NORDVIK

Bekkegata 7D

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bekkegata 7D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Vedlegg
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026









Nøkkelinformasjon

Meget sjarmerende sentrumsleilighet m/høy himling og store vinduer | Romslig stue m/ildsted og ett stort kjøkken.

Prisantydning	**2 200 000,-**
Omkostninger	**56 090,-**
Totalpris	**2 256 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 195,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1884**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bekkegata 7D!

En lys og sjarmerende eierleiligheten med gangavstand til "alt" Horten har å by på. Leiligheten ligger i 2. etasje i en ærverdig og flott firemannsbolig. Her er det nydelige detaljer som høy himling, store vindusflater og flotte profilerte lister.

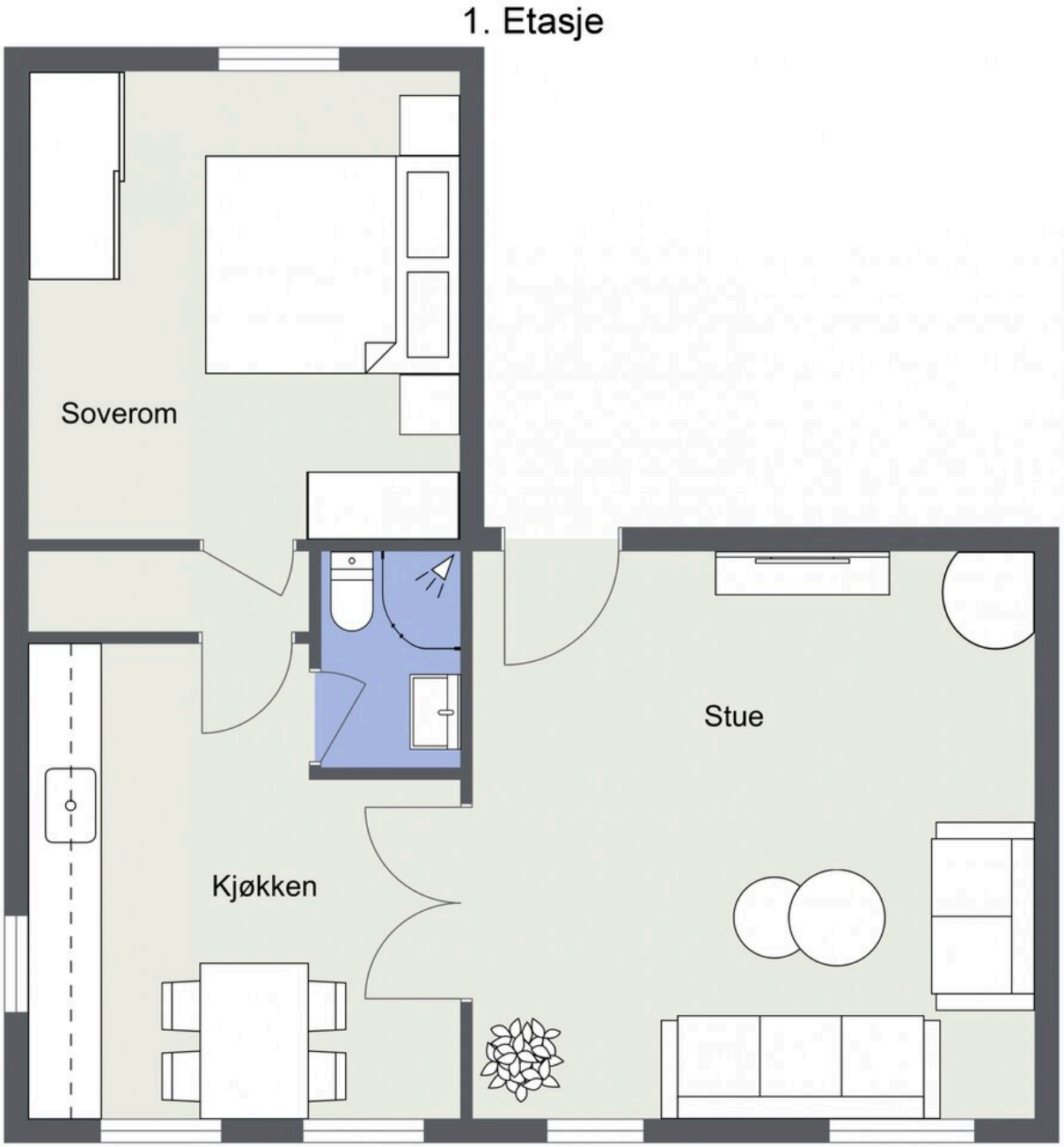
Leiligheten har alt på ett-plan og er innredet m/bl.a. stue med peiseovn, soverom med stor plassbygd garderobe, separat kjøkken med kjøkkenøy, samt bad/wc.

I tillegg er det lagringsplass i felleskjeller og en utvendig fellesbod.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

2. etasje
BRA-i: 51 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.












PASTA










ELLE
VÅREN
STARTER
HER!
SHOPPING
CHRISTOPHER
CG LESSON
TRENDER
MOEBE
LEX POTT
POUL KJÆRHOLM


HAND
SOAP













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0093/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bekkegata 7D, 3181 HORTEN
Gnr 129, bnr 42, snr 3 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Selger
Christine Menne

Kjøpesum og omkostninger
2 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
55 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
56 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
69 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 256 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 269 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1884

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad/wc, gang
Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Bod
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Solforhold
Selger opplyser om sol inn kjøkkenvindu på morgenen/formiddag og sol inn på soverommet ettermiddag/kveld.

Standard
Bekkegata 7D er en tiltalende bolig i 2. etasje av firemannsbolig bygget i 1884. Leiligheten er meget sjarmerende med høy himling, store vindusflater og profilert listverk. Utvendig er diverse overflater nymalt, mens innvendig er nylig bad blitt oppusset og oppgradert, samt alle overflater er blitt malt opp. Det er også vedtatt i sameiet at de skal skifte tak, og dette vil gi en fellesgjeld og økte felleskostnader, endelig beløp er ikke vedtatt ennå.

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 rom med vinduer mot to

himmelretninger. 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:
Baderommet er pusset opp i 2022 med nytt belegg på gulv og nymalte veggflater. Det er samtidig montert ny innredning, som dusjkabinett, sokkeltoalett og servantinnredning med speil. Det er naturlig ventilering.

Soverom:
Leiligheten har et romslig soverom med en flott plassbygd garderobe. Det er plass til både dobbeltsengen og nattbord.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Malt tapet og panel.
Himling: Malte plater.

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

Velkommen!

Parkering
Det medfølger ikke parkering til leiligheten. Parkering skjer derfor etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Bad og våtrom:
Det ble i tidligere eiertid (2022) utført arbeid på badet med nytt belegg på gulv, malte vegger og ny innredning. Selger antar at arbeidet er utført av faglærte ettersom Baltasar Eiendom pusset opp før salg. Det er ikke kjent om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert, og det finnes ikke dokumentasjon på badets oppbygning. Det har i selgers eiertid vært dårlig gjennomstrømming i vask og dusj på badet, men dette ble utbedret ved rensing av sluk.

Kjeller og fukt:
Selger opplyser at det virker som det trekker litt vann inn gjennom grunnmuren når det er mye nedbør og når snøen smelter. Kjelleren har nok en ganske høy luftfuktighet.

Tak og fellesutgifter:
Det er avdekket noe manglende takstein og noe råte på taket. Det er gjort undersøkelser, og taket skal utbedres i løpet av 2026. Tilbud er innhentet, og det ventes på at firmaet skal finne tid. Denne utbedringen av taket vil øke fellesgjelden, men det antas at det blir en lav/liten økning.

Skjevheter:
Huset er fra 1884. I en tidligere tilstandsrapport (fra 22.09.2022) er det meldt om høydeforskjeller på opptil 3 cm i stuen og 2 cm på kjøkkenet og soverommet. Det er usikkert hvordan tilstanden er i de andre seksjonene.

Skadedyr:
Det har tidligere vært observert en rotte ved kledningen til naboen. Det ble da satt opp feller, og det er ikke observert flere etter det.

Ferdigattest og brukstillatelse:
Det er ikke utstedt ordinær ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger imidlertid en ferdigattest fra Horten kommune om sammenføyning av boenheter datert 07.09.2022. Ifølge opplysninger fra takstmann foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens bruk.

Reguleringsplaner og naboforhold:
Gamle Horten videregående skole har blitt solgt, og det skal potensielt bygges om eller utbygges. I tillegg utfører en nabo for tiden omfattende arbeid på sin enhet.

Informasjon om samsvarserklæring for elektrisk arbeid:
I selgers egenerklæringsskjema er det svart "Nei" på om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget i selgers eller tidligere eiertid. Det er heller ikke registrert noen feil ved det elektriske anlegget. Det foreligger derfor ingen opplysninger om eller dokumentasjon på samsvarserklæring i dette skjemaet.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Seksjonert leilighet beliggende i 2. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur antatt ca 1884/1911 og senere ombygd.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende stue og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk (er dels motfall). Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble rommet pusset opp i 2022. Omfang av oppussingen er ikke kjent og det er heller ikke kjent om sluk ble skiftet.

Selger opplyser om følgende:
- Det er vann i kjeller ved mye nedbør/snøsmelting.
- Det har tidvis vært treg avrenning i avløpsrør. Utbedret ved rensing.
- Det er lydgjennomgang mellom leilighetene og felles areal/trapperom.
- Det er skjevheter i gulv/bygg.
- Det er planlagt omlegging av tak i regi av sameiet.

UTVENDIG:
Yttervegger i trolig i tømmer eventuelt reisverksplank og/eller bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning. Vinduer i tre. Entre-/leilighetsdør i tre.

INNVENDIG:
Gulvoverflater med laminat og belegg. Malt strie og malt panel på veggene. Platede/malte tak.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Tegl-/mursteinspipe med innvendig foring. Peisovn. Sotluke.
Innvendige dører i tre.
Gang m. opplegg til vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledning i plast (rør i rør).
- Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrør kan være i annen utførelse enn nevnt her.
- Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.
- Oppvarming med panelovner.
- Varmtvannsbereder på 200 l.
- Hovedsikring 40 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Siste el-tilsyn ble utført 12.02.2019.
- Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Andre innvendige forhold
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskille / gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 25 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 35 mm og/eller mer i hele rommet i stue.
Tilsvarende for soverom er henholdsvis ca. 15 mm og ca. 15 mm og/eller mer.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i boligen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning. Påvist spor etter borebille i bjelkelag over kjeller. Tilstandsgrad 3 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommethvor vann ikke vil gå til sluk.
· Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk, og det er dels motfall. Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes til sluk.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

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

Innbo og løsøre
Følger med: Oppvaskmaskin, stekeovn og ventilator følger med boligen.
Følger ikke med: Kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke i salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis.
- Oppvarming med panelovner.
- Varmtvannsbereder på 200 l.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 195,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned er kr. 1.195,- herav:
Felleskostnader | 1.195,-

Månedlige fellesutgifter inkluderer:
- Bygningsforsikring
- Forretningsførsel samt drift
- 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

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

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Vedfyring for omtrent kr 1 500,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 849,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 844,- pr. 01.01.2026
Det er eiendomsskatt i Horten kommune.
Eiendomsskatten blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene.
Skattesatsen er to promille.
Eiendomsskatten beregnes ut fra eiendomsskattegrunnlaget.
For boliger med boligverdi fra Skatteetaten er eiendomsskattegrunnlaget 70 prosent av boligverdien.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 507 516,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 030 063,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-TV og bredbånd/fiber via leverandøren Telia.
Den omtrentlige månedlige kostnaden er oppgitt til 849 kr.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bekkegata 7, orgnr. 930899887

Om sameiet
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.

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
Heimtun Regnskap & Rådgivning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Rentekostnader: Kr 0,-

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 32 120,- pr. 31.12.2025

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. Se mer informasjon vedlagt bak i salgsoppgaven.

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.

Hvilke deler av fellesarealene som er tillagt boligseksjonene i sameiet er vist i vedtektene med fargeangivelser på tegning. 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.

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

Offentlig kommunikasjon
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.

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.

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

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.

Seksjonen i 7B hadde fellesboder i samme bygg. Seksjonseier har kjøpt fellesbodene og bygger om dette til en del av sin enhet.
Arbeidene foregår inne i bygget og det påvirker ikke selgende seksjon. Det er fortsatt også felles sykkelbod/bod, den er bare litt mindre.
Det er ikke sendt ut noe nabovarsel, men det har vært snakket om på årsmøte i sameiet.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 129, bnr. 42, snr. 3 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
1881/900046-1/28 15.06.1881 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3901 GNR: 129 BNR: 42
Meglers kommentar: Ikke innhentet av megler grunnet årstall.

1896/900020-1/28 13.05.1896 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3901 GNR: 129 BNR: 42
Meglers kommentar: Ikke innhentet av megler grunnet årstall.

1967/3430-1/28 09.11.1967 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3901 GNR: 129 BNR: 42
Meglers kommentar:
Slik vi tolker den, er dette et samtykke fra daværende eier av Bekkegaten 7 til at naboen kan plassere en verkstedbygning i en avstand av 2,5 meter fra grenselinjen mot syd. Dette samtykket er betinget av at den som til enhver tid er eier av Bekkegaten 7 får disposisjonsretten over det 2,5 meter brede arealet langs den nevnte grensen.

2009/259637-1/200 14.04.2009 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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3901 GNR: 129 BNR: 42
Meglers kommentar: Slik vi tolker den, er dette en avtale som gir eieren av naboeiendommen Gnr. 129, Bnr. 134, rett til å benytte denne eiendommen (Gnr. 129, Bnr. 42) for å utføre nødvendig vedlikehold på bygg som står på deres felles grense.

Eiendommens grunndata:
2022/1371114-1/200 02.12.2022
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:

SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/393

2024/357057-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3801 GNR: 129 BNR: 42 FNR: 0 SNR: 3

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

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 0701/129/489 («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for 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
Eiendommen har bygg som 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.

Dette gjelder følgende bygg:
Bygningsnummer 161707945 | Tomannsbolig, horisontaldelt
Bygningsnummer 161707953 | Garasjeuthus anneks til bolig
Bygningsnummer 161707961 | Andre småhus m/3 boliger el fl

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke 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
I hht. informasjon om feie- og tilsynsopplysninger, er det ikke utført tilsyn av fyringsanlegget. Siste feiing ble utført 17.03.2022. Ny eier oppfordres til å få utført et tilsyn av sikkerhetsmessige grunner mtp brann.

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgaver og digital markedsføring kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 4 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr faktnr. 10273 kr. 5 108,-

Samlet skal selger betale kr. 121 258,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

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

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

Bekkegata 7D

Nabolaget Horten sentrum - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Sentrum skole (1-7 kl.)	331 elever, 21 klasser	9 min gange, 0.8 km
Lillås skole (1-7 kl.)	302 elever, 14 klasser	20 min gange, 1.7 km
Granly skole (1-7 kl.)	454 elever, 25 klasser	5 min bil, 2.8 km
Nordskogen skole (1-7 kl.)	298 elever, 24 klasser	6 min bil, 2.6 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.)	389 elever, 27 klasser	21 min gange, 1.6 km
Orerønningen ungdomsskole (8-1...	237 elever, 24 klasser	6 min bil, 3.2 km
Horten videregående skole	1150 elever, 59 klasser	3 min gange, 0.2 km

Offentlig transport

Torggata	Linje 02, 023, 71	4 min gange, 0.3 km
Skoppum stasjon	Linje RE11, RX11	12 min bil, 8.3 km
Sandefjord lufthavn Torp		32 min bil
Oslo Gardermoen		1 t 41 min bil

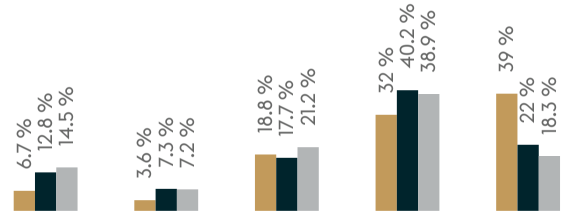
Barnehager

Lillås barnehage (1-5 år)	61 barn	20 min gange, 1.7 km
Strandparken barnehage (1-6 år...	77 barn	20 min gange, 1.8 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år...	68 barn	20 min gange, 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Torggata Horten	3 min gange
Spar Vektergården	5 min gange

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 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Horten videregående skole	1 min
Lystlunden idrettsplass	6 min
WellnessClub Horten	9 min
MOVA Horten sentrum	13 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 85/100

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 2026

Tilstandsrapport

Leilighet
Bekkegata 7D , 3181 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 129, bnr. 42, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2020 **Eiendomsverdi ref nr:** ZH2193

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 2. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur antatt ca 1884/1911 og senere ombygd.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende stue og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk (er dels motfall). Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse. I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble rommet pusset opp i 2022. Omfang av oppussingen er ikke kjent og det er heller ikke kjent om sluk ble skiftet.

Selger opplyser om følgende:
- er vann i kjeller ved mye nedbør/snøsmelting.
- har tidvis vært treg avrenning i avløpsrør. Utbedret ved rensing.
- er lydgjennomgang mellom leilighetene og felles areal/trapperom.
- er skjevheter i gulv/bygg.
- er planlagt omlegging av tak i regi av sameiet.

Leilighet - Byggeår: 1884

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med laminat og belegg. Malt strie og malt panel på veggene. Platede/malte tak.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Tegl-/mursteinspipe med innvendig foring. Peisovn. Sotluke.
Innvendige dører i tre.
Gang m. opplegg til vaskemaskin.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc:
Belegg gulv. Malt strie på veggene. Panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, duskabinett.
Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg og luftespalte i dør (naturlig ventilasjon).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Benkeplater i laminat og heltre utførelse med nedfelt benkebeslag og to kummer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrør kan være i annen utførelse enn nevnt her.
Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.
Oppvarming med panelovner.
Varmtvannsbereder på 200 l.

Hovedsikring 40 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Siste el-tilsyn ble utført 12.02.2019.

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

Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

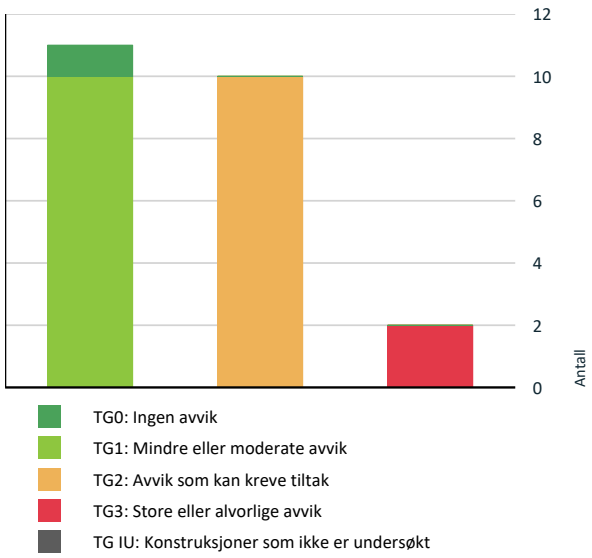
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er seksjoneringstegninger som er lagt til grunn for vurderingen.

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

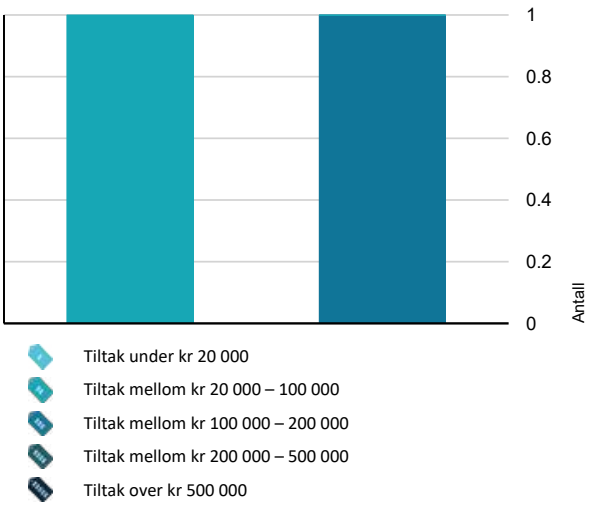
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten 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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1884

Kommentar
Antatt ca oppføringsår

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

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 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre.

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

Entre-/leilighetsdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Entre-/leilighetsdøren er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens standard eller krav til lyd- og brannklassifisering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut døren med en som tilfredsstiller dagens krav til lyd- og brannklassifisering, for å redusere risikoen for spredning av brann og lydgjennomgang mellom boenheter og felles trapperom. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for personsikkerhet og redusert bokomfort.

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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 og belegg. Malt strie og malt panel på veggene. Platede/malte tak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 25 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 35 mm og/eller mer i hele rommet i stue.
Tilsvarende for soverom er henholdsvis ca. 15 mm og ca. 15 mm og/eller mer.

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

Påvist spor etter borebille i bjelkelag over kjeller.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvensen av skjevheter kan påvirke møblering og innredning.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Gang m. opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc:
Belegg gulv. Malt strie på veggene. Panelt/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, duskabinett. Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg og luftespalte i dør (naturlig ventilasjon).

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet. I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble rommet pusset opp i 2022. Omfang av oppussingen er ikke kjent og det er heller ikke kjent om sluk ble skiftet.

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

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på veggene. Panelt/malt tak.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg. Elektrisk ovn. Gulv har ikke tilfredsstillende fall til sluk - er dels motfall.

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

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk, og det er dels motfall.

Dette medfører økt risiko for at eventuelt vann på gulvet ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall til sluk ved neste renovering eller ombygging, for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Manglende eller redusert fall til sluk øker risikoen for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader, redusert sklisikkerhet og mindre funksjonelt våtrom.
Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Vinylbelegg som membran.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Begrenset tilgang øker risikoen for at sluket ikke blir tilstrekkelig vedlikeholdt, noe som kan føre til tette avløp, vannskader og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholdende toalett, innredning med servant, duskabinett.

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

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via ventil i vegg og luftespalte i dør (naturlig ventilasjon).

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende stue og inn bak dusjkabinett/våtsone. I forbindelse med hulltakingen ble det påvist skjult teglsteinskonstruksjon mot baderommet.
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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Benkeplater i laminat og heltre utførelse med nedfelt benkebeslag og to kummer.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse
Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.
DET KAN IKKE UTELUKKES AT DELER AV AVLØPSRØRENDE KAN VÆRE I ANNEN UTFØRELSE ENN NEVNT HER.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Ventilering via luftespalte i vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.

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 varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende tiltak kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Hovedsikring 40 A. Teknisk 16 A. Øvrige kurser 10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Siste el-tilsyn ble utført 12.02.2019.

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?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon på utførte arbeider.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Håndslukkeapparat er eldre enn 10 år og har ikke vært på kontroll.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		10		10	
2. Etasje	51			51	
SUM	**51**	**10**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad/wc, gang		

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Christine Menne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	129	42		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bekkegata 7D

Hjemmelshaver
Menne Christine Marie Thoresen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	17.08.2010	Seksjoneringstegninger	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.10.2022	NB! Gjelder sammenføyning av boenheter - ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	23.09.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	29.05.2026	Dette er en ny versjon grunnet feil under bygningsdel bjelkelag/etasjeskiller.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZH2193

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christine Marie Thoresen Menne	9578-5999-4-1069456	2026-05-13 19:05:19

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
13. mai 2026

Oppdragsnummer
25-0093/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bekkegata 7D, 3181 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Christine Menne

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5110796.4.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge prospektet er det i tidligere eiertid utført arbeid på bad (2022, nytt belegg på gulv, malt vegger og ny innredning). Jeg må anta at det er faglærte som har utført arbeidet da det er Baltasar Eiendom som har pusset opp før salg.

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

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

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Virker som det trekker litt vann inn gjennom grunnmuren når det er mye nedbør og snøen smelter. Kjelleren har nok ganske høy luftfuktighet.

---

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

Ja

Beskriv: Det er gjort undersøkelser av taket og taket skal utbedres i løpet av 2026. Tilbud er innhentet, venter på at firmaet skal finne tid. Noe manglende takstein og noe råte.

---

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?

Ja

Beskriv: Huset er fra 1884. I tidligere tilstandsrapport er det meldt om høydeforskjeller opp til 3cm i stue, 2cm på kjøkken og soverom. Usikkert hvordan tilstanden er i de andre sekjsonene.

---

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

Ja

Beskriv: Dårlig gjennomstrømming i vask og dusj på bad. Utbedret ved rensing av sluk.

---

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært observert rotte ved kledningen til naboen, ble satt opp feller. Ikke sett flere etter det.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 22.09.2022. Utført av Hans Holt.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapportens beskrivelse av eiendommen er BRA opplyst som 57kvm

---

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

Ja

Beskriv: I det tidligere prospektet står dette: "Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger ferdigattest fra Horten kommune om sammenføyning av boenheter datert 07.09.2022 Takstmann opplyser om at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk" Jeg er usikker på hva dette betyr.

---

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

Ja

Beskriv: Jeg vet at gamle Horten videregående har blitt solgt og at det potensielt skal bygges om eller utbygges. En nabo utfører omfattende arbeid på sin enhet.

---

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: Utbedring at taket vil øke fellesgjelden, men det antas å bli en lav/liten økning.

---

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

Nei

---

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

Nei

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: 25-0093/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christine Marie Thoresen Menne	**2026-05-13**

Identifikasjon

Christine Marie Thoresen Menne

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bekkegata 7D
Postnr	3181
Sted	HORTEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	129
Bnr.	42
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	161707961
Bolignr.	H0201
Merkenr.	c9b6c057-1615-4b18-a186-efc98ea1c02d
Dato.	24.01.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1884
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bekkegata 7D
Postnr/Sted: 3181 HORTEN
Bolignr: H0201
Dato: 24.01.2023 9:54:29
Energimerkenr: c9b6c057-1615-4b18-a186-efc98ea1c02d

Gårdsnr: 129
Bruksnr: 42
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 161707961

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Heimtun Regnskap v/Jon Egil Halvorsen

Bekkegata 7 D
3181 Horten

Vår ref: 25-0093/26
Tønsberg, 13.05.2026

Megleropplysninger på Bekkegata 7D - gnr. 129, bnr. 42, snr. 3 i Horten kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Christine Menne	Bekkegata 7 D, 3181 Horten	07.04.1988

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: 3	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 SP5110796.3.1			
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? pr 31.12.25	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 230 621	Seksjonens andel formue? Kr 32.120

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1195	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	1 hver måned	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring bygning, fjernvarmeavgift og vedlikehold av bygning og fellesareal.		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	=> Se protokoll fra årsmøte Nytt fra.
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 5108	Kontonummer for betaling: 1506.89.58102
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 1500	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: Det planlegges byttning av tak.

For Christine Menne

Tønsberg 13/5-26
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

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

Eiendeler:	**Note**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
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

Penneo Dokumentnøkkel: UELO3-6QOXU-4O0JQ-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.

Penneo Dokumentnøkkel: UELO3-6QOXU-4O0JQ-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-4OOJQ-8JNBR-9D53N-0ZOWD

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.

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

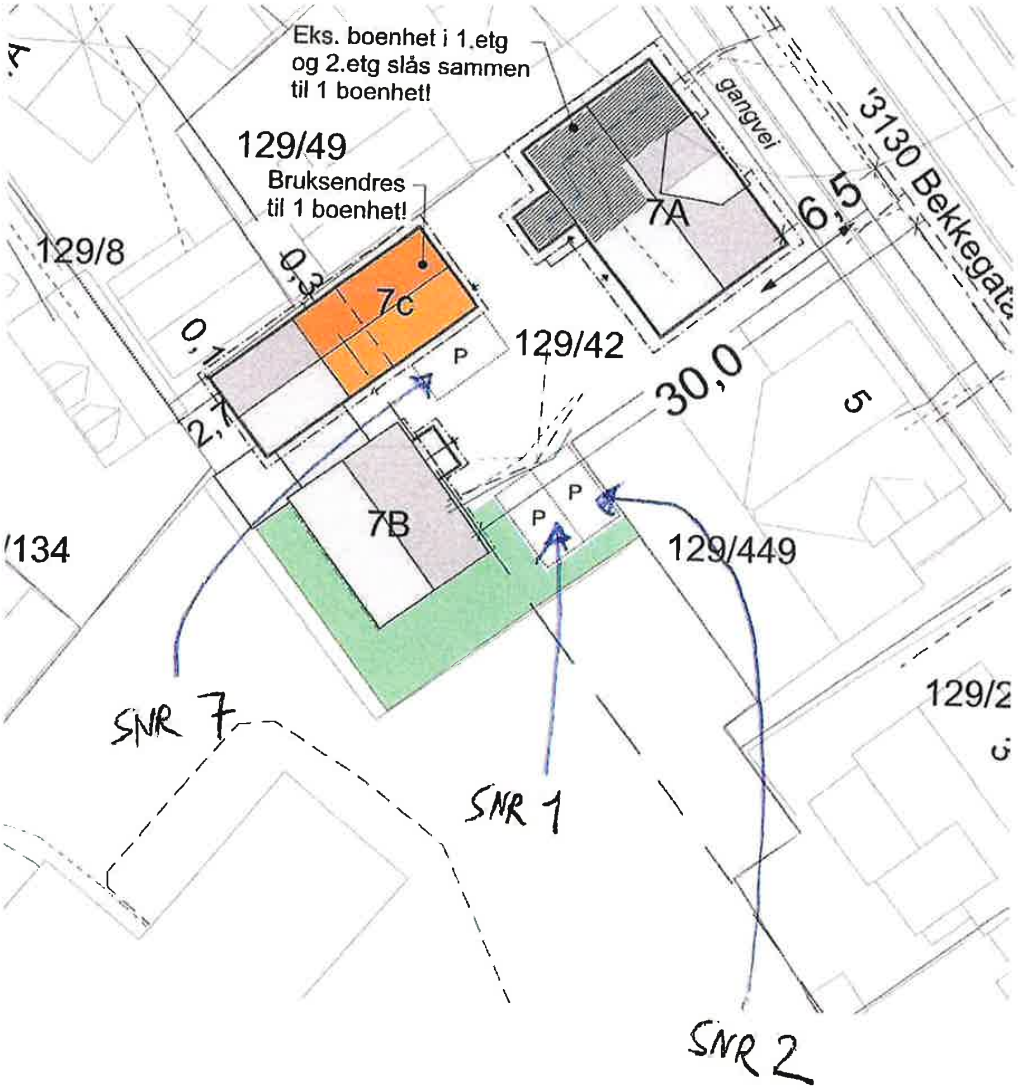
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

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 aller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

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

§ 11 – Mislighold

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

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

§ 12 – Husordensregler

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

§ 13 – Mindretallsvern

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

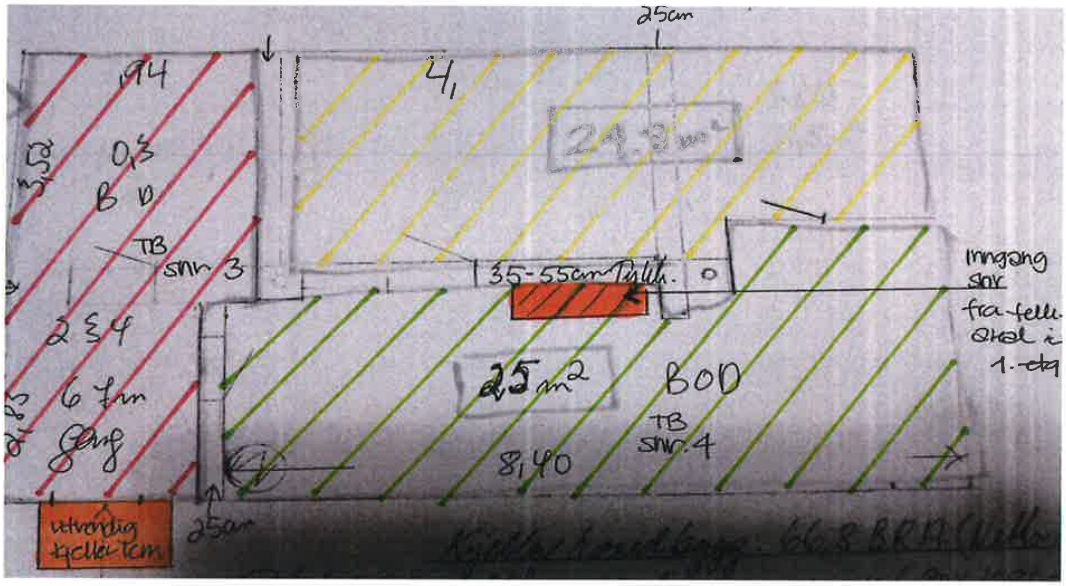
§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

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

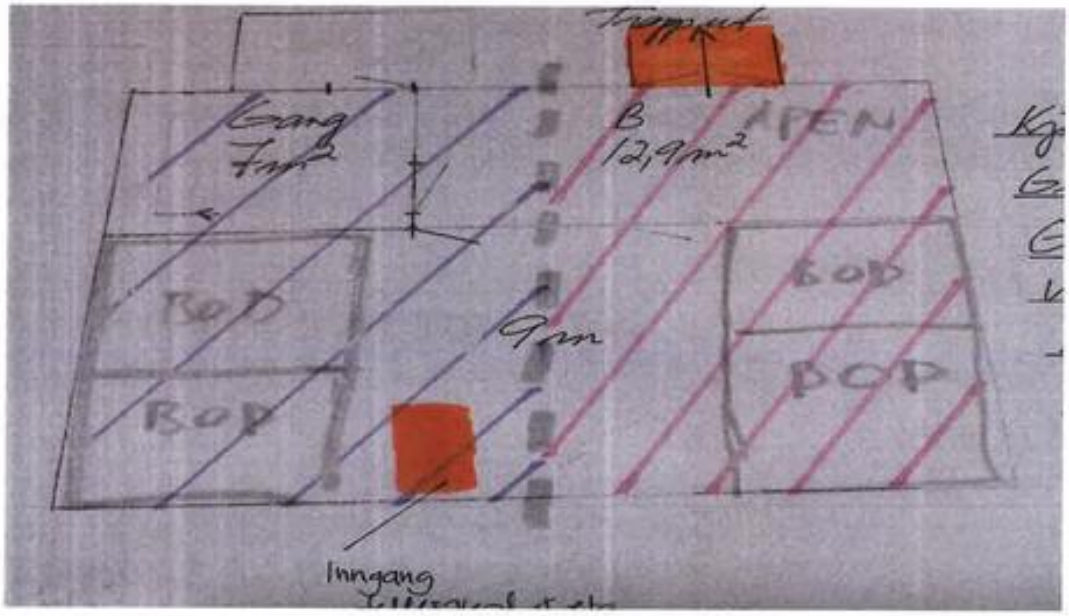
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører, skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Horten den 06.07.22



FORDELING AV INNVENDIGE BODER KJELLER HOVEDBYGG
OG KJELLER MURHUS


Gang
B
12,9m²
APEN
BOP
BOP
9m
BOP
POP
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 signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre validerte verktøy for digitale signaturer.

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

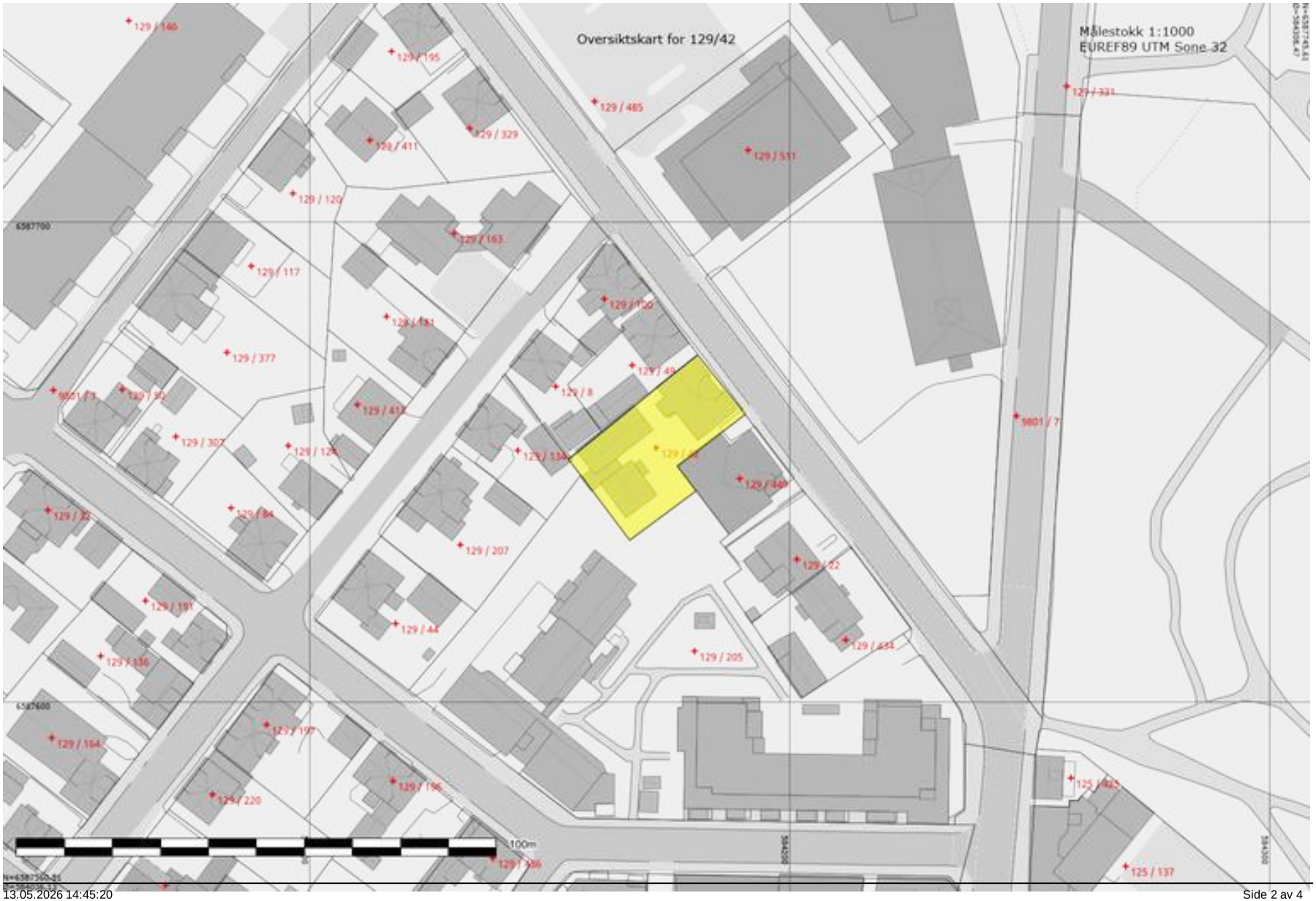
Horten kommune

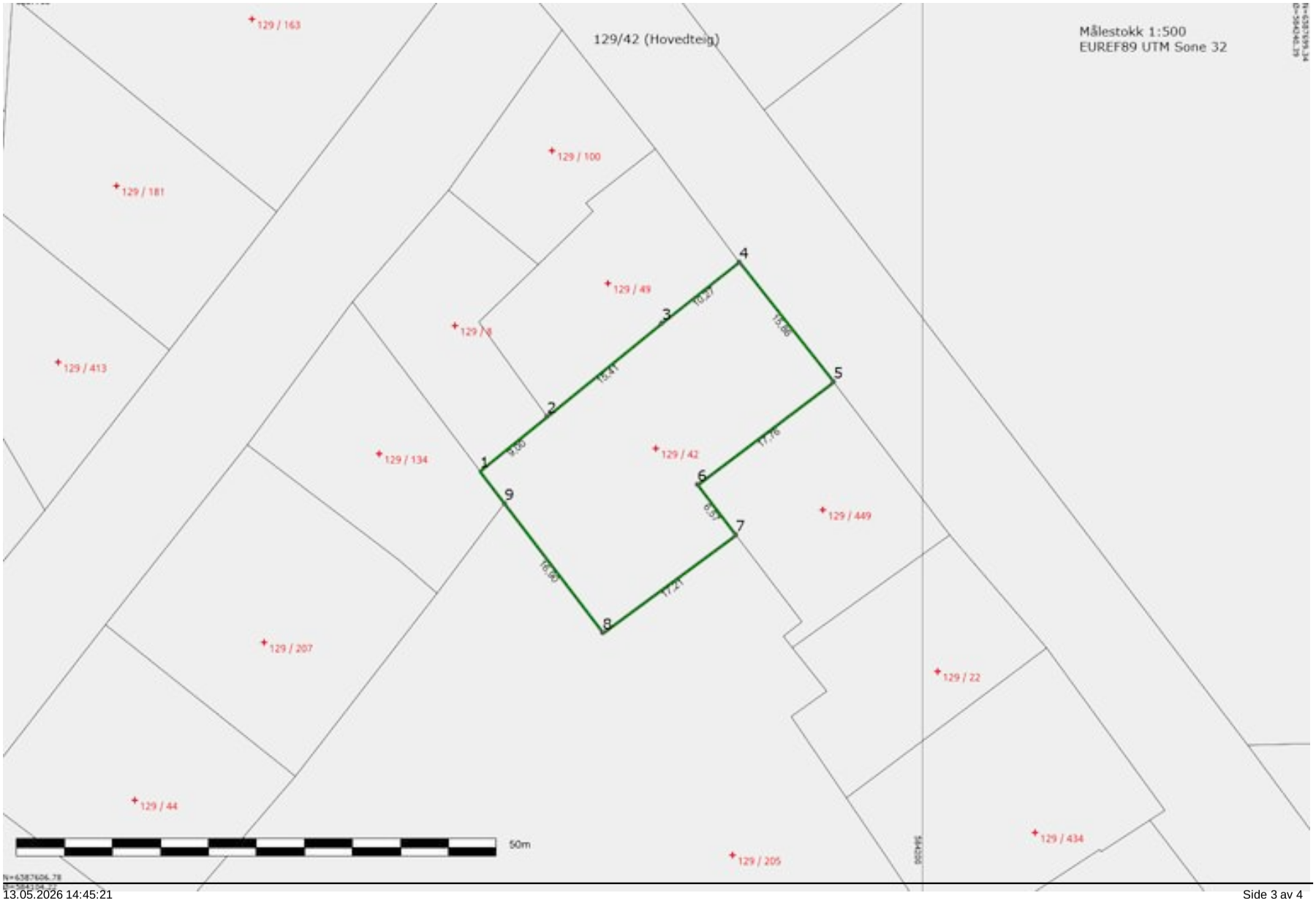
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**129**	**42**	**0**	**3**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 129/42
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


129/42 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
129 / 163
129 / 100
129 / 181
129 / 49
129 / 413
129 / 134
129 / 42
129 / 449
129 / 207
129 / 22
129 / 44
129 / 434
129 / 205
50m
1
2
3
4
5
6
7
8
9

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	
			15,86	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

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**129**	**42**	**0**	**3**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.12.2022	Nei	Nei			52/393	

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	D		Nord: 6587658.844362 Øst: 584178.355503 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 8-Sentrum Postnummerområde 3181-HORTEN Grunnkrets 705-Sentrum

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 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

Reseksjonering	14.10.2025	14.10.2025	25/17997		129/42/0/7	0
					129/42	0
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
161707856-1	Ombygging	Bolig	Igangsettingstillatelse	0	0	0
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	D		Nord: 6587658,844362		Tettsted 2511-Horten

	Øst: 584178,355503 System: EPSG:25832	Kirkesokn 1-Horten Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 8-Sentrum Postnummerområde 3181-HORTEN 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
Postboks 10, 3191 Horten
Telefon 33085000
postmottak@horten.kommune.no

Dato: 13.05.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	42	Festenr.	0	Seksjonsnr.	3
Adresse	Bekkegata 7D						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.05.2026
Restanse:	Kr ,-+ eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	980,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	237,-

Tilleggsopplysninger:

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 13.05.2026

Kommunale gebyr

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	42	Festenr.	0	Seksjonsnr.	3
Adresse	Bekkegata 7D						

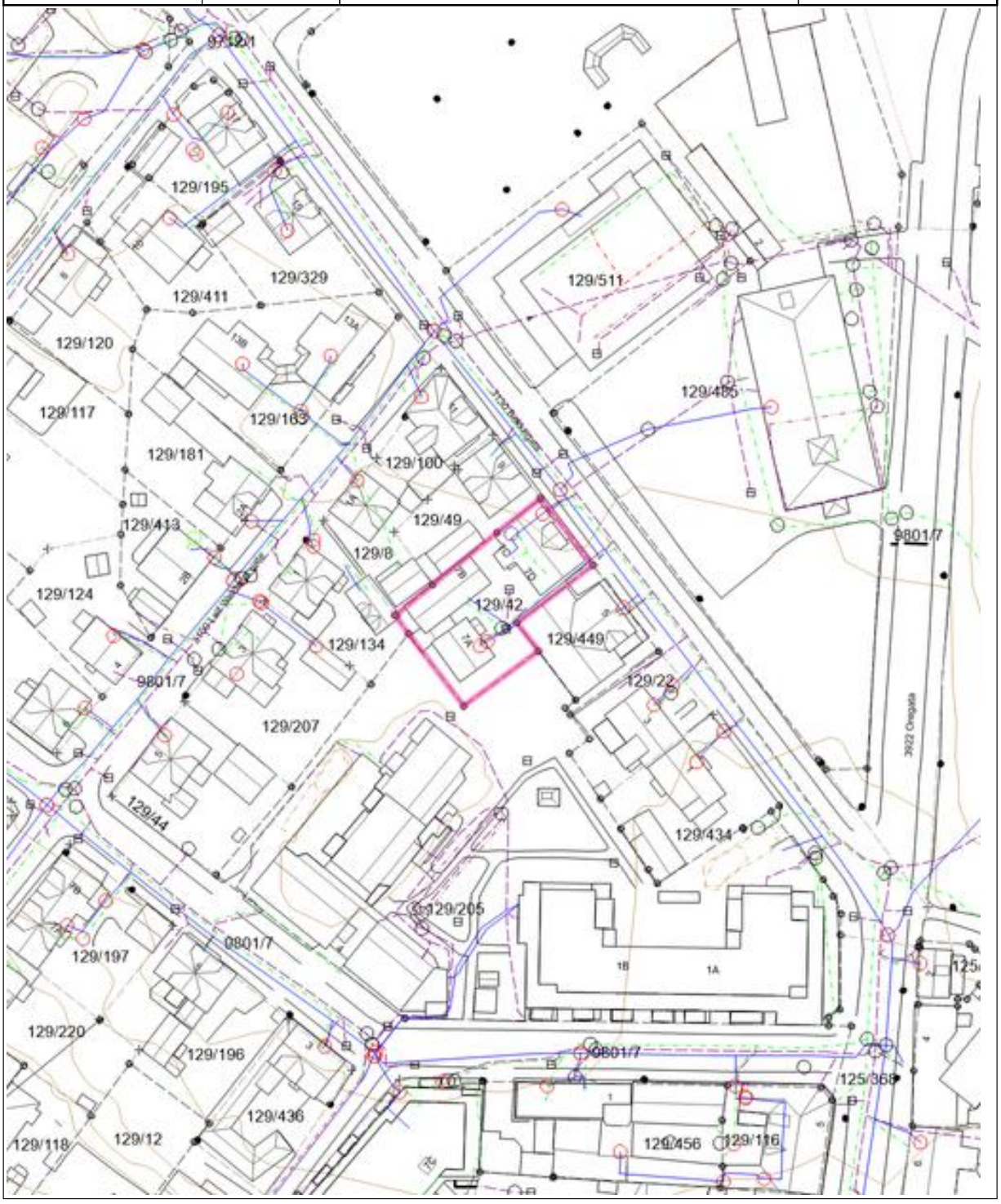
	Beløp/mnd.
Kommunale gebyr	980,-
Eiendomsskatt	237,-

Tilleggsopplysninger:

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

Horten kommune	Oversiktskart med VA				
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Bekkegata 7D 3181 HORTEN			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/129/42/0/3 Adresse: Bekkegata 7D, 3181 HORTEN

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.		X

	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

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

Ansvarlig søker	Organisasjonsnummer	Tiltakshaver	Dato	Signatur ansv. søker
Boblen Arkitektkontor - Ane I Heskestad	[illegible]		14.09.2022	Arkh

Eiendoms/ bygningsnr	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygg nr	Kommune	Adresse	Postnr	Poststed
	129	42	0	0		Horten	Bekkegata 7A	3181	Horten

Beskrivelse av funksjon, ansvarsområde, tiltaksklasse			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erklæres med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Funksjon (PRO, UTF, KONTROLL)	Beskrivelse av ansvarsområdet i henhold til erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/erk. mottatt/avkl.	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(I)	(II)	(III)	(IV)	(V)	(VI)	(VII)	(VIII)	(IX)
PRO	Arkitektprosjektering	1	Boblen Arkitektkontor org.nr. 001772278		14.01.2021		06.10.21	x
PRO	Brannkonsept	1	SANDgjerning AS org.nr. 912527742		12.02.2021			x
UTF	Tiltaksklasse 1 for utførelse av bygningsarbeider for bygningsgruppe	1	Byggmester Geir Sundet AS org.nr. 991968297				07.09.22	x

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

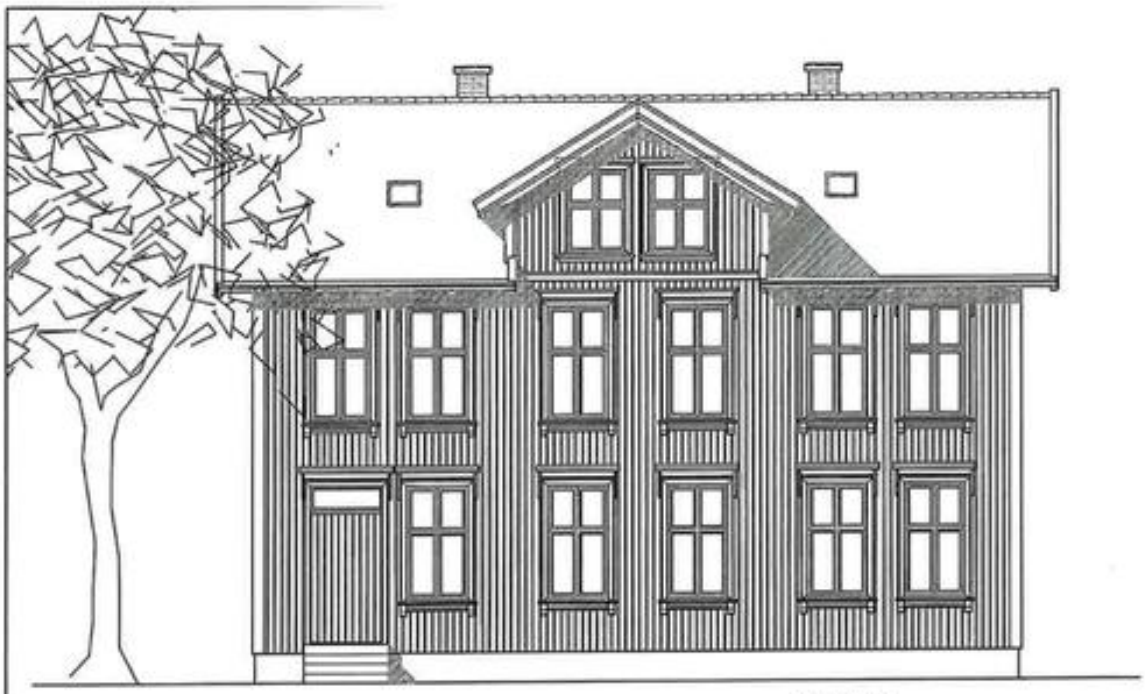
Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

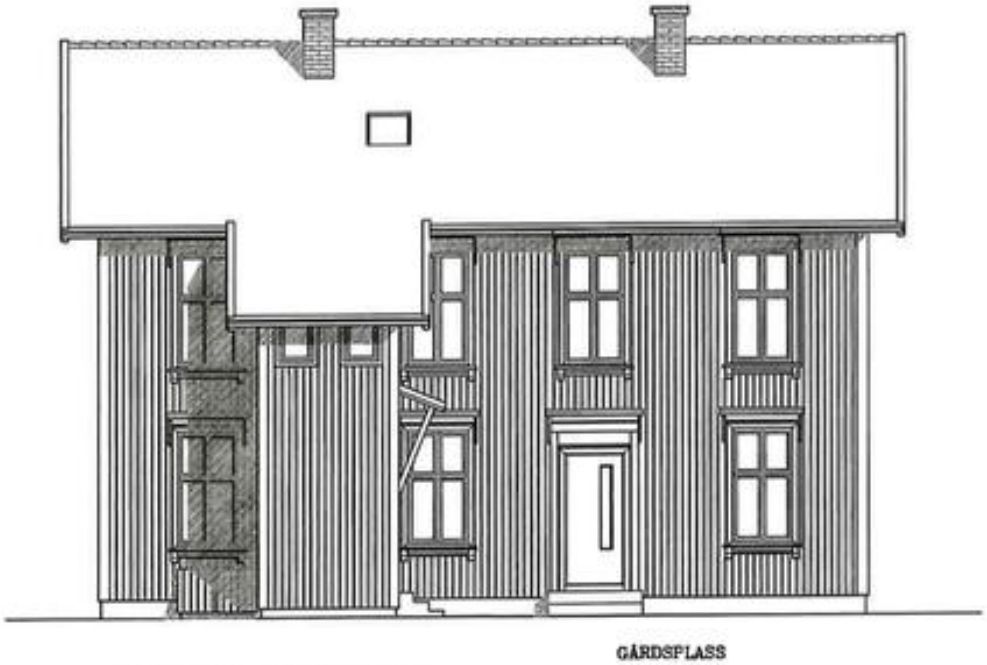
Kopi til:
Baltasar Eiendom AS

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1309225	Vedlegg G-1
	1298738	Bekkegata 7A kart og tegninger 29072022

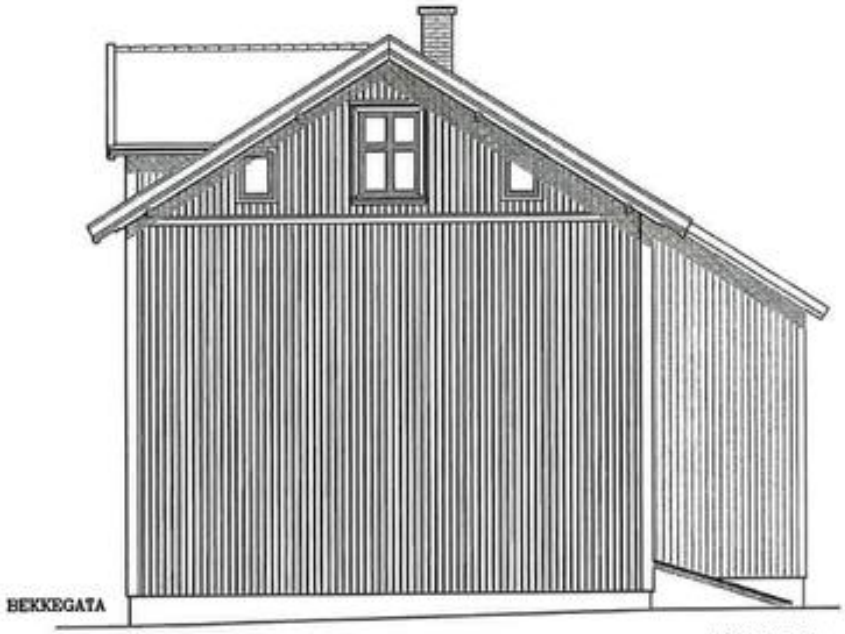


FASADE NORDØST

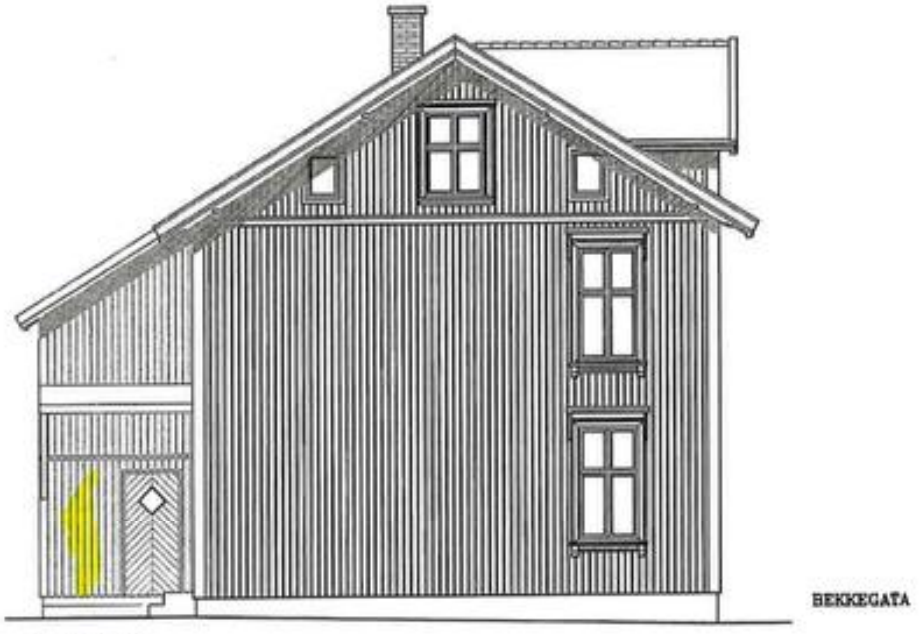


FASADE SYDVEST

PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no



FASADE NORDVEST



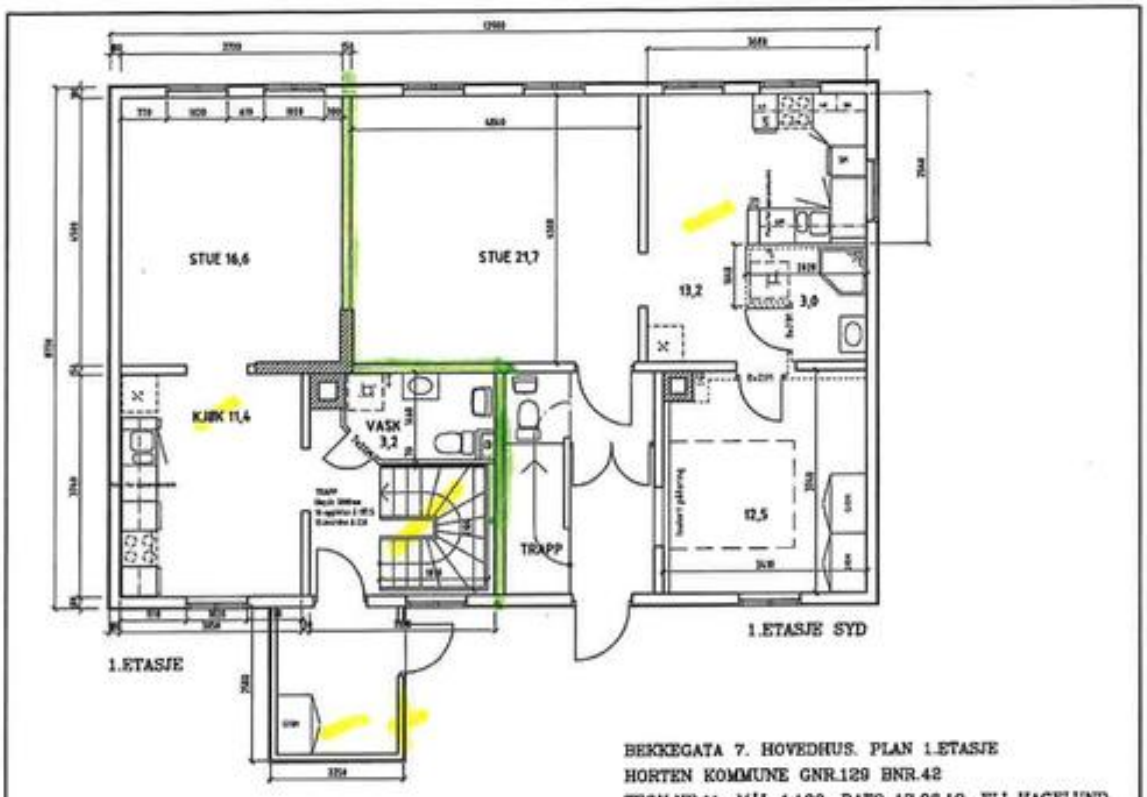
FASADE SYDØST

HORTEN KOMMUNE GNR.129 BNR.42

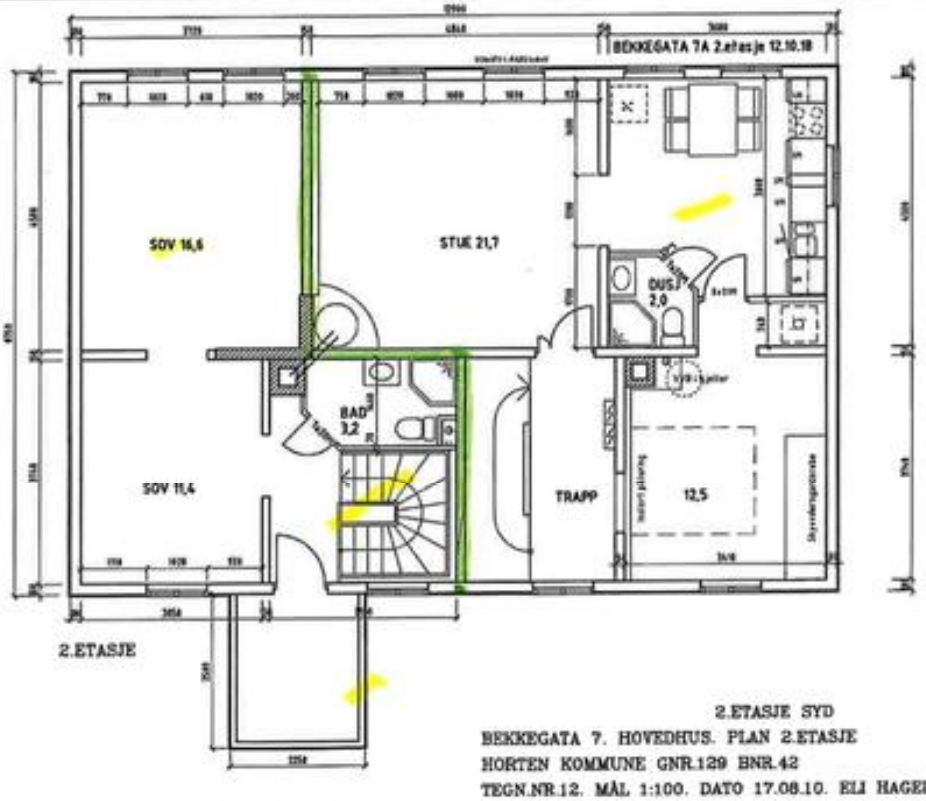
BEKKEGATA 7. HOVEDHUS. FASADER

TEGN.NR.16. MÅL 1:100. DATO 11.02.00. ELI HAGELUND

PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no

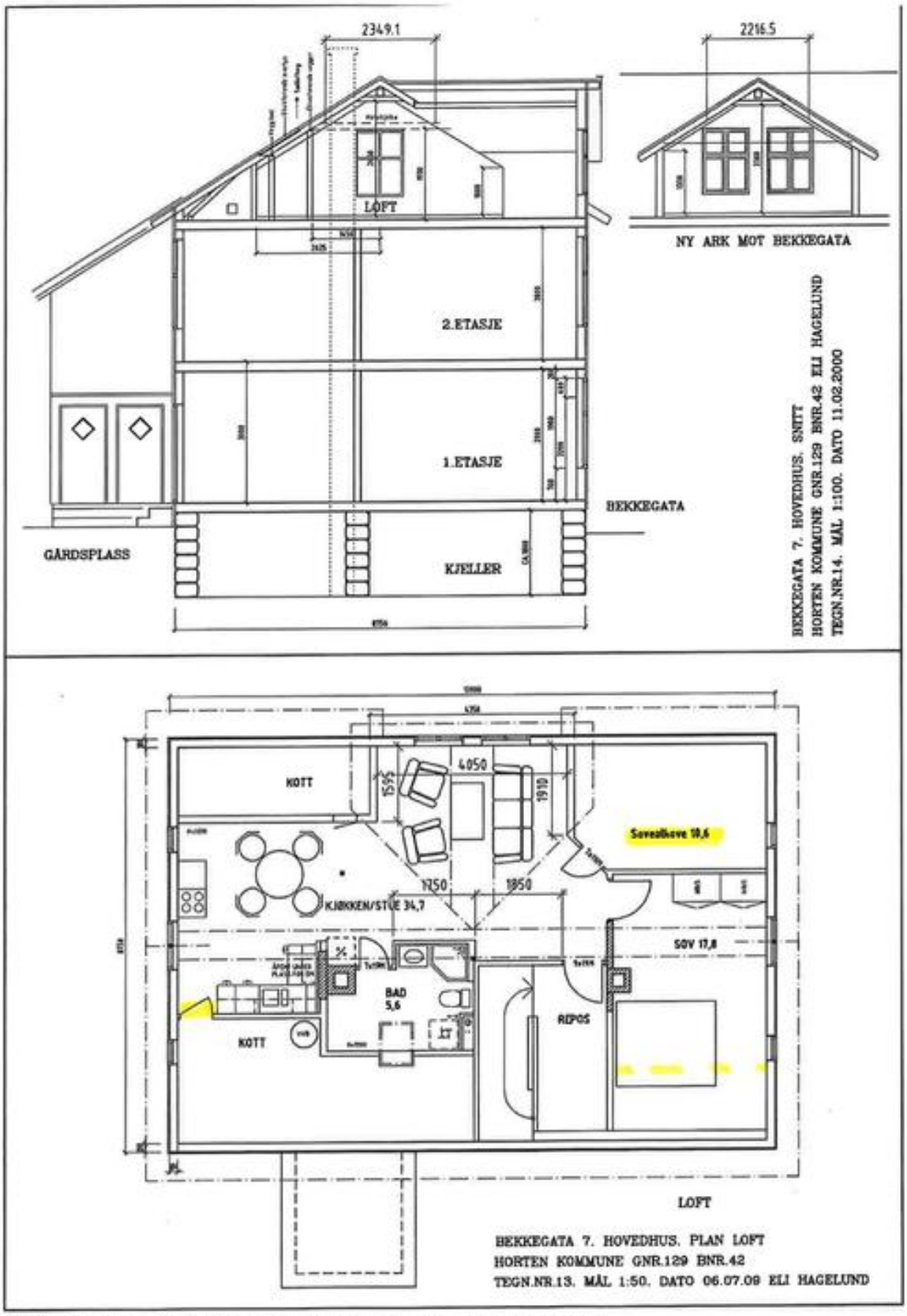


BEKKEGATA 7. HOVEDHUS. PLAN 1.ETASJE
HORTEN KOMMUNE GNR.129 BNR.42
TEGN.NR.11. MÅL 1:100. DATO 17.06.10. ELI HAGELUND



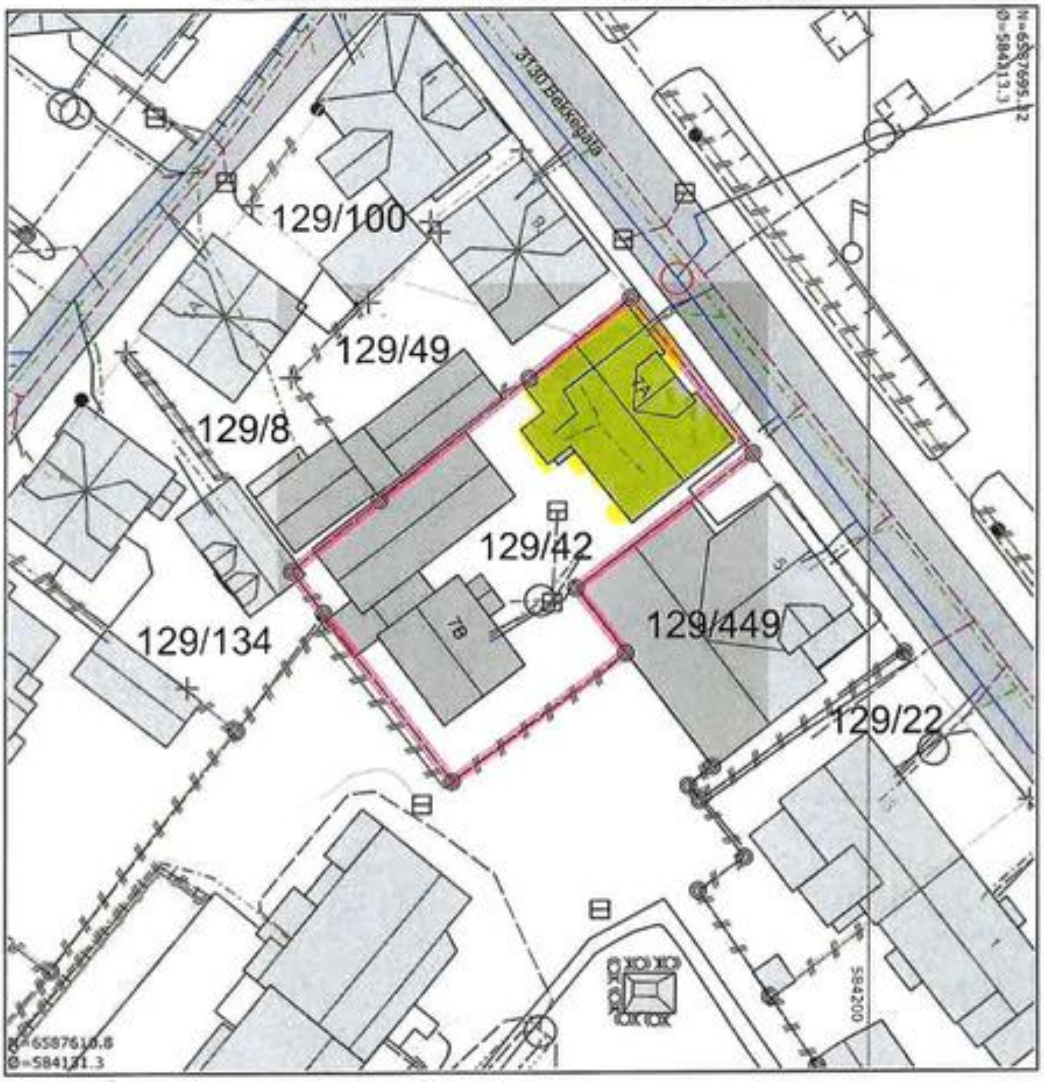
BEKKEGATA 7. HOVEDHUS. PLAN 2.ETASJE
HORTEN KOMMUNE GNR.129 BNR.42
TEGN.NR.12. MÅL 1:100. DATO 17.06.10. ELI HAGELUND

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: 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 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.

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**129**	**42**	**0**	**3**	Bekkegata 7D, 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)	646.24m^2
Byggegrense	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	646.25m^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	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Bekkegata 7D 3181 HORTEN			
	Annen info:	Storgata 1 - 3			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- 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



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B — BOLIGBEBYGGELSE
- BRE1,-2 — RENOVASJONSANLEGG
- BUT — UTEOPPHOLDSAREAL
- BLK — LEKEPLASS
- BKB — KONBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL - BOLIG/ FORRETNING

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- SKV — KJØREVEI
- SF — FORTAU
- SGT1,-2 — ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
- SPH1,-2 — PARKERINGSHUS/-ANLEGG I VERT.NIVÅ 1 (UNDER GRUNNEN)

GRØNNSTRUKTUR

- G — GRØNNSTRUKTUR

HENSYNSSONER

- H140 — SIKRINGSSONE - FRISIKT
- H190 — SIKRINGSSONE - ANDRE SIKRINGSSONER
- H370 — FARESONE - HØYSPENNINGSANLEGG/ HØYSPENTKABLER

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- FRISIKTLINJE
- PLANENS AVGRENSNING, VERT.NIVÅ 1 (UNDER GRUNNEN)
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL, VERT.NIVÅ 1
- AVKJØRSEL
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

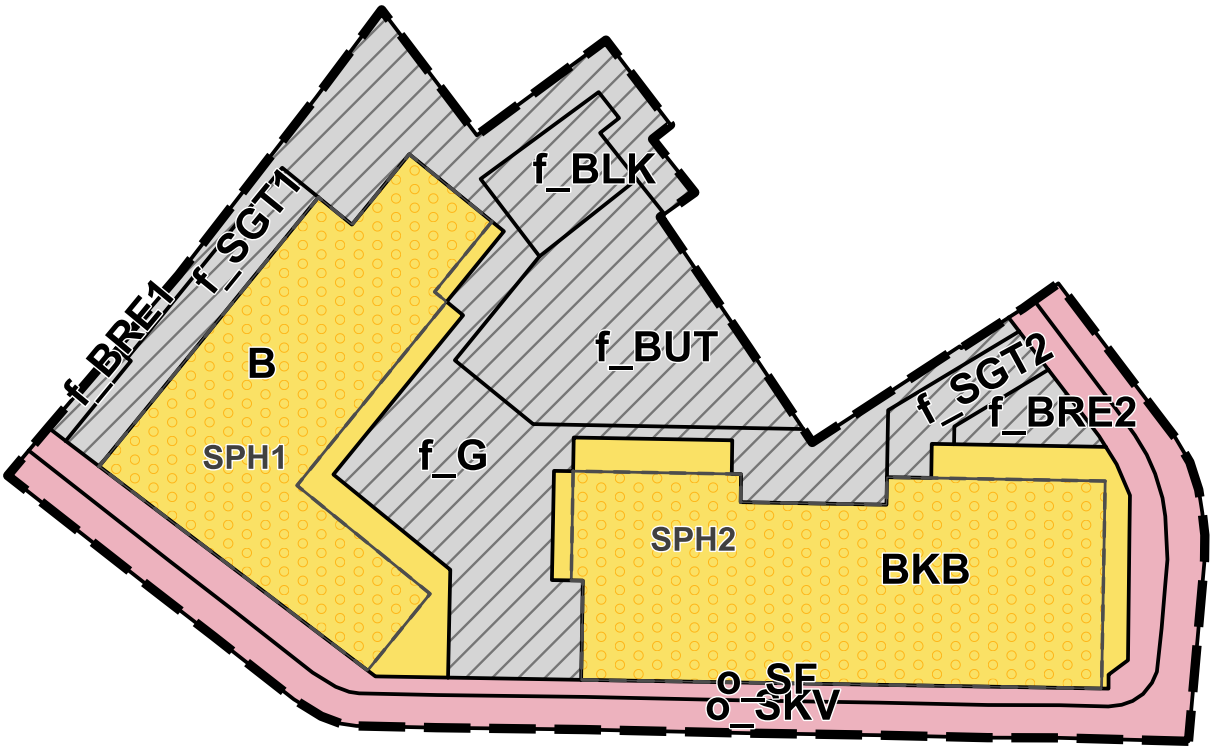
M 1:500

HORTEN KOMMUNE

0701 00330

REGULERINGSPLAN FOR STORGATA 1 - 3

Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/Vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av kornelussen, Elvestad og Ose AS	25.05.09		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 20.06. - 01.08.08		
Kontroll, presentasjon ihht. MD-T-1381; Tbg kommune	06.02.13	CDY	Jfr. HBOR-sak nr. 061/08	03.07.08	
			Nytt offentlig ettersyn i tidsrommet 11.09. - 09.10.09		
			Vedtatt i HBOR, sak nr. 094/09	24.11.09	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 118/09	14.12.09	
Nye SOSI-data i forb. med søknad om endring	06.10.16	KS			
Ny presentasjon i EUREF89 UTM 32, SOSI 4.5	10.10.16	CDY			
Kontroll, presentasjon ihht. MD-veileder	17.10.16	CDY	Mindre endring vedtatt i HBRN-sak nr. 085/16	18.10.16	
Revisjon jf. HBRN-vedtak av 18.10.2016	26.10.16	CDY			



Regulert areal = 6 023.0m²

EIERFORM

17.10.2016 cdy

PLANID 0701 00330

N
W E
S

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)	

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

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

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.)

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.

---

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 vinduåpninger 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 vinduåpninger.
En slik inndeling viser det nye fasaden også.
For den vertikale effekten av vinduåpninger 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.

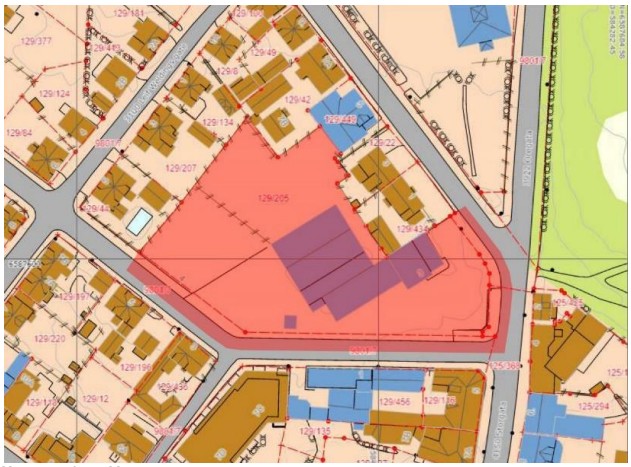
KMS ARKITEKTER AS
Arkitekter MNAL
NO 938 984 263 MVA

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

Nordre Enggate 13
3187 Horten, Norge

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.

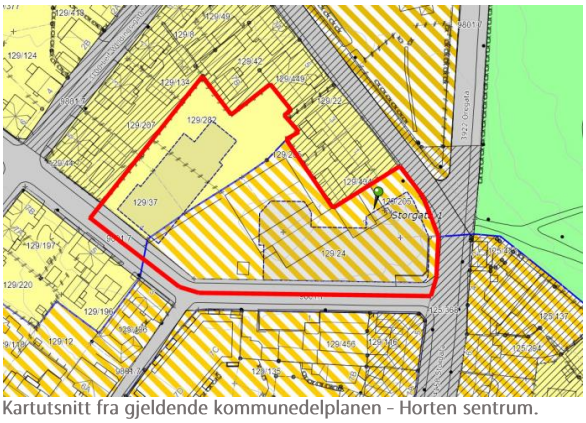
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)
Planprogrammet fastslår følgende hovedformål med planen:

- 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.

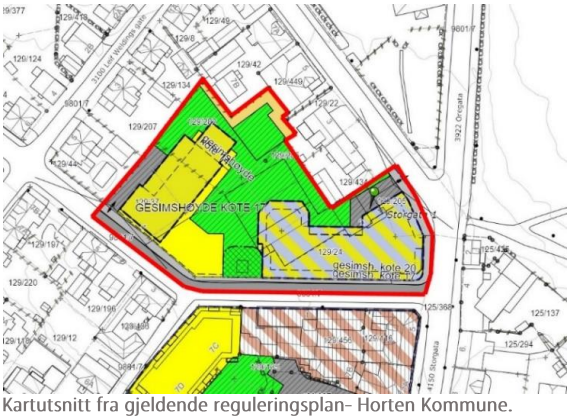
Deler av området ligger innenfor sentrumssonen 1 og er avsatt til Kombinert formål bebyggelse. Resten av området er under sentrumssonen 2 og er avsatt til Boligbebyggelse.

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).

3.4 Gjeldende reguleringsplaner.

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



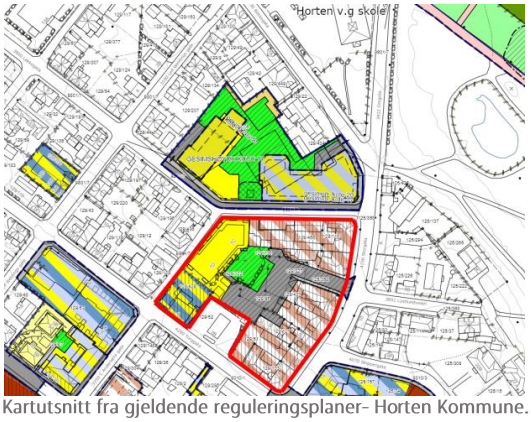
Kartutsnitt fra gjeldende reguleringsplan- Horten Kommune.

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

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

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

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 oppretthold.

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

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

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.

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.

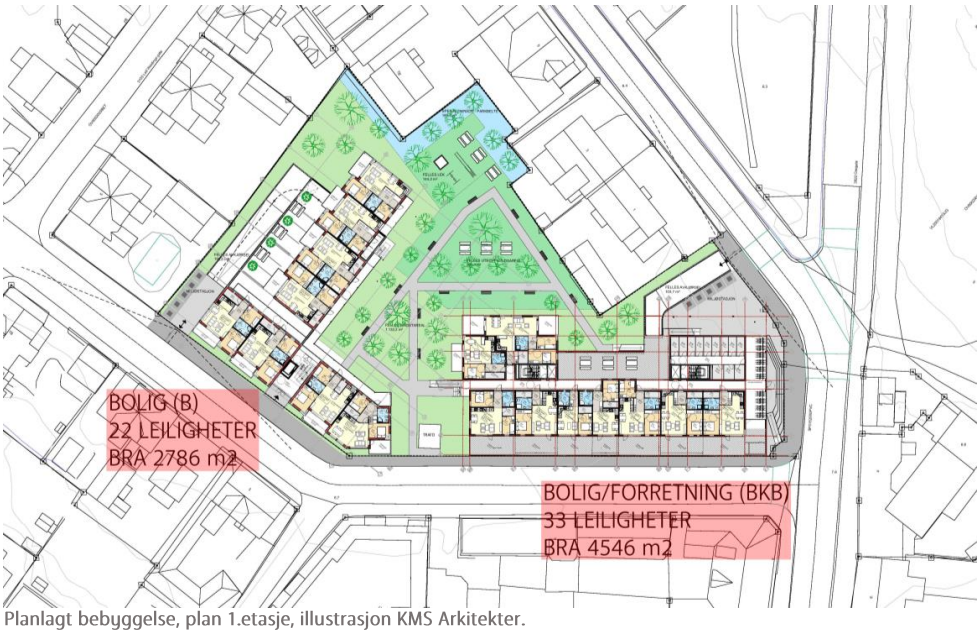
Balkonger lengre unna Storgata har sannsynligvis tilfredsstillende støyforhold

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)



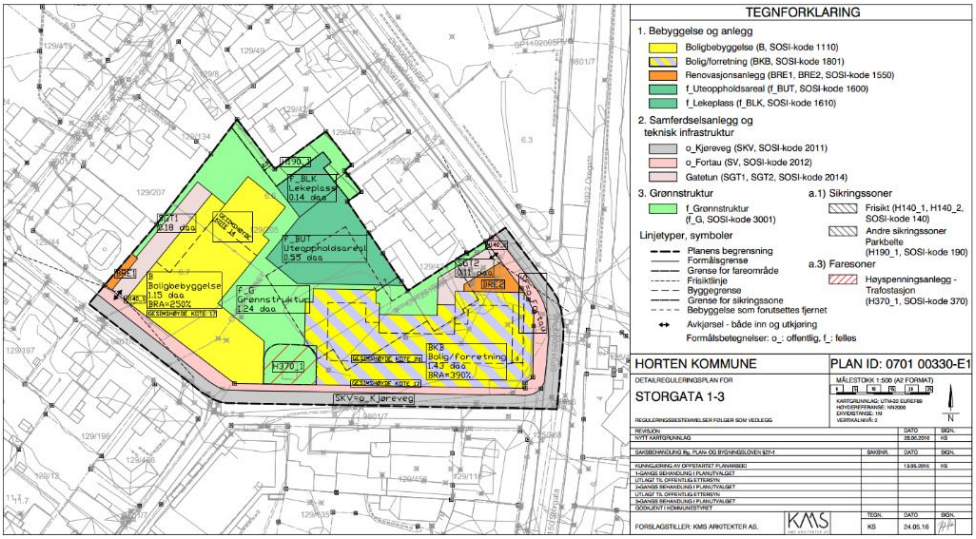
Planlagt bebyggelse, plan 1.etasje, illustrasjon KMS Arkitekter.

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

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 utearealer. 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

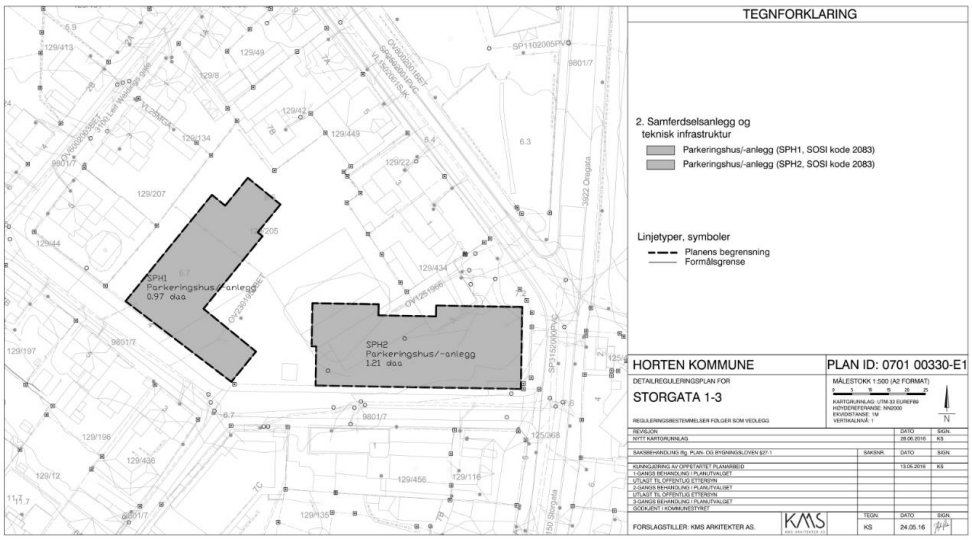
5.3 Parkeringsanlegg (SPH 1 og SPH 2).

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 fellesuteareals 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

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

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 utearealer, 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

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

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

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

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, 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

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

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

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

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

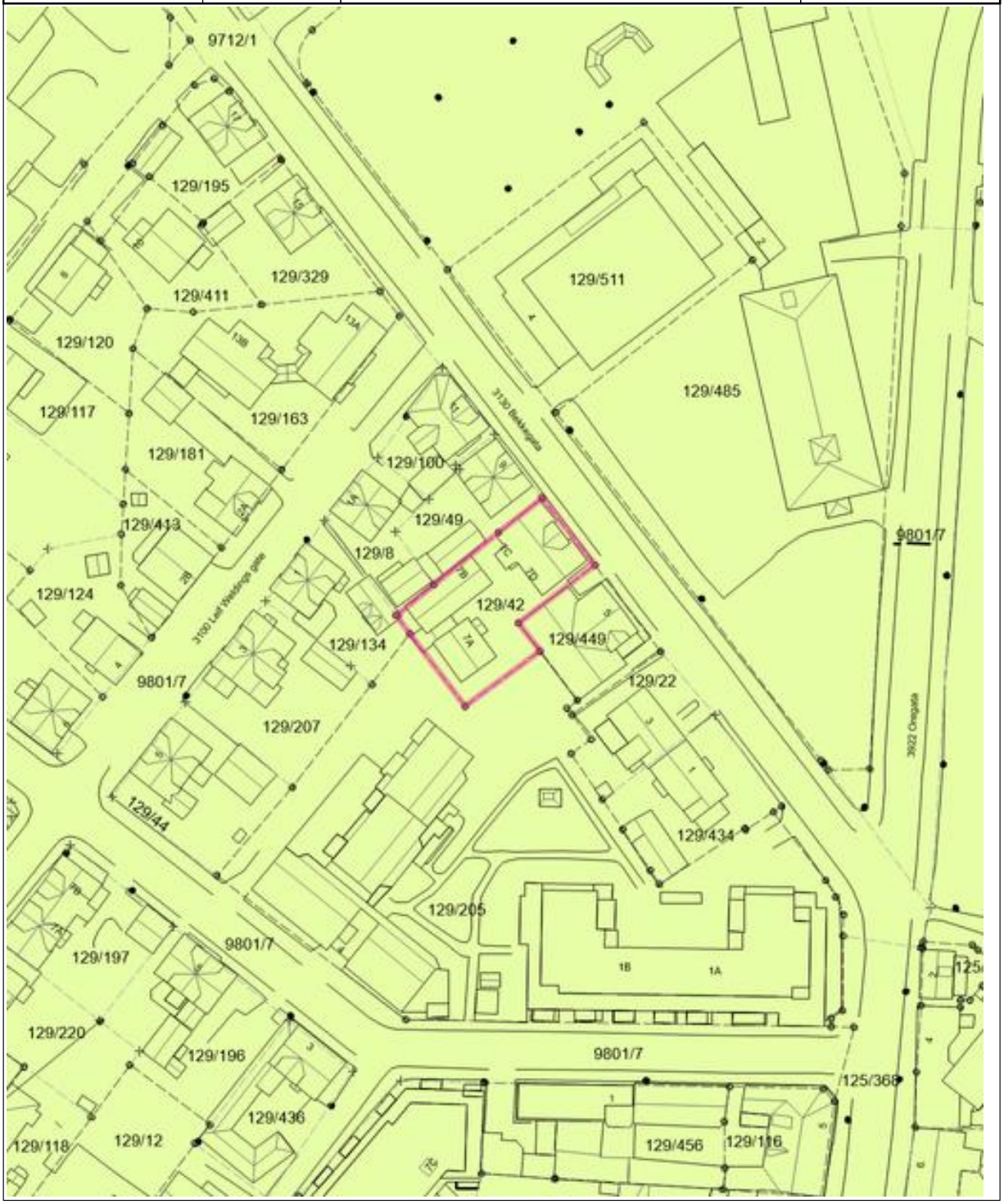
Horten kommune
Rådhuset, Apotekergt. 12
Postboks 10, 3191 HORTEN

Plan og utbyggingstjenester

Senralbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

Horten kommune	Kommuneplan				
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Bekkegata 7D 3181 HORTEN			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense

Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant

Sti

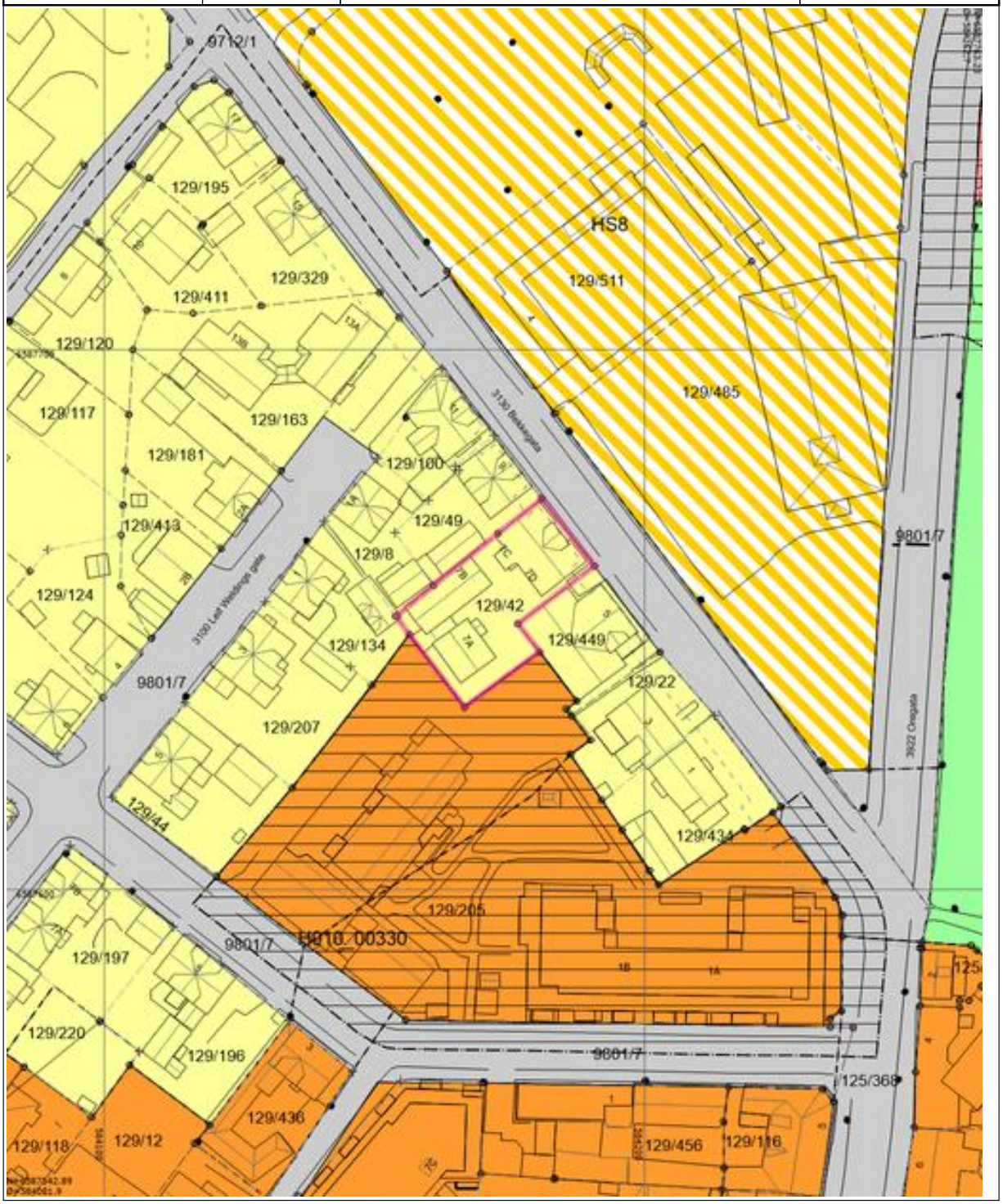

KpOmråde igangsatt

Forsenkningskurve

Høydekurve

Horten kommune	Kommunedelplan				
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Bekkegata 7D 3181 HORTEN			
	Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk
1:1000



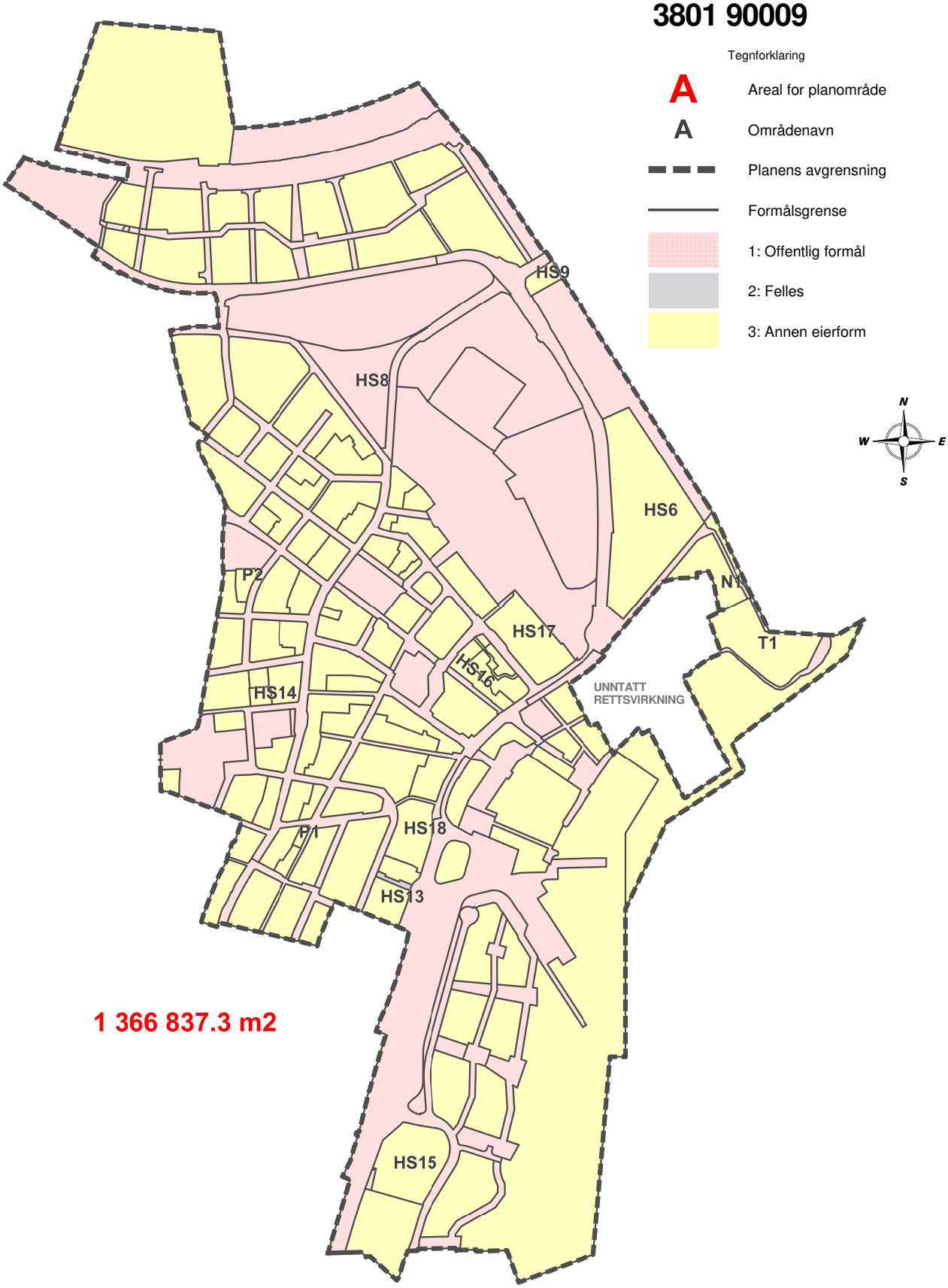
Tegnforklaring

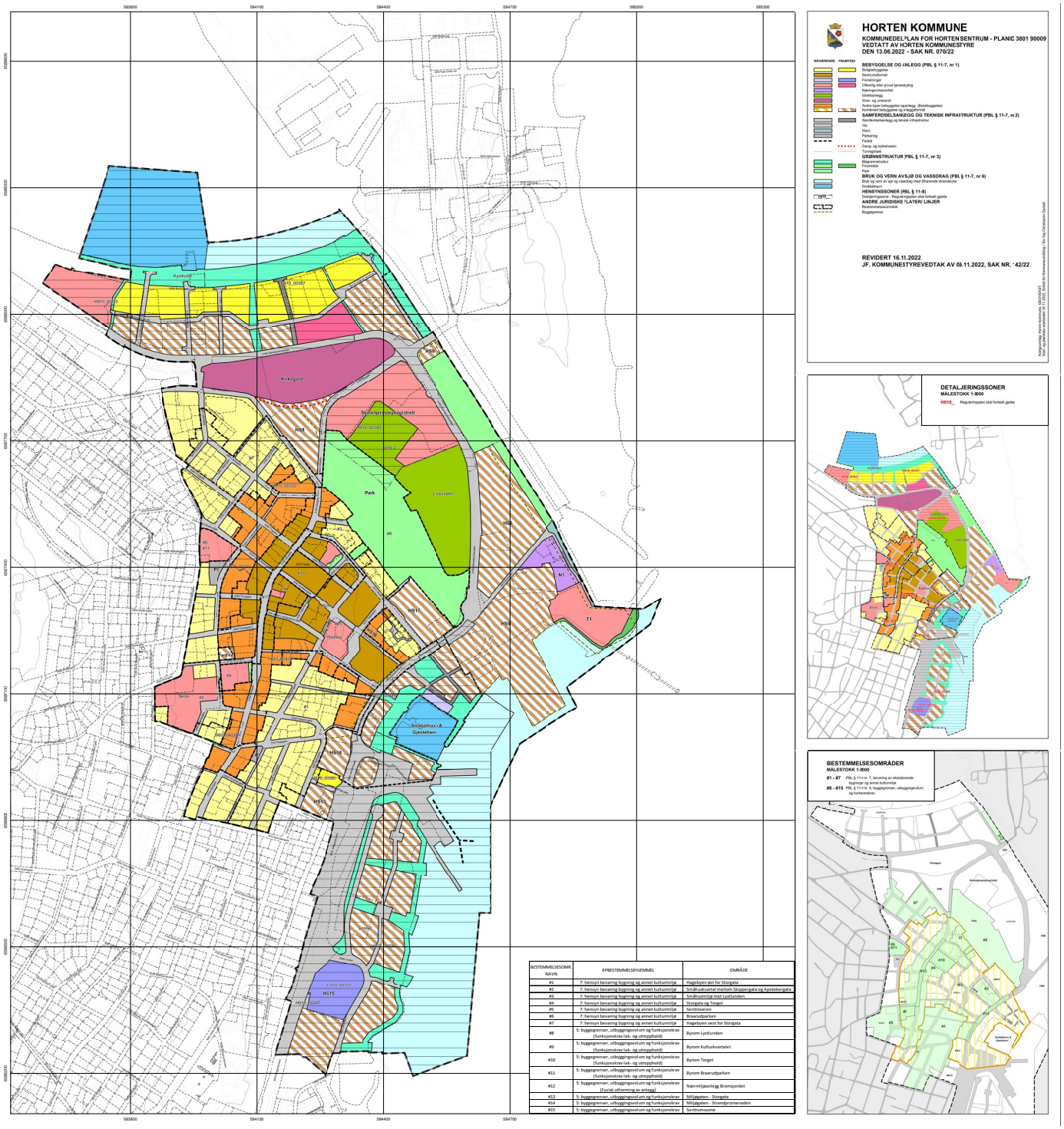
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	KpOmråde gjeldende	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Trase
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Sti
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	

EIERFORM

17.06.2022 cdy

PLANID 3801 90009





BESTEMMELSESOMR. NAVN	KPBESTEMMELSEHJEMMEL	OMRÅDE
#1	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Hagebyen øst for Storgata
#2	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Småbuskvartal mellom Skippergata og Apotekergata
#3	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Småbusmiljø mot Lystlunden
#4	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Storgata og Torget
#5	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Sentrioveien
#6	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Brøsnudparken
#7	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Hagebyen vest for Storgata
#8	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (funksjonskrav lek- og uteopphold)	Byrom Lystlunden
#9	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (funksjonskrav lek- og uteopphold)	Byrom Kulturkvartalet
#10	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (funksjonskrav lek- og uteopphold)	Byrom Torget
#11	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (funksjonskrav lek- og uteopphold)	Byrom Brøsnudparken
#12	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (Fysisk utforming av anlegg)	Nærmiljøanlegg Bromsjordet
#13	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Miljøgaten - Storgata
#14	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Miljøgaten - Strandpromenaden
#15	5: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Sentrumssone

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 13.05.2026

Legalpant

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	42	Festenr.	0	Seksjonsnr.	3
Adresse	Bekkegata 7D						

Kommunale gebyrer er betalt frem til:	31.05.2026
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.

Dagbok nr. 3430 19 67-9/11
Horten sorenskriverembede

E r k l æ r i n g

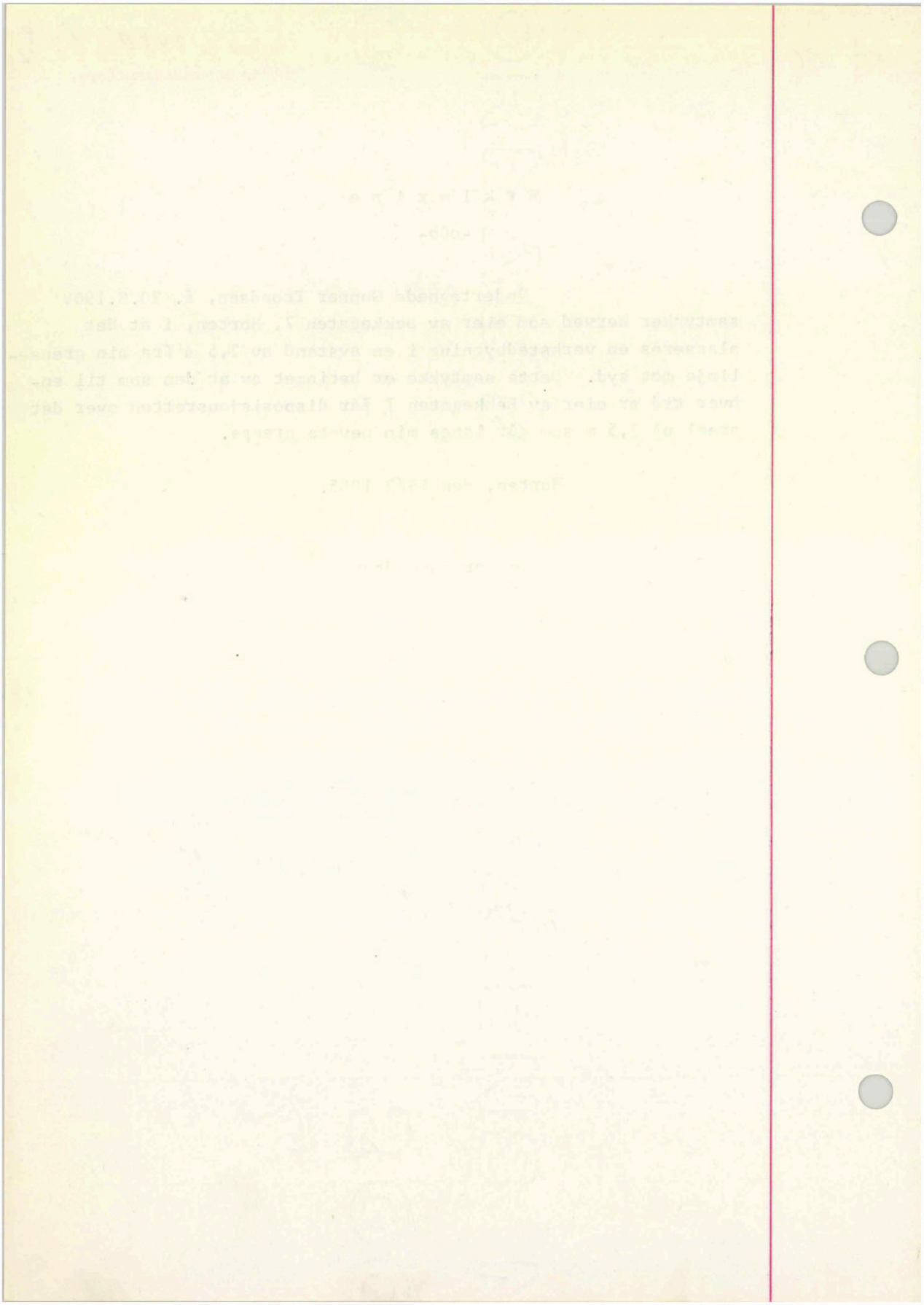
-o0o-

Undertegnede Gunnar Trondsen, f. 20.8.1909 samtykker herved som eier av Bekkegaten 7, Horten, i at det plasseres en verkstedbygning i en avstand av 2,5 m fra min grenselinje mot syd. Dette samtykke er betinget av at den som til enhver tid er eier av Bekkegaten 7 får disposisjonsretten over det areal på 2,5 m som går langs min nevnte grense.

Horten, den 18/2 1965.

Gunnar Throndsen

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 10/2 1967



1707 72 [redacted]

-TRE KONSULT AS
arkitekt og konsulentkontor

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester
Pb. 10
3191 Horten

Horten 19.02.09

Doknr: 259637 Tinglyst: 14.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 259637
14 APR. 2009
STATENS KARTVERK

BEKREFTELSE

Som eier av gbnr. 129/08 i Horten kommune, bekrefter jeg herved at eier av gbnr. 129/134 kan benytte min eiendom for vedlikehold av bygg som står på vår felles grense. Aktuelle tiltak skal på forhånd varsles med dato for oppstart, og skal normalt ikke vare lengre enn en uke.
Dette dokumentet tinglyses som heftelse på begge eiendommer, og kan ikke slettes eller endres uten etter samtykke fra begge hjemmelshavere og kommunen.

Horten 19.02.2009

.....
Per Andresen

FØDSELSNUMMER: 110447 [redacted]

Rett kopi
JAH 23/9-09

Firma adr.: Postboks 56, 3107 Sem
Besoksadr.: Semsbyvn. 81, 3170 Sem
Bank: 1594.16.43520
Tlf: 33 34 77 93
Faks 33 31 97 33
Mobil Tom T 920 12 928
Stein S 932 18 041
Wenche 932 84 138
Tore V 906 29 869
Org.nr: 980 333 183 MVA
E-post:
tom@a-tre.no
stein@a-tre.no
wenche@a-tre.no
tore@a-tre.no

170772 [redacted]

-TRE KONSULT AS
arkitekt og konsulentkontor

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester
Pb. 10
3191 Horten

Horten 19.02.09

BEKREFTELSE

Som eier av gbnr. 129/42 i Horten kommune, bekrefter jeg herved at eier av gbnr. 129/134 kan benytte min eiendom for vedlikehold av bygg som står på vår felles grense. Aktuelle tiltak skal på forhånd varsles med dato for oppstart, og skal normalt ikke vare lengre enn en uke.
Dette dokumentet tinglyses som heftelse på begge eiendommer, og kan ikke slettes eller endres uten etter samtykke fra begge hjemmelshavere og kommunen.

Horten 19.02.2009

Eli Hagelund

FØDSELSNUMMER: 230652 [redacted]

TINGLYST
DAGBOKNR.: 259637
14 APR. 2009
STATENS KARTVERK

Rett kopi
PAH 23/9-09

Firma adr.: Postboks 56, 3107 Sem
Besoksadr.: Seinsbyvn. 81, 3170 Sem
Bank: 1594.16.43520
Tlf: 33 34 77 93
Faks 33 31 97 33
Mobil Tom T 920 12 928
Stein S 932 18 041
Wenche 932 84 138
Tore V 906 29 869
Org.nr.: 980 333 183 MVA
E-post:
tom@a-tre.no
stein@a-tre.no
wenche@a-tre.no
tore@a-tre.no

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

www.kartverket.no
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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613675745
Vedlegg: Ja

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1371114/200
Uthentet 2024-07-26 13:15

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
16495284 HORTEN	PB 10, 3191 HORTEN	Kåre Skauvigel

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.

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

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	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	

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

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	

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

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	BALSMARE EIENDOM AS	Morten Sørsveen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3801	HORTEN	129	42	

Dato	Underskrift	Stempel
05.10.2022.	(Ny 29.11.2022)	

Dato	Innsenderens underskrift
29.11.22	

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

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

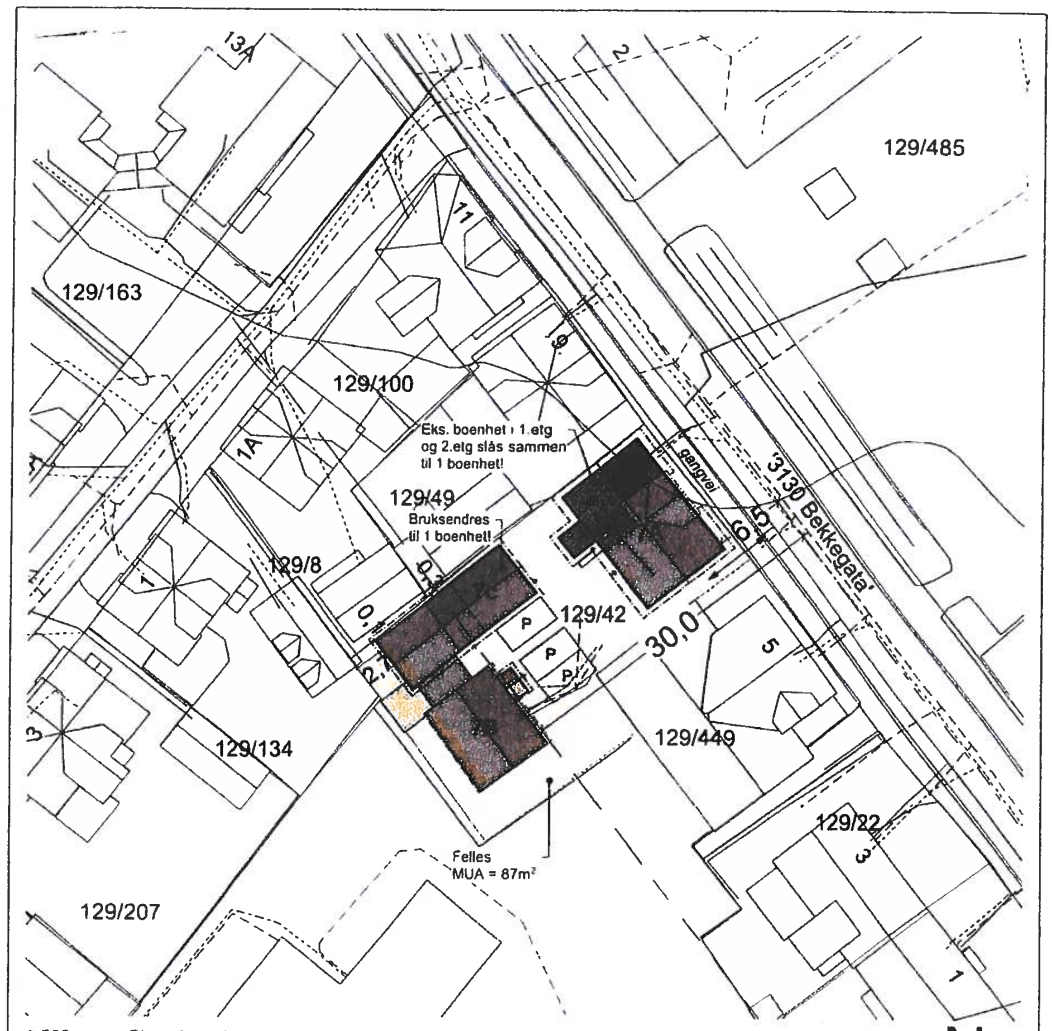
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

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
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 29.11.22 | Innsenderens underskrift



Generelt:
Digitalt kartverk fra Ambita (Infoland), datert 09.03.22, er lagt til grunn for opptegning av situasjonsplan.
Det tas forbehold om feil i kartverket, og endring av koter/høyder.

Felles

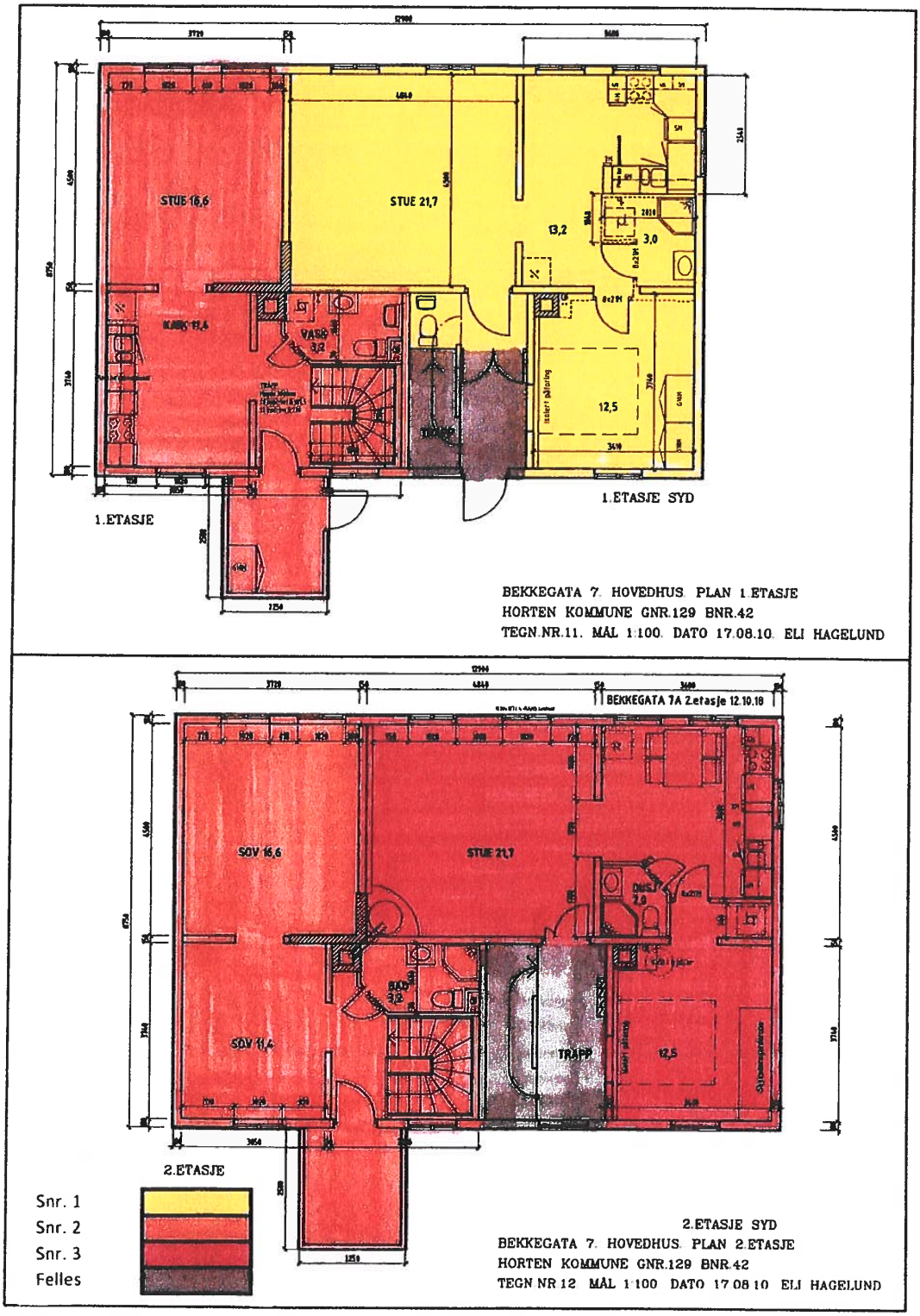
Areal:
BYA eks hovedhus 118,5m²
BYA eks bakgårdshus 71,2m²
BYA eks sidebygg 78,4m²
BYA parkering på mark 36m² (2x18m²)

BYA TOTALT 304,1m²
Tomt 670m²

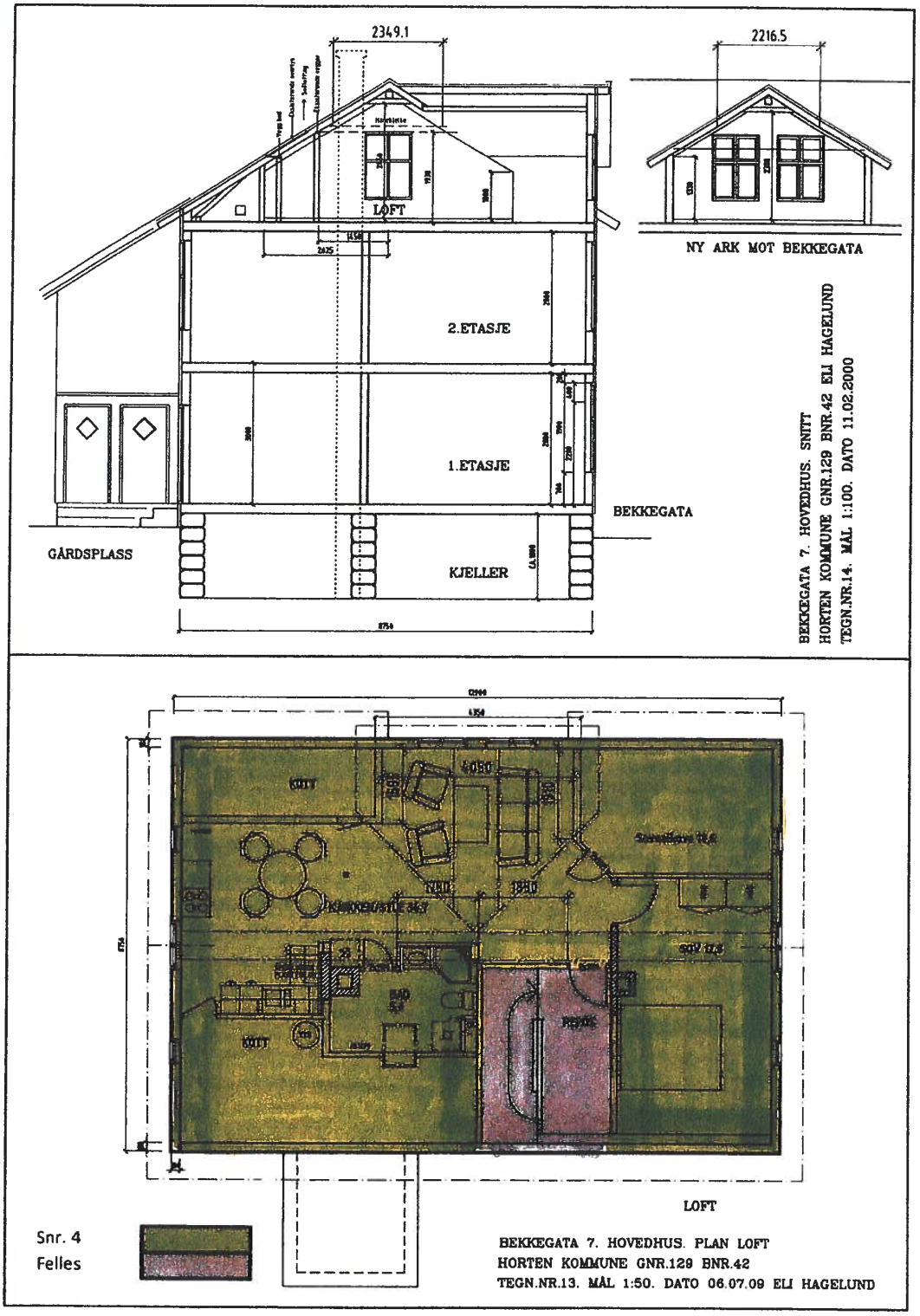
% BYA = 45%

Eksisterende bruksendres
Eksisterende
Sammen føyes
parkering
uteareal, felles medregn.
Inngang, boliger
Inngang, bod
Innkjørsel

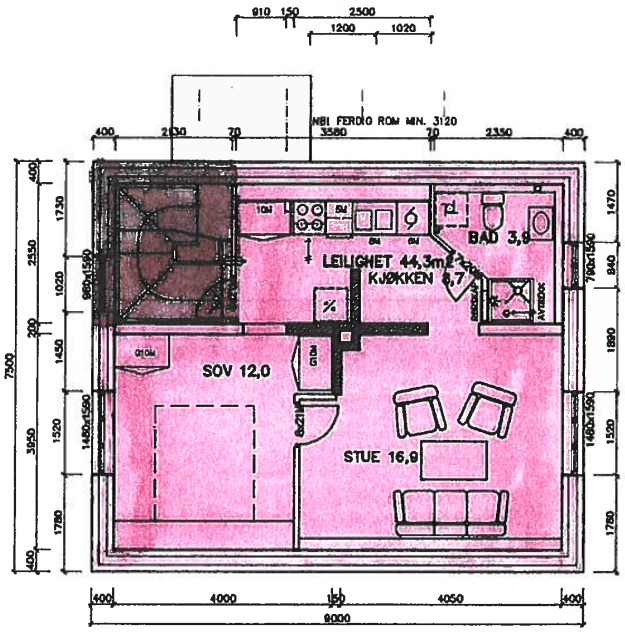
Rev.A	Ant.	Endret parkering	Sign	ain
Rev.index	Ant.	Endringen gjelder	Sign	Dato
PROSJEKT	Bruksendring og sammenføyning		Dato	09.03.22
TEGNINGTITTEL	Situasjonsplan		TEGNET	
TILTAKSHAVER	Balasar Eiendom AS		KONTROLLERT	
BYGGEPLASS	Bekkegata 7A & B 3181 Horten		GNR/BNR	129/42
BOBLEN		Målestokk 1:500 / Format A4	○ SKISSE/UTKAST	
		Tegn.nr A10-1	● SØK.TEGN.	
			○ ARB.TEGN	
			○ ILLUSTRASJON/DOK	



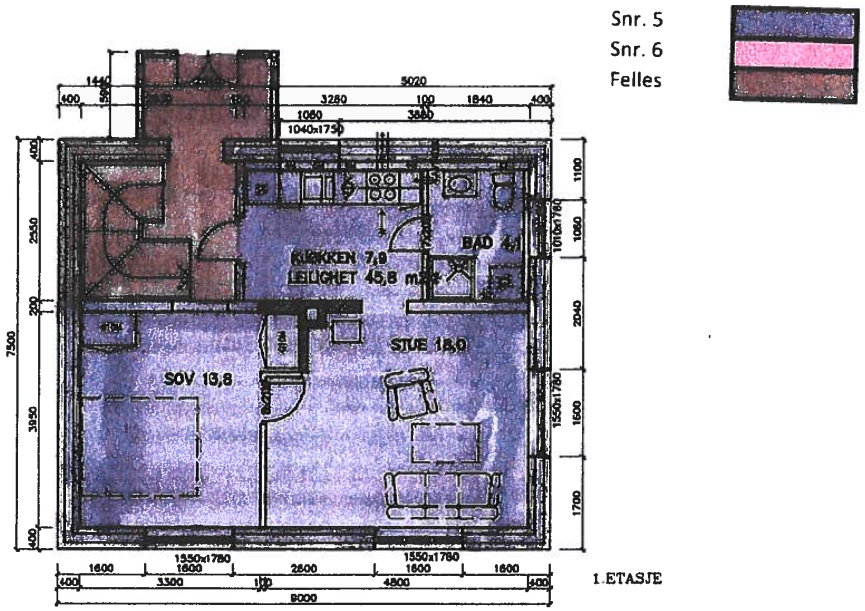
PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no



PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no

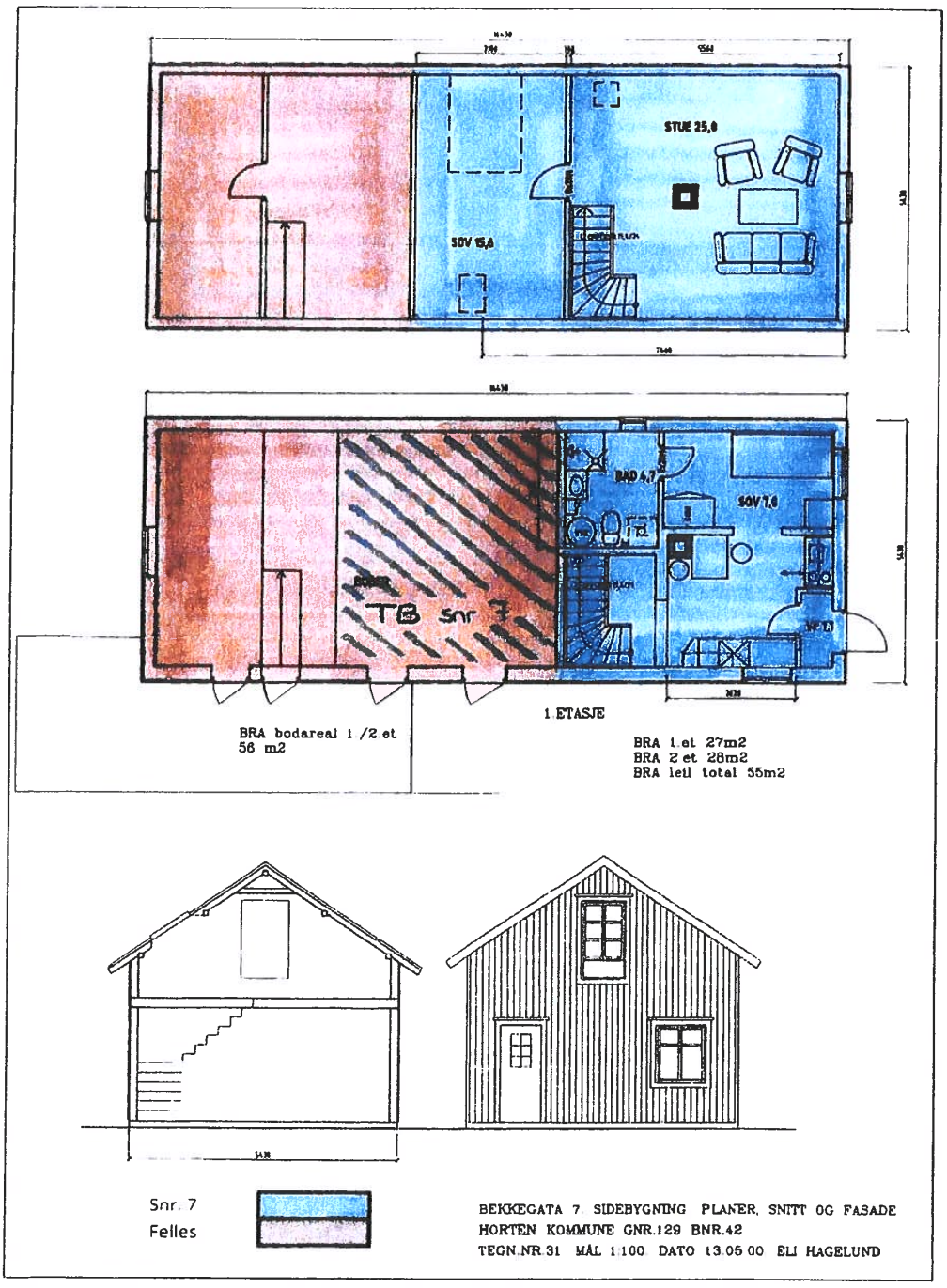


BEKKEGATA 7B. BAKGÅRDSHUS. PLAN 2.ETASJE
HORTEN KOMMUNE GNR.129 BNR.42
TEGN.NR.22. MÅL 1:100. DATO 16.01.01. ELI HAGELUND

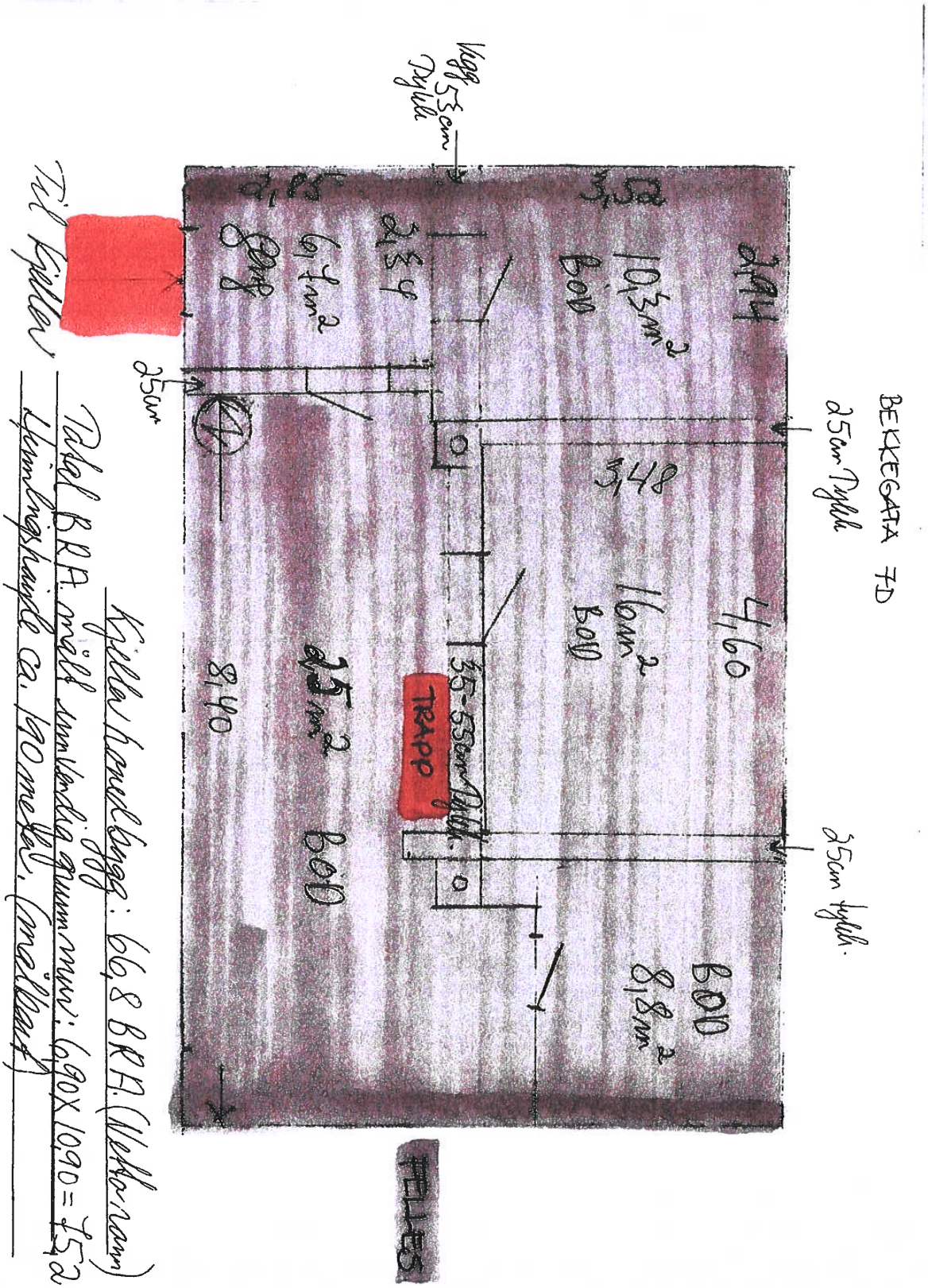


BEKKEGATA 7B. BAKGÅRDSHUS. PLAN 1.ETASJE
HORTEN KOMMUNE GNR.129 BNR.42
TEGN NR.21 MÅL 1:100. DATO 16.01.01 ELI HAGELUND

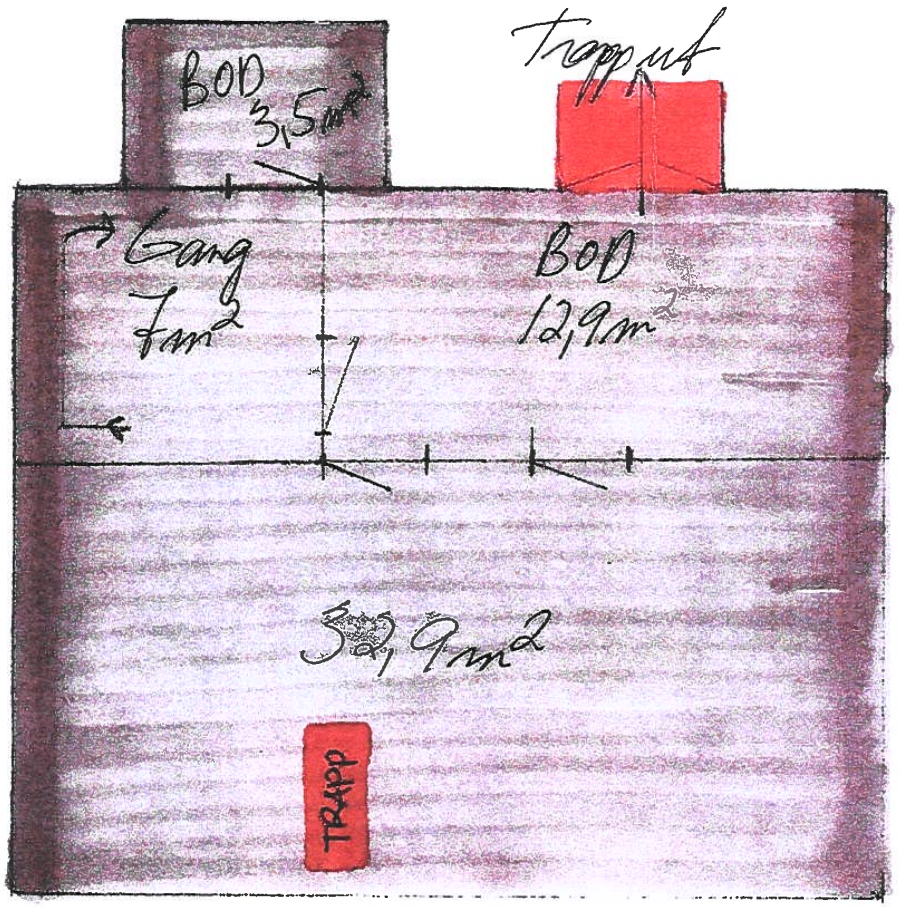
PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no



PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no



Kjeller kan nedbygg: 66,8 BRA. (Veiledn.)
Tabell BRA. mål innvendig. Gjennomsn: 6,90 X 10,90 = 75,2
Kjennskap ca. 190 meter. (snøblank)



BEKKEGATA 7B

Kjeller murhus

Gulvareal 56m²

Gulvareal med dele-
Vegger 58m²

Himlingshøyde ca. 1,80

ikke målbart

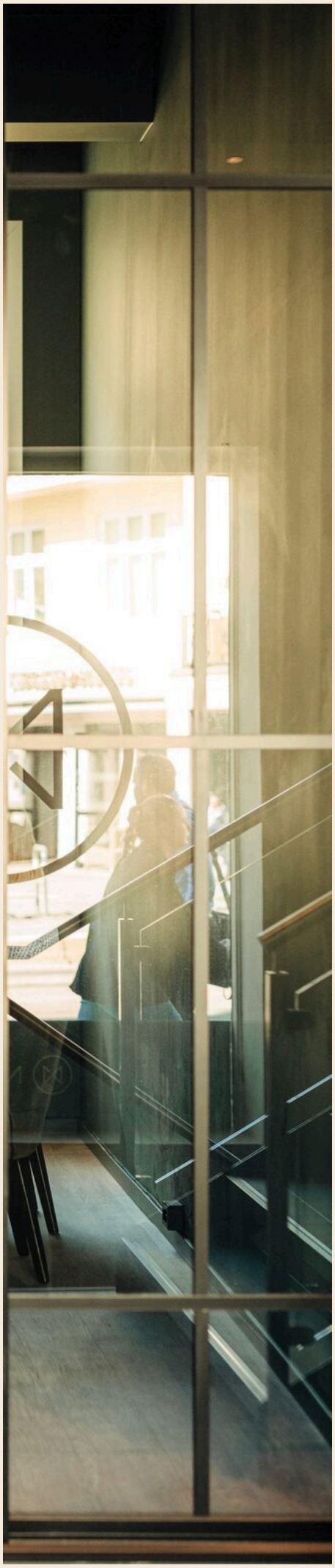
FELLES

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1371114/200
Uthentet 2024-07-26 13:15

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0093/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bekkegata 7D 3181 HORTEN
Matrikkel: Gnr 129, bnr 42, snr 3 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

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