

Thranes gate 9



Velkommen til

Thranes gate 9



Salgsoppgaven produsert 7. april 2025

Sentralt i Horten!

Stor og flott bolig med med sentrumsnær og fredelig beliggenhet!
Nydelig opparbeidet hage og sjøutsikt!

Prisantydning	6 900 000,-
Omkostninger	193 050,-
Totalpris	7 093 050,-
BRA-i	272 kvm
Totalt BRA	272 kvm
Soverom	6
Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1910
Megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Thranes gate 9!
- Eiendommen er beliggende i sentrum med en tilbaketrukket og fredelig beliggenhet. Her har man gangavstand til alt!
- Boligen ble opprinnelig oppført rundt 1910, og er en særdeles flott og innholdsrik bolig som går over to etasjer, samt kjeller og loft. I dag er boligen innredet med tre boenheter, men er kun registrert/seksjonert som en hel tomannsbolig med to seksjoner. Dette er ikke forsøkt omsøkt hos kommunen.
- 1. etasje er innredet som en boenhet, og 2. etasje er innredet med to fine, separate boenheter.
- Det er en stor og solrik hagetomt nydelig opparbeidet med prydbusker, blomsterbed, trær og lune uteplasser!
- Velkommen!







Arealer og innhold

BRA-i:	272 kvm
Totalt BRA:	272 kvm
TBA:	27 kvm

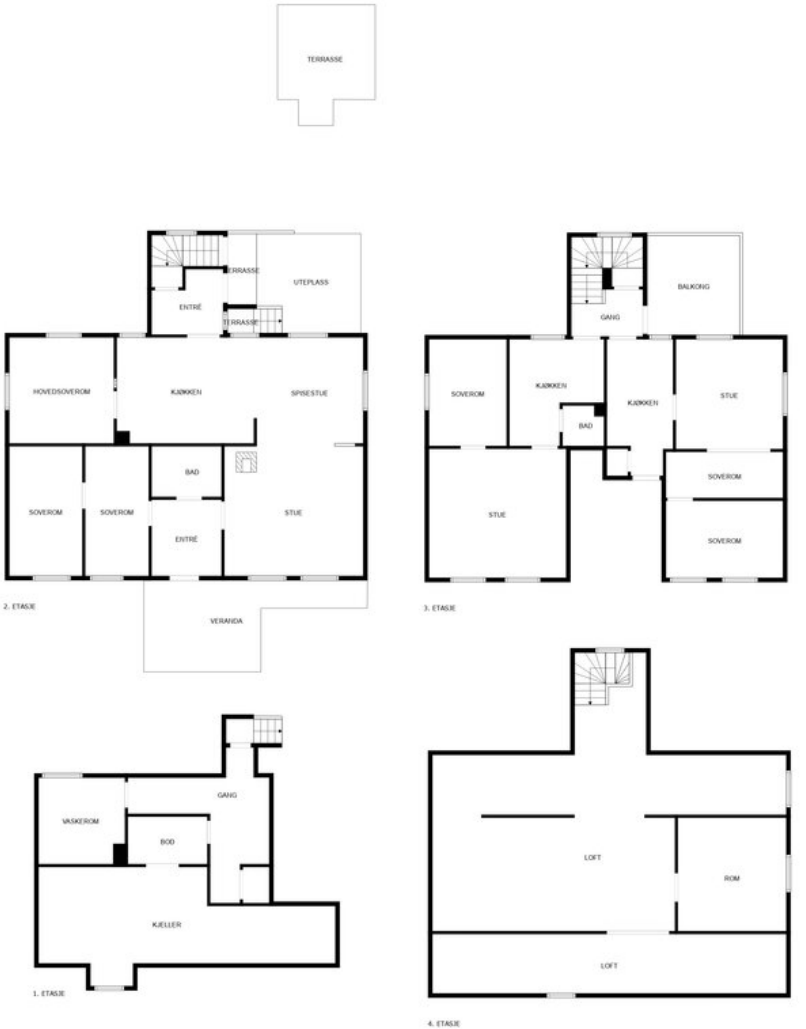
Beskrivelse

Horisontaldelt tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 0 kvm. Boder
Total BRA: 0 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Vindfang, Kjøkken, Stue/Spisestue, Gang, Bad/WC/Vaskerom, 3 soverom, Trapperom, Kott
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Trapperom, Kjøkken (syd), 2 stuer, 3 soverom, Bad/WC (syd), Kjøkken (nord), Bad/WC (nord)
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Uinnredet loft
Total BRA: 56 kvm.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet





MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet







































MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet















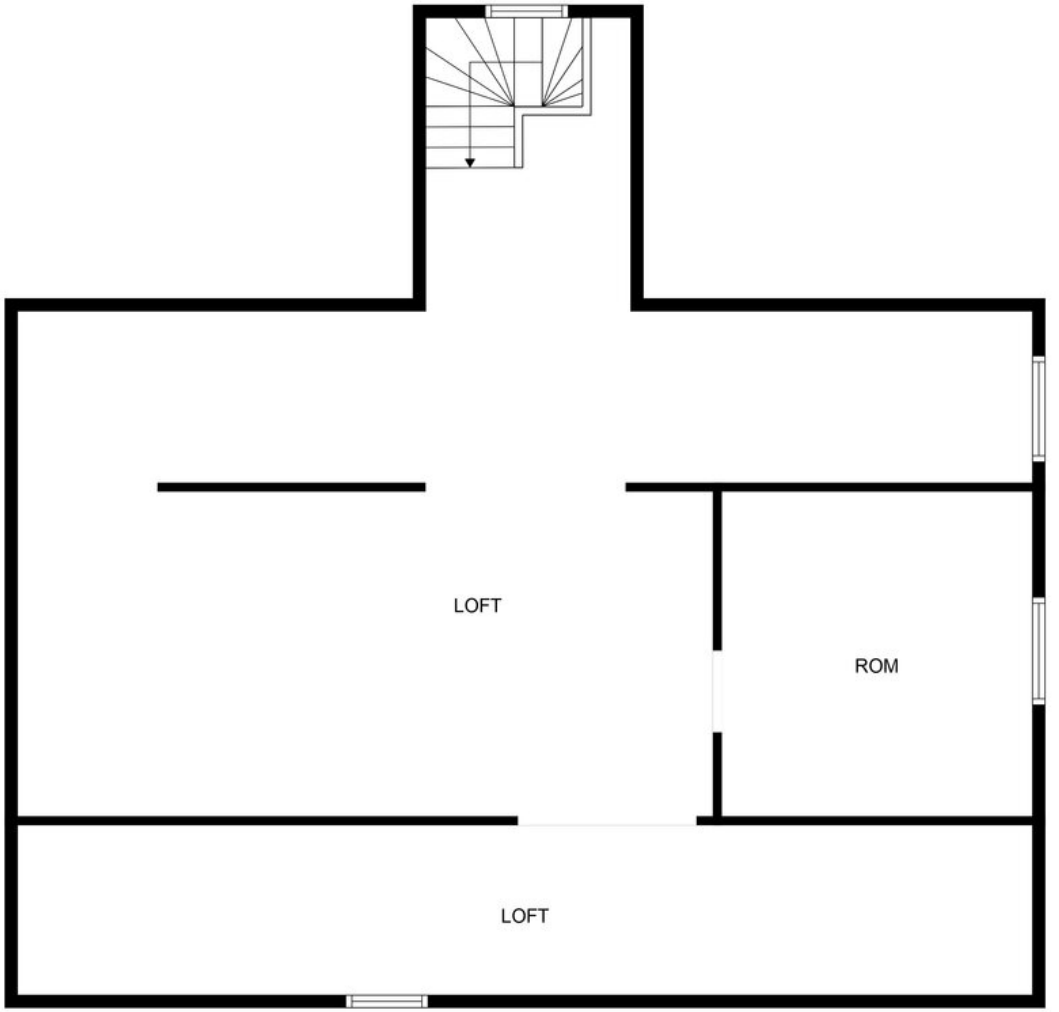












MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet

























Informasjon

Thranes gate 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0029/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Thranes gate 9, 3187 HORTEN
Gnr 125, bnr 116, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 125, bnr 116, snr 1 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Selgere
Envera Aleric
Zan Aleric

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
173 850,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
193 050,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 073 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 093 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
1910

Etasje
2

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 272 kvm
Totalt BRA: 272 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
Horisontaldelt tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 0 kvm. Boder
Total BRA: 0 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Vindfang, Kjøkken, Stue/Spisestue, Gang, Bad/WC/Vaskerom, 3 soverom, Trapperom, Kott
Total BRA: 108 kvm.

TBA: 16 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Trapperom, Kjøkken (syd), 2 stuer, 3 soverom, Bad/WC (syd), Kjøkken (nord), Bad/WC (nord)
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Uinnredet loft
Total BRA: 56 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: NB! Lovlighet er vurdert kun mot seksjoneringstegninger (eksisterer kun seksjoneringstegninger).

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Ja
Kommentar: Byttet deler av utvendig kledning i perioden 2017 - 2022. Selger opplyser at arbeidene ble utført av firma.

Ikke målbare arealer:
Kjeller er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (takhøyde lavere enn 1,90 m - takhøyd kjeller ca 1,80 m +/-.
Oppgitt areal gjelder kun terrasseplatting i tre.

Solforhold

Solen står opp mot fremsiden av huset og er nede til klokken 19.
På baksiden av huset er solen fremme fra klokken 13 til klokken 22.

Standard

Velkommen til Thranes gate 9!

Eiendommen er beliggende i sentrum med en tilbaketrukket og fredelig beliggenhet. Her har man gangavstand til alt!

Boligen ble opprinnelig oppført rundt 1910, og er en særdeles flott og innholdsrik bolig som går over to etasjer, samt kjeller og loft. I dag er boligen innredet med tre boenheter, men er kun registrert/seksjonert som en hel tomannsbolig med to seksjoner. Dette er ikke forsøkt omsøkt hos kommunen.

I boligens 1. etasje har man en lun og hyggelig boenhet med egen inngang og med utgang til egen uteplass på baksiden av boligen. Man kommer inn i en entre med plass til oppbevaring av sko og ytterklær. Videre har man et stort og fint kjøkken med mye skap - og benkeplass. Kjøkkenet har innredning en stilren innredning fra 2008 med laminat benkeplate, og rikelig med skap - og benkeplass. Det er en stor og praktisk kjøkkenøy, samt integrerte hvitevarer. I tilknytning til kjøkkenet har man anledning til å plassere et langt og sosialt spisebord. Videre er det en lys og hyggelig stue med store vindusflater, og her har man vedovn som varmer opp boligen på kalde høst - og vinterdager.

Det tre soverom med plass til seng og ulike oppbevaringsmøblement i denne boenheten. Det er flislagt bad fra 1999 inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger og opplegg til vaskemaskin.

I 2. etasje er det innredet som to boenheter. Disse er innredet med:
- Kjøkken, stue, bad og ett soverom.
- Kjøkken, stue, bad og to soverom.

De deler felles trappegang og balkong med nydelig utsikt!

Det er stort og spennende loft med mange muligheter! Her er det satt inn vinduer.

Kjelleren har adkomst via kjellerlem ved inngangspartiet og her er det rikelig med bodplass, samt et rom med opplegg for vaskemaskin.

Det er en stor og solrik hagetomt nydelig opparbeidet med prydbusker, blomsterbed, trær og lune uteplasser!

En stor og flott eiendom med mange muligheter!

Velkommen!

Parkering

Det er biloppstillingsplasser på eiendommen.

Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer og påkostninger er utført i hht. informasjon fra selger:

- Byttet kledning på fem av syv sider.
- Malt hele huset, utvendig og innvendig.
- Byttet vinduer i hele første etasje, byttet tre vinduer på loftet, to vinduer i venstre leilighet, og en i det høyre.
- Byttet terrassedør i første og andre etasje
- Byttet vannbereder i andre etasje, venstre leilighet.
- Vannkran i første etasjer
- Byttet rør på vaskerom, laget forheng (forlenget) terrasse.
- Inngangs byttet i første etasje.
- Bygget et vedskur.
- Byttet baderomsmøbler i første etasje
- Installert lufteventiler i flere rom på første etasje.
- Installert brannstiger i andre etasje.
- Byttet lamper i kjeller.
- Åpnet en liten terrasse bak huset i første etasje, med dør.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid:
- Skiftet en dusj og et toalett i 2011. Uført av faglært, men ingen dokumentasjon.
- Skiftet en varmtvannsbereder i 2. etg. i 2021. Utført av faglært, men ingen dokumentasjon.
- Skiftet baderomsskaper.
- Skiftet blandebatteri på kjøkken. Utført av Alt i Rør. Selger sitter med dokumentasjon.
- Skiftet diverse vinduer. Utført av ufaglært.
- Skiftet to terrassedører og inngangsdør. Utført av ufaglært.
- Skiftet kledning på 5 av 7 deler av huset. Utført av ufaglært.
- Malt innvendig og utvendig. Utført av ufaglært.
- Rehabilitert skorstein i 2008. Utført av E. Petterson Murmester.

- Fornyet tak. Mangler dokumentasjon.

Feil og mangler:
- Strømmen går av og til i kjelleren.
- Gulvet synker litt.

Annet:
- Det er septiktank i hagen.
- Det foreligger ikke bygningstegninger.

Selgers egenerklæringsskjema vedligger. Det som står skrevet over her, er hvordan vi har tolket egenerklæringsskjemaet og forkortet det i punkter. Vennligst se egenerklæringsskjema for fullstendig oversikt fra selger.

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i tømmer i 1910. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft. Krypekjeller (ikke tilgjengelig) under deler av 1. etasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renovert i 1999 og at arbeidene ble utført ved dugnad.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje syd samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommets alder er ikke kjent men selger opplyser at rommet er fra før 1997. Rommets forventede brukstid betraktes som oppbrukt. Det bør installeres dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje nord samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn mot våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommets alder er ikke kjent men selger opplyser at rommet er fra før 1997. Rommets forventede brukstid betraktes som oppbrukt. Det bør installeres dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

NB! Bruk av dusjkabinett erstatter uansett ikke behov/krav til nytt membran/tettesjikt.

Selger opplyser om følgende:
- var tilbakeslag i avløp ca 1999.
- var pipebrann i 2006.
- har utført diverse arbeider dels ved egeninnsats/dugnad og dels utført av firma/fagfolk.

UTVENDIG
Takkonstruksjon i tre. Bordtak som undertak. Taket er tekket med stål- eventuelt alum. plater. Ukjent årstall. Selger opplyser at det ble utført takfornying/overflatebehandling ca 2010.
Takrenner/beslag i stål.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledning dels fra 2017 - 2022 og dels eldre.
Vinduer og dører i tre.
Veranda i tre.
Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG
Gulvoverflater for det meste med laminat, belegg og parkett.
Veggoverflater for det meste med malt strie, malte plater og panel.
Malte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Sot-/feieluker.
Bygningen har krypkjeller under deler av 1. etasje.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Innvendige vannledninger i kobber.
- Hovedstoppekran er påvist i kjeller.
- Innvendige avløpsrør av plast bla.a. fra 1998. Stakeluke er påvist i kjeller.
- Oppvarming med panelovner og varmepumpe (luft til luft).
- 3 stk. varmtvannsberedere på hhv 100 l, 110 l og 100 l.
- Hovedsikring 35 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt for det meste med skrusikringer og enkelte automatsikringer. Anlegget er fordelt i to skap.
- Røykvarslere og håndslukkerapparat.

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 > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Veggkonstruksjon - 2
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer - 2
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom underbalkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 - 3
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Septiktank
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (syd) > Overflater og innredning
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (syd) > Avtrekk
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (nord) > Overflater og innredning
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (nord) > Avtrekk G

Bygningsdeler som har fått TG3:

INNVENDIG > Etasjeskille/gulv mot grunn
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr/borebille (ingen synlige tegn til aktivt angrep).
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 30 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 50 mm i hele rommet i stue 2. etasje syd.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 35 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 55 mm i hele rommet i stue 2. etasje nord.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 45 mm i hele rommet i stue 1. etasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 35 mm i hele rommet i soverom 1. etasje nordøst.
Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Bygningsdelene fungerer med avvikene.
NB! Kostnadsestimatet gjelder kun rom som har utløst tg. 3.
Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD/WC (SYD) > Generell
Bad/wc 2. etasje syd:
Belegg på gulv. Fliser på vegg. Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj m. forheng.
Plastsluk.
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Rommet fungerer med avviket. For å lukke avviket må det etableres tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.
Det bør installeres dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.
NB! Bruk av dusjkabinett erstatter uansett ikke behov/krav til nytt membran/tettesjikt.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD/WC (NORD) > Generell
Bad/wc 2. etasje nord:
Belegg på gulv. Fliser på deler av vegg. Baderomsplater på øvrige deler av veggene. Malt tak.
Inneholdende toalett, servant, dusj m. forheng. Plastsluk.

Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Rommet fungerer med avviket. For å lukke avviket må det etableres tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.
Det bør installeres dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse
NB! Bruk av dusjkabinett erstatter uansett ikke behov/krav til nytt membran/tettesjikt.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TEKNISKE INSTALLASJONER > Elektrisk anlegg
Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon på utførte arbeider og anleggets alder.
Kostnadsestimatet gjelder kun kontroll av anlegget og ikke eventuelle arbeider som må utføres etter kontroll.
Hull/utetthet(er) i sikringsskap må utbedres/tettes for å hindre eventuell brann-/røykspredning.
Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD > Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige vann-/avløpsledninger med ukjent utførelse og ukjent årstall.
Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp til septiktank.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.
Konsekvens/tiltak:
Det er usikkerhet knyttet til kostnadsestimatet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

INNVENDIG > Krypkjeller
Bygningen har krypkjeller under deler av 1. etasje.
Krypekjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk
- Varmepumpe
- Peis

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. 19.000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 36 456,-pr. 2025

De kommunale avgiftene på eiendommen er kr. 36 456,- for 2025. Beløpet fordeles på 12 terminer i året med et beløp på kr. 3 038,-.
Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp (tømming av septiktank), renovasjon og feiing.

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

Obs!
Det er en nedgravd septiktank p eiendommen av ukjent utførelse og ukjent årstall. Takstmann opplyser om at det ikke er behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 738 316,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 953 264,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet tjenester fra Altibox.
Selger hadde selv en kostnad på 1289,- per mnd. for 1. etasje.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 593 kvm (Eiertomt)
Thranes gate 9, liggende rett ved havna, i et godt etablert nabolag!

Denne unike hjørnetomten, beliggende i et etablert og hyggelig nabolag, tilbyr en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet og privatliv. Hjørnetomten gir deg tilgang fra både nord og vest, og er en eiendom som gir deg fleksibilitet og muligheter. Hagen er et kapittel for seg. Her kan du nyte synet av vakre trær og busker, og den velstelte hekken som rammer inn eiendommen, skaper en skjermet og fredelig atmosfære. Midt i hagen finner du en innbydende platting, perfekt for sommerlige sammenkomster og avslappende stunder. Velholdte blomsterbed og etablerte beplantningsbed gir deg en god start på din egen grønnsakshage. Og med rikelig med plass, er det rom for å realisere alle dine hagedrømmer. Tomten tilbyr godt med parkeringsplasser fra både vestsiden og nordsiden.

Matrikkelkart fra Horten kommune er vedlagt. Denne viser sikre grenser mot nabo til øst. De resterende grensene er unøyaktig. Dette er kjøpers ansvar og det anbefales en ny oppmåling av tomten.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen er beliggende få minutters gange fra både sentrum og havna, men likevel fredelig til i et hyggelig og godt etablert nabolag!

Fra Thranes gate 9, står du midt på Storgata på under 5 minutter. Sentrum tilbyr et bredt spekter av aktiviteter og opplevelser for alle aldre, med museer og gallerier, shoppingmuligheter, bibliotek, skatepark og svømmehall. Like utenfor finnes flotte parker og strender. Alt i kort avstand fra boligen. Nyt en båttur gjennom kanalene, eller gå, løp eller sykle langs den fine kyststien mellom småstedene. Ellers er det mye flott natur rundt Borrevannet om det frister mer med en skogstur. Her er det også oppkjørte skiløyper på vinterstid. Horten kan også friste med blant annet golfklubb, natursenter og idrettspark. Sentrum rommer hele 3 kjøpesentre samt mange koselige nisjebutikker med noe for enhver smak. Her er det både skomaker og skredder, gullsmed med egen produksjon samt en rekke spennende gjenbruksbutikker.

Fra eiendommen er det også utmerkede pendlermuligheter: Tønsberg ligger ca. 20 minutters unna med bil og man når ellers både Skoppum Jernbanestasjon og E18 på 10 minutter. Bastøfergen som bringer deg enkelt over til Østfold, legger til i

havna rett ved boligen. Og skulle det være behov for fly, når man Torp Lufthavn på 30 minutter og Oslo Lufthavn på ca. 90 minutter.

Barneskolen ligger rundt en 6 minutters gåtur unna.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Rasmussens gate bussholdeplass. Her stopper blant annet buss 02 som tar deg direkte til Tønsberg sentrum. Skoppum stasjon er ca. 10 minutter unna med bil.

Skoler og barnehager

Det er kort vei til Sentrum skole, Holtan ungdomsskole og Horten videregående skole. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Sentrum skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger en seksjoneringsbegjæring fra 1988 - da eiendommen ble seksjonert og med bygningsstatus "tatt i bruk". Seksjoneringstegningene kan ikke brukes for vurdering av hva som er godkjent i boligen, og megler har dermed ikke kunne kontrollere lovlighet. Megler har vært i kontakt med kommunen flere ganger, men ikke lykkes i å finne mer dokumentasjon i kommunens arkiv.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligens rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bruksendring vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og er gjort kjent med at selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Gjeldende regulering:
3901 H0159 Rustadgata (12.02.82)

Gjeldende kommuneplan for eiendommen datert 13.06.22 og er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende (593,81 m2)
Hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø (593,82 m2)

Fra kommuneplanen:
4.3 Fellesbestemmelse for bevaringsområder #1-#7 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. 11-9 nr. 7):

Eksisterende bebyggelse med verneverdi tillates ikke revet, men skal bevares i

eksteriør og form. Tilhørende hager for disse eiendommene bør beskyttes. Ved utbedring og reparasjon bør bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand. Det skal utvises særdeles forsiktighet når det gjelder riving av bebyggelse oppført før 1940. Nyere bygg oppført etter 1940 tillates ombygd/transformert. Ny utforming skal tilpasses kulturmiljøet og bidra til å fremheve delområdets særpreg. Historisk særpreg i gatemiljø og uteoppholdsarealer skal hensyntas, og kan ikke fjernes uten tillatelse. Fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal tilpasses.

I kommuneplanen defineres vilkår for de ulike områdene.

I Horten kommunes kulturminnefaglig vurdering står det følgende: To næringseiendommer i Sørbygata og Thranes gate er tatt ut. De inneholder ingen kulturminne-verdier, og inngår heller ikke i en verdifull struktur.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3901/125/116/2:
18.08.1988 - Dokumentnr: 5728 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

04.03.2025 - Dokumentnr: 246686 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.08.1988 - Dokumentnr: 5728 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

3901/125/116/1:
18.08.1988 - Dokumentnr: 5728 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

04.03.2025 - Dokumentnr: 246686 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.08.1988 - Dokumentnr: 5728 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 overtakelsen.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny

bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 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.

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.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget samt siste feiing 23.02.2021. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave og digital markedsføringspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke inkludert alle visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 375,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 113 215,- 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. 3 625,-.

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 8. april 2025

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

Vedlegg

Thranes gate 9

Thranes gate 9

Nabolaget Horten sentrum syd - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Sentrum skole (1-7 kl.) 418 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Granly skole (1-7 kl.) 501 elever, 23 klasser	4 min 2 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 307 elever, 22 klasser	6 min 2.2 km
Lillås skole (1-7 kl.) 313 elever, 17 klasser	6 min 2.5 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 25 klasser	16 min 1.2 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	13 min 1 km

Offentlig transport

Rasmussens gate Linje 02, N02, 70, 71	4 min 0.3 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	10 min 7.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min
Oslo Gardermoen	1 t 49 min

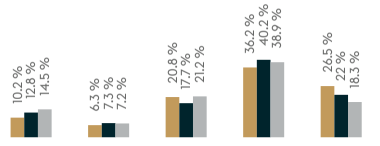
Barnehager

Strandparken barnehage (1-5 år... 71 barn	11 min 0.8 km
Gartnerløkka barnehage (1-5 år... 60 barn	14 min 1.1 km
Espira Baggerødbanen barnehage... 160 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Spar Vektergården	8 min
Kiwi Grønligata	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Horten sentrum syd	1 004	550
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

Sport

Sentrum Skole	5 min
Horten videregående skole	13 min
WellnessClub Horten	3 min
EVO Horten	11 min

«Polig nabolag, men kort vei til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

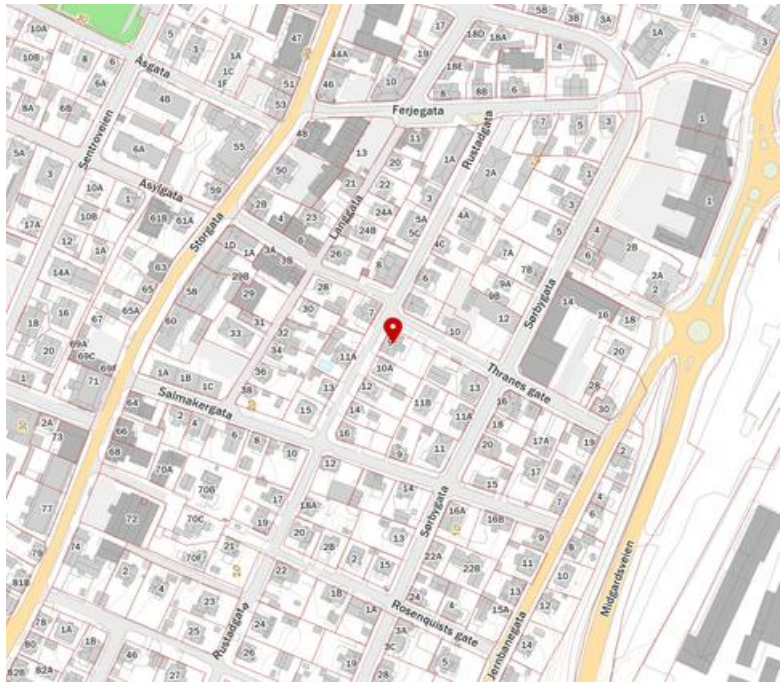
Nærhet til skog og mark 85/100

Trafikk

Lite trafikk 84/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Horisontaldelt tomannsbolig
Thranes gate 9 , 3187 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 125, bnr. 116, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 08.04.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1762 **Referansenummer:** LS1713

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Thranes gate 9 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 116
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i tømmer i 1910. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft. Krypekjeller (ikke tilgjengelig) under deler av 1. etasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at rommet ble renovert i 1999 og at arbeidene ble utført ved dugnad.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje syd samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommets alder er ikke kjent men selger opplyser at rommet er fra før 1997. Rommets forventede brukstid betraktes som oppbrukt. Det bør installeres dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje nord samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn mot våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommets alder er ikke kjent men selger opplyser at rommet er fra før 1997. Rommets forventede brukstid betraktes som oppbrukt. Det bør installeres dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

NB! Bruk av dusjkabinett erstatter uansett ikke behov/krav til nytt membran/tettesjikt.

Selger opplyser om følgende:
- var tilbakeslag i avløp ca 1999.
- var pipebrann i 2006.
- har utført diverse arbeider dels ved egeninnsats/dugnad og dels utført av firma/fagfolk.

Horisontaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Bordtak som undertak. Taket er tekket med stål- eventuelt alum. plater. Ukjent årstall. Selger opplyser at det ble utført takfornying/overflatebehandling ca 2010.
Takrenner/beslag i stål.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning dels fra 2017 - 2022 og dels eldre.
Vinduer og dører i tre.
Veranda i tre.
Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med laminat, belegg og parkett.
Veggoverflater for det meste med malt strie, malte plater og panel.
Malte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Sot-/feieluker.
Bygningen har krypkjeller under deler av 1. etasje.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg - ingen tilluft.

Bad/wc 2. etasje nord:
Belegg på gulv. Fliser på deler av vegg. Baderomsplater på øvrige deler av veggene. Malt tak.
Inneholdende toalett, servant, dusj m. forheng. Plastsluk.
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.

Bad/wc 2. etasje syd:
Belegg på gulv. Fliser på vegg. Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj m. forheng. Plastsluk.
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, nedfelt benkebeslag og to kummer. Diverse integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med benkebeslag i stål og to kummer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning dels i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål og to kummer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Hovedstoppekran er påvist i kjeller. Innvendige avløpsrør av plast bla.a. fra 1998. Stakeluke er påvist i kjeller.
Oppvarming med panelovner og varmepumpe (luft til luft).
3 stk. varmtvannsberedere på hhv 100 l, 110 l og 100 l.
Hovedsikring 35 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt for det meste med skrusikringer og enkelte automatsikringer.
Anlegget er fordelt i to skap.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering.
Grunnmur av stein.
Lett skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger med ukjent utførelse og ukjent årstall. Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp til septiktank.
Nedgravd septiktank. Ukjent utførelse. Ukjent årstall.

Thranes gate 9 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 116
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

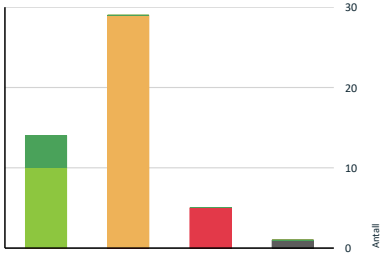
Horisontaldelt tomannsbolig

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

NB! Lovlighet er vurdert kun mot seksjoneringstegninger (eksisterer kun seksjoneringstegninger).

Sammendrag av boligens tilstand

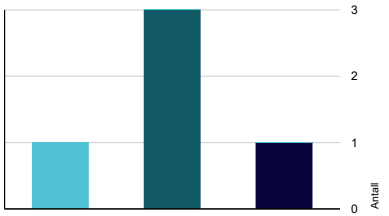
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Horisontaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc (syd) > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc (nord) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Thranes gate 9 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 116
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 - 3	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (syd) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (syd) > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (nord) > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (nord) > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår 1910

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål- eventuelt alum. plater. Ukjent årstall. Selger opplyser at det ble utført takfornying/overflatebehandling ca 2010.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere bør/må monteres for å hindre nedfall fra tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning dels fra 2017 - 2022 og dels eldre.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
• Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under jevnlig oppsikt.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer i tre med to lag enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det må foretas noe vedlikehold.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre bla.a. fra 2017/-20.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Mangler vannbrett/beslag under verandadør i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Thranes gate 9 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 116
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Vannbrett/beslag må monteres for å hindre vann i trenge inn i konstruksjonen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avviket.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring må utføres dersom avviket ønskes lukket (bygningsdelen fungerer med avviket).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater for det meste med laminat, belegg og parkett.
Veggoverflater for det meste med malt strie, malte plater og panel.
Malte tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Stedvise sprekker i parkettskjøter samt enkelte skader i laminatgulv.
Stedvis knirk i gulv.
Generell bruksslitasje/elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av diverse skader i gulvoverflater må påregnes.
Eventuelt utskifting av diverse gulvoverflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr/borebille (ingen synlige tegn til aktivt angrep).

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 30 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 50 mm i hele rommet i stue 2. etasje syd.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 35 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 55 mm i hele rommet i stue 2. etasje nord.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 45 mm i hele rommet i stue 1. etasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 35 mm i hele rommet i soverom 1. etasje nordøst.

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

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

Bygningsdelene fungerer med avvikene.
NB! Kostnadsestimatet gjelder kun rom som har utløst tg. 3.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Sot-/feieluker.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Utført hulltaking i panelt vegg i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

TG IU Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under deler av 1. etasje.

Krypekjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg - ingen tilluft.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Panelt/malt tak.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Dør er montert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det forutsettes fortsatt bruk av dusjvegger eller tilsvarende beskyttelse mot vann/fukt fra dusj.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca1:50 i dusjens nedslagsfelt. Tilnærmet flat gulvkonstruksjon for øvrig.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er montert "gulvlister" i rommet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk grunnet sokkel ved dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent membran/utførelse.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sluk må påregnes skiftet i forbindelse med fremtidig/neste oppgradering av bad/tettesjikt.
Det anbefales å installere dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilering via vifte i vegg - ingen tilluft.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende gang og inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

2. ETASJE > BAD/WC (SYD)

Thranes gate 9 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 116
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Bad/wc 2. etasje syd:
Belegg på gulv. Fliser på vegg. Malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj m. forheng.
Plastsluk.
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet fungerer med avviket. For å lukke avviket må det etableres tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.
Det bør installeres dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.
NB! Bruk av dusjkabinett erstatter uansett ikke behov/krav til nytt membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD/WC (SYD)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

2. ETASJE > BAD/WC (NORD)

TG 3 Generell

Bad/wc 2. etasje nord:
Belegg på gulv. Fliser på deler av vegg. Baderomsplater på øvrige deler av veggene. Malt tak.
Inneholdende toalett, servant, dusj m. forheng. Plastsluk.
Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet fungerer med avviket. For å lukke avviket må det etableres tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.
Det bør installeres dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse
NB! Bruk av dusjkabinett erstatter uansett ikke behov/krav til nytt membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD/WC (NORD)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende rom og inn mot våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, nedfelt benkebeslag og to kummer. Diverse integrerte hvitevarer.

Skade på kantlist til benkeplate.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN (SYD)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med benkebeslag i stål og to kummer.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Bruksslitasje/elde.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

2. ETASJE > KJØKKEN (SYD)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
• Det er avvik:

Bruksslitasje/elde.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.
• Tiltak:

Ventilator/filter må rengjøres eventuelt skiftes.

2. ETASJE > KJØKKEN (NORD)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning dels i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag i stål og to kummer.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

Bruksslitasje/elde.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

2. ETASJE > KJØKKEN (NORD)

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje/elde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilator/filter må rengjøres eventuelt skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i kobber. Hovedstoppekran er påvist i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast bla.a. fra 1998. Stakeluke er påvist i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

xxxxxxx

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med panelovner.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe (luft til luft).
Selger opplyser at det har vært utført jevnlig service på anlegget.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 100 l.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Varmtvannstank - 2 - 3

Varmtvannsbereder på 100 l.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder på 110 l.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 3 Elektrisk anlegg

Thranes gate 9 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 116
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Hovedsikring 35 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt for det meste med skrusikringer og enkelte automatsikringer. Anlegget er fordelt i to skap.

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.
   1910

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Forkommer at enkelte sikringer løses ut.

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?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon på utførte arbeider og anleggets alder.
    Kostnadsestimatet gjelder kun kontroll av anlegget og ikke eventuelle arbeider som må utføres etter kontroll.
    Hull/utetthet(er) i sikringsskap må utbedres/tettes for å hindre eventuell brann-/røykspredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av stein.

TG 2 Terrengforhold

Lett skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område med ras- og skredmateriale i hht. NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For eventuelt ytterligere informasjon skredmateriale o.l. henvises det til kommunale myndigheter og/eller NVE.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann-/avløpsledninger med ukjent utførelse og ukjent årstall. Offentlig vann via private stikkledninger. Avløp til septiktank.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er usikkerhet knyttet til kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Septiktank

Nedgravd septiktank. Ukjent utførelse. Ukjent årstall.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Thranes gate 9 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 116
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 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

Horisontaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller							
1. Etasje	108			108	16	1	109
2. Etasje	108			108	11		108
Loft	56			56		56	112
SUM	**272**				**27**	**57**	**329**
SUM BRA	**272**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Boder	
1. Etasje	Vindfang, Kjøkken, Stue/spisestue, Gang, Bad/wc/vaskerom, 3 Soverom, Trapperom, Kott		
2. Etasje	Trapperom, Kjøkken (syd), 2 Stuer, 3 Soverom, Bad/wc (syd), Kjøkken (nord), Bad/wc (nord)		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Kjeller er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (takhøyde lavere enn 1,90 m - takhøyd kjeller ca 1,80 m +/-.
Oppgitt areal gjelder kun terrasseplatting i tre.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: NB! Lovlighet er vurdert kun mot seksjoneringstegninger (eksisterer kun seksjoneringstegninger).

Thranes gate 9 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 116
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Byttet deler av utvendig kledning i perioden 2017 - 2022. Selger opplyser at arbeidene ble utført av firma.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Horisontaldelt tomannsbolig	215	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Envera Aleric	Kunde
	Zan Aleric	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	125	116		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Thranes gate 9

Hjemmelshaver
Aleric Envera, Aleric Zan

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
900 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.02.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.03.2025		Fremvist		Nei
Tegninger		Udatert seksjoneringstegning.	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Thranes gate 9 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 116
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannteknisk 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.

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

Thranes gate 9 , 3187 HORTEN
Gnr 125 - Bnr 116
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/LS1713

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aleric, Zan	9578-5999-4-2751128	2025-02-28 19:00:36
Aleric, Envera	9578-5999-4-2269486	2025-02-28 16:24:54

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
28. feb. 2025

Oppdragsnummer
25-0029/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Thranes gate 9, 3187 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Envera Aleric, Zan Aleric

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. februar 2025

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: 0119321
Forsikret i: if Skadeforsikring NUF

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: Den var et firma fra ANdebu som bittet djus og toalet i 2011 ,husker ikke navn så i 2021 ble berdeder byttet i andre etasje, byttet badrumsskapper, byttet kran på kjøken,jobb er utført av Alt i rør firma og faktura med opplisninger sendes, viu har byttet vinduer i helle frøste etasje og vindu til andre etasje, to viduer i den ene laihet og en i den andre samtidi vindu på lofte, byttet bege terasse dør og samtidi ingangs døra, vi er bittet kledning på 5 av 7 deler på huset, malt helle huset inndvendi og utvendi rehabilitert skorstein i 2008 av E, Petterson MURMESTER

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Eventuell kommentar: vet ikke

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E.Petterson,murer, AT RØR AS stor opplisninger på faktura ABC ,Horten bliksveis AS, FORNYET TAKK men finer ikke faktura i oppe nevnte ting

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?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vi er ikke fåt

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? bare frøste etasje

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

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

Beskriv: Vi har septik i hagen

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

Beskriv: i kjeler strøm går av noen gang

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

Beskriv: gulver sinker litt

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

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

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

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

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

Beskriv: Den byges ny kompleks Sørby Hagen

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

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

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

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

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

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

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

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: 25-0029/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aleric, Envera	2025-02-28	Aleric, Zan	2025-02-28

Identifikasjon

bankID Aleric, Envera

Identifikasjon

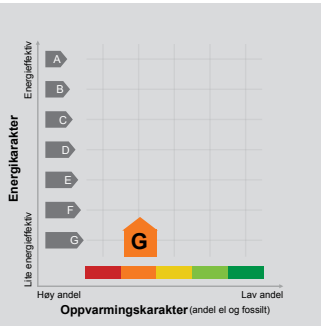
bankID Aleric, Zan

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thranes gate 9
Postnummer	3187
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161729566
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-101220
Dato	02.04.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1910
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	272
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

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 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**125**	**116**	**0**	**2**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 593,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6586832,46 Øst: 584133,36

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6586830,46	584114,62	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			17,50	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6586846,64	584121,28	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			1,77	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6586847,47	584122,84	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			30,07	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
4	6586836,06	584150,66	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			18,30	Ikke hjelpelinje		13	
5	6586819,16	584143,64	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,00	Ikke hjelpelinje		13	
6	6586818,23	584143,27	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			31,15	Ikke hjelpelinje		36	

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**125**	**116**	**0**	**2**	Seksjon	SEKSJON 2	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
18.08.1988	Nei	Nei			1/2	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			125/116/0/1	0
					125/116	0
					125/116/0/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			125/116	0
					125/116/0/1	0
					125/116/0/2	0
Seksjonering	18.08.1988				125/116/0/2	0
					125/116	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161729566	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Thranes gate	9			Nord: 6586839 Øst: 584122 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Postnummerområde 3187-HORTEN Stemmekrets 1-Horten Grunnkrets 801-Sentrum syd SKOLEKRETS 8-Sentrum

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	

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	**125**	**116**	**0**	**0**	Grunneiendom	RUSTADGATA 10	Ja	593,8	580	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6586832.46 Øst: 584133.36 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			125/116/0/1	0
					125/116	0
					125/116/0/2	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			125/116	0
					125/116/0/1	0
					125/116/0/2	0
Seksjonering	18.08.1988				125/116/0/2	0

				125/116	0
Seksjonering	18.08.1988			125/116	0
				125/116/0/1	0
Kart- og delingsforretning	15.04.1946	M 8-80	Mottaker	125/250	423
			Avgiver	125/116	-423
Nymatrikulering	29.02.1916	M 3-121	Mottaker	125/116	1003

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161729566	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Thranes gate	9			Nord: 6586839 Øst: 584122 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Postnummerområde 3187-HORTEN Stemmekrets 1-Horten Grunnkrets 801-Sentrum syd SKOLEKRETS 8-Sentrum

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 3-121

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
593,8	Nord: 6586832,46015657 Øst: 584133,35999468 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.

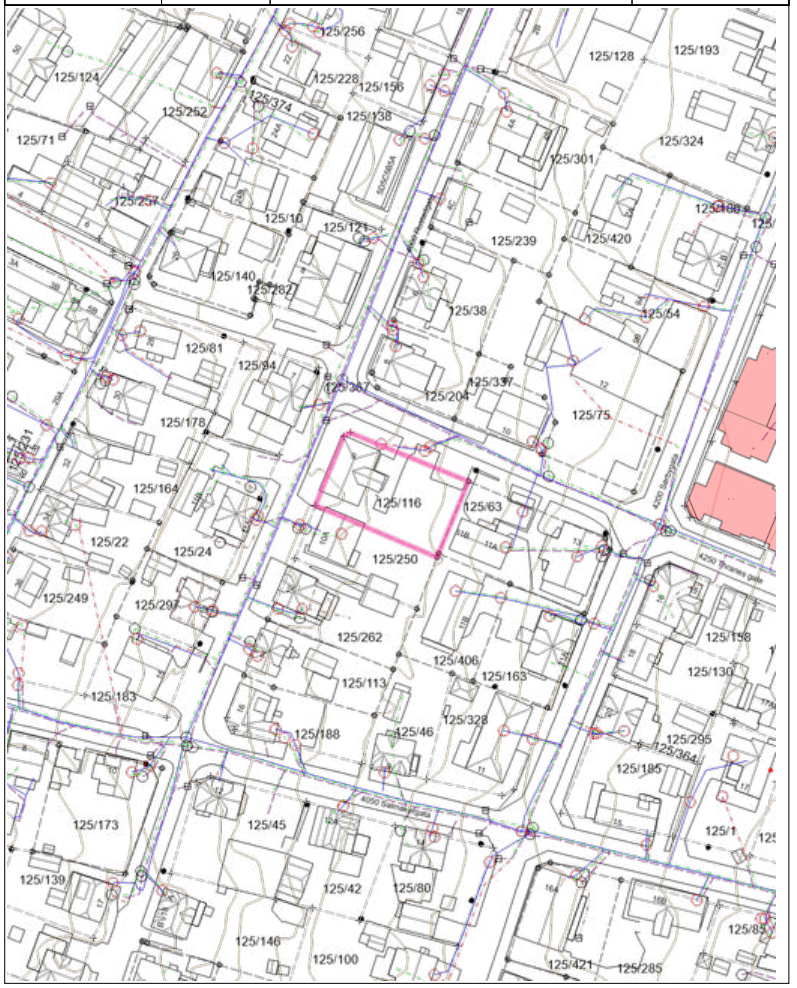
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

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

KOMMENTARFELT:

Horten kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Thranes gate 9 3187 HORTEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	125	Bnr.:	116	Fnr.:	0	Snr.:	2
Adresse:	Thranes Gate 9						
Dato:	26.02.2025						

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Off.nett ☐	Privat ☐	☐
Kloakk	Off.nett ☐	Privat ☐	☐
Septiktank	☐		☐
Septikktank kortsluttet:			
Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☐	☐
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☐
I tilfelle hvilken?			Pålegg gitt dato:

1810 Vannmåler

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

1900 Kommunale gebyrer

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

2000 Legalpant

Kommunale avgifter er betalt frem til: 28.02.2025

Restanse: kr. 0,- + eventuelle påløpte avgifter.

Kommentar:

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

DAGBOKFØRT
18.08.88 05728
SORENSKRIVEREN I HORTEN

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir (jfr. tinglysingsforskriftenes § 6).

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sparebanken Vestfold E .kontor A/S	Postboks 72, 3191 HORTEN	033 45330

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
125	116		Borre

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Arne Brevik	221029-43787

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 nr.1)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som boretts lag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden, (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd):

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om bytteromvelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3034 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 2 86

BORRE OPPMÅLINGSVESEN

SAKSOMSLAG

Journalnummer

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
4000	10		

Gate/veinavn: RUSTADGATA

1988

Gnr.	Bnr.	Festenr.
125	116	

ARKIVKODE

Saksjonering
Hva saken gjelder

Kartblad
CL 032.4.24

Rapporteringspunkter

	X	Y	Z
	157.466	-13.400	

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner a	Husnr og evt bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner a	Husnr og evt bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner a	Husnr og evt bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	1/2		21				41			
2	B	1/2		22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		2/2		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eiersekjsjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4: Skriv gatenavnet her: Rustadgaten 10

7. Supplerende tekst

Sameiet har ikke forkjøpsrett eller oppløsningsrett. Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulig andre forhold, skal sameiet ha panterett for kr. 10.000,- i hver eierseksjon. Denne panterett skal ordinært stå etter 90 % av kjøpesummen. Tomten disponeres av 2. etg. Den innebyrdes bruken av tomtearealet blir å avtale direkte mellom sameierene.

Dato	Hjemmelshaverlnels underskrift
10.8.88	
Sted: Horten	

Tinglysingsstrempel

SPAREBANKEN VESTFOLD
EIENDOMS KONTOR AS

Horten
Ansvarshavende:
Statsaut. eiendomsmegler
Turid E. Bærland

Dato: 10.8.1988

Vår ref: JHW

Deres ref:

BORRE TEKNISKE ETAT
12 AUG. 1988
125/116

Borre kommune
Teknisk Etat
3190 HORTEN

Melding i henhold til lov om eierseksjoner §5 nr. 4 tredje og fjerde ledd

vedr. Rustadgaten 10, gnr. 125, bnr. 116 i Borre.

På vegne av eieren av ovennevnte eiendom, Arne Brevik, meddeler vi herved at begjæring om oppdeling av eiendommen i eierseksjoner vil bli innsendt. På bakgrunn av dette tillater vi oss om å anmode kommunen om å undertegne nedenstående bekreftelse på vedlagte gjenpart av dette brev og returnere dette til vårt kontor så snart som mulig.

Samtidig vedlegges tegninger med oppgitt planløsning og tildelt areal til den enkelte leilighet, samt situasjonsplan.

Med vennlig hilsen
for Sparebanken Vestfold Eiendomskontor A.s.

Jan Harald Hivestad

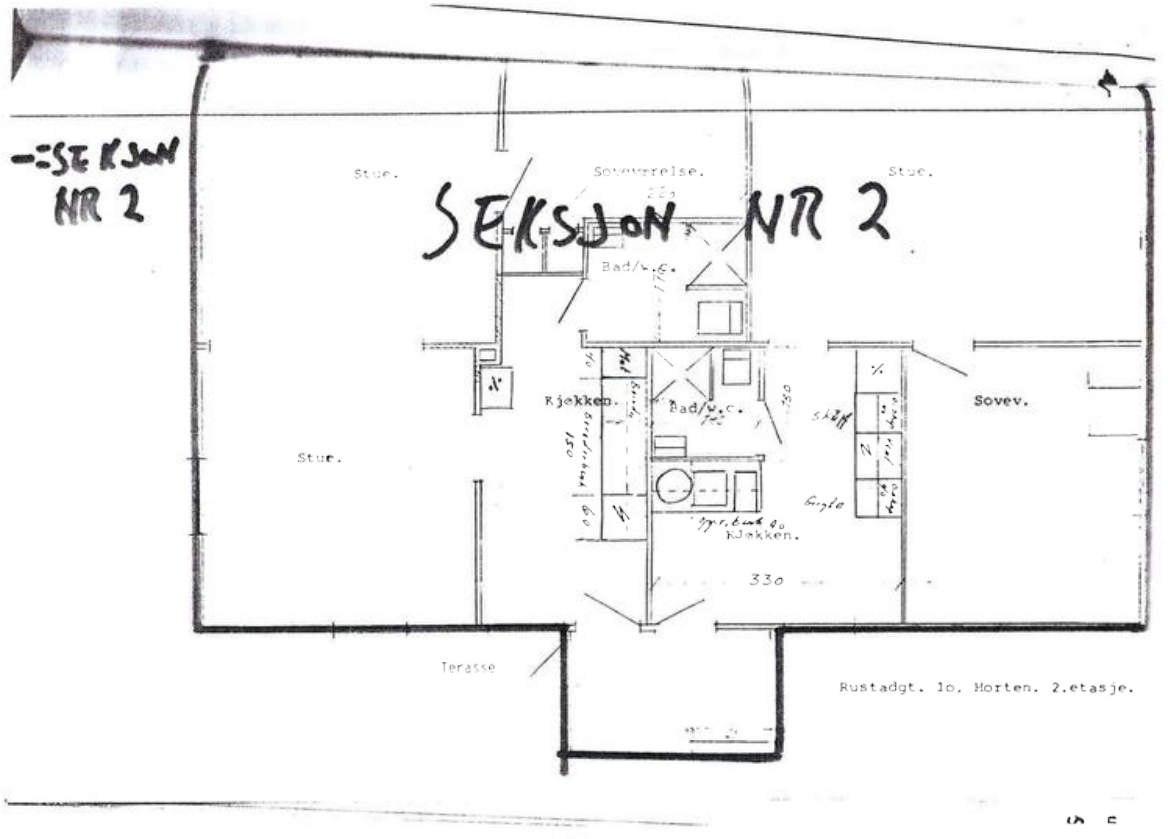
SPAREBANKEN VESTFOLD EIENDOMS KONTOR AS

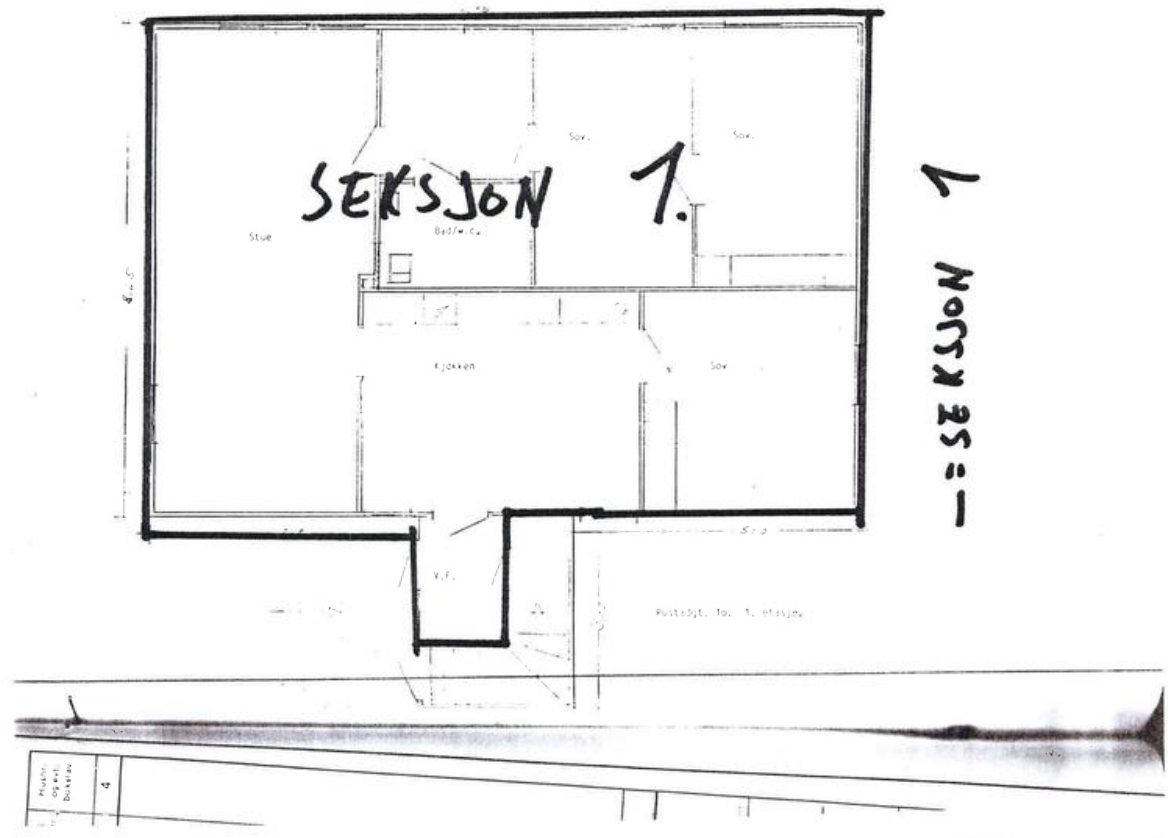
BEKREFTELSE:
Borre kommune bekrefter herved at ovenstående melding er mottatt. Bestemmelsene i eierseksjonslovens § 5 nr. 4, 3 og 4. ledd er ikke til hinder for oppdeling av ovennevnte eiendom i eierseksjoner.

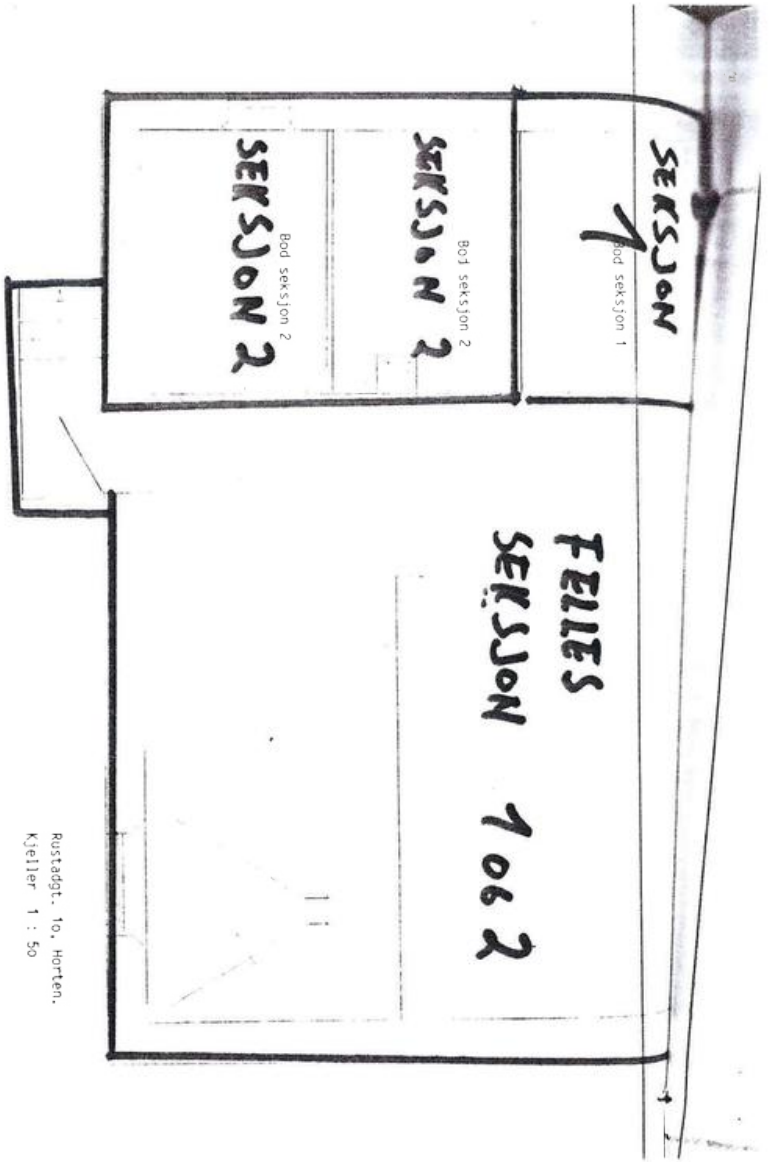
Sted/dato Horten 15.8.88

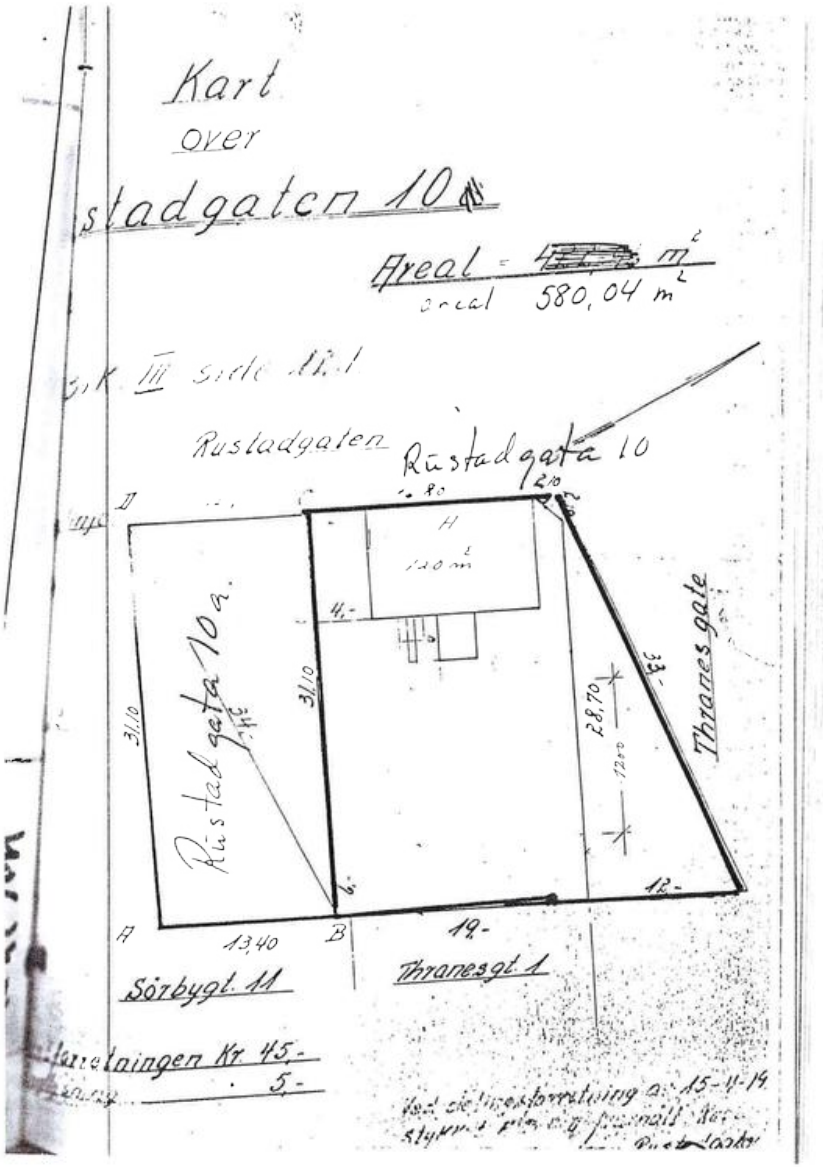
Signatur

Avdelingskontor 3161 Lardal Jegerveien 4 Telefon (034) 81 3[illegible]
Avdelingskontor 3161 Sandefjord Jernbanetorget 3 Telefon (034) 69 67[illegible]
Avdelingskontor 3161 Horten Storgt. 24 Postboks 73 Telefon (033) 45 330[illegible] Telefon (033) 47 80[illegible]
Avdelingskontor 3060 Hvarnes i Våle Ex Gjestehus Kile 4 Telefon (033) 51 75[illegible] (033) 51 29[illegible] Telefon (033) 51 90[illegible]
Avdelingskontor 3300 Holmestrand Postboks 2307 Telefon (03) 89 30 70


SEKSJON NR 2
Stue.
Soveverelse.
Stue.
Bad/W.C.
Kjøkken.
Bad/W.C.
Sovev.
Stue.
Kjøkken.
330
Terasse
Rustadgt. 1o, Horten. 2.etasje.


SEKSJON 1.
Stue
Bad/W.C.
Sov.
Sov.
Kjøkken
Sov
V.F.
Rustadgt. 1o. 1. etasje.


FELLES
SEKSJON 1 og 2
SEKSJON 1
Bod seksjon 1
SEKSJON 2
Bod seksjon 2
SEKSJON 2
Bod seksjon 2
Rustadgt. 10, Horten.
Kjeller 1 : 50


Kart
over
stadgaten 10
Areal = m²
areal 580,04 m²
Rustadgaten
Rüstadgata 10
Rüstadgata 10a.
Thranes gate
Sörbygt. 11
Thranesgt 1
13,40
19-
31,10
28,70
33-
18-
4-

BYGGEMÅTE M.M. / ALDER - VEDLIKEHOLD - SIKRING M.M. / DIVERSE OPPLYSNINGER

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	1. Grunnmur: 2	2. Pilarer, betongsøyler e.l.
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	1. Opplyst	2. Gangh.øyde: 2
		3. Kryperom	4. Åpen
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	1. Tre: 3	2. Mur
		3. Stein	4. Mørtel
		5. Fiberdings	6. Annet
20	FASADEKLEDNING	1. Ingen	2. Jord, torv
		3. Tre: 3	4. Stein
		5. Sement	6. Plater
		7. Papp, plast	9. Annet
21	TAKFORM	1. Saltak	2. Valm m.m.: 3
		3. Pult, flatt	4. Hvalv, kup
		5. Annet	
22	TAKTEKKINGS MATERIALE	1. Never, torv	2. Tre
		3. Naturstein	4. Teglstein
		5. Sementstein	6. Plater: 6
		7. Papp, plast	9. Annet
23	ETASJETALL	1 et.	1½ et.
		2 et.: ⊗	2½ et.
		3 et.	3½ et.
		4 et.	4½ et.
		5 et.	
24	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTENER	Lengde: 1310 cm	Bredde: 1170 cm
25		Skorsteiner: 1 stk	
28	TIDFESTING / BYGGEÅR	Tidskode 1: 1	Merknad: 1905 Kilde: Tekn. etat
29	TILBYGGING / OMBYGGING	Tidskode 1: 1	Merknad: 1976 Nye vinduer m.m.
		Merknad forts.: fasadekledning (Tekn. etat)	
30	FLYTTING	Tidskode 1	Merknad
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	Tidskode	Merknad
32	VEDLIKEHOLDS SITUASJON	1. God stand: 0	2. Beg. forfall
		3. Langt kommet forfall	4. Ruin
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGSGIVENDE PLANER	1. Regulert til bevaring pbr § 25.6: 0	2. Klausulering etter kommuneplan pbr § 20.4.4
		Retningsgivende planer	
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	1. Bevaring på stedet: 1	2. Bevaring annet sted på samme eiendom
		3. Flytting / salg til annen eiendom	4. Forfall / rivning lar godt
35	FREDNING / SIKRING	1. Ingen fredning / sikring: 0	2. Kml. §4
		3. Kml. §5	4. Kml. §6
		5. Kml. §15	6. Kml. §21
		7. Tinglyst vern. og vedlikeholdsavtale	

37	REGISTRERT / OPPMÅLT FOR?	1976
38	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA / NEI
39	FORSIKRINGSSELSKAP	
40	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	BYGGHERRE	
42	BYGGMESTER / ARKITEKT	A. Andersen
43	ANDRE OPPLYSNINGER	1/2) Kilde: Tekn. etat.

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT: Halden (Sted) 7/10 92 (Dato) Ø.H. Mørdal (Underskrift)

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT: (Sted) / (Dato) (Underskrift)

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE: V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker; ? – – – uvisshet/mangler; O – – – ikke – – mangler; X – – – rubrikken irrelevant

– fylles ut med kodestiller

○ – fylles ut med kryss

RIKSANTIKVAREN

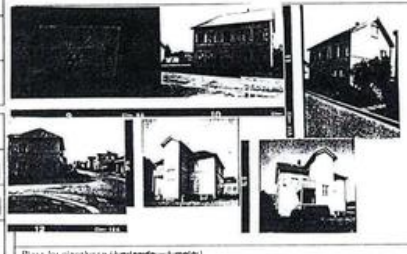
REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT: Boligh̄s Rustadv. 10, 3187 Holen

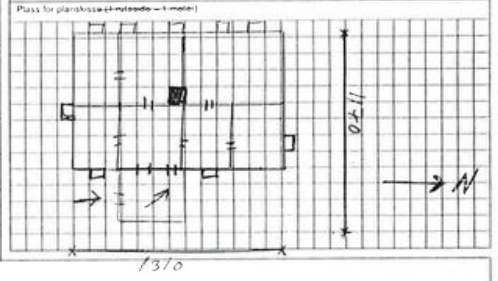
EIER (navn, postadresse): Seksjonert i 2 seksjoner

BRUKER (navn, postadresse): M. Svand / Trav. / Thoi/P. Gjøsvik



1	OBJEKTNUMMER	Kommunenummer: 0701	Registreringskrets nummer: 301
		Hus løpenummer: 052	
2	FOTONUMMER	Filmnr: 0744	Bildenr: 09
		Filmnr:	Bildenr:
		Filmnr:	Bildenr:
		Filmnr:	Bildenr:
3	KARTBLADNR.	Karttype: 1	Kartblad: 61.033-1.2.11 - 9
5	KOMMUNE	Kommunenavn:	Topografisk betegnelse navn / nr.
6	TOPOGR. BETEGN.		
7	MATRIKKEL	G.nr.: 25	B.nr.: 116
		Merknad:	
9	EIENDOMMENS NAVN	Dialektform:	Offisiell form:
10			
11	VEI / GATEADR.	Vei / gatenavn: Rustadv.	Nr.: 10
48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET		Merknad:
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1: 210	Merknad:
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	Kode 1: 219	Merknad:
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	1. Embetsverk m.m.	2. Næringsdriv.
		3. Tjenestemenn	Merknad:
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	1. Selvstendig: Initsl. (X) s.bygd ( )	2. Del av anlegg (gruppe): Initsl. ( ) s.bygd ( )
		Merknad:	
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	1. Større tettsted (by): 1	2. Mindre tettsted
		3. Gårdsbruk (unntatt)	Merknad:
		4. Solar	5. Annet gruppert
		6. Utbygget strøk	
50	REFERANSE		

Plass for planskisse (1:1 målestokk – 1 meter)



Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**125**	**116**	**0**	**2**	Thranes gate 9, 3187 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)	593.81m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	593.82m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3901 H0159	Rustadgata (12.2.1982)

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?

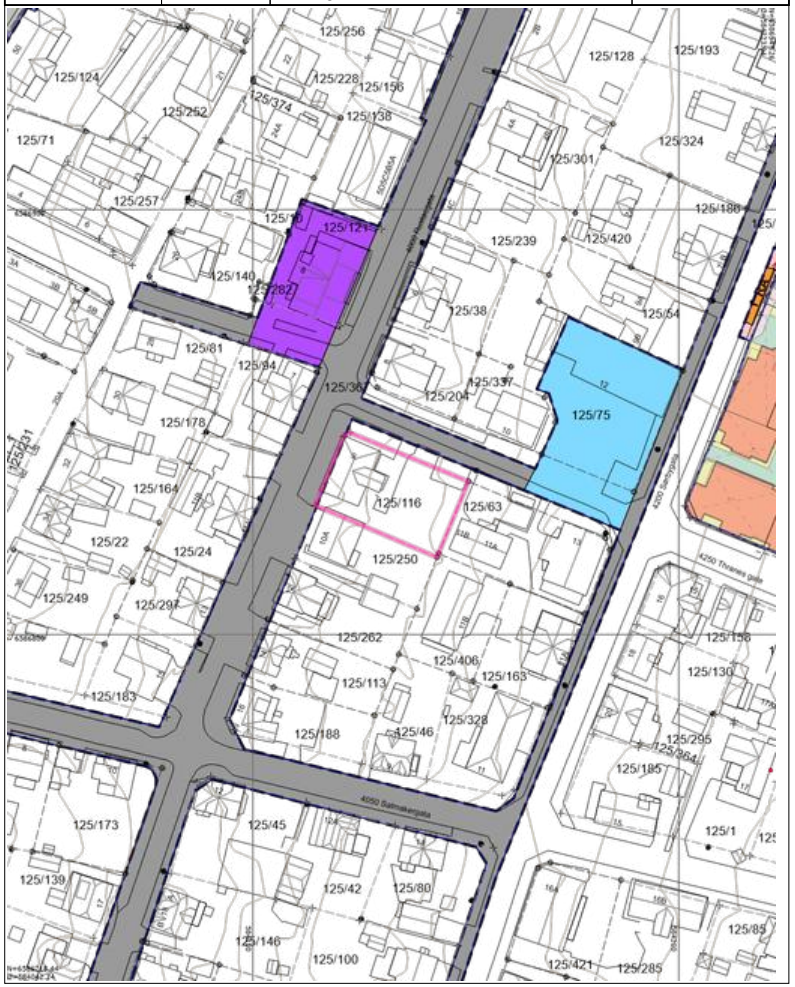
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Thranes gate 9 3187 HORTEN			
	Annen info:	Rustadgata			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Andre sikringssoner
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Industri
- Garasjeanlegg
- Kjøreveg
- Gangveg
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Fortau
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RUSTADGATA, HORTEN KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med stiplet linje.

§ 2

Innenfor planområdet er vist trafikkområder, deler av gategrunn som omreguleres til boligformål (utvidelse av boligtomt), friareal og områder for industri, forretningsdrift og almennyttige formål.

§ 3

Trafikkområder.

Rustadgata reguleres til gang- og sykkelvei med kjøreadkomst.(br.5m Innen den nåværende gatebredde kan anlegges lekeområder, parkeringsplasser og grøntanlegg.
I krysningspunktene med Salmakergata og Sollistrandveien kan anlegges fartsdempende tiltak.

§ 4

Biloppstilling forutsettes å skje på egen grunn eller på merkede plasser i gaten.

§ 5

Friområde.

Byggverk kan bare tillates dersom dette har tilknytning til områdets bruk som friområde.

§ 6

Industriområde.

I det regulerte industriområdet og område for garasjeanlegg kan igangsettes virksomhet som ikke medfører ulemper for de omkringboende.
Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,6 og gesimshøyden ikke 5,0 m. Bebyggelsen må utformes spesielt med tanke på bygningsmiljøet. Området skal holdes i skikkelig ryddig stand.

§ 7

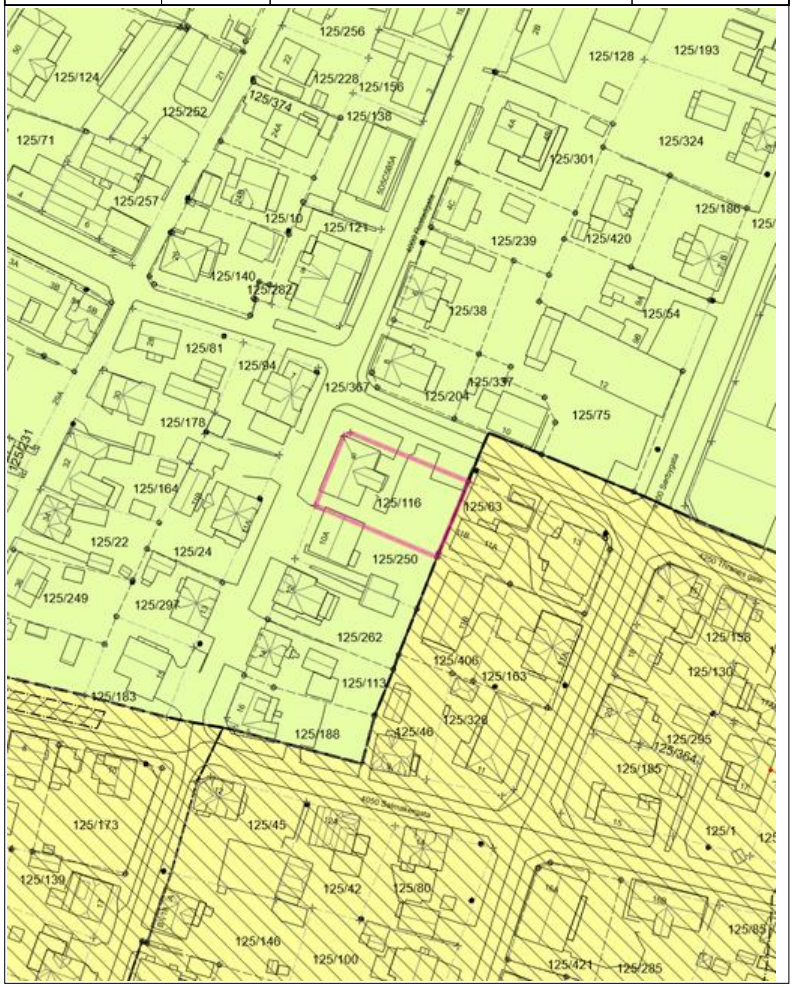
Bygningsrådet kan - hvor særlige grunner foreligger, dispensere fra disse reguleringsbestemmelser innenfor de rammer som er satt i bygningslov m/forskrifter samt vedtekter for Horten kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg,den 12.2.1982

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen.

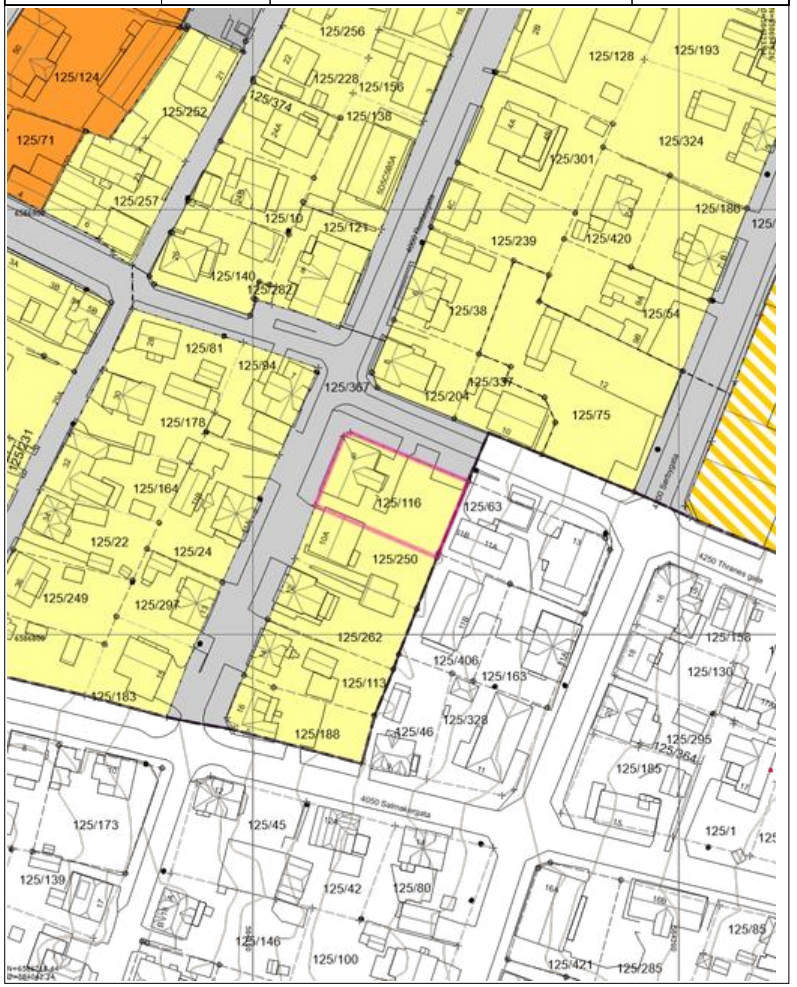
Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Thranes gate 9 3187 HORTEN			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Krav vedrørende infrastruktur
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Horten kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 125	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Thranes gate 9 3187 HORTEN			
	Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Planavgrensning
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Høydekurve

Horten kommune

Kulturminnefaglig vurdering Horten sentrum

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







Norconsult

Innhold

Innhold **2**

1 Bakgrunn **3**

1.1 Innhold og avgrensning av oppdraget 3

2 Avgrensning av hensynssoner **5**

3 Kulturmiljøer i KDP Horten sentrum **8**

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

3.2 Skippergata og Apotekergata, delområde B3 (H570_b) 16

3.3 Ved Lystlunden, delområde B3 (H570_c) 20

3.4 Storgata og Torget, delområde B4 (H570_d) 24

3.5 Sentroveien, delområde B5 (H570e) 32

3.6 Nordre Braarud, delområde B6 (H570_f) 36

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

4 Vedlegg **44**

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

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

1 Bakgrunn

1.1 Innhold og avgrensning av oppdraget

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

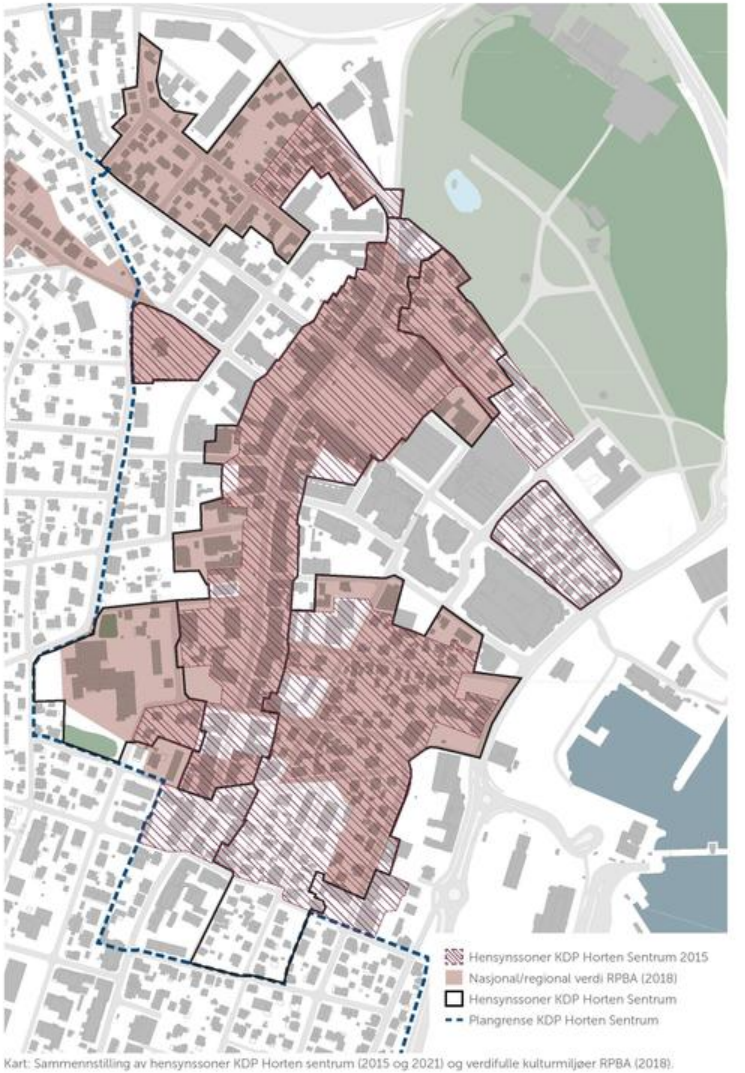
Kulturmiljøer i byer og tettsteder i Vestfold (2018)
Som en del av kunnskapsgrunnlaget til regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) ble prosjektet *Kulturmiljøer i byer og tettsteder i Vestfold* gjennomført i 2018. Prosjektet har kartlagt og beskrevet kulturhistoriske bygningsmiljøer vurdert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

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

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

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

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

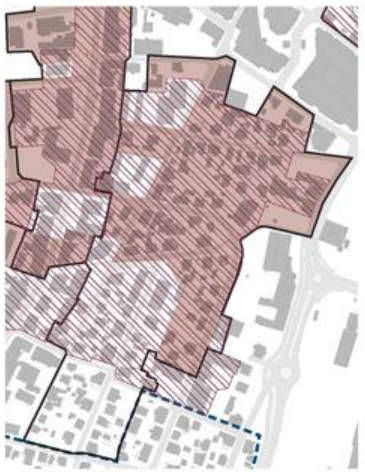


Kart: Sammenstilling av hensynssoner KDP Horten sentrum (2015 og 2021) og verdifulle kulturmiljøer RPBA (2018).

2 Avgrensning av hensynssoner

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

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



Delområde B1 (*H570_a)*

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

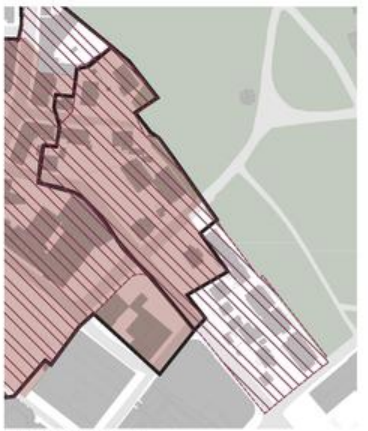
Tidligere B1 er redusert to steder.

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

Ellers er tidligere B1 utvidet.

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

Norconsult



Delområde B3 (*H570_c)*

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

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

Hensynssonen avgrensning er definert på grunnlag av:

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



Delområde B5 (*H570_e*)

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

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

Delområde B7 (*H570_g*)

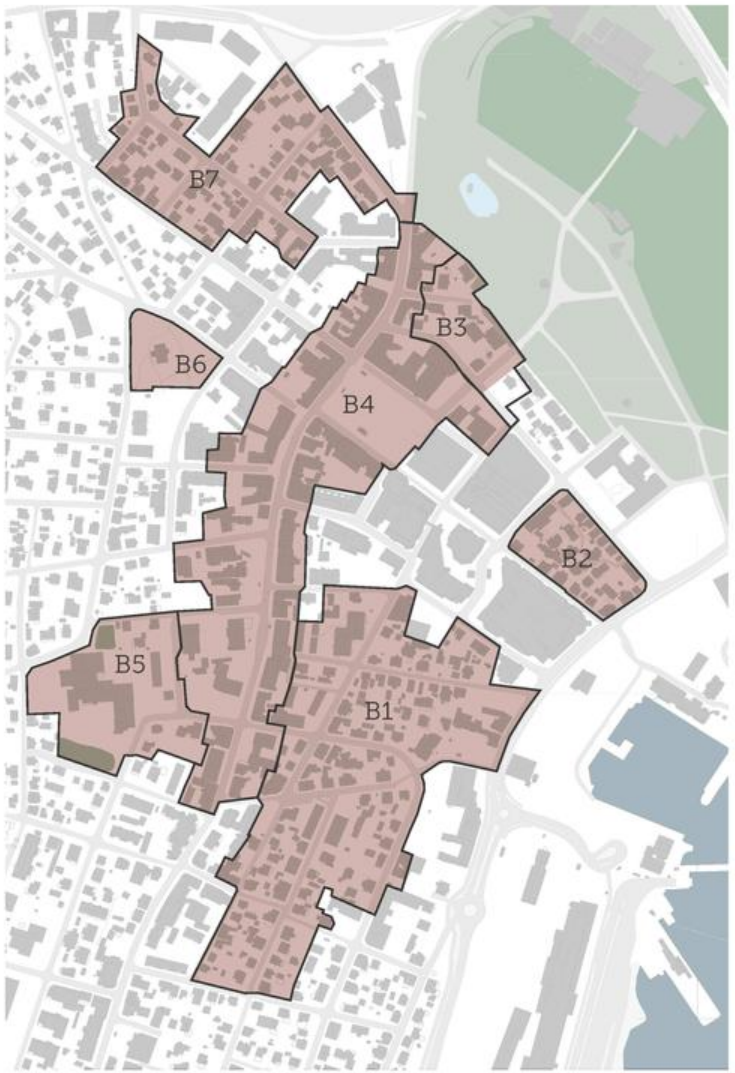
Delområde B7 omfatter i sin helhet områdene som inngår i B7 i KDP 2015, og er supplert med hele kulturmiljø 2 *Bekkegata, Løkkegata og Torggata*, fra RPBA.

Norconsult

3 Kulturmiljøer i KDP Horten sentrum

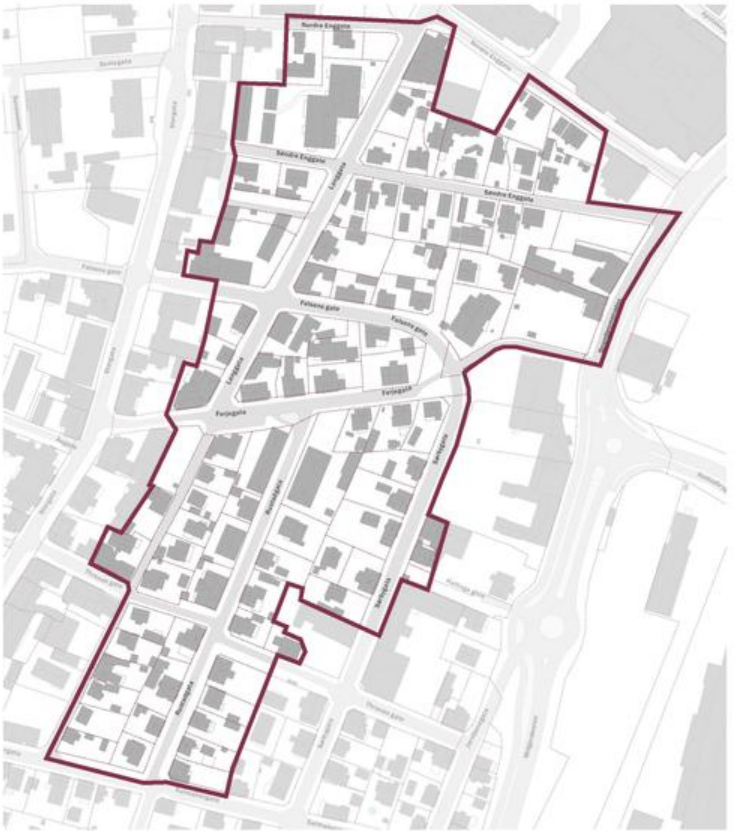
Innenfor sentrumsplanen ligger flere verdifulle kulturmiljøer. De varierer i størrelse og karakter. De fleste har verdi fordi de forteller om byens utvikling, særlig fra den viktige vekstperioden i annen halvdel av attenhundretallet. Da ble grunnlaget lagt for Hortens karakteristiske lange hovedgate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

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



Hensynssoner i KDP Horten sentrum

3.1 Hagebyen øst for Storgata, delområde B1 (H570_a)







Dagens situasjon

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

Gatenett

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



Skråfoto 2017, hentet fra *Vestfoldkart*

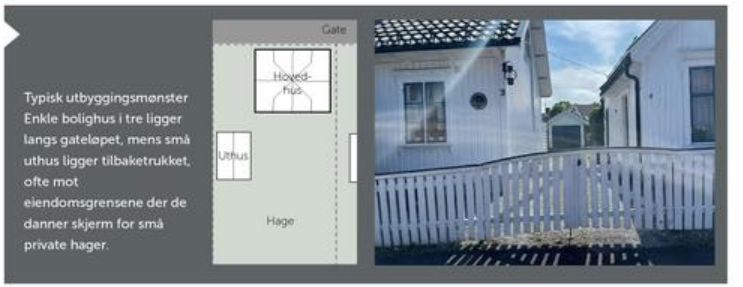
Bebyggelsesmønster og bygningstyper

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





Lineær gatestruktur i Søndre Enggate (øverst) og Ferjegata



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

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



Murbygg i krysset Langgata-Falsens gate





▲▶*Eksempler på brudd i utbyggingsmønster*

Bakgrunn for bevaring

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

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

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



Ferjegata

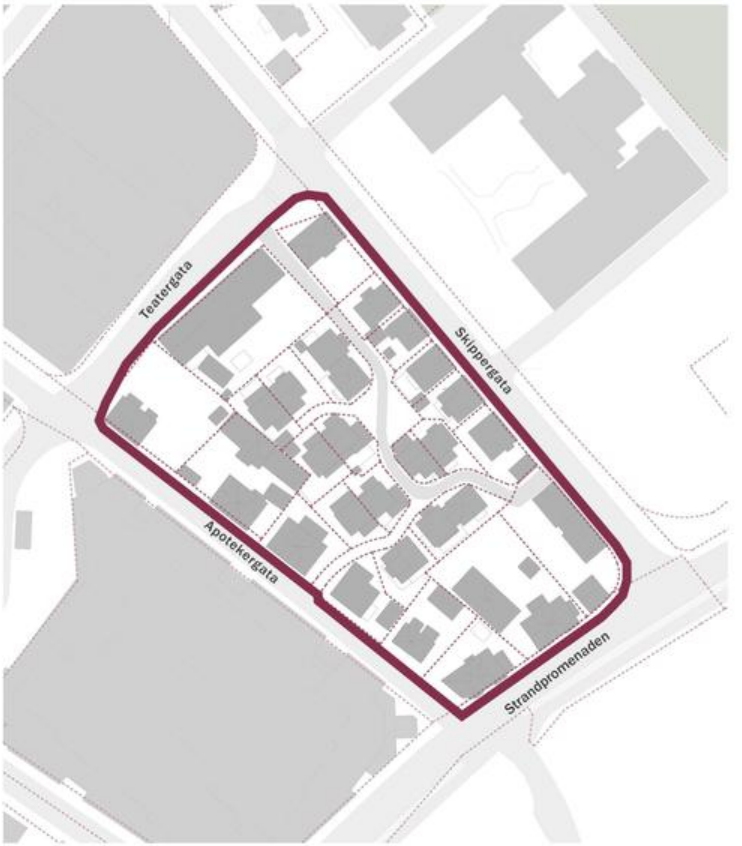








3.2 Skippergata og Apotekergata, delområde B3 (H570_b)




Skippergata


Apotekergata

Dagens situasjon

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

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


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

Gatenett

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

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

Bebyggelsesmønster og bygningstyper

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

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

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


Apotekergata


Skippergata


Internt i kvartalet



Fortetting internt i kvartalet



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

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

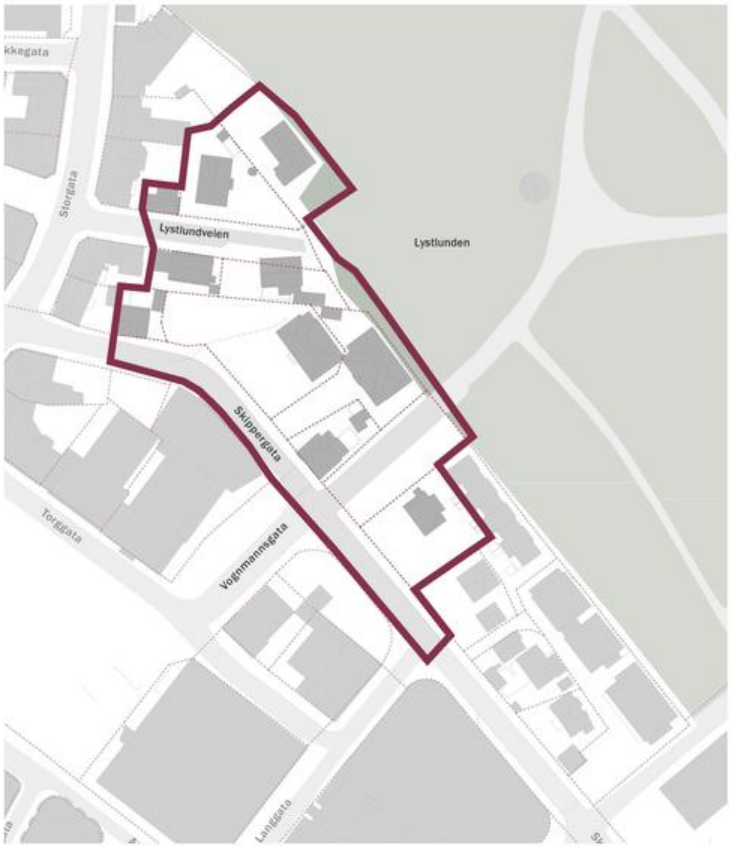
Bakgrunn for bevaring

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

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

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

3.3 Ved Lystlunden, delområde B3 (H570_c)







Dagens situasjon

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

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

Gatenett

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

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

Gangforbindelsen mellom Skippergata og Lystlunden går i dag over eiendommen Skippergata

Norconsult



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

20, som en forlengelse av Vognmannsgata. Denne skal ha blitt etablert i forbindelse med byjubileet i 1958, og representerer med sin parkmessige opparbeiding og trerekke en utvidelse av Lystlunden mot byen. Tidligere gikk fotgjengerforbindelsen lengre øst, i forlengelsen av Langgata.

Bebyggelsesmønster og bygningstyper

Bygningene i området er reist mellom tredje kvartal av 1800-tallet og 1900-tallets første kvartal. Mot Lystlunden gjenspeiler bebyggelsesmønsteret beliggenheten mellom parken og byen. Langs Lystlundvegen er bygningene orientert mot gaten, enten plassert direkte i eiendomsgrensen, eller litt tilbaketrukket med gjerde mot gaten. Tomtenes struktur og størrelse skiller seg noe fra det typiske mønsteret til hagebystrøkene i byen, noe som skyldes nærheten til parken, men også at det aldri ble etablert en veiforbindelse direkte mellom Skippergata og Lystlundveien. Selv om husene ligger med litt større avstand, bygger de opp om Lystlundveien som et definert gateløp. De ulike husene som vender mot parken er det mest karakteristiske ved området. Bygningsvolumene er her noe større og danner, sammen med den øvrige bebyggelsen i randsonen mot Lystlunden,



Parkering anlagt på tidligere hagearealer i Skippergata

en lineær struktur som avgrenser parken i sør. Dette inkluderer også bygg utenfor sone B3, som de nyere boligblokkene i bakkant av trehusmiljøet i Skippergata og den tidligere yrkesskolen. Til tross for stor variasjon i størrelse og alder, dannes det et mønster i forholdet mellom hus og park. Slik er det ikke for småhusene langs Skippergata, opplevelsen av det opprinnelige bebyggelsesmønsteret med småhus i hage er her kraftig svekket av garasjer og parkering som er anlagt på tidligere hagearealer

I område B3 er det stor variasjon i bygningstyper, både når det gjelder skala, typologi og byggemåte.





Bygningene danner en tydelig lesbar lineær struktur som markerer overgangen mellom by og park.

Den eldste bebyggelsen langs Lystlundvegen består av ulike småhus i tre over 1-2 etasjer, reist i 1800-tallets tredje kvartal. Her er også et mer villapreget jugendinspirert murhus som er noe yngre. Bygningene mot parken skriver seg fra samme periode. Her er bygningsvolumene større og høyere, også her med innslag av både tre og mur.



Lystlundveien

Bakgrunn for bevaring

Området utgjør ikke et helhetlig bygningsmiljø. Det består av relativt få hus og er likevel sammensatt i struktur, skala og byggemåte. Områdekarakteren er knyttet til hagene, og hvordan disse bidrar til å markere gateløpene Lystlundveien og Skippergata. Området binder sammen parken og sentrumskjernen. Bygningene som er vendt mot Lystlunden forteller historien om parken som riktig lokalisering for ulike institusjoner, som klubbhus, sykehus og skole. Senere har parken vært attraktiv som nærområde for boliger.

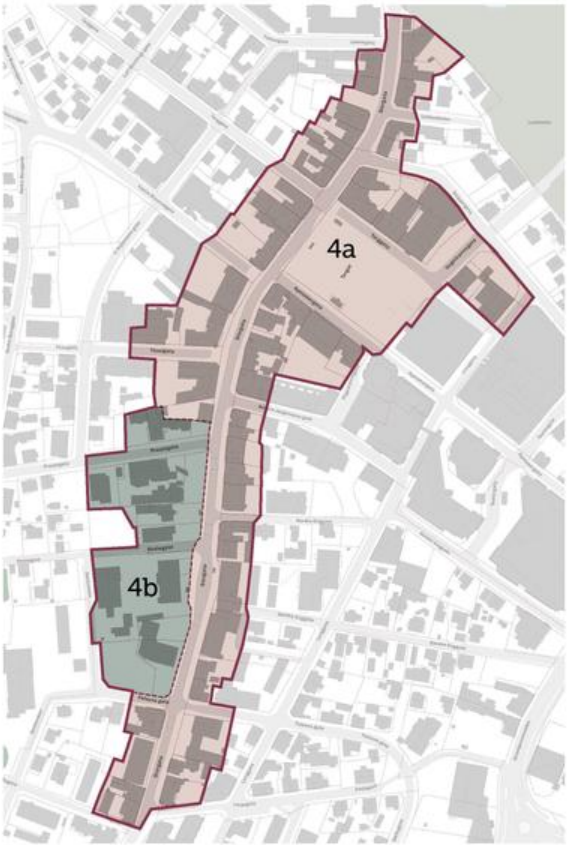
Kulturmiljøet har opplevelsesverdier i hagenes visuelle kvaliteter og arkitektoniske kvaliteter i flere enkeltbygninger.



Skippergata

Norconsult

3.4 Storgata og Torget, delområde B4 (H570_d)





Dagens situasjon

B4 omfatter Storgata fra Lystlunden til Ferjegata/Åsgata. Hovedmønsteret er at tett sentrums¬bebyggelse følger gaten eller omkranser Torget. Sentralt i området finner vi et unntak i den åpne bebyggelsen som ligger trukket tilbake fra gaten mellom Prestegata og Falsens gate på vestsiden av Storgata. I det langstrakte B4-området finner vi hus som representerer et tidsspenn fra midten av attenhundretallet til i dag. De illustrerer byens utvikling fra marinebasen ble etablert rundt 1820 og byen fikk status som ladested i 1858 og videre opp til vår tid. Mange av bygningene rommer handel og service og ulike forsamlingslokaler, typisk for et bysentrum. Boliger utgjør også et stort innslag, de er ofte lagt til de øvre etasjene. Enkelte bevarte uthus forteller at husdyrhold og verksteder har vært en del av livsgrunnlaget. Aktiviteten knyttet til handel og service er størst rundt Torget og i Storgata nærmest Torget. Lengre nord, mot Lystlunden, tar boliger i større grad over. Lengre sør, i Storgata sør for Prestegata, finnes flere serveringssteder og skolebygninger samt en bensinstasjon. Den søndre delen av B4 har større innslag av boliger og færre sentrumsfunksjoner. Bortsett fra et par serveringssteder er handels- og servicetilbudet mest rettet mot sjeldnere bruk og strøket er mer preget av gjennomkjøring.

Gateløp

Storgata skriver seg fra den gamle ferdselsåren som gikk fra det opprinnelige fergestedet og Horten gård sørover mot kirkestedet Borre. Gaten har derfor i utgangspunktet en myk linjeføring gjennom bylandskapet. Etter en brann i 1859 ble Torget og deler av Storgata regulert og rettet ut. Storgata har mange tverrgater. De fleste er korte lokale forbindelser med en rettlinjet karakter. Bare noen få er gjennomgående. Ferjegata var del av et overordnet kommunikasjonsnett som forbindelse til fergestedet som ble etablert i 1820-22.



Eksempel på knekket hjørne



Horten kino - funksjonalistisk teglarkitektur fra 1936

Bebyggelsesmønster og bygningstyper

Storgata og Torget *(B4a)*

Bebyggelsen er organisert lineært langs Storgata. Representative fasader og hovedinnganger er henvendt mot gaten mens grovere virksomheter og service-innganger ligger på baksiden. Særlig nord for Torget er dette mønsteret tydelig med hus som dekker hele fronten på ganske dype, smale tomter og mindre sidebygninger som rommer underordnede funksjoner. Her er det lagt vekt på henvendelse mot sidegatene med hovedinnganger i knekkede hjørner. Nord for Torget er Storgata preget av to etasjer høye bygårder i mur, med mønet parallelt med gaten. Husene har enkle former og fasader med et dempet stiluttrykk som varierer mellom empire, sveitserstil og jugend. Flere av husene er preget av moderniseringer i nyere tid.

Rundt Torget er bebyggelsen orientert mot dette store offentlige arealet med symmetriske fasader og midtstilte innganger. Ved Torget er det flere murgårder med byggehøyde på tre, fire og fem etasjer. Om ikke Torget har samme betydning som tidligere, oppleves det som et sentralt byrom med tidstypisk arkitektur fra ulike perioder. I øst ligger kjøpesenteret Torggården med en lavmælt glassfasade fra 2008 og på motsatt side ligger Torget 1 og 2 fra perioden 1850-75 med sveitserpreg og Torget 3 med en nyklassisistisk hovedfasade. Dette bildet suppleres av kinoen som har karakteristisk funksjonalistisk teglarkitektur fra 1936. funksjonalistisk teglarkitektur fra 1936.



Storgata sør for Torget



Metodistkirken

Også i Storgata sør for Torget gjelder mønsteret med hus orientert langs gaten. Strekningen mellom Vestre Braarudgate og Prestegata er rik på arkitekturhistorie. Større forretnings- og leiegårder med arkitektur i nyklassisisme og markant funksjonalisme fra 1939 i Storgata 19, ligger vis á vis Metodistkirkens nyromanske gavlfasade fra 1875. Bildet domineres av tre etasjer høye murbygninger med langsiden mot gaten, men flere hus på østsiden er lavere, og det er også enkelte trehus her, der Storgata 25 har et tydelig sveitserpreg.



Storgata 19 og 21



Krysset Storgata - Falsens gate



Storgata mellom Falsens gate og Ferjegata

Lengre sør i Storgata, på strekningen fra Prestegata til Falsens gate, endrer situasjonen seg ved at den typiske gatebebyggelsen kun finnes langs østsiden av gaten. På denne siden danner husene en sammenhengende gatefront der byggehøyden varierer fra én til fire etasjer og både mur og tre er brukt som fasadematerialer. Her er noen innslag av sveitserstil, et funksjonalistisk hus og en nyklassisistisk bygård på hjørnet mot Falsens gate. Bebyggelsen er likevel mest preget av større kontorbygg i tegl og platekledning typisk for 1980-årene. Storgata 34-38 bryter til en viss grad mønsteret med den tydelige gatearkitekturen ved at Storgata 34 er trukket noe tilbake og at en overbygd parkering bryter Søndre Enggate..

Mellom Falsens gate og Ferjegata/Åsgata svekkes Storgata som offentlig rom av flateparkeringen ved den tilbaketrukne forretningen ved Falsens gate. Avvisende privatiserte balkongfasader på nye store leilighetsbygg på vestsiden av gaten bygger heller ikke opp om bymiljøet. Sør i kvartalene finner vi enkelte hus som forteller om en bykultur fra forrige århundreskifte med et sveitserhus og to murgårder lagt mot gaten. Hjørnehuset i tegl med historiserende detaljer bidrar til gaterommene både i Storgata og Ferjegata.



Storgata 29 ligger tilbaketrukket fra gaten.



Tidligere skolebygg i Storgata 37

Storgata Vest *(B4b)*

På vestsiden av Storgata, mellom Prestegata og Falsens gate, ligger flere større trehus tilbaketrukket med parkarealer og parkering mot gaten. Disse ligger midt på tomten henvendt mot en forhage. Trolig er forklaringen at her lå i utgangspunktet hovedhuset til Braarud Søndre og andre større boliger. Da den offentlige skolen ble etablert i området var det naturlig å avsette romslige utearealer også her. Sveitserstil er utgangspunktet for flere av disse trebygningene. .

De to skolebygningene i Storgata 37 utgjør sammen med Sentrum skole i område B5 et kulturhistorisk miljø av undervisningsanlegg. Nærmest Storgata ligger en stor trebygning i sveitserstil, oppført i 1879 i to og en halv etasje. Vendt mot samme skoleplass, med omtrent samme grunnflate, men litt større byggehøyde, ligger skoleutvidelsen fra 1895, en stor teglbygning med nygotisk dekor. Sveitserhuset har vært frittliggende, men det er knyttet til gatenettet med en tidlig utvidelse i retning Skolegata. Teglbygningen har samme avstand fra Skolegata, og en tydelig gatefasade langs Sentroveien.

Bensinstasjonen med parkeringsplass ligger på tomten til det tidligere hovedhuset til Braarud Søndre. Historisk inngår dette arealet i en tilsvarende struktur som de frittliggende husene nord for Skolegata.

Norconsult



Fra Storgata / Torget Kilde: nb.no

Bakgrunn for bevaring

Område B4 oppleves som et sammensatt bygningsmiljø, men viktige strukturer er i behold, selv om de er fylt med bebyggelse fra ulike tider. Bybebyggelse ordnet etter den lange hovedgaten med sine korte sidegater er utgangspunktet for kulturmiljøet i B4. I sammenhengen hører også bybebyggelsen rundt Torget og de frittliggende enkeltbygningene som møter gaten med åpne hagearealer.

Storgata illustrerer byens raske vekst i annen halvdel av 1800-tallet og den påfølgende sammenhengende byutviklingen knyttet til denne lange hovedaksen. Lave eldre bygårder i nord og større nyere bygårder rundt Torget og i den sentrale delen av Storgata forteller om befolkningsvekst og fremveksten av et moderne bysamfunn. Dagens utesteder og eldre skolebygninger som ligger med noe avstand fra Storgata peker lengre tilbake i tid til da landeveien passerte sentrale gårder med store våningshus.

Kulturmiljøet har kunnskapsverdi fordi det viser hvordan Horten har vokst frem langs den gamle ferdselsåren mot sør og hvordan Torget ble knyttet til den viktige gaten. Bebyggelsen illustrerer 150 års bygningshistorie innenfor den samme strukturen. Torget og flere deler av gaterommet langs Storgata gir opplevelsesverdi i sine visuelle kvaliteter og i arkitekturen til mange enkeltbygninger fra ulike epoker.



Storgata sør for Torget Kilde: nb.no

3.5 Sentroveien, delområde B5 (H570e)







Dagens situasjon

Område B5 ligger vest for Storgata og strekker seg langs Sentrogata og deler av Falsens gate.

Området preges i stor grad av Sentrum skole, opprettet som folkeskole i 1923. En frittliggende fem etasjer høy murbygning som ligger høyt over Storgata og Falsens gate. Tidligere lå det en del småhus i kvartalet som omkranser skolen. Bygging av Horten svømmehall på 1970-tallet, og utvidelser av skolens utearealer, medførte at deler av denne bebyggelsen ble sanert. Langs Skolegata er et par bolighus fra slutten av 1800-tallet bevart. I 2012 ble skolen rehabilitert og det ble oppført et nybygg som knytter skole, idrettsbygg og svømmehall sammen. De åpne utearealene gjør at skolens frittliggende, monumentale preg er beholdt.

Like sør for skolen, i Falsens gate og Sentroveien, ligger mer villapreget bebyggelse trolig reist litt tidligere enn skolen. Mot Storgata og bensinstasjonen ligger et ubebygd areal som skriver seg fra at hovedhuset til Braarud Søndre lå her omgitt av en større hage.

Gatenett

Skolegata ble etablert i perioden 1815-58, og er på kart fra 1886 og 1913 markert som henholdsvis Baggerudgaden og Nordre Baggerud gate. Gaten ligger dels i forlengelsen av Nedre Bjerggate, som var en utfartsvei vestover fra Nordre Braarud, og som har en mindre stram linjeføring enn flere andre gater i området. Tverrforbindelsene fra denne, som Åsgata og deler av Skolegata, kan ha oppstått som tråkk fra Nedre Bjerggate ned mot Storgata.

Sentroveien er på kartene fra 1886 og 1913 markert som Borregaten, og vist som en lang parallellgate til Storgata. Veien fikk imidlertid navnet C. Andersensgate, og ble aldri realisert mellom



Utsnitt av NS Krums kart fra 1913

Prestegata og Skolegata. Den sørlige delen av C. Andersensgate, som strekker seg fra Skolegata til Grønligata ble senere omdøpt til Sentroveien. Både Sentroveien og Falsens gate ble anlagt i perioden 1908-45.

Bebyggelsesmønster og bygningstyper

Lokaliseringen av den store skolen i 1923 har trolig tatt utgangspunkt i at det allerede var oppført skolebygninger i området og at det fantes ubebygde arealer ved Braarud Søndre. Sentrum skole har et monumentalt preg, der særlig den delen som vender mot Storgata, fremstår som et tydelig landemerke. Virkningen i bybildet understrekes av en sluttet bygningskropp med høyt valmtak i en forenklet nybarokk utforming som var mye brukt til skoler. Svømmehallen fra 1970-tallet og tilbygget fra 2012 ligger i bakkant og underordner seg murbygget som snart er hundre år gammelt.

Langs Skolegata ligger to bolighus i tre, oppført i sveitserstil på slutten av 1800-tallet. De avviker litt fra det typiske mønsteret til hagebyen der boligene har langfasade og inngang vendt mot gaten. Dette kan skyldes at det endelige gatemønsteret først ble fastlagt etter at husene var bygd.

I Falsens gate ligger tre murhus med nesten lik utforming, men med variasjoner i detaljene. De ligger litt tilbaketrukket slik at hagene markerer overgangen mot gaten. Husene er beskjedne i størrelse, men har markant utforming som en slags byvillaer med mansardtak og jugendpreg i vinduer og detaljer. Trolig er de bygd i perioden 1915-20.



Villaermed jugendpreg i vinduer og detaljer



Sentroveien



Sentrum skole sett fra Sentroveien, usikker datering, før 1950
(Foto: nb.no / Mittet & Co. AS)

Bakgrunn for bevaring

Hovedinnslaget i området er Sentrum skole. Skolens betydning i samfunnet er her uttrykt med et stort og synlig bygningsanlegg utformet nettopp for å ligge eksponert i bylandskapet. Slik oppleves skolen også i dag, selv om den er utvidet med flere byggetrinn i nyere tid. I området inngår også noen eldre eneboliger som er naboer til skolen.

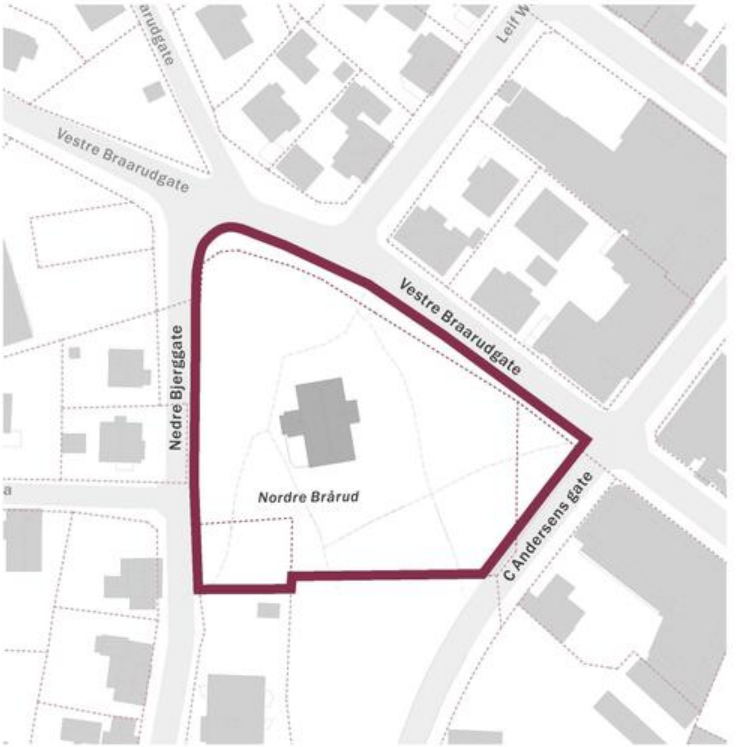
Sammen med skolebygningene i B4 (Storgata) forteller Sentrum skole om byvekst og en samfunnsutvikling der skolen fikk en stadig større plass. Skolegata har ikke lengre hagebyens særpreg, men to eldre bolighus forteller at også i dette området har det vært boligstrøk med sveitserhus anlagt etter hagebyens mønster.

Kunnskapsverdien ligger først og fremst i at skoleanleggene i B5 og B4 dokumenterer hvilken vekt som ble lagt på det allmenne skolevesenet i første halvdel av 1900-tallet, og hvordan dette manifesterte seg i sentrum av mange norske byer. Det ligger til rette for å videreutvikle et attraktivt visuelt interessant skoleområde med institusjonsbygg i parkmessige omgivelser. Bolighusene i Skolegata forteller om tidligere mønster for boligbygging i området. Husgruppen i Falsens gate har opplevelsesverdi i estetiske kvaliteter.



Sentrum skole sett fra Sentroveien, usikker datering, før 1950 (Foto: nb.no / Mittet & Co. AS)

3.6 Nordre Braarud, delområde B6 (H570_f)





Dagens situasjon

Det gamle hovedhuset ligger som et visuelt holdepunkt i den vestre delen av Horten sentrum. En stor trebygning med en markant frontfasade ligger høyt og synlig i en parklignende hage. Bygningen er eid av kommunen og brukes til dagaktiviteter for unge med problemer knyttet til rus og psykisk helse.

Gatenett

Nordre Braarud ligger ved Vestre Braarudgate og Nedre Bjerggate. Den første er en gammel ferdselsåre, fra før 1815, som fører til Apenes og videre nordover. Nedre Bjerggate er tidfestet til første halvdel av 1800-tallet. Sammen med Skolegata har den vært en ferdselsåre mot vest. Etter at Horten ble valgt til hovedstasjon for marinen, ble Nordre Braaruds jordeiendom solgt eller bortfestet til hustomter. Det tilstøtende gatenettet er preget av rutenettplaner fra denne utbyggingen i annen halvdel av 1800-tallet







Bygning

Nordre Braarud gård er nevnt i middelalderkilder og har vært en viktig gård i området. Hovedbygningen ble brukt som poststasjon fra 1801 til 1861, og fungerte også som skysstasjon en kort tid på 1800-tallet. Nordre Braarud gård har en monumental plass i bybildet i Horten. Dagens hovedbygning er det eneste som står igjen etter gården. Bygningen skal være oppført på slutten av 1700-tallet. Stilmessig tilhører den empiren/ klassisismen.

Bakgrunn for bevaring

Den store trebygningen i en åpen hage skiller seg ut i området som er en overgang fra sentrumsstrøk til typiske boliggater. Med sin tilknytning til Vestre Braarudgate og Nedre Bjerggate blir anlegget et viktig holdepunkt i denne delen av byen.

Bygningen bidrar til å fortelle Hortens historie fra tiden som et jordbrukssamfunn, da Braarud Nordre var en av de større gårdene i området.

Anlegget har kunnskapsverdi ved å fortelle noe om stedets historie fra før bydannelsen. I tillegg kommer opplevelsesverdien i hovedbygningens arkitektur og det romslige parkanlegget.

3.7 Hagebyen vest for Storgata, delområde B7 (H570g)





Løkkegata



Bekkegata

Dagens situasjon

Område B7 er et sentrumsnært småhusstrøk der det fortsatt står noen uthus som kan ha rommet verksteder, husdyrhold og sekundærboliger. Bekkegata inngår i området, men skiller seg fra resten av området i kvartalet nærmest Storgata. Vis á vis den tidligere videregående skolen, er Bekkegata kantet av større mer bymessige bolighus i to og en halv etasje og uten hage. Husene er i tre med flere boenheter i hvert hus. Sammen med den østre delen av Bekkegata er det to store murhus som stikker seg ut der de ligger inne i et kvartal av småhus. Valeurgata 7 og 9 har inneholdt både verksted og leiligheter. Bortsett fra disse unntakene er område B7 preget av frittliggende trehus i halvannen etasje på ganske små tomter. Det meste av bebyggelsen bærer preg av å være fra annen halvdel av 1800- tallet. Som nærmeste naboer til kulturmiljøet i vest, er det i Løkkegata og C. Andersens gate nyere fire etasjer høye leilighetsbygg med tegl- og pussarkitektur og balkonger som et viktig fasademotiv.

Gatenett

Utgangspunktet for gatene i området er de gamle ferdselsårene Ollebakken og Vestre Braarudgate. Ollebakken var forbindelse fra det tidlige fergestedet på Møringas østside. Bekkegata og Østre Braarudgate er ikke like gamle, men de er anlagt i første halvdel av 1800-tallet og hører til de eldre forbindelseslinjene i byen. Bekkegata har knyttet Ollebakken til havneområdet i øst. En rutenettplan fra annen halvdel av 1800-tallet la Torggata og Løkkegata parallelt med Vestre Braarudgate, med noen tilpasninger i øst mot Storgata og i vest mot Østre Braarudgate. Leif Weldings gate og Valeurgata er tverrgater som fyller ut rutenettet. C. Andersens gate og Meyergata er kortere tverrgater fra samme rutenettplan. De ender i litt større irregulære kvartaler i utkanten av område B7.



Leif Weldings gate



Bekkegata 13 a og 13 b

Bebyggelsesmønster og bygningstyper

Bebyggelsen i området er tydelig lineært organisert etter gateløpene. De store husene i Bekkegata ligger helt ut mot fortauet med små passasjer mellom husene. Disse fører til bakgårder med et tett og selvgrodd bygningsmiljø. Denne bebyggelsen utgjør en tydelig vegg mot det åpne skoleanlegget med Lystlunden og kirkegården i bakgrunnen. Forsamlingshuset i Bekkegata 5 er et eldre bedehus som er utvidet mot gaten med en murfløy og slik bygger opp under det gjennomgående fasadelivet.

I resten av område B7, der småhus dominerer, ligger også husene ut mot fortauet. De er vesentlig mindre og ligger med større avstand. Uthus og er stort sett organisert mot eiendomsgrenser. Fordi husene har samme fasadeliv, oppleves småhusgatene, og spesielt Løkkegata, Leif Weldings gate og Valeurgata som klart avgrensede gaterom med en åpen karakter.

Både de store husene i Bekkegata og de mindre husene ellers i området har saltak, de aller fleste med mønet parallelt med gaten. Området ble bygd ut mellom 1859 og 1907. Nesten alle husene er fra denne perioden og bærer derfor preg av sveitserstil både i form og dekor. Til tross for en del ombygging og fornyelse, er bygningene også i dag preget av symmetrisk fasadeskjema med midtstilte arker. I utgangspunktet er det sannsynlig at de har hatt stående falset panel med høvlede bord, grunnmur i upusset natursteinen, fire rams «flaggvinduer» og tak tekket med teglpanner.

Tre eldre hus bryter med det gjennomgående mønsteret. Inne kvartalet mellom Meyergata og Valeurgata ligger et større leilighetsbygg i mur oppført i to og en halv etasje på slutten av 1800-tallet og et større verkstedbygg som er litt nyere. Mot verkstedfløyen er et tilnærmet halvt sveitserhus oppført som et tilbygg. Begge murhusene er større enn tilsvarende bygninger fra samme periode og bolighusene er blant de få som ikke ligger mot gaten.

Bekkegata 1 er også et unntak ved at det er eldre enn nabohusene og skiller seg ut med beskjeden størrelse og større avstand fra gaten. Det er et trehus i halvannen etasje fra første halvdel av 1800-tallet, med en enkel empirepreget fasade.

Det tofløyede boliganlegget nederst i Leif Weldingsgate, Bekkegata 13a og 13b, er fra slutten av 1900-tallet og trolig ment som en form for tilpasningsarkitektur med sine to etasjer, saltak og tre som byggemateriale. Likevel forholder dette leilighetsbygget seg til gaten på en helt annen måte enn den historiske bebyggelsen. Inngangene er lagt til baksiden slik som på de gamle husene, men adkomstplassen har en så bred åpning mot gaten at det blir som et hull i gaterommets vegger. At hage og vegetasjon er trukket lenger ut i gaten bidrar til å bryte med mønsteret ellers i strøket.



Meyergata



Eksempel på uthus i Bekkegata

Bakgrunn for bevaring

Bortsett fra Bekkegata og kvartalet mellom Valeurgata og Meyergata er det stort sett samme bebyggelsesstruktur i området. Likevel utgjør det ikke samlet sett et helhetlig område, men det inneholder flere mindre kulturmiljøer særpreget av bygater med småhus i hage. Her er den historiske bebyggelses-strukturen bevart med frittliggende middels store bolighus organisert langs rette gateløp. Disse husene har ganske lik størrelse og ligger på linje slik at de rammer inn gaterommene. Bebyggelses¬strukturen i Bekkegata er tilsvarende godt bevart med større byhus kun skilt av smale smug. Bygningene her har mer opprinnelig fasadeutforming. De større bakgårdshusene i Valeurgata er interessante historiske eksempler på hvordan potensialet i et kvartal kunne utnyttes..

Marinebasen og verftet er en viktig del av Hortens historie og byveksten som fulgte, særlig i annen halvdel av 1800-tallet. Folketellingen fra 1900 tyder på at det i strøket nært basen bodde mange verftsarbeidere, ansatte i marinen, håndverkere og fiskere. Dette området er kommet til ved individuell utbygging. Slik skiller det seg fra Keisemark som var en samordnet utbygging av arbeiderboliger. Gatene er resultatet av offentlig regulering og innpassing av et rettvinklet gatenett mot de eldre ferdselsårene Bekkegata og Vestre Braarudgate.

Dette kulturmiljøet har kunnskapsverdi ved at det forteller om byutviklingen i byens første vekstperiode i områdene nært Karljohansvern. Gater med småhusbebyggelse og husrekken i Bekkegata inneholder opplevelsesverdier i byrom og arkitektur.

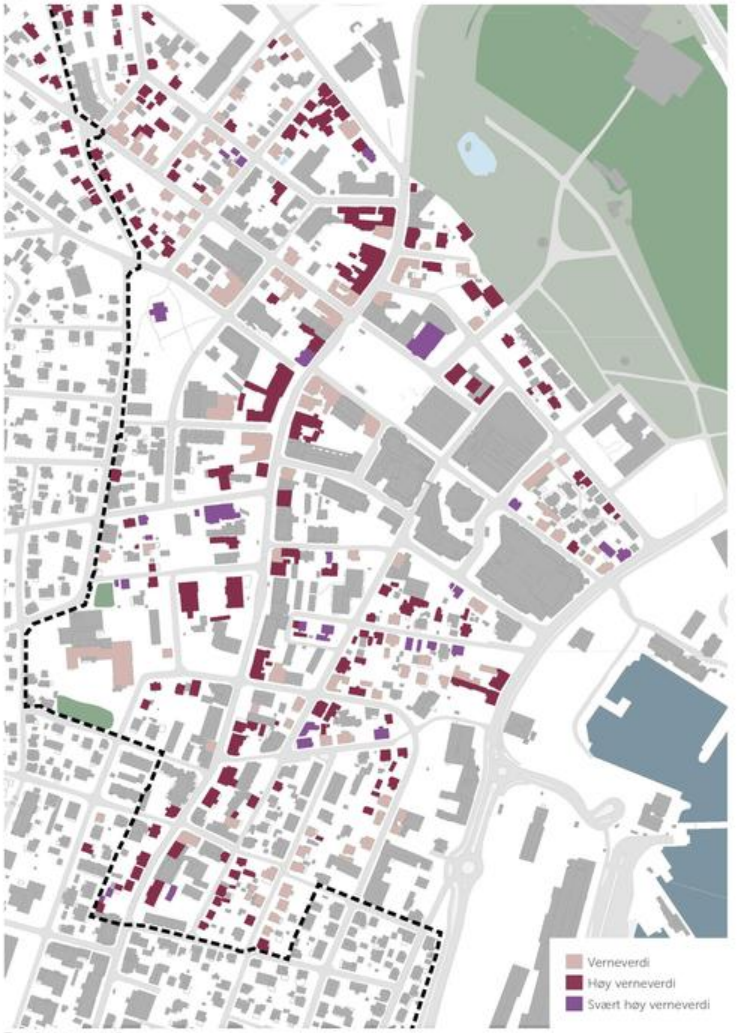






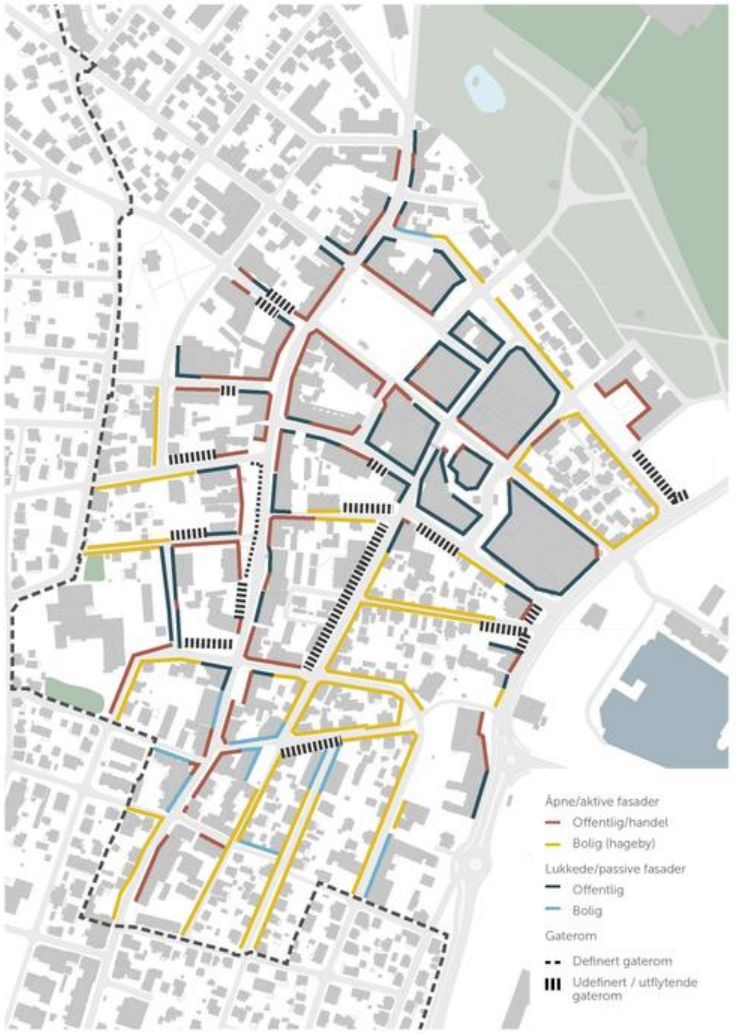


Vedlegg 1:



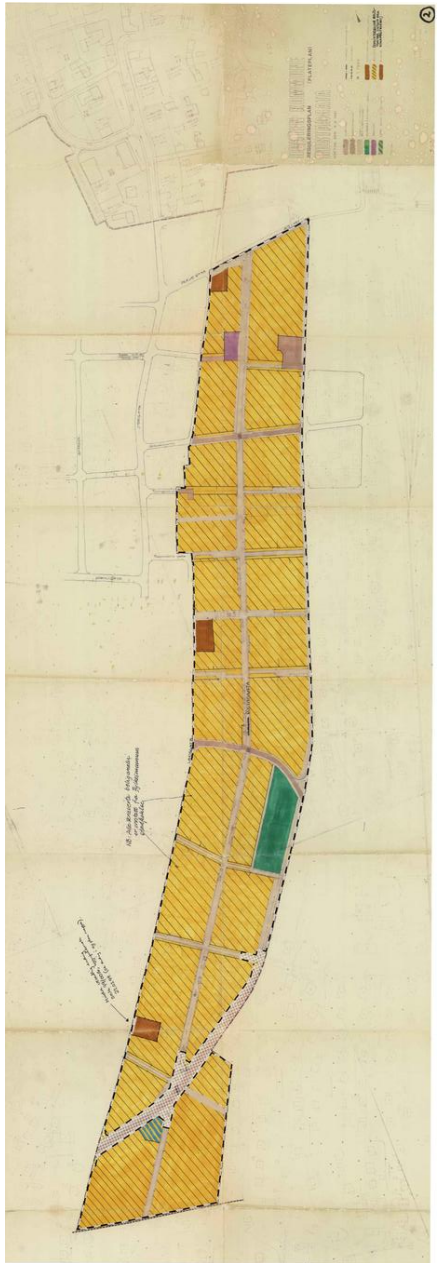
Temakart verneverdi
Innholdet er basert på temakart 7 i KDP sentrum 2015 (utarbeidet av Sivilarkitekt Synnøve Tomter)

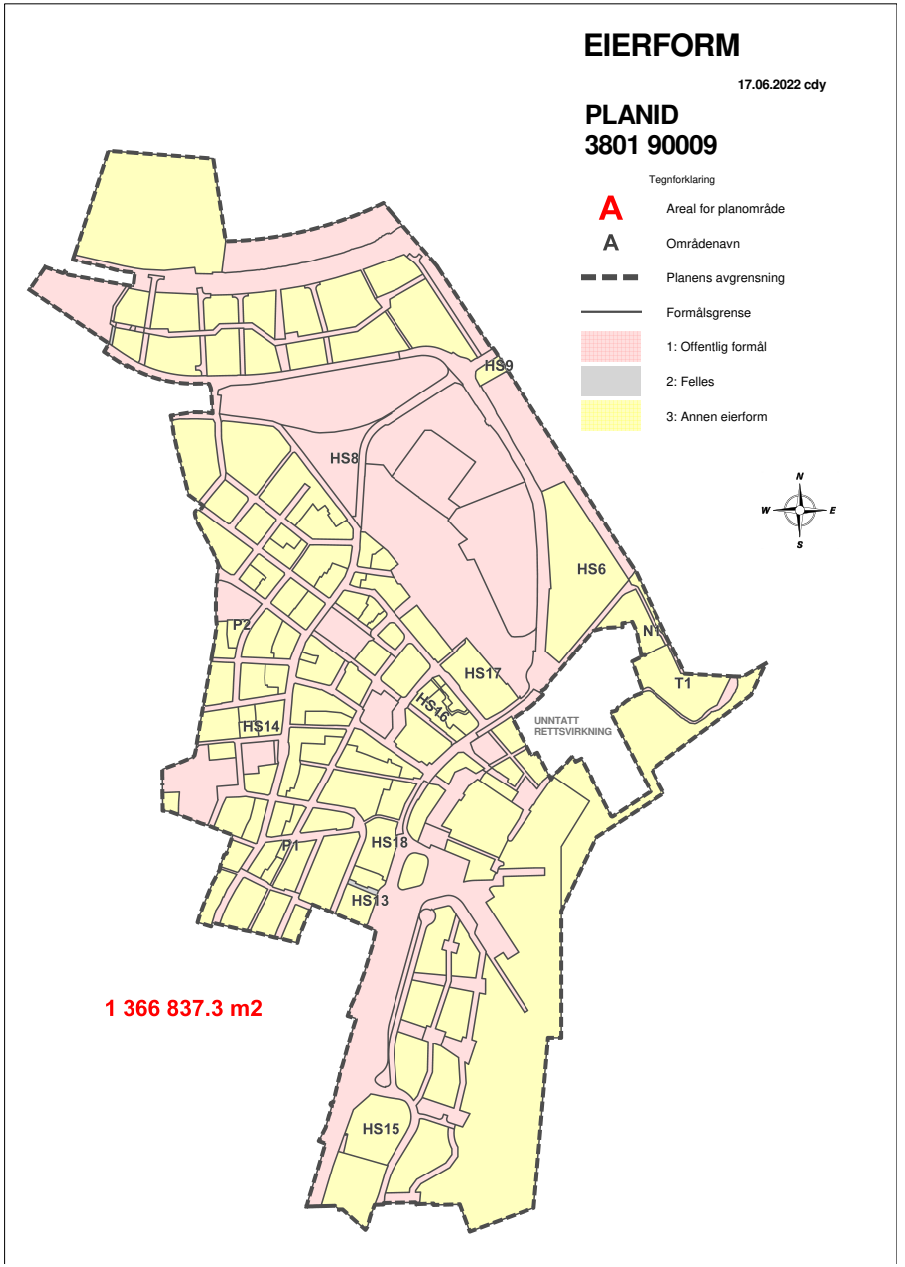
Vedlegg 2:



Temakart fasader og gaterom
Inneholdet er basert på registreringskart 17 i KDP sentrum 2015 (utarbeidet av Asplan Viak)

Side 45 av 45




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

Skatteetaten

Dato
27.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 125 Bnr 116 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Thranes gate 9, 3187 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 738 316
Som sekundærbolig:	kr 2 953 264

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0029/25
Vår referanse: 3687785/25835732
Bestilling: C3 2025-02-27 (7) 25

Dato
27.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5728	28	18.8.1988	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	125	116	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

DAGBOKFØRT
18.08.88 05728
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sparebanken Vestfold E .kontor A/S	Postboks 72, 3191 HORTEN	033 45330

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
125	116		Borre

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Arne Brevik	221029-[redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 jf.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S Oslo 2.86

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/5728/28
Uthentet 2025-02-27 10:22

6. Fordelingsliste

Snr	Formål	Brøk Nevner =	Husnr og evt bokstav	Snr	Formål	Brøk Nevner =	Husnr og evt bokstav	Snr	Formål	Brøk Nevner =	Husnr og evt bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	1/2		21				41			
2	B	1/2		22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
		2/2									

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4: Skriv gatenavnet her: Rustadgaten 10

7. Supplerende tekst

Sameiet har ikke forkjøpsrett eller oppløsningsrett. Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulig andre forhold, skal sameiet ha panterett for kr. 10.000,- i hver eierseksjon. Denne panterett skal ordinært stå etter 90 % av kjøpesummen. Enkelte eksklusive arealer kan benyttes av sameierne. Den innebyrdes bruken av tomtearealet blir å avtale direkte mellom sameierene. Loft skal disponeres av 2. etg.

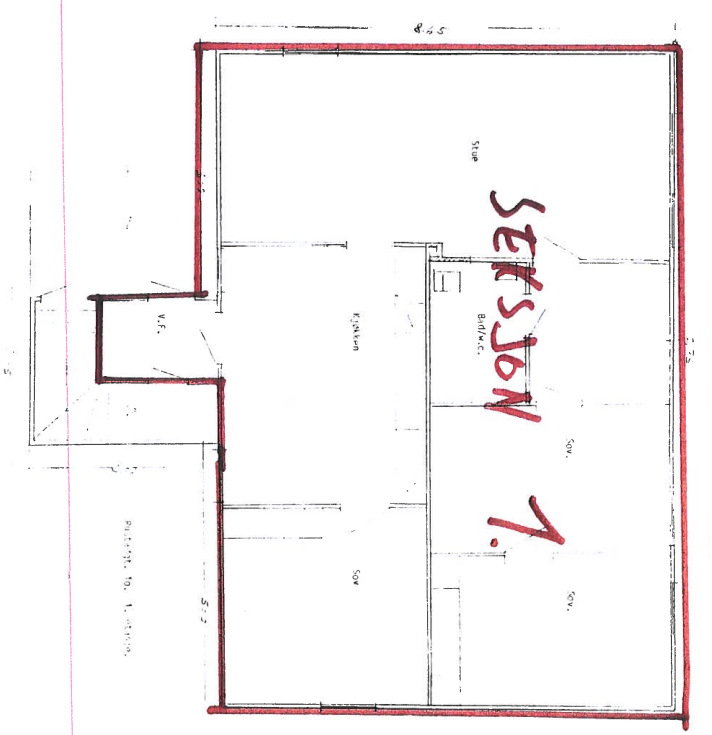
Dato: 10.8.88

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Sted: Hørten

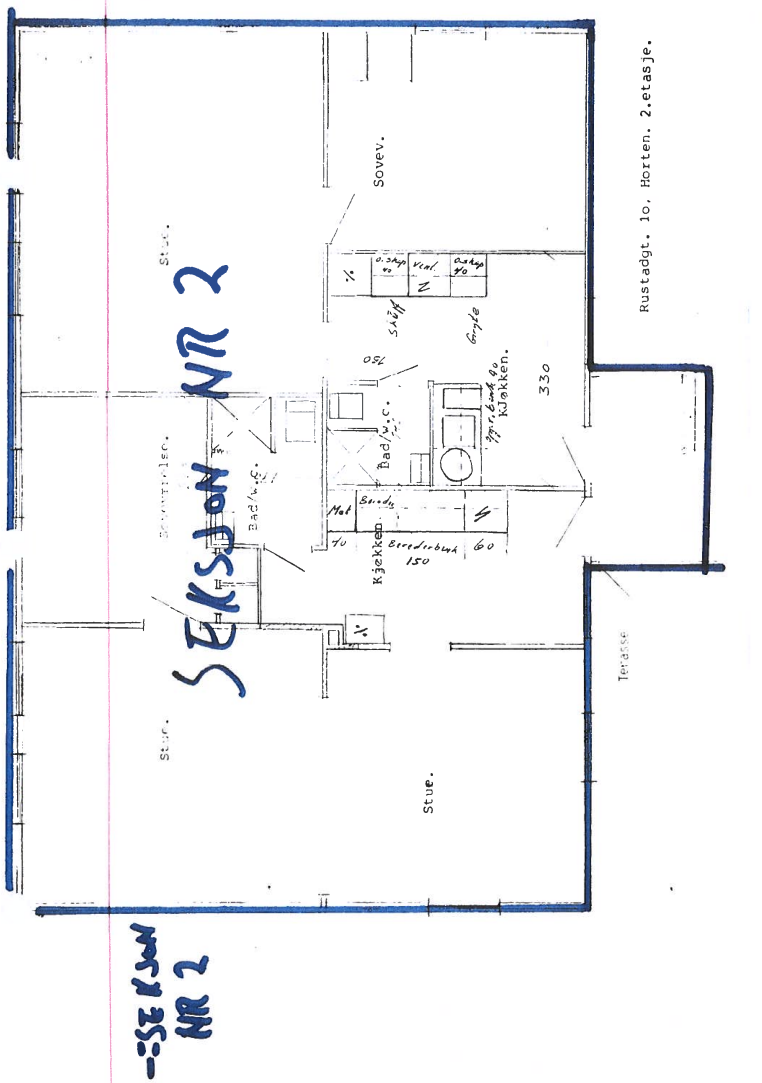
Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/5728/28
Uthentet 2025-02-27 10:22



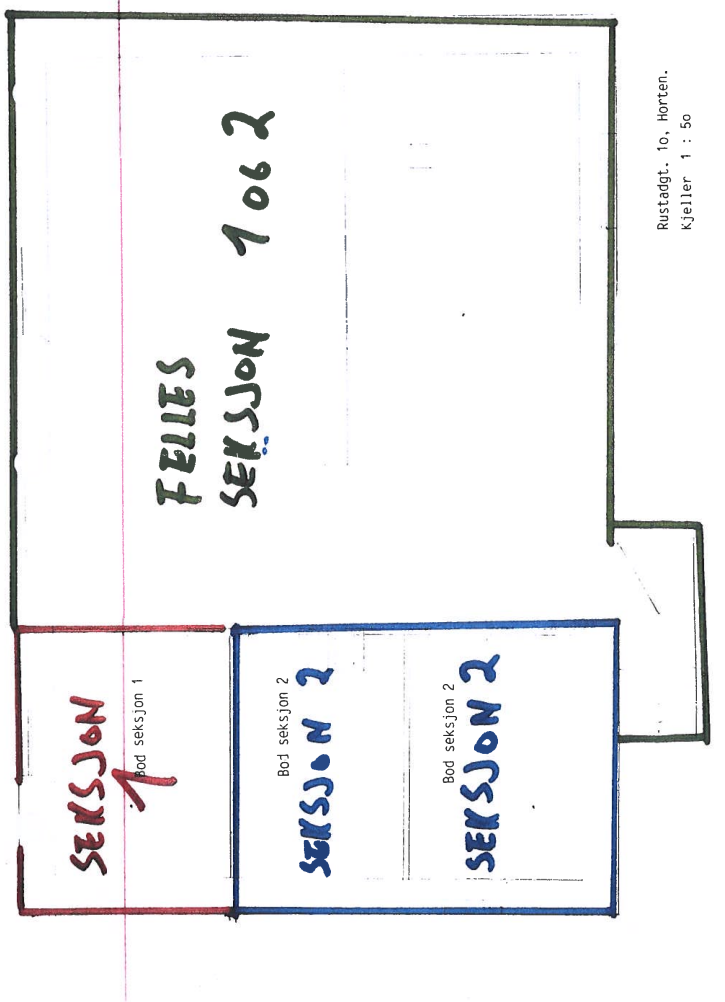
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/5728/28
Uthentet 2025-02-27 10:22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/5728/28
Uthentet 2025-02-27 10:22



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/5728/28
Uthentet 2025-02-27 10:22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/5728/28
Uthentet 2025-02-27 10:22



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/5728/28
Uthentet 2025-02-27 10:22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/5728/28
Uthentet 2025-02-27 10:22

Kart
over
Rustadgaten 10

1:300

Areal = [redacted] m²
areal 580,04 m²

Rustadgaten

Rustadgata 10

Reg. linje

H
140 m²

4,-

Rustadgata 10a

31,10

31,10

28,70

33,-

Thranesgate

12,-

6,-

A

13,40

B

19,-

Sörbygt. 11

Thranesgt. 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/5728/28
Uthentet 2025-02-27 10:22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/5728/28
Uthentet 2025-02-27 10:22

SPAREBANKEN VESTFOLD
EIENDOMS KONTOR AS

Horten
Ansvarshavende
Statsaut. eiendomsmegler
Turid E. Bærland

Dato 10.8.1988

Vår ref JH/

Deres ref

BORRE TEKNISKE ETAT
12 AUG. 1988
Arkiv nr. 125/116

Borre kommune
Teknisk Etat
3190 HORTEN

Melding i henhold til love om eierseksjoner §5 nr. 4 tredje og fjerde ledd vedr. Rustadgaten 10, gnr. 125, bnr. 116 i Borre.

På vegne av eieren av ovennevnte eiendom, Arne Brevik, meddeler vi herved at begjæring om oppdeling av eiendommen i eierseksjoner vil bli innsendt. På bakgrunn av dette tillater vi oss om å anmode kommunen om å undertegne nedenstående bekreftelse på vedlagte gjenpart av dette brev og returnere dette til vårt kontor så snart som mulig.

Samtidig vedlegges tegninger med oppgitt planløsning og tildelt areal til den enkelte leilighet, samt situasjonsplan.

Med vennlig hilsen
for Sparebanken Vestfold Eiendomskontor A.s.

Jan Harald Hivestad

BEKREFTELSE:
Borre kommune bekrefter herved at ovenstående melding er mottatt. Bestemmelsene i eierseksjonslovens § 5 nr. 4, 3 og 4. ledd er ikke til hinder for oppdeling av ovennevnte eiendom i eierseksjoner.

Sted/dato Horten 15.8.88

Signatur

Hovedkontor
3191 Tønsberg
Min Kjøpm. 8
Postboks 125
Telefon (033) 77 100
Telex 79 372 SPVFO
Telefax (033) 11 566

Avdelingskontor
3250 Larvik
Jegersborggaten 6
Telefon (034) 85 624
Telefax (034) 85 352

Avdelingskontor
3200 Sandefjord
Jernbanealleen 3
Telefon (033) 63 300
Telefax (034) 68 675

Avdelingskontor
3191 Horten
Storgt. 29
Postboks 72
Telefon (033) 45 330
Telefax (033) 47 805

Avdelingskontor
3080 Holmestrand
Dr. Gravdals Pl. 3
Telefon (033) 53 079
(033) 51 291
Telefax (033) 51 926

Avdelingskontor
3003 Drammen
Torgeir Vaas Pl. 4-6
Postboks 2450
Telefon (031) 89 35 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/5728/28
Uthentet 2025-02-27 10:22

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/125/116/0/2
Adresse: Thranes gate 9, (tidligere Rustadgata 10)
3187 HORTEN

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 23.02.21 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	23.02.21	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Marie Thorup Surlien
Direkte tlf: 40 62 85 64
Vår ref.: 2002001491
Deres ref.:

Vår dato: 01.03.2021

Envera og Zan Aleric
Rustadgata 10
3187 HORTEN

Rustadgata 10 - 0125/0116 - Horten kommune - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 23.02.21 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
Eier/representant for eier: Envera og Zan Aleric
For VIB: Marie T. Surlien

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
Feiermester

Marie Thorup Surlien
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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

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

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Kopstadveien 11, Nykirke

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 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.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0029/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Thranes gate 9 3187 HORTEN

Betegnelse: Gnr 125, bnr 116, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 125, bnr 116, snr 1 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no