12 029
m.hoglund@nordvikbolig.no

BankID Qualified Signing
Bergan, Anne Irene
2026-04-10

BankID Qualified Signing
Hermansen, Kenneth
2026-04-10

BankID Qualified Signing
Kleven, Frode
2026-04-10

SAMEIET BEKKEGATA 7 A/B

PROTOKOLL

ORDINÆRT SAMEIERMØTE

I

SAMEIET BEKKEGATA 7 A/D

8.april 2026 kl.18.30 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Bekkegata 7 A/D på

Til stede var: (Eventuelt vedlegge egen beboer liste) Elin Gundersen Ødegård, Christine Thoresen Menne, Kenneth Hermansen, Frode Kleven, Anne Bergan. Fullmakt fra Kristian Thorsen

Seksjonseiere, totalt_____6 av 7, herav____1 fullmakter

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Til behandling:

1. **Valg av møteleder: Anne Bergan**

   **Valg av protokollfører: Anne Bergan**

2. **Valgt 2 personer til å undertegne protokollen:**

   **Frode Kleven og Kenneth Hermansen**

3. **Styrets årsberetning for 2025 (Info fra styreleder):**

   Det som har vært ekstra for 2025 er planlegging av takprosjektet. Vi har sammen besluttet at vi går fôr T&T Bygg og har skrevet kontrakt med dem. Finansiering er hovedsakelig gjennom Dnb. Vi fikk også inn 70 000 av Kenneth Hermansen som kjøpte bodene i forlengelsen av sitt eget hus.

4. **Årsregnskap 2025 ble presentert og godkjent med følgende endringer:**

   Regnskap gjennomgått og godkjent uten endringer.

5. **Godtgjørelse til styre:**

   Styreleder 2000, nå Kenneth Hermansen

   Styremedlem, 1000 hver nå Frode Kleven og Anne Bergan

6. **Budsjett 2026 ble presentert og godkjent med følgende endringer:**

   Vi ønsker å bruke overskytende 100 000 på å betale ned på lånet vi tar opp til takprosjeket. Altså, 100 000 skal stå igjen på konto som buffer for fremtidige utgifter Beløpet blir fordelt etter eierbrøk på hver enhet. Kenneth Hermansen for utbetalt sin del på konto

7. **Valg av styre 2026**

   Som nytt styre ble valgt:

   Kenneth Hermansen, styreleder

   Frode Kleven Styremedlem

   Anne Bergan Styremedlem

   **Innstilling:**

   Oppnevnelse av styreleder og styremedlemmer godkjennes.

   **Vedtak:**

   Som foreslått

8. **Innkomne forslag fra sameierne.**

Vi ønsker å flytte stoppekran som er i boden til Christine Thoresen Menne ut i fellesområdet i kjeller. Anne tar kontakt med rørlegger for overslag.

9,April 2026

Kenneth Hermansen

Frode Kleven Anne Bergan

Sign. Sign. Sign

# Referat fra årsmøte i sameie Bekkegata 7 16 mai 2024, org nr 930899887

Tilstede Kenneth Hermansen, Frode Kleven, Elin Gundersen; Anne Bergan, fullmakt fra Christine Thoresen Menne og Kristian Thorsen

Referent og møteleder; Anne Bergan

1)Frode Kleven legger fram regnskapet fra 2023. Dette godkjennes, og er klar for signering av styrets medlemmer.

2)På budsjettet for 2024 vedtok vi enstemmig at vi går til innkjøp av snøfreser innenfor rammen av 20 000 ( tyve tusen) Vi bruker da summen som er budsjettert for vedlikehold av fellesareal. Vi skal ta hensyn til “helligdagsfred”, og unngå unødig støy ved bruk. Kenneth er hovedansvarlig for innkjøpet.

3)Siden hvert hus er ansvarlig for eget vedlikehold ønsker vi å fordele noe overskudd på hvert hus ut fra eierandeler. Anne snakker med regnskapskontoret om dette.

4) Oversikt over eventuelt vedlikeholdsbehov av samtlige tak fra 2025. Frode sjekker om noen kan komme på gratis befaring.

5) Det er i orden at Kristian setter opp et gjerde ved søppelbøttene, såfremt han sørger for tilstrekkelig åpning for snørydding. Det er også i orden med platting på husets bakside.

6) Kenneth ønsker å overta bodene i forlengelse av eget hus. Dette er vi i utgangspunktet positive til. Han tar kontakt med megler Jørgen Nyhus for å få råd om hvordan dette kan ordnes praktisk.

7)Sykkelboden skal kun brukes til sykler. Eier Noor får tildelt bod i hovedhuset og leietaker skal benytte denne.

8)  Vi må holde parkeringsplan pga sikkerhet.  2 plasser ved søppelstativ og 1 plass utenfor huset til Kenneth. Ellers kun avlessing.

9) Styret sitter 1 år til. Vi ønsker ikke styrehonorar i år. Heller noe som er til felles glede og hygge f eks grilling etc

Takker for godt samhold, og vi sammen bidrar til hverandres trivsel.

Referent Anne I Bergan

## SAMEIET
## BEKKEGATA 7 A/B
## RESULTATREGNSKAP 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Forslag Budsjett 2025 | Korrigert Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter:** | | | | | | |
| Driftstilskudd | | 102 984 | 101 789 | 103 000 | 102 984 | |
| Eierskiftegebyr | | - | 5 000 | | | |
| **Sum inntekter** | | **102 984** | **106 789** | **103 000** | **102 984** | - |
| | | | | | | |
| **Utgifter:** | | | | | | |
| Gave til styremedlemmer | | | | | 1 500 | |
| Leie datasystemer | | 6 540 | 2 364 | 3 000 | 7 000 | |
| Kjøpt snøfreser | | 24 806 | | | | |
| Rep og vedlikehold utstyr | | | 708 | | 10 000 | |
| Rep og vedlikehold bygning | | | | 30 000 | 10 000 | |
| Rep og vedlikehold fellesareal | | | | 20 000 | 10 000 | |
| Regnskapshonorar | | 14 015 | 6 663 | 24 000 | 16 000 | |
| Forsikringspremie | | 30 249 | 16 765 | 24 000 | 31 320 | |
| Bankgebyrer | | 5 698 | 3 827 | | 6 000 | |
| Annen kostnad | | | | 2 000 | 2 000 | |
| **Sum utgifter** | 1 | **81 308** | **30 328** | **103 000** | **93 820** | - |
| **Overskudd** | | **21 676** | **76 461** | - | **9 164** | - |

## BALANSE PR. 31.12.24

| | Note | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler:** | | | |
| Kundefordringer | 2 | - | - |
| Forskuddsbetalt forsikring | | 5 221 | 4 789 |
| Bankinnskudd driftskonto | | 132 503 | 107 988 |
| **Sum eiendeler** | | **137 723** | **112 776** |
| | | | |
| **Gjeld:** | | | |
| Forsk.bet kunder | 2 | 3 586 | 1 315 |
| Leverandørgjeld | | 1 000 | |
| Påløpt kostnad | | - | - |
| **Sum gjeld** | | **4 586** | **1 315** |
| | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Startkapital sameiere | 3 | 35 000 | 35 000 |
| Egenkapital 01.01 | 3 | 76 461 | - |
| Årets overskudd | 3 | **21 676** | **76 461** |
| **Sum egenkapital** | | **133 137** | **111 461** |
| | | | |
| **Sum gjeld og egenkapital** | | **137 723** | **112 776** |

Horten 07.02.2025

| | | |
|---|---|---|
| Anne Irene Bergan | Kenneth Hermansen | Frode Kleven |
| Styremedlem | Styreleder | Styremedlem |

Pennec Dokumentsignatur: UELO3-6QOXU-4OUQ-8JNBR-9D53N-0ZOWD

**Sameiet Bekkegata 7 A/B**

**Noter til regnskapet pr. 31.12.24**

**Regnskapsprinsipper**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
Årsregnskapet er satt opp for perioden 01.01.24 til 31.12.24.

**Inntekter:**
Sameiets inntekter består av driftstilskudd fra sameierne.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter:**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfattes av poster som forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Fordringer:**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

**Note nr 1: Antall ansatte**

Sameiet har ingen ansatte

**Note nr 2: Kundefordringer**
Kundefordringer er oppført til pålydende.

**Note nr 3: Egenkapital**

| | Egenkapital |
|---|---|
| Pr.01.01. (vedlikeholdsfond) | 76 461 |
| Startkapital | 35 000 |
| Årets resultat | 21 676 |
| **Sum egenkapital 31.12.** | **133 137** |

Årets overskudd er overført til vedlikeholdsfondet.

Pennec Dokumentsignatur: UELO3-6QOXU-4OUQ-8JNBR-9D53N-0ZOWD

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Hermansen, Kenneth**
**Styreleder**
*På vegne av: Sameiet Bekkegata 7 A/B*
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1816525*
*IP: 88.91.xxx.xxx*
*2025-06-10 17:13:47 UTC*

bankID

**Kleven, Frode**
**Styremedlem**
*På vegne av: Sameiet Bekkegata 7 A/B*
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2318184*
*IP: 89.8.xxx.xxx*
*2025-06-11 06:53:17 UTC*

bankID

**Bergan, Anne Irene**
**Styremedlem**
*Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-59138*
*IP: 84.49.xxx.xxx*
*2025-06-16 15:59:28 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: UELO3-6QOXU-4OOUQ-8JNBR-9DS3N-IZCWD*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**SAMEIET**
**BEKKEGATA 7 A/B**
**RESULTATREGNSKAP 2023**

| | Note | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Forslag Budsjett 2024 | Korrigert Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter:** | | | | | |
| Driftstilskudd | | 101 789 | 103 000 | 103 000 | |
| Eierskiftegebyr | | 5 000 | | | |
| **Sum inntekter** | | **106 789** | **103 000** | **103 000** | **-** |
| | | | | | |
| **Utgifter:** | | | | | |
| Leie datasystemer | | 2 364 | | 3 000 | |
| Rep og vedlikehold utstyr | | 708 | | | |
| Rep og vedlikehold bygning | | | 30 000 | 30 000 | |
| Rep og vedlikehold fellesareal | | | 20 000 | 20 000 | |
| Regnskapshonorar | | 6 663 | 24 000 | 24 000 | |
| Forsikringspremie | | 16 765 | 24 000 | 24 000 | |
| Bankgebyrer | | 3 827 | | | |
| Annen kostnad | | | 5 000 | 2 000 | |
| **Sum utgifter** | 1 | **30 328** | **103 000** | **103 000** | **-** |
| **Overskudd** | | **76 461** | **-** | **-** | **-** |

**BALANSE PR. 31.12.23**

| **Eiendeler:** | **Note** | **31.12.2023** |
|---|---|---|
| Kundefordringer | 2 | - |
| Forskuddsbetalt forsikring | | 4 789 |
| Bankinnskudd driftskonto | | 107 988 |
| **Sum eiendeler** | | **112 776** |
| | | |
| **Gjeld:** | | |
| Forsk.bet kunder | 2 | 1 315 |
| Leverandørgjeld | | |
| Påløpt kostnad | | - |
| **Sum gjeld** | | **1 315** |
| | | |
| **Egenkapital** | | |
| Startkapital sameiere | 3 | 35 000 |
| Egenkapital 01.01 | 3 | - |
| Årets overskudd | 3 | **76 461** |
| | | **111 461** |
| | | |
| **Sum gjeld og egenkapital** | | **112 776** |

**Tønsberg,**

| | | |
|---|---|---|
| Anne Irene Bergan | Kenneth Hermansen | Frode Kleven |
| Styremedlem | Styreleder | Styremedlem |

**Sameiet Bekkegata 7 A/B**

**Noter til regnskapet pr. 31.12.23**

**Regnskapsprinsipper**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
Årsregnskapet er satt opp for perioden 01.01.23 til 31.12.23.

**Inntekter:**
Sameiets inntekter består av driftstilskudd fra sameierne.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter:**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfattes av poster som forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Fordringer:**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

**Note nr 1: Antall ansatte**

Sameiet har ingen ansatte

**Note nr 2: Kundefordringer**
Kundefordringer er oppført til pålydende.

**Note nr 3: Egenkapital**

| | **Egenkapital** |
|---|---|
| Pr.01.01. (vedlikeholdsfond) | 0 |
| Startkapital | 35 000 |
| Årets resultat | 76 461 |
| **Sum egenkapital 31.12.** | **111 461** |

Årets overskudd er overført til vedlikeholdsfondet.

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET BEKKEGATA 7 A/B

**Vedtatt i årsmøte**
**den.....14. 02. 2023.....**
**i medhold av lov om eierseksjoner**
**16. juni 2017 nr. 65**

## § 1 - Navn og formål

Sameiets navn er **Sameiet Bekkegata 7 A/B** (heretter Sameiet) og omfatter gnr. 129 bnr. 42 i Horten kommune.

Sameiet består av 7 seksjoner fordelt på 3 hus 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.

## § 2 – Rettslig råderett

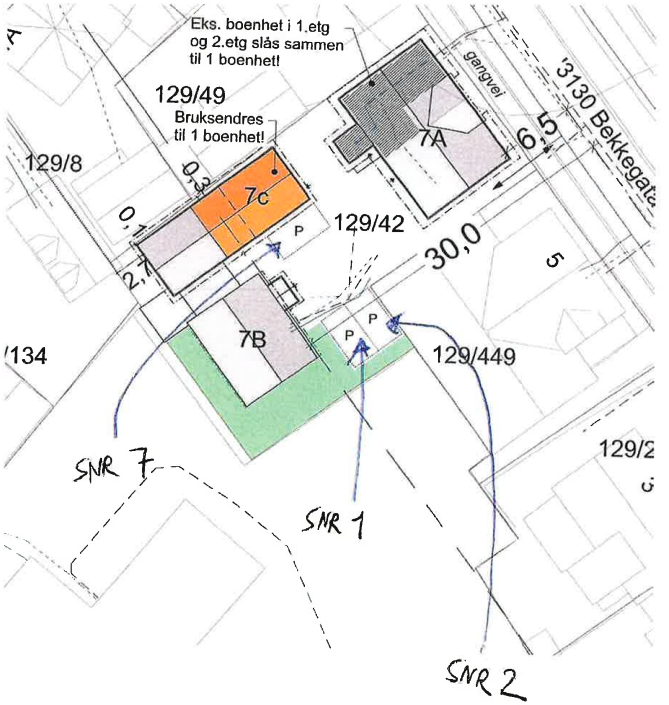
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

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.

Parkering og uteareal på eiendommen fordeles etter situasjonskartet:




*Delt uteområde mellom seksjon 2 og seksjon 7. Det settes opp terrasseplatting og skillegjerde her*

*Merket 2*
*P-plass for seksjon 7, 1 og 2 merket*

*Uteområde/hage utenfor 7B Bakgårds hus disponerer seksjon 5*

**Det er avtalt følgende fordeling av innvendige boder:**
*Kjeller hovedbygg:*
*Seksjon 1, 4 og 3 disponerer boder i kjeller etter tegning.*

*Kjeller Murhus:*
*Seksjon 5 og 6 disponerer hver sin halvdel etter tegning.*
*Sidebygning:*
*Seksjon 7 har tilleggsareal til bod*

Det gjøres oppmerksom på at parkering, kjellerboder og uteareal 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.

**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.

Selv om sameiet i fellesskap er ansvarlig for vedlikehold av bygningene er kostnadene og gjennomføringsplikten fordelt på de ulike byggene. Vedlikehold av bygningene fordeles som følger:

BEKKEGATA 7C og D: Huset med fire leiligheter og to innganger:
Bekkegata 7C har seksjon 2 (H0101)
Bekkegata 7D har seksjonene 1,3 og 4 (H0101, H0201 og L0101)

BEKKEGATA 7B (sidebygning med kun én bolig):
Har seksjon 7 (H0101)

BEKKEGATA 7A: Tomannsboligen:
Har seksjon 5 (H0101) og 6 (H0201)

Ansvaret for hvert bygg fordeles og beregnes ut fra BRA. Vedlikehold av felles boder fordeles på alle sameierne ihht. sameiebrøk.

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 styreformann 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 eller 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.

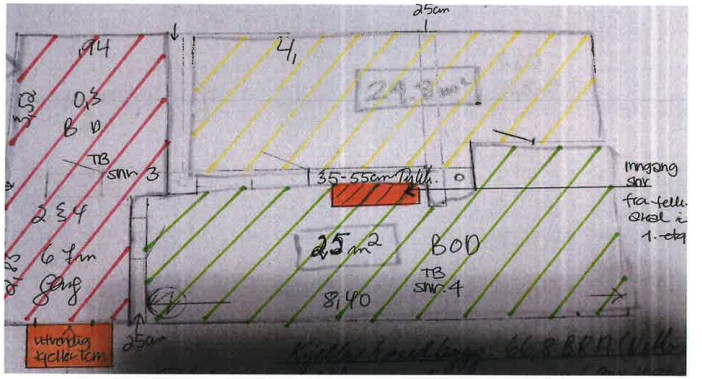
**§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter**

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

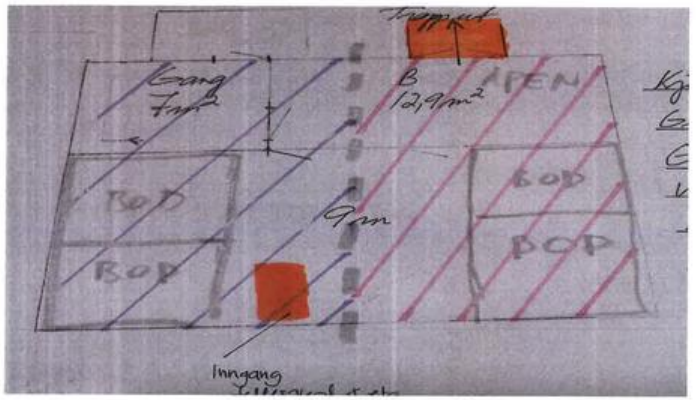
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

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.

**Horten den 06.07.22**




FORDELING AV INNVENDIGE BODER KJELLER HOVEDBYGG
OG KJELLER MURHUS


Kang
7m²
B
12,9m²
OPEN
BOP
BOP
9m
BOP
BOP
Inngang

Referat fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet i Bekkegata, org nr 930899887 tirsdag 9 september

Tilstede: Kenneth Hermansen, Elin Gundersen Ødegård, Frode Kleven, Christine Thoresen Menne, Anne Bergan, fullmakt fra Kristian Thorsen

1) Anne velges som møteleder og referent. Frode og Kenneth skriver under protokollen.
2) Innkalling og saksliste er godkjent.
3) Det redegjøres for behovet for utskifting av tak på bygg A og C/D med tanke på forsvarlig vedlikehold og alle seksjonens gjensidige forpliktelse til å sørge for at bygninger blir ivaretatt.
4) Tilbud fra T&T bygg legges fram. Dette er en lokal entreprenør som har lang fartstid i bransjen og gode referanser. Tilbudet er en totalpakke som gjør alt arbeid inkl søknad, stilas, og vil følge våtromsnorm. Pris på begge bygg er estimert til 963 341,-574 775,- ink mva på første huset. Fordelt 574 775,-inkl mva på Bygg C/D og 388 567,- inkl mva på Bygg A. Dette er et overslag. Reell pris kan gå noe opp eller ned utifra takenes forfatning feks funn av råte.

5) Finansiering: Vårt regnskapskontor, Heimtun er behjelpelige med å søke lån og fordele kostnader for dette på de ulike bygningene og seksjonene i forhold til prosentdel hver seksjon eier i boligen. Vi ønsker å ha et lån som strekker seg over lengst mulig tid for å holde de mnd. utgiftene lavest mulig. Anne kommuniserer med regnskapsfører, og kommer tilbake med informasjon om økning av fellesutgifter når dette er klart.
6) Eventuelt: Ingen saker
7) Avstemning: 6 stemmer for utskifting av tak og dermed tilstrekkelig flertall for å sette i gang denne prosessen.
8) Takk for godt møte! Referent Anne Bergan, styremedlem, Kenneth Hermansen styreleder, Frode Kleven, styremedlem

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Kleven, Frode**
**Styremedlem**
*På vegne av: Sameiet Bekkegata 7 A/B*
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2318184*
*IP: 85.166.xxx.xxx*
*2025-09-11 10:24:52 UTC*

bankID

**Hermansen, Kenneth**
**Styreleder**
*På vegne av: Sameiet Bekkegata 7 A/B*
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1816525*
*IP: 88.91.xxx.xxx*
*2025-09-11 13:54:40 UTC*

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette betyr at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signaturene i vedlagte signaturer er sikret i dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

T&T-bygg as

Anne Bergan
Bekkegata 7D
3189 Horten

Horten 27.08.25

**PRISOVERSLAG**

**Pristoverslag vedr: Bytting av tak**

Vi takker for henvendelsen, og kan komme med følgende tilbud: kr 770 673,-

| | |
|---|---|
| 25% mva | kr. 192 668,- |
| **Total sum** | **kr 963 341, - inkl mva** |

Se vedlagte kalkulasjon

Dette tilbudet er gitt som en pakkepris, med T&T-bygg as som koordinator for utførelsen.
Kunden skriver kontrakt med T&T-bygg as.
T&T- bygg as er godkjent våtroms bedrift, du kan derfor være helt sikker på at produkter og løsninger som er valgt er de beste. Etter avsluttet arbeid vil du få utdelt FDV dokumentasjon.
FDV dokumentasjon i tiltak der dette er påkrevd. Overleveres mot kvittering ved ferdigstillelse.
Det tas forbehold mot uforutsette skader som råte etc. som ikke kommer frem ved befaring/besiktigelse, samt at eksisterende konstruksjoner er dimensjonert for nye tiltak og arbeider.
Sprekker/gliper i silikonfuger og listverk etc kan forekomme etter en tid pga kryp/svinn, dette er ikke reklamasjonsberettiget.
Prisstigning i h.h.t. SSB`s Bygge kostnadsindeks etter 30 dager fra tilbudsdato.
Endringer/tillegg kan utføres etter nærmere avtale.
Har Dere spørsmål vedrørende pristilbudet eller beskrivelsen står vi med glede til disposisjon.

Med vennlig hilsen
for **T&T-bygg as**

*Tore Nauf*
*e-post tore@ttbygg.no*

# Bekkegata 7C

Nabolaget Horten sentrum - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Sentrum skole (1-7 kl.)**<br>418 elever, 23 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Lillås skole (1-7 kl.)**<br>313 elever, 17 klasser | 22 min<br>1.7 km |
| **Granly skole (1-7 kl.)**<br>501 elever, 23 klasser | 6 min<br>2.8 km |
| **Holtan ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 25 klasser | 23 min<br>1.7 km |
| **Orerønningen ungdomsskole (8-1...**<br>268 elever, 21 klasser | 5 min<br>3 km |
| **Horten videregående skole**<br>1150 elever, 59 klasser | 3 min<br>0.2 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Torggata**<br>Linje 02, 023, 71 | 4 min<br>0.3 km |
| **Skoppum stasjon**<br>Linje RE11, RX11 | 11 min<br>8.3 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 32 min |
| **Oslo Gardermoen** | 1 t 46 min |

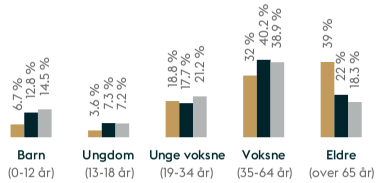
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Karljohansvern barnehage (1-5 ...**<br>45 barn | 16 min<br>1.2 km |
| **Lilaas Gård Barnehage (1-5 år)**<br>17 barn | 22 min<br>1.7 km |
| **Lillås barnehage (1-5 år)**<br>57 barn | 22 min<br>1.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Torggata Horten** | 4 min |
| **Spar Vektergården** | 6 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Horten sentrum | 1 693 | 1 068 |
| Horten | 19 802 | 9 606 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

### Kvalitet på skolene

Bra 64/100

### Naboskapet

Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Horten videregående skole | 0.1 km |
| Lystlunden idrettsplass | 5 min |
| WellnessClub Horten | 10 min |
| MOVA Horten sentrum | 16 min |

*«Flott boområde med parken/Lystlunden og Hortenskogen/Karljohansværn i umiddelbar nærhet. Mange butikker og restauranter, samt 3 skoler»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

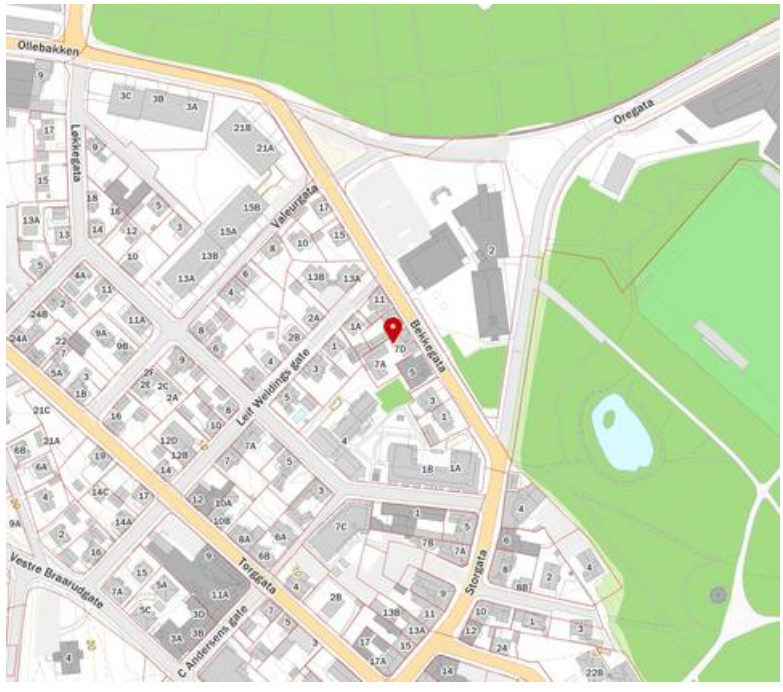
Nærhet til skog og mark 87/100

### Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

### Gateparkering

Vanskelig til tider 73/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Tønsberg

**Grev Wedels gate 1, 3111 Tønsberg**

Nordvik Tønsberg består av lokalkjente og dyktige eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem og sørger for å gi deg en attraktiv presentasjon av boligen, som skaper engasjement og begeistring. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Vi benytter oss av avanserte digitale markedsføringsverktøy og du får god rådgivning før, under og etter salg.

Vi tilbyr deg tett oppfølging når du selger hjemmet ditt – hele veien fra befaring til overtakelse.

Vi lever av fornøyde kunder som anbefaler oss videre!

**nordvikbolig.no/tonsberg**

**+47 333 13 132**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

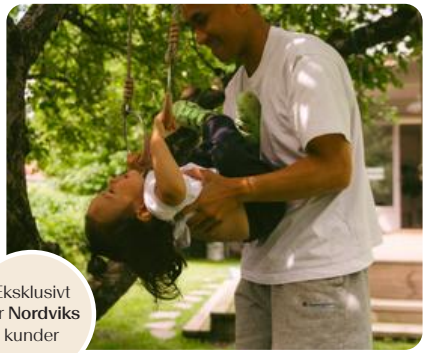
## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 25-0189/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Bekkegata 7C 3181 HORTEN

**Betegnelse:** Gnr 129, bnr 42, snr 2 (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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no