PRIVATMEGLEREN
HORTEN

DOSENT BRYNILDSENS GATE 13

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dosent Brynildsens gate 13, 3188 Horten
Gnr. 132, Bnr. 63, Snr. 1 og Gnr. 132, Bnr. 63, Snr. 2, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250225

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

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

E-post: jan.harald.wivestad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig med næringsdel

Dosent Brynildsens gate 13, 3188 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 132, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 321 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 23.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22499-1058 **Referansenummer:** PN1195

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

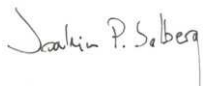
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig



Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig fra 2004 med opprinnelig byggeår 1960. Bygget består av to vertikaldelte leiligheter over to plan i 2. etasje og loftetasje samt en egen næringsseksjon i 1. etasje som i dag står uten bruk. Bygningen består av 2 seksjoner ved boligdel og næringsdel. Eiendommen ble opprinnelig oppført som butikklokale i 1960, men ble betydelig ombygget og modernisert i 2004. Alt over 1. etasje er fra ombyggingsåret og fremstår som konstruksjoner av nyere dato.
Boligdelene holder en gjennomgående normal standard. Det er enkelte bygningsdeler som har fått TG2, og disse anbefales gjennomgått nøye av en potensiell kjøper. Vurderingene omfatter alle hovedkomponenter i bygget, næringsdelen er vurdert helhetlig. Tilstanden er nærmere beskrevet i rapportens respektive avsnitt.

Tomannsbolig med næringsdel - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Eier informerer at taktekkingen har taktro av osb-plater, takpapp, slisser, lekter og betongtakstein.
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.
Takrenner, nedløp, beslag og takhatter av plastbelagt og lakkert stål/aluminium fra 2004.
Eier informerer at veggkonstruksjonen i 1.etasje består av utforet siporex/lettbetongblokker fra den opprinnelige forretningsbygningen på eiendommen oppført i 1960. Resterende er oppført i isolert bindingsverkskonstruksjoner fra 2004.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2004.
Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler med loftetasje fra 2004 Det er inspeksjonsmulighet i kneloft. Loftet er ikke inspisert over hanebjelker med de begrensninger det medfører. Det er lufting ved spalter i raft/gesims og synlige ventiler i gavl.
Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004. Vinduer i 1.etg. fra opprinnelig byggeår (1960) med 2-lags glass og koblede glass samt 2 vinduer merket produksjonsår 1989 og 2004. De eldste vinduene er ikke forsøkt åpnet av takstmann. Takvinduer i trapper i leilighetene er kun inspisert fra gulv, og er ikke funksjonstestet. Vinduene fra byggeår i 1.etg. gis TG3 som følge av råteskader i karmer. Resterende gis TG2 som følge av normal slitasje/elde i karmer og pakninger. Eier informerer at det er utført reparasjon av råteskader på vinduer mot syd i loftsetasjen. Se evt. selgers egenerklæring for ytterligere info. Det ble ikke avdekt punktere glass under befaring, takstmann presiserer at det således kan være utfordrende å avdekke grunnet vær- og lysforhold.
Bygningen har lakkerte ytterdører hovedsakelig fra 2004. Eldre, original dør til næringsdelen. Slette dører til leilighetene er brann/lydklassifisert B30/35db.
Balkongdører med 2-lags glass ut fra stuene fra 2004.
Vestvendte balkonger med utgang fra stuene. Oppført i tre på utstikkende bjelker. Eier har forhøyet rekkverkene for å tilfredsstille dagens forskriftskrav. Eier opplyser at aluminiumstrapp er avtakbar da denne ettermontert og ikke anført på byggetegninger. Normalt krever kommunen byggesøknad ved fasadeendringer, endringer i BYA o.l.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater hovedsakelig fra 2004. Etasjeskiller/gulv på grunn er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, som måling av høydeforskjeller ol., gjerne i samråd med fagfolk.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.
Leilighetene har isolert stålpipe med tilkoblet peisovn. Det foreligger rapport fra feier datert 13.10.2025 uten avvik på fyringsanleggene, derav TG1.
Boligen har lakkerte tretrapper. Belagt med gulvbelegg i felles trappegang. Normal bruksslitasje i overflater. Noe knirk, dette er normalt ved trapper og kan variere med bl.a. årstider og temperatur.
Innvendig har boligen profilerte og slette dører hovedsakelig fra 2004 og enkelte fra byggeår. Stedvis noe slitasje i karmer/overflater.

VÅTROM Gå til side

Bad syd
Bad med flis på vegg og gulv, takess i himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Badet har ikke tilfredsstillende fallforhold. Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via baderomsvifte, tilluft under døren.

Bad nord
Bad med flis på vegg og gulv, takess i himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Badet har ikke tilfredsstillende fallforhold. Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via baderomsvifte, tilluft under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken syd har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Hvitevarer er ikke vurdert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken nord har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er

Beskrivelse av eiendommen

av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Begge toalettrom har parkett på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje. Eier informerer at dette blir ordnet før salg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Noe eldre kobber i deler av næringsseksjonen, disse gis TG2 grunnet ukjent alder. Et vannskap var lokalisert bak vaskemaskin og derfor ikke inspisert.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert ved synlige rørføringer.
Bygget er ventilert ved veggventiler og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i boligdel. Næringsseksjonen har balansert ventilasjonsaggregat fra 2004. Eier informerer at anlegget fikk service i 2018 og fungerer tilfredsstillende. Takstmann anbefaler en ny gjennomgang av anlegget dersom arealene skal nyttes til næring videre.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i næringsdelen. Anlegget fikk service 26.9.2025. Dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa.
Varmtvannstankene er på ca. 200 liter lokalisert under trapp i felles trappegang. Disse er merket produksjonsår 2022.
Varmtvannsberederen til utleieleieleiligheten er en 200 L Høiax connected smart bereder og en Høiax Eco std. 200 L som tilhører den andre leiligheten. Næringsdelen har en eldre tank i kjøkkenskap. Denne var ikke i drift under befaring og må påregnes skiftet. Denne gis TG2.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er hovedskap i næringsdelen og to underskap i til hver leilighet i felles trappegang.
El-sjekk utført av Nilsen Elektro AS 14/10-25. Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 400 Del 6-62. Ingen avvik funnet. Rapport ligger i Boligmappa. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om eventuelle avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Bygget har seriekoblede brannvarslere og godkjent slukkemateriell.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent om det finnes noe etablert drenssystem ved boligen. Dersom dette er anlagt vil dette være av eldre dato. Det er lagt opp drensrør for taknedløp. Dette er utført i 2004 ifølge eier. Det er ikke kjent for takstmann hvordan dette er løst. Tilstandsgrad gis boligen ikke har rom under terrenget og det ikke ble avdekt problemer med overvann eller behov for tiltak under befaring.
Boligen har ringmur og støpt gulv fra opprinnelig byggeår 1960. Ifølge byggeanmeldelse fra 1959 er det grunnmursisolasjon og murkrone. 15cm løs Leca i gulv på kult og fuktighetssperre av asfaltpapp. Opplysningene er ikke verifisert av takstmann.

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Boligen har ikke rom under terreng og det ble ikke observert overvann eller andre forhold som indikerer behov for tiltak under befaring. Eier har ikke opplyst om tidligere utfordringer. Terrengforholdene vurderes derfor å være ivaretatt.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Ifølge eier ble utvendige stikkledninger fornyet i 2003.
Det er ikke opplyst om septiktank ved eiendommen.
Det er ikke opplyst om oljetank ved eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

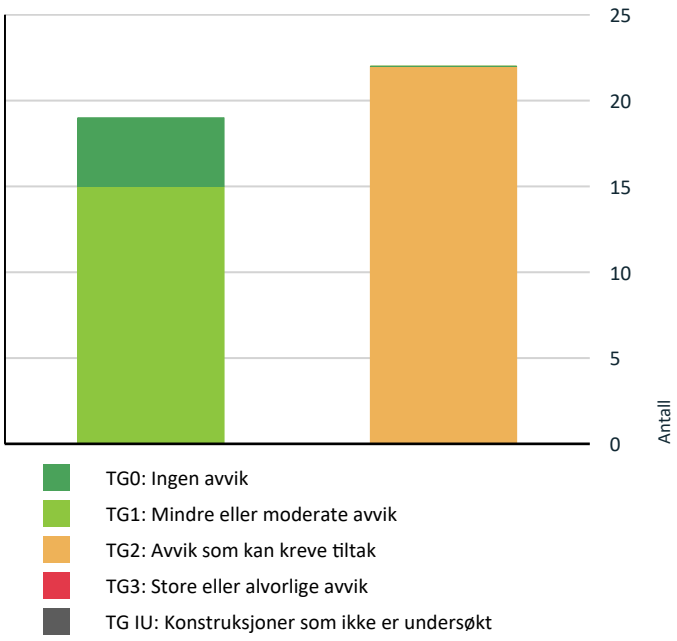
Tomannsbolig med næringsdel

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved eiendommen foreligger ferdigattest datert 20.12.1960 og 18.08.2004. Rom i loftsetasje er godkjent som bodareal (sekundærareal) og ikke for varig opphold. Det er noen endringer i utførelsen av loftsom ved begge leiligheter i forhold til innsendte tegninger til kommunen i 2004. Dette er ikke omsøkt kommunen. Ved å benytte sekundærareal (boder ol.) som hovedareal (oppholdsrom) vil det kreve søknad til kommunen. Takstmann kan ikke garantere for at en slik søknad vil bli godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig med næringsdel

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Næringsseksjon	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad syd > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad syd > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad syd > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken syd > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad nord > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad nord > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad nord > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken nord > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom syd > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom nord > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG MED NÆRINGSDEL

Byggeår
2004

Kommentar
Kilde: Ferdigattest

Anvendelse
Tomannsbolig med næringslokale i 1.etg.

Standard
De fleste bygningsdeler og overflater er fra 2004 ved eiendommen med normal bruksslitasje og elde. Enkelte eldre elementer i 1.etasje.

Vedlikehold
Bygget fremstår vedlikeholdt i tidens løp. Da de fleste bygningsdeler og overflater er fra 2004 og det vil derfor melde seg et behov for noe oppgraderinger fremover.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Eier informerer at taktekkingen har taktro av osb-plater, takpapp, slisser, lekter og betongtakstein.
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.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• 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, nedløp, beslag og takhatter av plastbelagt og lakkert stål/aluminium fra 2004.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Eier informerer at veggkonstruksjonen i 1.etasje består av utforet siporex/lettbetongblokker fra den opprinnelige forretningsbygningen på eiendommen oppført i 1960. Resterende er oppført i isolert bindingsverkskonstruksjoner fra 2004. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av alder på kledning generelt og følgende bemerkninger:
Kledningen er stedvis montert nært terreng og vil ha noe økt vedlikeholdsbehov som følge av det.
Kledningen har behov for vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres vedlikehold i form av vask og stedvis overflatebehandling ved bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler med loftetasje fra 2004. Det er inspeksjonsmulighet i kneloft. Loftet er ikke inspisert over hanebjelker med de begrensninger det medfører. Det er lufting ved spalter i raft/gesims og synlige ventiler i gavl.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er misfarge/soppdannelse i taktro i kneloft som følge av feil ved ventilasjonsløsningen fra toalettrommene som gir kondensering ved lav utetemperatur.
Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i taktro under befaring.
Målingene ble utført ved stikkprøver i misfargede områder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjon fra toalettrommene må legges om slik at luften blir ført direkte til friluft. Tiltak kreves.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004. Vinduer i 1.etg. fra opprinnelig byggeår (1960) med 2-lags glass og koblede glass samt 2 vinduer merket produksjonsår 1989 og 2004. De eldste vinduene er ikke forsøkt åpnet av takstmann. Takvinduer i trapper i leilighetene er kun inspisert fra gulv, og er ikke funksjonstestet.
Vinduene fra byggeår i 1.etg. gis TG3 som følge av råteskader i karmer. Resterende gis TG2 som følge av normal slitasje/elde i karmer og pakninger. Eier informerer at det er utført reparasjon av råteskader på vinduer mot syd i loftsetasjen. Se evt. selgers egenerklæring for ytterligere info. Det ble ikke avdekt punktere glass under befaring, takstmann presiserer at det således kan være utfordrende å avdekke grunnet vær- og lysforhold.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad etter helhetsvurdering av alder/slitasjegrad ved karmer og pakninger ved vinduene fra 2004.
Noe mindre råteskader og sprekker i nedkant av vindusbelistning generelt rundt bygningen. Sannsynlig årsak er manglende avstand til vannbrettene.
De eldste vinduene gis TG3 som følge av høy slitasje/skader, særlig i nedkant av karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør planlegges med utskifting av de eldste vinduene i 1.etg. som følge av alder og råteskader. Vinduene har ikke den energieffektiviteten nyere vinduer har.
Det må påregnes utskifting av noe vindusbelistning ved boligen.





TG 2 Dører

Bygningen har lakkerte ytterdører hovedsakelig fra 2004. Eldre, original dør til næringsdelen. Slette dører til leilighetene er brann/lydklassifisert B30/35db.
Balkongdører med 2-lags glass ut fra stuene fra 2004.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av alder/slitasje i karmer og pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendte balkonger med utgang fra stuene. Oppført i tre på utstikkende bjelker. Eier har forhøyet rekkverkene for å tilfredsstille dagens forskriftskrav. Eier opplyser at aluminiumstrapp er avtakbar da denne ettermontert og ikke anført på byggetegninger. Normalt krever kommunen byggesøknad ved fasadeendringer, endringer i BYA o.l.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe værslitt trevirke tilknyttet gulvbord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for overflatebehandling av gulv og rekkverk.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater hovedsakelig fra 2004.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har enkelte sår/merker og slitasje etter mange års bruk. Overflater vurderes derfor helhetlig til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier må evt. vurdere behovet for oppgraderinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Næringsseksjon

Det var ikke drift ved næringsseksjonen under befaringen og denne stod tom/ubenyttet.
Overflater: Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.
Innredninger: Det er montert innredninger med vann- og avløp til behandlingsrommene, personalkjøkken og wc.
Ventilasjonsanlegg: Fra 2004, ifølge eier fått en større service i 2018, lite brukt etter dette. Ikke funksjonstestet av takstmann.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater og innredninger/utstyr vurderes helhetlig til TG2, hovedsakelig grunnet alder. Det meste av etasjen ble innredet i 2004. Enkelte eldre elementer, som yttervegger 1.etasje, noen vinduer, dører og innredninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom lokalet skal benyttes videre til næring/behandling bør det tas en gjennomgang av tekniske anlegg samt vurderes noe oppgraderinger, herunder skifte av enkelte vinduer og dører, innredninger og overflater.









Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/gulv på grunn er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, som måling av høydeforskjeller ol., gjerne i samråd med fagfolk.

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et området med moderat til lav forekomst med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Leilighetene har isolert stålpipe med tilkoblet peisovn. Det foreligger rapport fra feier datert 13.10.2025 uten avvik på fyringsanleggene, derav TG1.

Årstall: 2004

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper. Belagt med gulvbelegg i felles trappegang. Normal bruksslitasje i overflater. Noe knirk, dette er normalt ved trapper og kan variere med bl.a. årstider og temperatur.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte og slette dører hovedsakelig fra 2004 og enkelte fra byggeår. Stedvis noe slitasje i karmer/overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad som følge av alder/slitasje i enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med avviket.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD SYD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, takess i himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Badet har ikke tilfredsstillende fallforhold. Membran er synlig i sluket.
Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via baderomsvifte, tilluft under døren.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD SYD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Noe skjolder i taket ble registert under befaring.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD SYD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler uten fall mot sluket.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranseklasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme motfall.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

2.ETASJE > BAD SYD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, smøremembran el.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Det er påvist utette rørgjennomføringer i vegg under servant. Det kan resultere i lekkasje videre inn i konstruksjonen ved eventuelle vannlekkasjer fra servant eller vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





2.ETASJE > BAD SYD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje i innredning og dusjkabinett etter mange års bruk. Toalettet har et par mindre sprekker/krakelering som virker å kun være av kosmetisk betydning. Kabinettets funksjoner er ikke vurdert i denne rapporten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med avvikene.





2.ETASJE > BAD SYD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, tilluft via døren.

2.ETASJE > BAD SYD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,8.



2.ETASJE > BAD NORD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med flis på vegg og gulv, takess i himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Badet har ikke tilfredsstillende fallforhold. Membran er synlig i sluket.
Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via baderomsvifte, tilluft under døren.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD NORD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



2.ETASJE > BAD NORD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler uten fall mot sluket.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranseklasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme motfall.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

2.ETASJE > BAD NORD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket, smøremembran el. Eier informerer at M-tek AS tidligere har utbedret membranløsning tilknyttet sluk etter en lekkasje og deretter utført vanntest med tilfredsstillende resultat.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Det er påvist utette rørgjennomføringer i vegg under servant. Det kan resultere i lekkasje videre inn i konstruksjonen ved eventuelle vannlekkasjer fra servant eller vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





2.ETASJE > BAD NORD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett fra 2018 og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD NORD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk, tilluft via døren.

2.ETASJE > BAD NORD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN SYD

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Hvitevarer er ikke vurdert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har en del slitasje i fronter og sokkel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasjen er av kosmetisk art og kjøkkeninnredningen fremstår fungerende.







2.ETASJE > STUE/KJØKKEN SYD

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN NORD

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har en del slitasje i fronter og sokkel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Slitasjen er av kosmetisk art og kjøkkeninnredningen fremstår fungerende.









2.ETASJE > STUE/KJØKKEN NORD

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM SYD

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje. Eier informerer at dette blir ordnet før salg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Løsningen må gjøres om da ventilasjonen gir kondensproblematikk i kneloft.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Avtrekket bør føres over tak.



LOFTETASJE > TOALETTROM NORD

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet, det bør monteres vannstopp på hovedkran med føler på toalettrom for å unngå skader ved vannlekkasje. Eier informerer at dette blir ordnet før salg.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Avtrekket bør føres over tak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av plast (rør i rør). Noe eldre kobber i deler av næringsseksjonen, disse gis TG2 grunnet ukjent alder. Et vannskap var lokalisert bak vaskemaskin og derfor ikke inspisert.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert ved synlige rørføringer.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Bygget er ventilert ved veggventiler og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i boligdel. Næringsseksjonen har balansert ventilasjonsaggregat fra 2004. Eier informerer at anlegget fikk service i 2018 og fungerer tilfredsstillende. Takstmann anbefaler en ny gjennomgang av anlegget dersom arealene skal nyttes til næring videre.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i næringsdelen. Anlegget fikk service 26.9.2025. Dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter lokalisert under trapp i felles trappegang. Disse er merket produksjonsår 2022. Varmtvannsberederen til utleieleieleiligheten er en 200 L Høiax connected smart bereder og en Høiax Eco std. 200 L som tilhører den andre leiligheten. Næringsdelen har en eldre tank i kjøkkenskap. Denne var ikke i drift under befaring og må påregnes skiftet. Denne gis TG2.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er hovedskap i næringsdelen og to underskap i til hver leilighet i felles trappegang.
El-sjekk utført av Nilsen Elektro AS 14/10-25. Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 400 Del 6-62. Ingen avvik funnet. Rapport ligger i Boligmappa. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om eventuelle avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   2004

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstmann har kun gitt anlegget en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring. Anlegget er ikke kontrollert eller godkjent av undertegnede.



Tilstandsrapport









TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Bygget har seriekoblede brannvarslere og godkjent slukkemateriell.

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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ukjent om det finnes noe etablert drenssystem ved boligen. Dersom dette er anlagt vil dette være av eldre dato. Det er lagt opp drensrør for taknedløp. Dette er utført i 2004 ifølge eier. Det er ikke kjent for takstmann hvordan dette er løst. Tilstandsgrad gis boligen ikke har rom under terrenget og det ikke ble avdekt problemer med overvann eller behov for tiltak under befaring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har ringmur og støpt gulv fra opprinnelig byggeår 1960. Ifølge byggeanmeldelse fra 1959 er det grunnmursisolasjon og murkrone. 15cm løs Leca i gulv på kult og fuktighetssperre av asfaltpapp. Opplysningene er ikke verifisert av takstmann.

Årstall: 1960 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte riss i pusslaget er synlig utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke unormalt med riss i mur ved eldre boliger og det kan ha årsak i forhold som setninger i grunnen, svinn og mangler ved fundamentering. På generelt grunnlag anbefaler vi jevnlig ettersyn slik at evt. utviklinger over tid kan oppdages. Det kan i den forbindelse melde seg et behov for utbedringer.





TG 0 Terrengforhold

Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Boligen har ikke rom under terreng og det ble ikke observert overvann eller andre forhold som indikerer behov for tiltak under befaring. Eier har ikke opplyst om tidligere utfordringer. Terrengforholdene vurderes derfor å være ivaretatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert. Ifølge eier ble utvendige stikkledninger fornyet i 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Septiktank

Det er ikke opplyst om septiktank ved eiendommen.

Oljetank

Det er ikke opplyst om oljetank ved eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

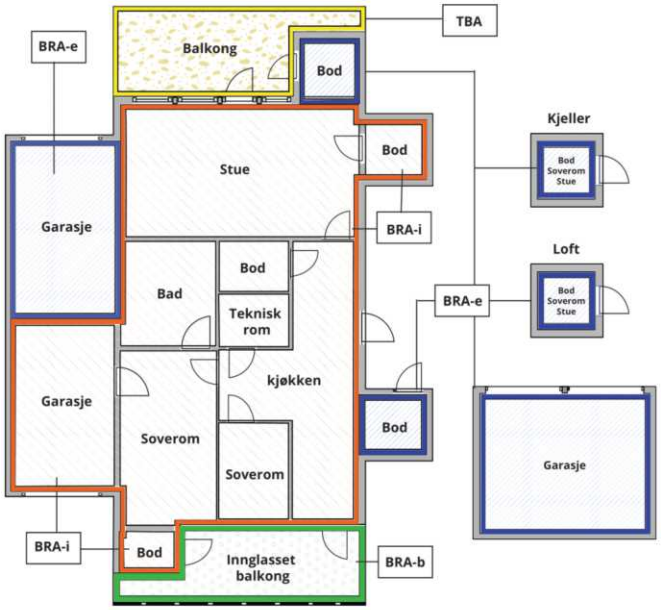
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig med næringsdel

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)
1.etasje	130	5		135			135
2.etasje	135			135	10		135
Loftetasje	51			51		20	71
SUM	**316**	**5**			**10**	**20**	**341**
SUM BRA	**321**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Næringsseksjon, felles entrè/trapperom	Bod utvendig adkomst	
2.etasje	Felles trappegang, entré syd, bad syd, soverom syd, soverom 2 syd, stue/kjøkken syd, entré nord, bad nord, soverom nord, soverom 2 nord, stue/kjøkken nord		
Loftetasje	Gang syd, toalettrom syd, bod syd, bod 2 syd, gang nord, toalettrom nord, bod nord, bod 2 nord		

Kommentar

Bygningen er målt opp i 3 plan inkl. innvendige skillevegger.
1.etasje inneholder en næringsseksjon ca. 117 m2, felles entrè/trappegang ca. 13 m2 og en bod ca. 5 m2 med utvendig adkomst.
2.etasje inneholder deler av 2 leiligheter ca. 62 m2(BRA) pr. stk. og felles trappegang ca. 10 m2.
Loftetasjen inneholder deler av 2 leiligheter ca. 25 m2(BRA) pr. stk.
Da eiendommen selges under ett er felles trappegang angitt som BRA-i/S-rom i denne rapporten.
Næringsseksjon var ikke i bruk på befaringstidspunktet og er angitt som BRA-i/P-rom i denne rapporten.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Eiendommen er vanskelig å måle opp nøyaktig med vanlige metoder, på grunn av utforming og planløsning innenfor toleransekrav 2% med bruk av lasermåler mm. Vi opplyser herved at arealmålinger er usikre og trolig ikke innenfor toleransekrav på 2% og at det anbefales å bruke eksternt firma som bruker sikrere metoder for eksakte mål.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved eiendommen foreligger ferdigattest datert 20.12.1960 og 18.08.2004. Rom i loftsetasje er godkjent som bodareal (sekundærareal) og ikke for varig opphold. Det er noen endringer i utførelsen av loftsom ved begge leiligheter i forhold til innsendte tegninger til kommunen i 2004. Dette er ikke omsøkt kommunen. Ved å benytte sekundærareal (boder ol.) som hovedareal (oppholdsrom) vil det kreve søknad til kommunen. Takstmann kan ikke garantere for at en slik søknad vil bli godkjent.

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: Eier opplyser: 24.04.2020 Bytte til LED i leiligheter og dimmere på bad. Gecom AS 03.10.2023 Koblet til 2 bryter med lys ved siden av stikk, m.m. ABC Elektro. 26.02.2024 Bytte av defekt lokalmåler for leilighet syd. Grytnes elektriske AS. 14.10.2025 El.kontroll utført av Nilsen elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyder: Gang 1.etg: 2,69 m. Stue 2.etg: 2,38 m. Gang loftetg: 2,14 m.(Etasjen har skråtak).

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)
Tomannsbolig med næringsdel	257	64

Kommentar	
Tomannsbolig med næringsdel	Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	132	63		0	657.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dosent Brynildsens gate 13

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Holtandalen er et veletablert og familievennlig boligområde med kort avstand til barnehager, skoler og gode kollektivforbindelser. Området byr på solrike forhold og ligger tett på flotte turmuligheter året rundt, inkludert lysløype for vinteraktiviteter. Borre golfbane ligger bare et steinkast unna, og på fem minutter med bil når du både badestrender, småbåthavn og Horten sentrum. I sentrum finner du et bredt tilbud av kjøpesentre, kafeer, restauranter og kino.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man Grønligaten opp mot Holtandalen. Fortsett rett frem i rundkjøringen, forbi Statoil inn til Dosent Brynildsensgate til venstre. Bygningen ligger på hjørnet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med grus og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Etasjeskiller/gulv på grunn er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten.
Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser i samråd med fagfolk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250225

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Fossum	April Louise Fossum

Gateadresse
Dosent Brynildsens gate 13

Poststed	Postnr
HORTEN	3188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 79660947

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 141250225-A

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Baderom i leilighet H201 og H201 ble opprinnelig laget under oppføring av leilighetene i 2004 med vanntett membran og sluk, arbeider utført av Kennet Skontorp/Skontorp Malerservice, Åsgårdstrand. Arbeidet skal ha etter det vi vet være utført i henhold til byggbransjens våtsromsnorm den gangen. I 2018 oppstod det en lekkasje ved sluk i baderom i leilighet (H202) som ble utbedret og testet av M-TEK AS

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reparasjon av baderom i leilighet H202 i 2018 er utført iht utbedringsforslag fra M-TEK AS.

Arbeid utført av: M-TEK AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved reparasjon av baderom i leilighet H202 i 2018: Fliser ble fjenet rundt sluk. Fliselim ble slipt bort. Det viste seg at det manglet en pakning i sluk. Denne ble bestilt og montert. Slukmansjett ble montert og membran påført i flere omganger. Nye fliser levert av huseier, ble montert. Vanntest utført etter utført reparasjon - ikke tegn til lekkasje.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen mindre råteskader i nedre del av vinduskarm i de 2 vinduene mot syd i lofttsrommet i leilighet H201. Utbedret ved hjelp av innlegg av trevirke og stålplast.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 26.02.2024 Bytte av defekt lokalmåler for leilighet H201 Grytnes Elektriske AS, Horten. 03.10.2023 Koblet til 2 bryter med lys ved siden av stikk, for vvb i felles trapperom for leiligheter. Flyttet stikk ute ABC Elektro AS, Horten 24.04.2020 Bytte til LED i leiligheter og dimmere på bad Gecom AS

Arbeid utført av: Se under beskrivelse

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 141250225-A

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 14.10.2025 El-kontroll utført av Nilsen Elektro AS, Horten 07.04.2014 El-kontroll Bettum Elektro AS, Vear 01.07.2004 Sluttkontroll av EL-anlegg Elektrikern'n Pål Andersen

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppføring av Carport tilknyttet Dosent Brynildsens gate 13 i 2004. Godkjent av Horten kommune 10/11-2004.

Arbeid utført av: Byggmester Roar Aasen, Tolvsrød

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dosent Brynildsens gate 13, 3188 Horten, gnr. 132 bnr 63 snr 1 og 2 i knr. 3901 To like vertikaldelte useksjonerte leiligheter, leilighet H201 og H202 i 1.5 etasje er en seksjon over en næringsdel (seksjon 1) i første etasje hvor huseier bor i leilighet H201 og den andre leiligheten i tomannsboligen (H202) benyttes til utleie.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dosent Brynildsens gate 13, '132163 - PÅBYGG+ BRUKSENDRING. Ferdigattesten fra Horten Kommune er datert: 18/8-2004

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rom i loftsetasje er bare godkjent som bodareal og ikke for varig opphold. Det er noen endringer i utførelsen av loftsom i begge leiligheter i forhold til innsendte tegninger til kommunen i 2004. Dette er ikke omsøkt kommunen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250225-A

Tilleggskommentar

Utførelse av manuell ventilasjon fra lite toalettrom og bod i loftsetasje i leilighet H201 og H202 har en lite tilfredstillende løsning hvor utlufting går via isolerte kanaler ned i underkant av takskjegg. Dette fungerer slik det er i sommerhalvåret men ikke så bra i vinterhalvåret på grunn av mulig fuktig varm luft som kan gi utskilling av kondens i kalde kott på sider av loftsrommet. Det går bra slik det er i dag hvis ventiler holdes stengt i vinterhalvåret men det har blitt anbefalt av takstmann at denne utluftingen bør føres ut over tak.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250225-A

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Fossum	3946179968f7b1d561d3fd 0f56530e52faf81e19	23.02.2026 11:43:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
April Louise Fossum	6a56c7a21da2bf34f8bdfa 70cbb29715c8c0f33c	23.02.2026 12:07:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250225-A

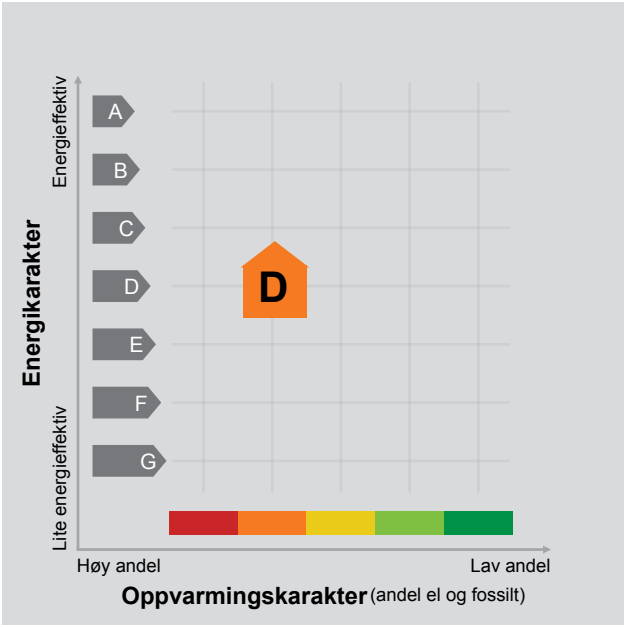
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Dosent Brynildsens gate 13
Postnummer	3188
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161718386
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-51713
Dato	18.11.2024



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 10 432 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 167 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

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)

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig

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 vertikal delt
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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.

Pliktene 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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

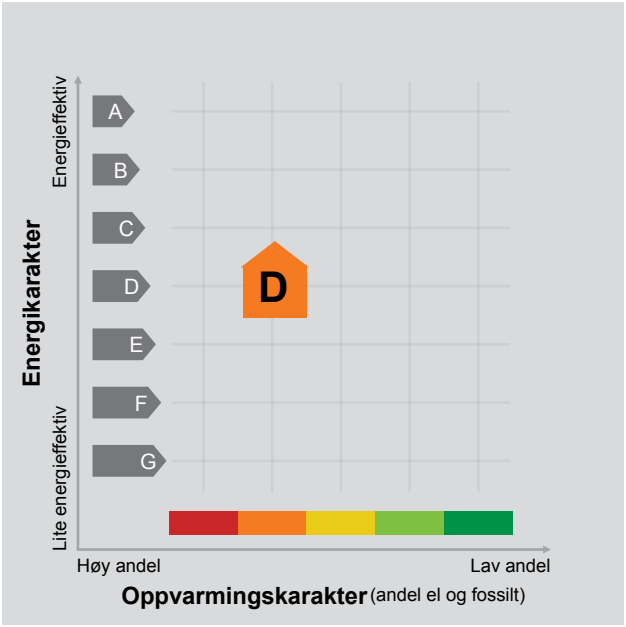
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Dosent Brynildsens gate 13
Postnummer	3188
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161718386
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-51726
Dato	18.11.2024



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 10 432 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 167 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt

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 vertikal delt
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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.

Pliktene 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: Reduser 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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.

Skatteetaten

Dato
20.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 132 Bnr 63 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Dosent Brynildsens gate 13, 3188 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 904 595
Som sekundærbolig:	kr 3 618 381

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.12.2025 14:38

Eiendom 3901-132/63/0/1

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	12.10.2004	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	132	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	63	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	1	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Dosent Brynildsens gate 13	3188 Horten	Holtan Syd	Horten	Horten

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.10.2004	Seksjonering	3901-132/63	Mottaker	0
		3901-132/63	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-132/63	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-132/63	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	161718386			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	327/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	327/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	137	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	95	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	95	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	137/0	0/0	137/0
H02	Hovedetasje	2	128/0	0/0	128/0
L01	Loft	0	62/0	0/0	62/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.12.2025 14:39

Eiendom 3901-132/63/0/1

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Dosent Brynildsens gate 13	3188 Horten

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Pedibus Ans Dosent Brynildsens Gate 13 3188 Horten	983683878	Hjemmelshaver	1/1		

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**132**	**63**	**0**	**1**	Dosent Brynildsens gate 13, 3188 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	657.46m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3901 H0038	Holtadalen, Kvartal 9, 13, 13a og 14 (11.6.1956)	Boliger	657.43m^2
3901 H0042	Holtadalen - Kvartalene 16, 16A, 16B, 17 og 17A (6.9.1958)		
3901 H0138	Holtanvn, Grønlivn. 25 (22.9.1980)		

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:

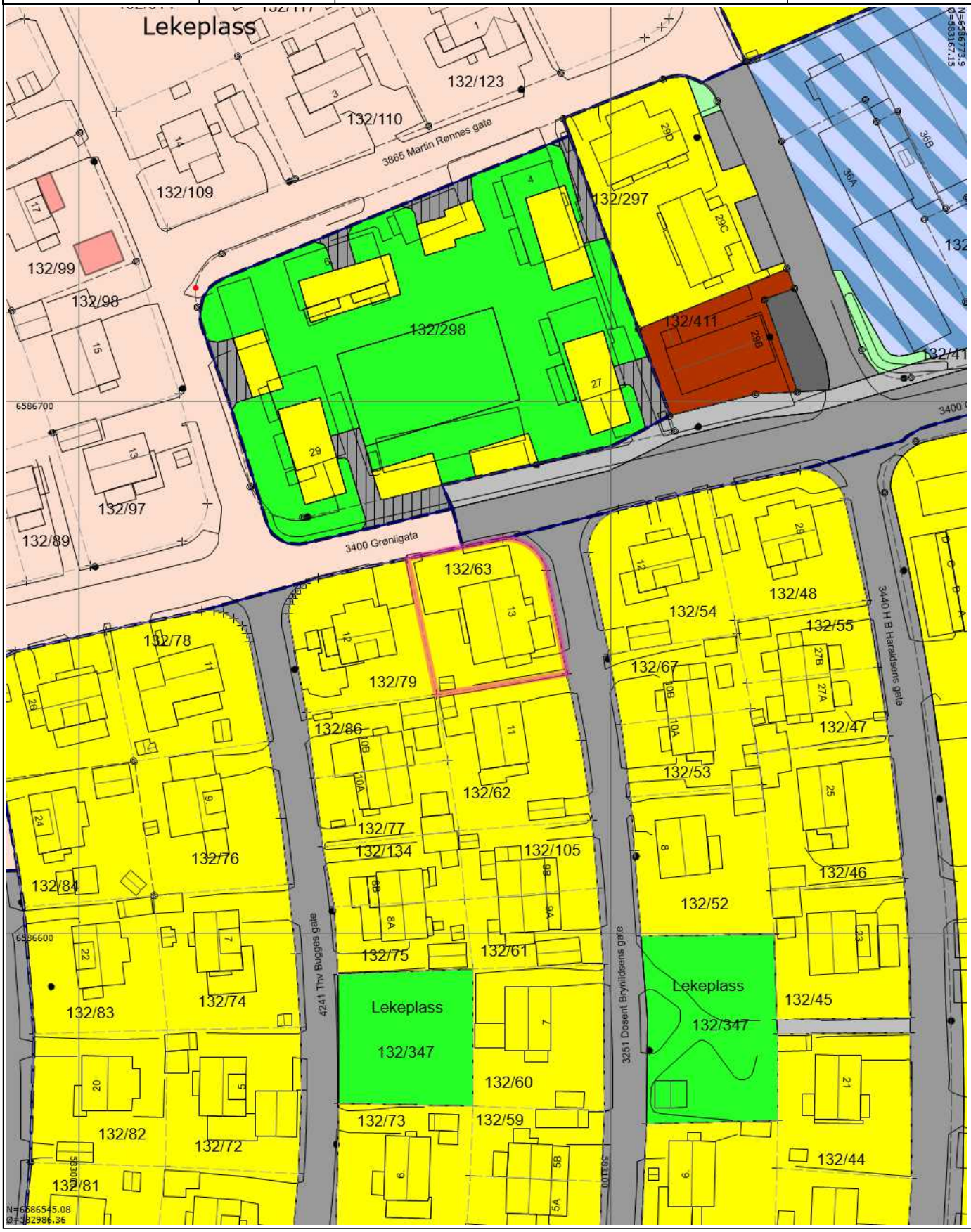
Det tas forbehold om feil og mangler.

Reguleringsplaner

Horten kommune

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Dosent Brynildsens gate 13 3188 HORTEN			
Annen info:	Holtadalen - Kvartalene 16, 16A, 16B, 17			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå



Diverse

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


RpGrense


RpFormålgrense


Boligområde


Konsentrert småhusbebyggelse


Garasje


Almennyttig formål


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg


Gangveg


Parkeringsplass


Bussholdeplass


Offentlig friområde


Park

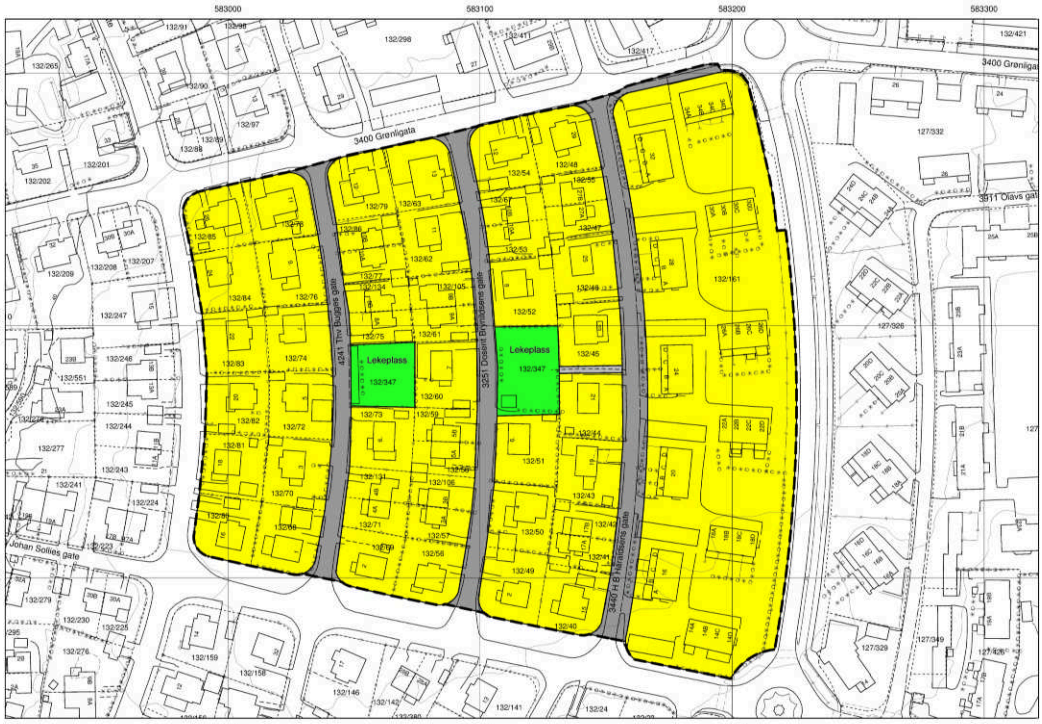

Anlegg for lek


Privat veg


Forretning/Kontor


Unyansert formål


Høydekurve



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

KJØREVEI

GANGVEI

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)

ANLEGG FOR LEK

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

PLANENS BEGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

EIENDOMSGRENSE

NORD

M 1:1000

EUREFN3 UTM32, ekvidistanse 1 m

HORTEN KOMMUNE

0701 H0038

REGULERINGSPLAN FOR HOLTADALEN, KVARTAL 9, 13, 13A OG 14

Plandata/kart; planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
			Bystyrets vedtak	11.05.57	
Digitalisert	20.09.11	CDY			
Ny presentasjon iht. SOSI-4.0 og MD veileder; Tilg kommune	28.10.11	CDY	Bystyrets vedtak, (reguleringsplan 0701 H0138)	22.09.80	

HORTEN KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Omkri Plan & Arkitektur As
Wirgenes vei 1
3157 Barkåker

Dato: 31.10.2025

Saksbehandler:	**Vår ref.:**	**Deres ref.:**
Kristoffer Eriksen, tlf:	25/60634/ 25/18304	

Dosent Brynildsens gate 13, 132/63 - endring av bruksformål og parkeringskrav - forhåndskonferanse - referat

Adresse: Dosent Brynildsens gate 13, gbnr. 132/63
Ansvarlig søker Omkri Plan & Arkitektur AS ved Omar Jaff
Tiltakshaver: Terje Gunnar Fossum
Fra kommunen ved byggesak: Hanna Dahl Otnem og Kristoffer Colban Eriksen

Kort beskrivelse av tiltaket og behovet for forhåndskonferanse:
«OMKRi Plan & Arkitektur As anmoder på vegne av tiltakshaver Terje G. Fossum om forhåndskonferanse med Horten kommune. Formålet med konferansen er å avklare muligheten for å endre bruken av næringsseksjonen i 1. etasje til boligformål, samt å få en avklaring knyttet til parkeringskravet iht. gjeldende kommuneplan.

OVERORDNET PLAN:

Eiendommen med gbnr. 132/63 inngår i reguleringsplanen for Holtadalen – PlanID: H0038, vedtatt 1956. Hele eiendommen er i overnevnte reguleringsplan avsatt til boligformål.



Figur 1: Utklipp gjeldende reguleringsplan.

Avklaring og forhåndskonferanse:
Det vises til at eksisterende BYA på eiendommen allerede overstiger den tillatte grensen på 30 %. Ved etablering av en ny parkeringsplass til den planlagte boenheten vil BYA øke til 34,2 %. Tiltaket innebærer samtidig en vesentlig reduksjon i trafikkbelastning og arealbruk, da fotklinikken i 1. etasje foreslås omgjort til leilighet. Tidligere krav om 6 parkeringsplasser vil kunne reduseres til 3 plasser.

Det bes derfor om kommunens vurdering av:

- *Stiller kommunen seg positive til dispensasjon fra maksimal tillatt BYA?*
- *Vil en endret bruk fra næring til bolig kunne anses som en forbedring av dagens situasjon?*
- *Er det tillatt med to avkjørsler til eiendommen, selv om avkjørselen fra nord vil bli lite brukt?*
- *Er fravik fra byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-5 om radon og § 14-2 om energieffektivitet tilstrekkelig, eller er det behov for ytterligere fravik?»*

Kommunens foreløpige vurderinger og anbefalinger:
Det anbefales at det sendes inn en dispensasjonssøknad slik at vi kan komme med en foreløpig tilbakemelding til om vi vurderer å være positive til søknaden eller ikke. Tiltakshaver vil ikke bli fakturert for kommunens foreløpige tilbakemelding. Gebyrer vil først bli sendt til tiltakshaver ved eventuell behandling av dispensasjons- og byggesøknaden.

Det ble opplyst om at ved søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av tre boenheter, vil det gis minimum to vedtak. Byggesøknaden vil først bli behandlet etter at det har blitt dispensasjonsvedtak til omsøkt tiltak. Betalingssatser og gebyrer for 2025:

https://pub.framsikt.net/2025/horten/bm-2025-betalingssatser_og_gebyrer_for_2025#/generic/summary/feesmanagemant?scrollTo=t-213

Dispensasjons- og byggesøknaden må nabovarsles med to ukers frist. Fristen gjelder ikke hvis relevante naboer skriver under på nabovarslet.

Vi stiller oss positive til endret bruk fra næring til bolig ettersom dette er i tråd med gjeldende arealformål i reguleringsplan for Holtandalen og i kommuneplanens arealdel. Unntak fra TEK17 om radon og energieffektivitet stiller vi også normalt positive til.

Tiltakshaver opplyste om at det foreligger to godkjente avkjørsler til eiendommen. Det er ikke nødvendig med ny avkjørselstillatelse hvis det stemmer.

Videre ble det gitt anbefalinger om å ta kontakt med byggesaksbehandler underveis i søknadsprosessen for å avklare eventuelle spørsmål.

Med hilsen

Kristoffer Eriksen
rådgiver - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
Hanna Dahl Otnem

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KRYSSET HOLTANVEIEN/GRØNLIGATA OG GRØNLIGATA 25, HORTEN KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning skal bebyggelsen plasseres som vist på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan tillate endringer av bebyggelsens plassering.

§ 2

Arealene er regulert til:

1: Byggeområder
2: Trafikkområde
3: Friområde

§ 3

Byggeområder

Areal avsatt til forretningsbebyggelse kan bebygges med forretnings- og kontorbygg i inntil 2 etasjer, og bensin/servicestasjon i inntil 1 etasje. Holtanveien skal være fasadefri og atkomsten må plasseres som vist i reguleringsplanen fra h.h.v. Grønligata og H.B. Haraldsensgt.

§ 4

Arealer avsatt til allmennyttige formål skal bebygges med "lottehus" i 1 etasje. Bebyggelsens bto. grunnflate maksimeres til 150 m2.

§ 5

Areal avsatt til boligbebyggelse blir å bebygge som vist i planen med vertikaldelte 2-mannsboliger i 2 etasjer. Bebyggelsens bto. grunnflate maksimeres til 20% av tomtas nettoareal, carporter ikke medregnet.

Boligbebyggelsen forutsettes med saltak, takvinkel 15° -25°, takoppbygg tillates ikke.

§ 6

Til hver boligenhet tillates oppført 1 carport med maks. bto grunnflate 20 m2. Plassering som vist i planen.

§ 7

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

Ved vertikaldelt bebyggelse er det ikke tillatt å sette opp gjerde av noe slag i delelinjen mellom de enkelte enheter.

§ 8

Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn sjenerer naboer eller den offentlige ferdsel.

§ 9

Plassering av tørkestativ og søppelkasser må skje på en måte som etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer naboer.

§ 10

På trafikkareal merket D kan anordnes drosjeplass for inntil 4 biler. Innenfor arealet er tillatt å sette opp drosjebu med maks. grunnflate 10 m2. Plassering må godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Bygningsrådet kan - når særlige grunner foreligger - tillate mindre avvik fra disse reguleringsbestemmelser, dog innenfor gjeldende lover og vedtekter.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 22.9.1980
Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen

Forslag 9/61

Vedtekter.

for bebyggelse av kvartal 17 og 17a mellom Steenbergs gate, H.B.Haraldsens gate, Red. Thommesens gate og Ludv. Løvaas gate.

1. Bebyggelsen bør være åpen og villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer.

2. Bebyggelsens plassering skal i hovedtrekkene være i samsvar med den vedtatte regulerings- og bebyggelsesplan av
Mindre forskyvninger av husene kan tillates av bygningsrådet. Avstanden fra hus til tomtegrense skal være min. 4,0 meter.

3. Husenes størrelsesforhold skal tilnærmet være slik som angitt i planen.

Hjørnetometene skal bebygges på en særlig tiltalende måte. Store, ensformige bygninger bør unngåes.

Hvor ikke særlige hensyn krever det skal gesimshøyden ikke overstige 7,0 meter og mønehøyden 9,0 meter.
Saltak på vanlige 2 etasjes hus skal ha takvinkel 27 gr.gl.deling.

4. Bedrifter som forårsaker sjenerende støy, støv, lukt eller liknende skal ikke tillates anlagt i området.
Butikker kan innredes etter godkjenning av bygningsrådet.

5. Frittligende uthus eller frittliggende garasjer bør unngåes.
Garasjer og uthus bør planlegges som direkte tilbygg til våningshus eller oppføres i rekkebygg på det sted som er avsatt i planen for det, etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

6. Avplanering av kant mot fortau og anlegg av terrasse må utføres etter bygningsrådets bestemmelse. Det samme gjelder gjerde eller hegn mot gate og nabo.
Uansett gatens og terrengets høydeforholde må tomteeieren selv bekoste kantarbeide til fortau, som sokkel- og gjerdearbeider, skråninger m.v.

7. Alle tomter skal forsynes med en tiltalende beplantning. Beplantningen må ikke virke sjenerende eller skjemmende for nabo.
Trær skal ha en avstand av minst 2,5 meter til tomtegrensen.
Mot gatekryss eller til innersiden i gatesving tillates ikke beplantning som hindrer oversikten for kjørende.

8. Gjerde mot gate og mot nabo skal være maks. 0,80 meter høyt over regulert fortau.

9/61

9. Avvikelser fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsrådet hvor forholdende gjør det nødvendig eller ønskelig.

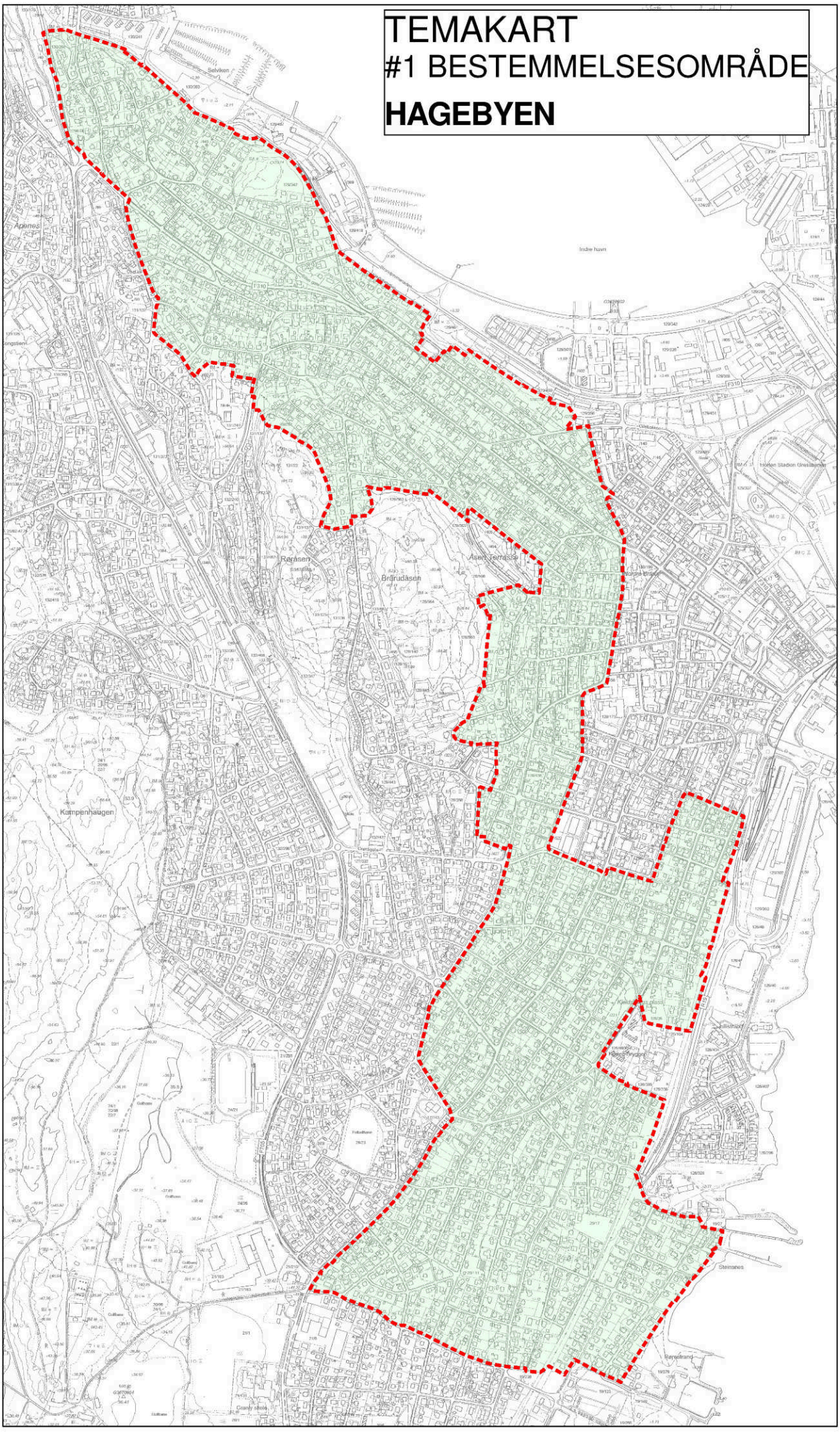
10. Selger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

11. Ingen bygning må komme høyspent kraftledning nærmere enn 10 meter fra nærmeste ledningstråd målt i horisontalprojeksjon, uten å ha Elektrisitetstilsynets skriftelig godkjennelse for en mindre avstand.

Bygningssjefen i Horten, den 16. januar 1961.

N.Bustrak

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



J.nr. 3016/57 D3 MS/ÅV

Bebyggelsesplan for kvartal 9,13, 13 a og 14 i Holtandalen, Horten. Grønligata - Holtanveien - J. Soelies gate - Lúda

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 11. juni 1957 til fylkesmannen i Vestfold Løvaas stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 16. mai 1957.

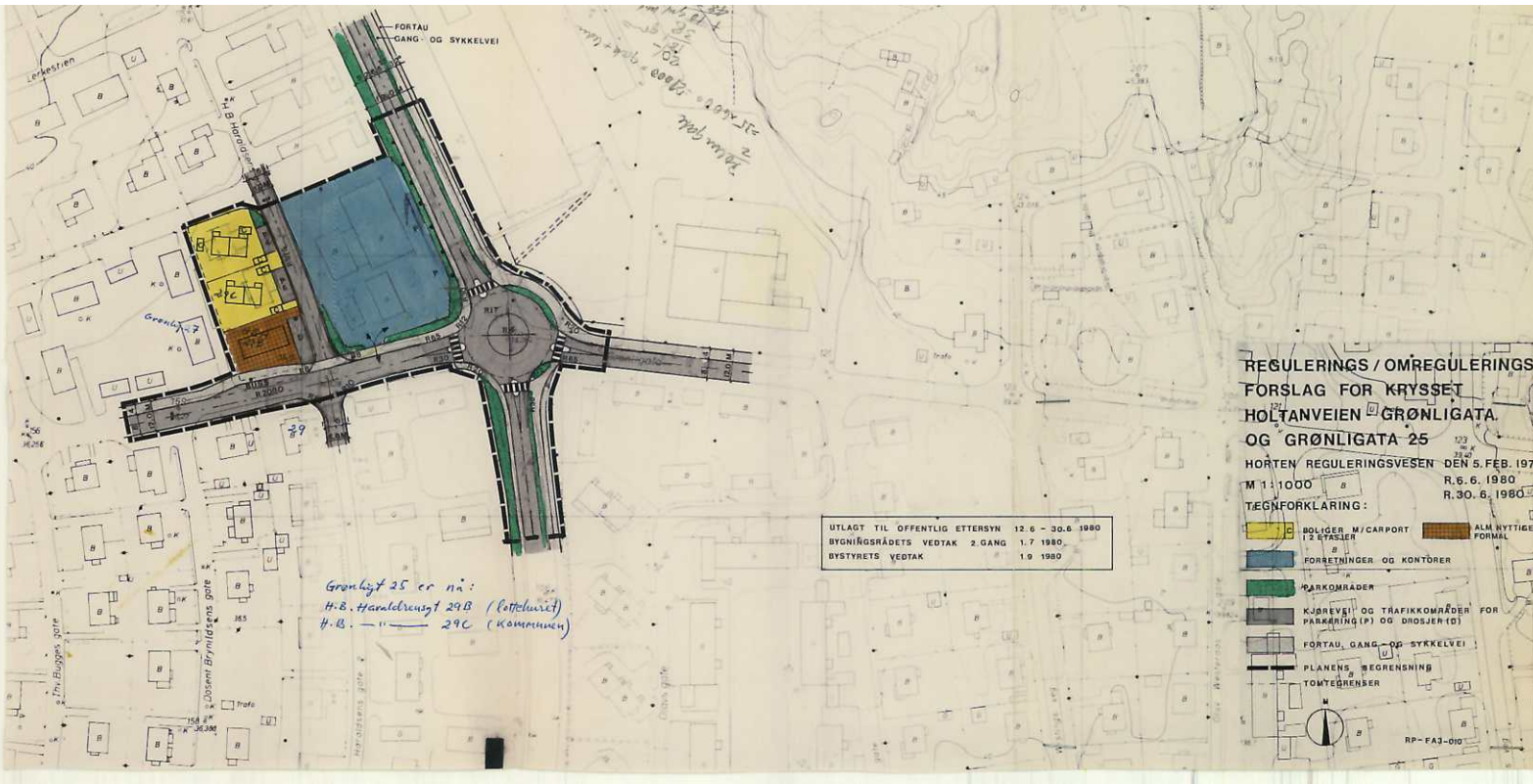
Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den 13. juli 1957.

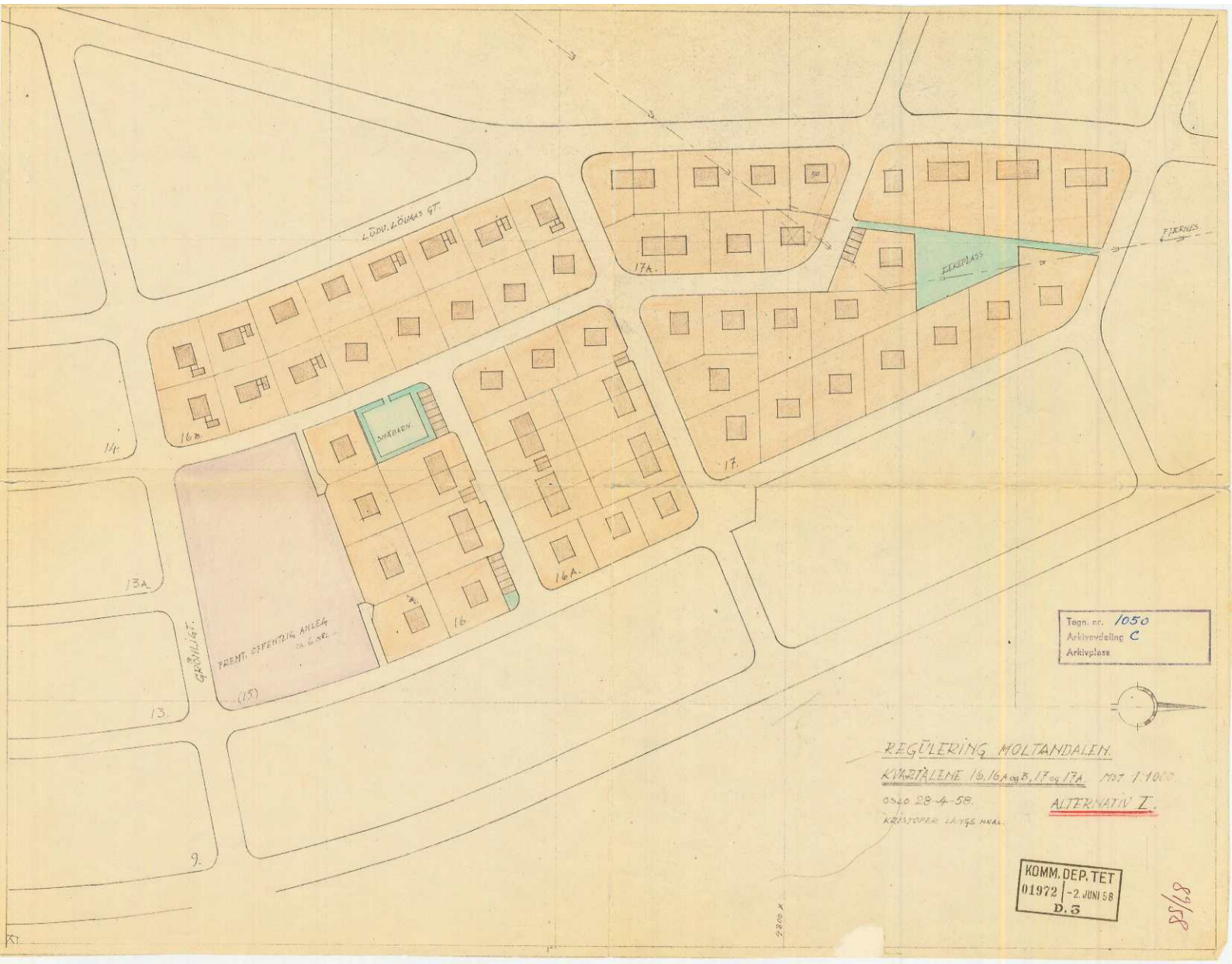
Johan L. Ditlefsen

Johan L. Ditlefsen
fung.

Bygn.kontorets kontroll-l.nr. 196/57

...gn. nr. 1043
...kivavdeling C
...lvplass


FORTAU
GANG- OG SYKKELVEI
Grønligt. 7
Grønligt 25 er nå:
H.B. Haraldsveg 29B (Fotballklubb)
H.B. — " — 29C (Kommunen)
Trv. Bugges gate
Dr. Dysents Brynildsens gate
Trafo
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN 12.6 - 30.6 1980
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 2. GANG 1.7 1980
BYSTYRETS VEDTAK 1.9 1980
REGULERINGS / OMREGULERINGS-FORSLAG FOR KRYSSET HOLTANVEIEN / GRØNLIGATA OG GRØNLIGATA 25
HORTEN REGULERINGSVESEN DEN 5. FEB. 1979
M 1:1000
R. 6. 6. 1980
R. 30. 6. 1980
TEGNFORKLARING:
BOLIGER M/CARPORT I 2 ETASJER
ALM. NYTTIGE FORMÅL
FORRETNINGER OG KONTORER
PARKOMRÅDER
KJØREVEI OG TRAFIKKOMRÅDER FOR PARKERING (P) OG DROSJER (D)
FORTAU, GANG- OG SYKKELVEI
PLANENS BEGRENSNING
TOMTEGRENSER
RP-FA3-010



Tegn. nr. 1050
Arkivavdeling C
Arkivplass

REGULERING MOLTANDALEN.

KVARTALENE 16, 16A og B, 17 og 17A. MST 1:1000

0340 28-4-58.

KRISTOFER LAVÅS HAAL.

ALTERNATIV I.

KOMM. DEP. TET
01972 -2. JUNI 58
D. 5

89/58

Horten kommune

1:1 000

Standardkart

Arealplaner

Offentlige eiendommer

Standardkart

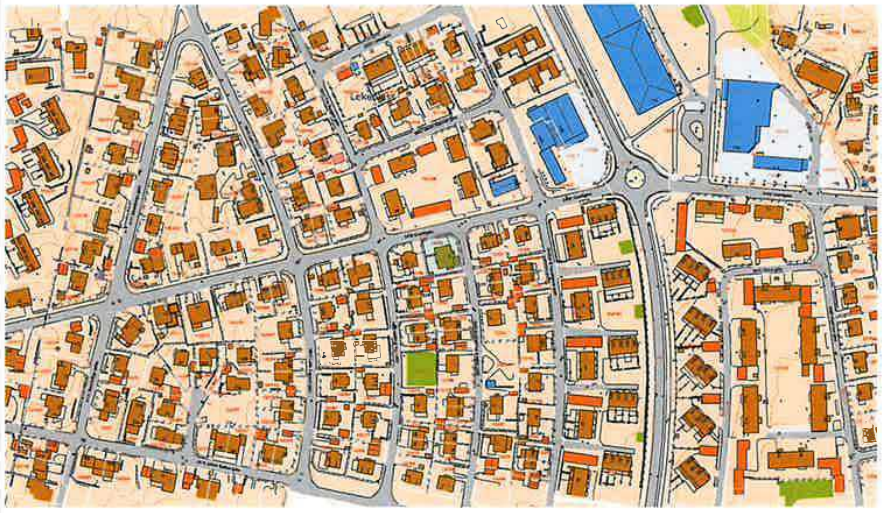
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/132/63/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn:
- Beregnet areal : 657.5
- Oppgitt areal: 665
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Seksjoner
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161718386
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161718386-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

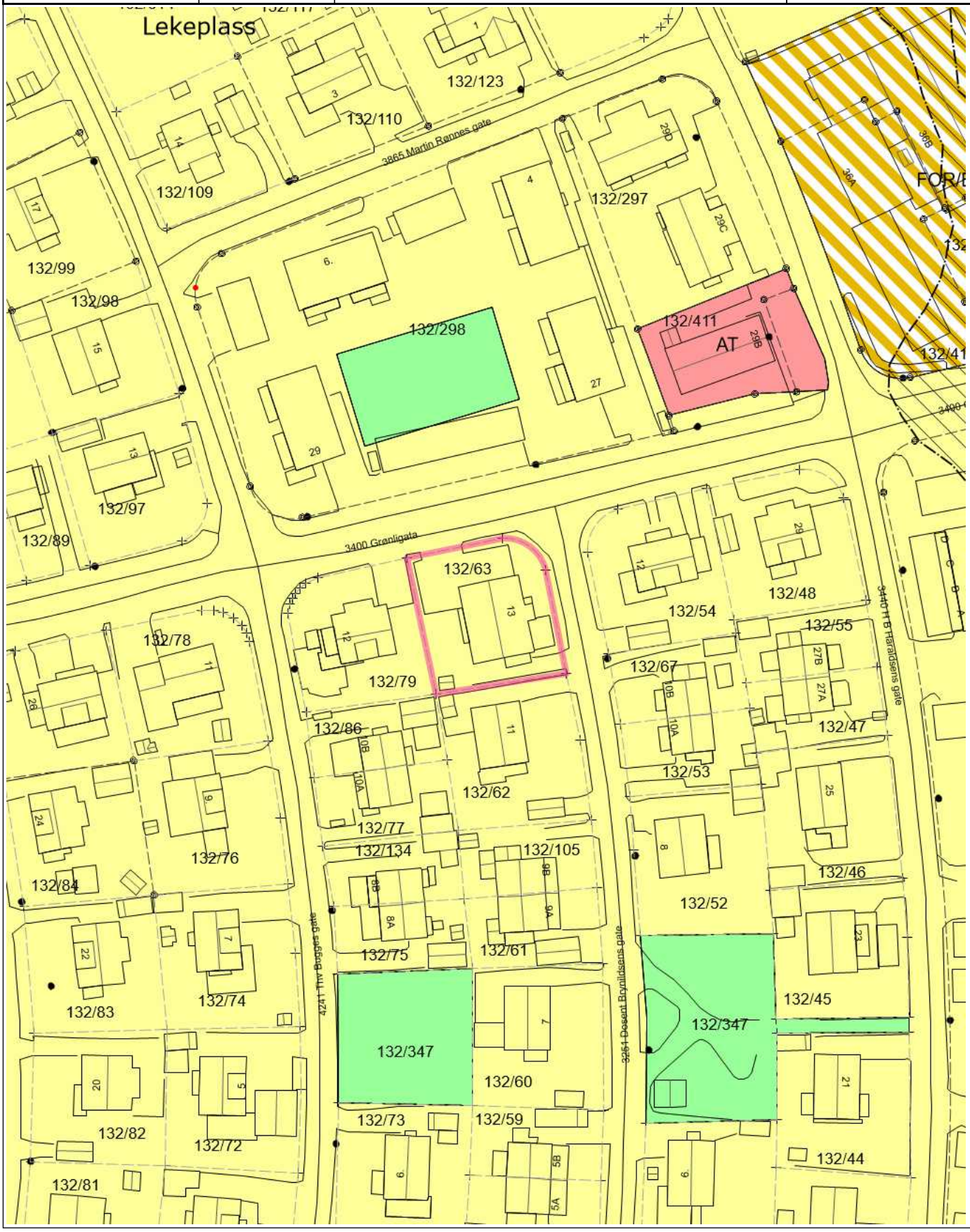
opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Dosent Brynildsens gate 13 3188 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

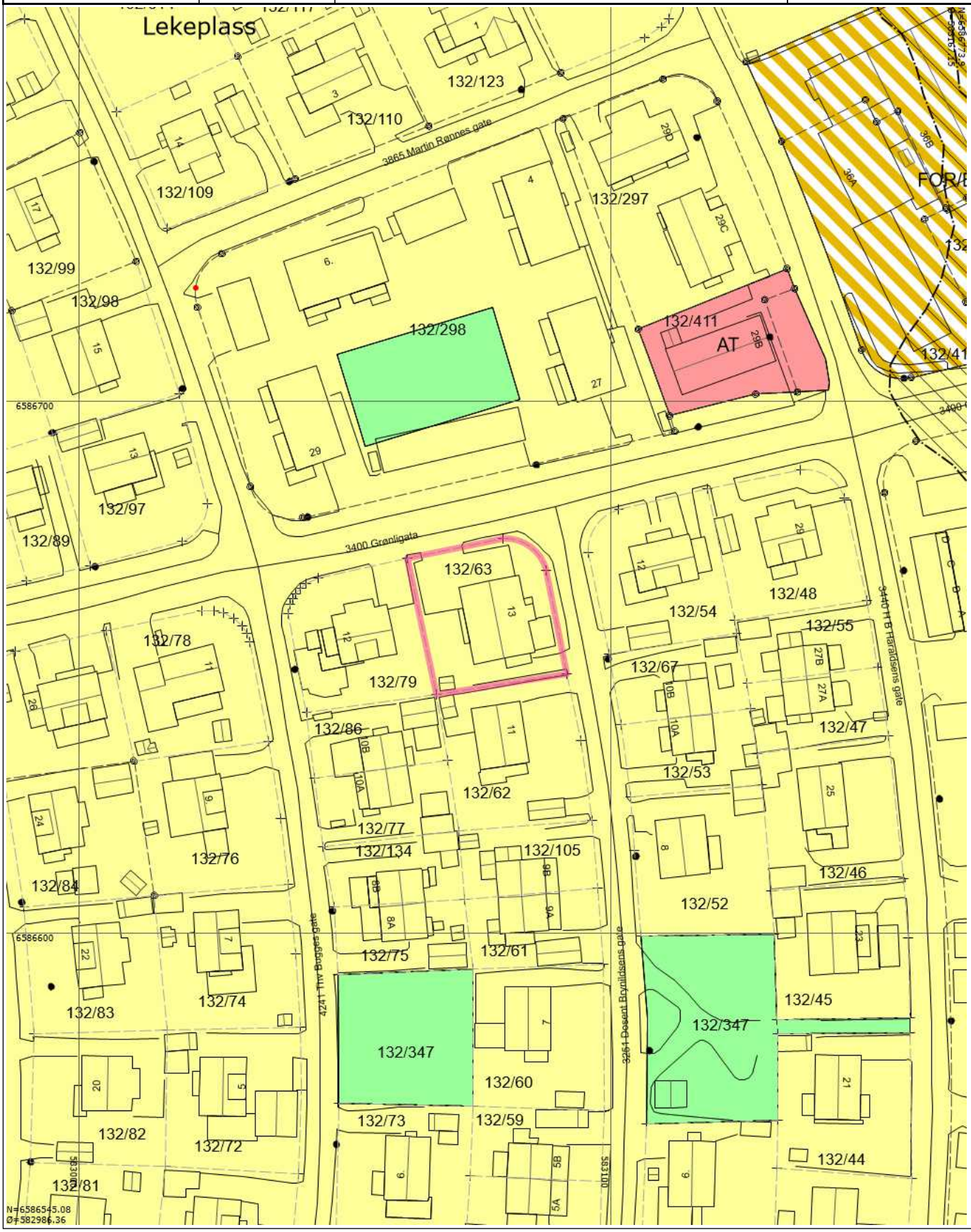


Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Dosent Brynildsens gate 13 3188 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt



Diverse

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Samleveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for støysoner


Rød sone iht T-1442


Gul sone iht T-1442


Boligbebyggelse - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende


Friområde - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Dosent Brynildsens gate 13, 3188 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/132/63/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 658 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.12.2025



Matrikkelkart

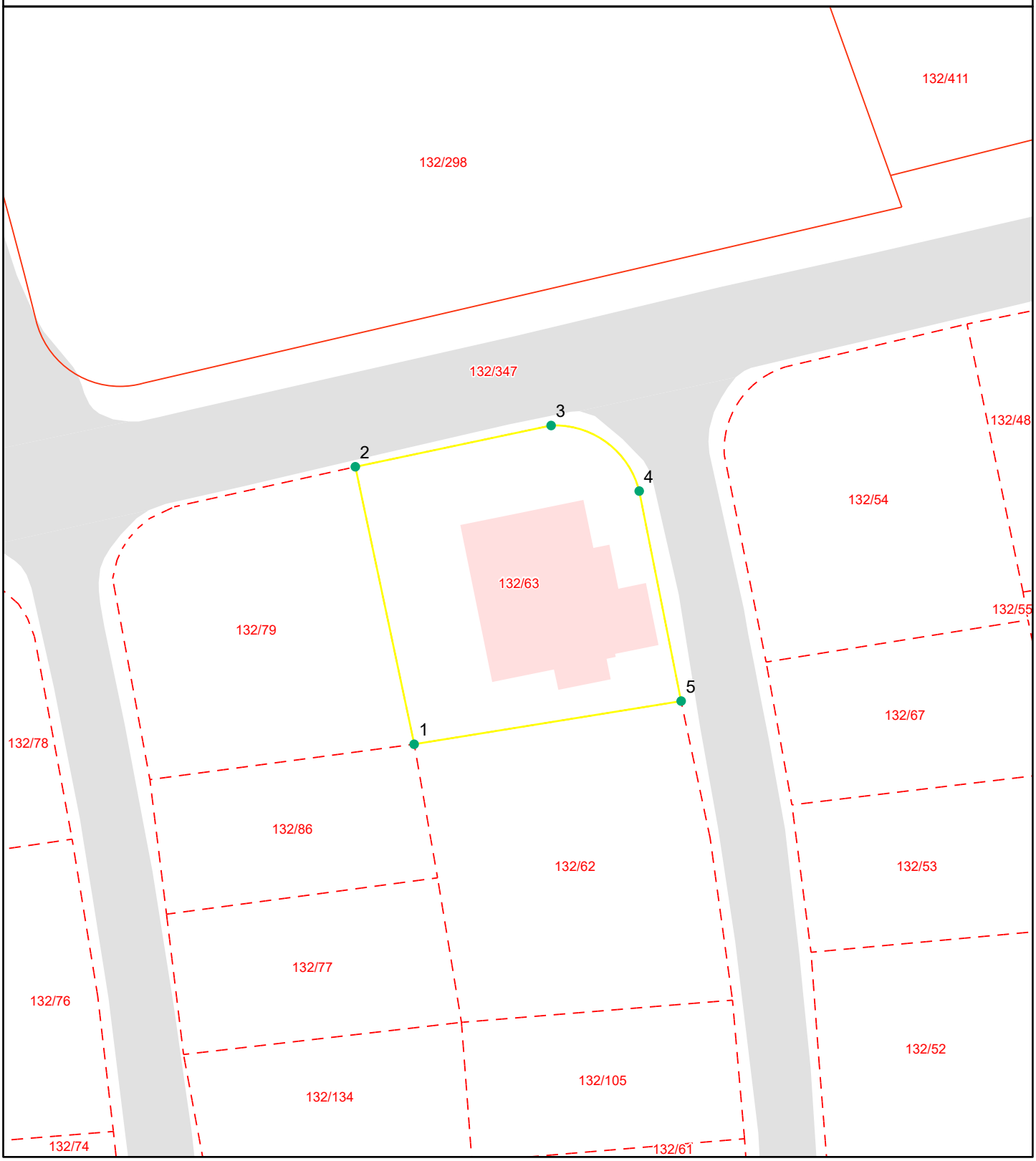
Adresse: **Dosent Brynildsens gate 13, 3188 Horten**
Gnr/bnr: **3901/132/63/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 658 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.12.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 658 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6586644.8	583067.15	Ikke spesifisert	Ukjent	Analytisk plotter	36	26.16	0
2	6586670.37	583061.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Analytisk plotter	36	18.48	0
3	6586674.17	583079.79	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	10.97	8.011
4	6586668.13	583087.92	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Analytisk plotter	36	19.75	0
5	6586648.78	583091.79	Ikke spesifisert	Ukjent	Analytisk plotter	36	24.98	0

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

Dato: 04.12.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	132	Bruksnr.	63	Festenr.	0	Seksjonsnr.	1
Adresse	Dosent Brynildsens gate 13						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	178 (andel 10%)	05.11.2024

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI
	X

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.11.2025
Restanse:	Kr. 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/kvartal
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 192,-

	Beløp/kvartal
Eiendomsskatt	690,-

Tilleggsopplysninger: Eiendomsskatt gjelder for seksjon 1 og 2.

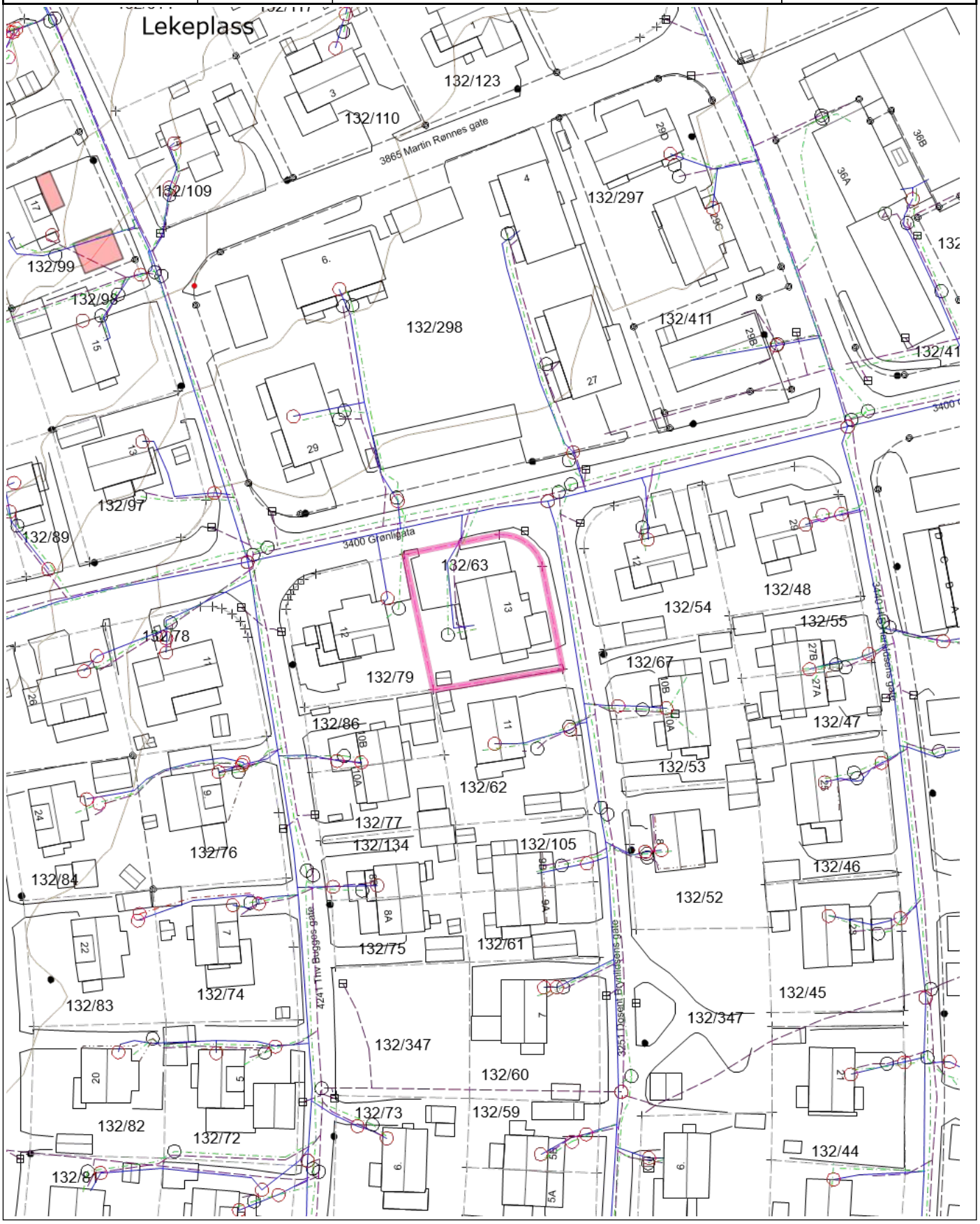
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Dosent Brynildsens gate 13 3188 HORTEN			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

A

Vår dato	Vår referanse
18.08.04	GBNR-132/63, K2-L42/02/488-21
	GBNR/132/63
Deres dato	Deres referanse
13.07.04	

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen
tlf 33085109, e-postadresse grethe.k.hellum@horten.kommune.no

Bygn.ing. Jan Sørensen
Lønneveien 24

3179 ÅSGÅRDSTRAND

DOSENT BRYNILDSENS GATE 13, 132/63 - PÅBYGG+ BRUKSENDRING-FERDIGATTEST

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 18.08.2004 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

Kopi: Terje G. Fossum Dosent Brynildsens gate 13 3188 Horten

L.nr. 204/59.

FERDIGATTEST

for eiendommen **Dosent Brynildsens gate nr. 13.**

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av **8/9 1959.**

fra **N.K.L.Å arkitektkontor.**

på vegne av **Horten Kooperative v/Per R. Johansen**

med ansvarshavende **Kristian Grette**

er følgende byggeforetagende lovlig:

Forretningsbygg i lettbetong i 1½ etasje.

Da bygningen er i overensstemmelse med bygningsloven og sunnhetsforskriftene kan den tas i bruk under hensyn til at tydelig husnummer, godkjendte søppelkasser og brannstige anbringes straks.

Hortens Bygningsråd den **20. desember 1960.**

Bygningssjef.

Bygningsinspektor.

05.12.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-132/63/0/1
Adresse
Dosent Brynildsens gate 13
3188 Horten H0101

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Saksnummer	2025/10313
Dokumentdato	13.10.2025
Kontrolldato	13.10.2025
Saksbehandler	Marie Surlien Andersen
Gnr/bnr.	132/63/0/2
Adresse	Dosent Brynildsens gate 13
Leilighet	H0201

TERJE GUNNAR FOSSUM
Dosent Brynildsens gate 13
3188 HORTEN

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Dosent Brynildsens gate 13, bruksenhet H0201, 3188 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 13.10.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

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

Til stede:
Eier/representant for eier: TERJE GUNNAR FOSSUM
For brannvesenet: Marie Surlien Andersen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Marie Surlien Andersen på telefon **40 62 85 64** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Marie Surlien Andersen
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

Andre forhold /personsikkerhet:
Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

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

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

Saksnummer	2025/10312
Dokumentdato	13.10.2025
Kontrolldato	13.10.2025
Saksbehandler	Marie Surlien Andersen
Gnr/bnr.	132/63/0/2
Adresse	Dosent Brynildsens gate 13
Leilighet	H0202

TERJE GUNNAR FOSSUM
Dosent Brynildsens gate 13
3188 HORTEN

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Dosent Brynildsens gate 13, bruksenhet H0202, 3188 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 13.10.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

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

Til stede:
Eier/representant for eier: TERJE GUNNAR FOSSUM
For brannvesenet: Marie Surlien Andersen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Marie Surlien Andersen på telefon **40 62 85 64** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Marie Surlien Andersen
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

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

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

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

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

Andre forhold /personsikkerhet:
Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

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

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

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00160374	15.02.2026	141250225

Ident
1959/1971/28

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres etter tinglysing til

Terje Gunnar Fossum
Dosent Brynildsensgt 13
3188 Horten

HORTEN KOMMUNE
07 SEPT 2004
SENTRALT ARKIV

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
19 OKT. 2004
HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6263

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0701	Horten Kommune	132	63		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
983 683 878	Pedibus Ans	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	50	G	13				25				37				49			
2	SB	50	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30											
7				19															
8				20															
9				21															
10				22															
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Doknr: 6263 Tinglyst: 19.10.2004 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Fellesareal: Tomten disponeres som ideelle andeler for sameie.
Bolig/næringsseksjonen disponerer hver 3 - tre - bilopp-stillingsplasser.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28). 03.09.2004

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Horten 03.09.2004	Pedibus Ans April Louise Fossum Terje Gunnar Fossum	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

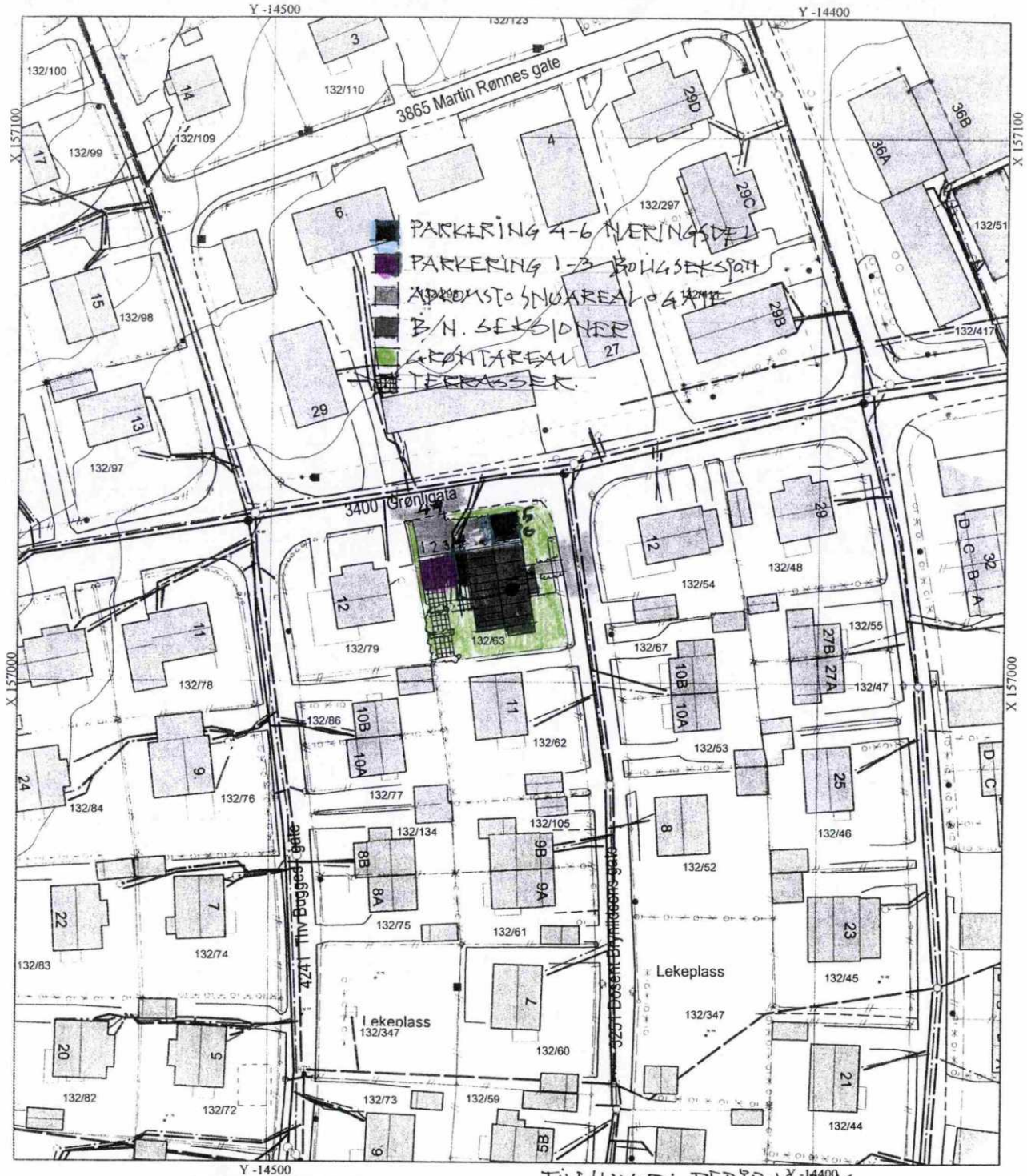
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
132	63			HORTEN kommune

Dato	Stempel og underskrift
12.10.04	HORTEN KO… Geodata, reg… og bygge…

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Y -14500 Y -14400

ENHET FOR GEODATA,
REGULERINGSPLAN OG BYGGESAK
Horten kommune
NGO III
M=1:1000

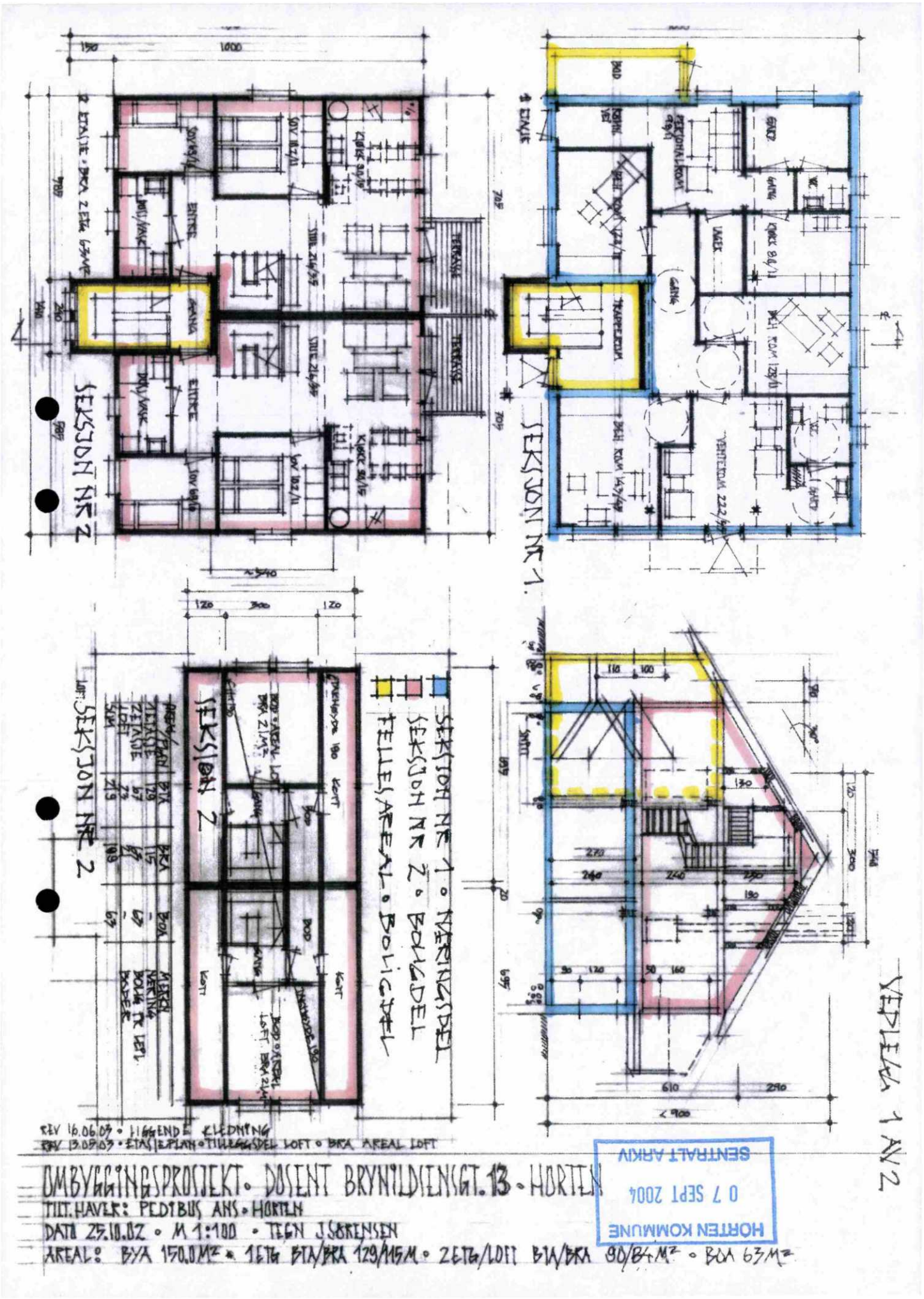
HORTEN KOMMUNE
V 06 OKT 2004
SENTRALT ARKIV
X=
Y=

TIL HAVER: PEDIBUS AMS
Adresse : Dosent Brynildsens gate 13 3188 HORTEN.
Gnr/Bnr : 132/63 Sign. :PÅK
Dato : 1.7.2004 05.10.04
REV

Konstruert bygg
Nøyaktig grense
Anslått grense
Bygninger angitt ved takflate
Grunnkart ajourført 2002.
Godkjent bygg, anslått beliggenhet
Igangsatt bygg, anslått beliggenhet
Ferdig bygg, anslått beliggenhet
Vannledning
Overvannsledning
Avløpsledning
Fiber-/signalkabel + fjernvarmeledning

Horten kommune er ikke økonomisk ansvarlig for evt. feil og/eller mangler i kartet.
Kartet er gyldig til bruk i byggesaker etc. i 6 måneder etter kartets dato.

NORD


SEKSJON NR 2
SEKSJON NR 1.
SEKSJON 2
SEKSJON NR 2
SEKSJON NR 1. NÆRINGSDEL
SEKSJON NR 2. BOLIGDEL
FELLESAREAL. BOLIGDEL
SNITT
REV 16.06.03 • HENGENDE KLEDNING
REV 13.09.03 • ETAS/EPLAN • TILLEGGSDEL LOFT • BRA AREAL LOFT
OMBYGGINGSPROSJEKT. DOSENT BRYNILDSENSGT. 13. HORTEN
TILT.HAVER: PEDIBUS ANS. HORTEN
DATO 25.10.02 • M 1:100 • TEGN J.SØRENSEN
AREAL: BYA 150.0M² • 1ETG BTA/BRA 129/115M² • 2ETG/LOFT BTA/BRA 90/84M² • BOA 63M²
HORTEN KOMMUNE
07 SEPT 2004
SENTRALT ARKIV
SNITT 1 AV 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/1971/28
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 09:44

Dagbok nr. 1971/1959 - 15/9
Horten sorenskriverembete

4 Bl. kr 35.-
15/9.1959.

SKJØTE

Undertegnede Horten kommune ved ordfører og rådmann skjøter og overdrar herved til

..Horten.Kooperative..... født .....

tomta ...Dosent.Brynildsens.gate.13..... i Horten stor ifølge

oppmåling .....665.....m² for kr. .....3.325.-.....

kroner ..tretusentrehundreogtjuefem.o/100.----------

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen betaler alle salgs- og skjøtningsomkostninger.

Hvis tomta ikke er bebygd innen 2 år etter utstedelsen av dette skjøte, kan kommunen, hvis den ønsker det, forlange tomta skjøtet tilbake mot å betale kjøpesummen uten tillegg av renter og omkostninger.

Tomta blir å bebygge med minst en tomannsbolig.

Hvis kommunen finner at det er nødvendig å legge vann- og kloakkledninger, samt elektriske kraft- eller kabelledninger over den solgte tomt, plikter kjøperen å finne seg i dette uten erstatning. Videre har kommunen rett til å utføre vedlikehold og fornyelse av sine ledninger over kjøperens eiendom uten å måtte betale ulempeerstatning. Det samme gjelder for naboeiendommer om kommunen finner at ledninger fra disse skal legges over denne tomt.

Blir kjøperen eller senere eiere nødt til å avstå tomta eller noen del av den til offentlig bruk, gateregulering, transformatorkjosk eller lignende, tilkommer det ikke tomtas eier større erstatning for grunnen enn forholdsvis etter hva det i sin tid er betalt for samme.

Tomta blir å bebygge i samsvar med de byggeregler og vedtekter som gjelder for strøket.

Eventuelt gjerdehold og oppsetting av sokkel inntil fortau er kommunen uvedkommende.

Særskilte vilkår:

Horten, den 7. september 1959.

.....Paul.Bentsen..... .....Osc..Løvaas.....
Ordfører. Rådmann.

Foranstående vilkår vedtas:

For Horten Kooperative:

Arthur Hansen Per Johnsen

Gjenpartens rigtighet bekreftes
Horten sorenskriverembete

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00160375	15.02.2026	141250225

Ident
2004/6263/28

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

FASADE VEST

FASADE ØST

FASADE SYD

FASADE NORD

HORTEN KOMMUNE
24 JUN 2003
BYGGESAK

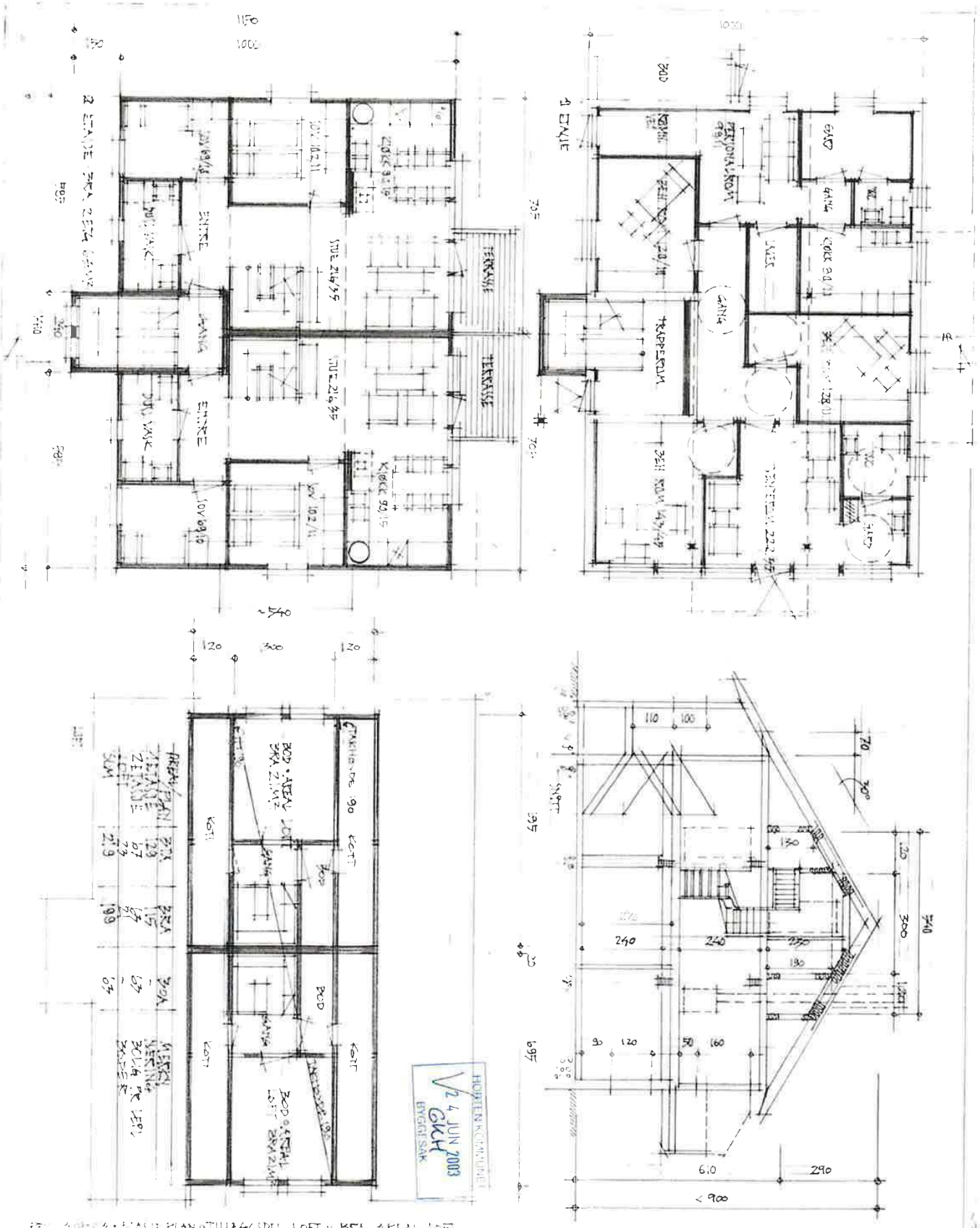
HORTEN KOMMUNE
17 JUN 2003
SENTRALT ARKIV

REV 18.06.03 • LIGGENDE KLEDNING
REV 13.05.03 • ETASJEPLAN • TILLEGGSDEL LOFT • BRA AREAL LOFT

OMBYGGINGSPROSJEKT • DOSENT BRYNILDSENSGT. 13 • HORTEN

TILTHAVER: PEDTBUS ANS • HORTEN
DATO 25.10.02 • M 1:100 • TEGN JSØRENSEN
AREAL: BYA 150.0M² • 1ETG BTA BRA 129/115M² • 2ETG/LOFT BTA/BRA 90/84M² • BOA 63M²

Vedlegg 1



HORTEN KOMMUNE
V2 4 JUN 2003
GKH
BYGGESAK

HORTEN KOMMUNE
V1 17 JUN 2003
SENTRALT ARKIV

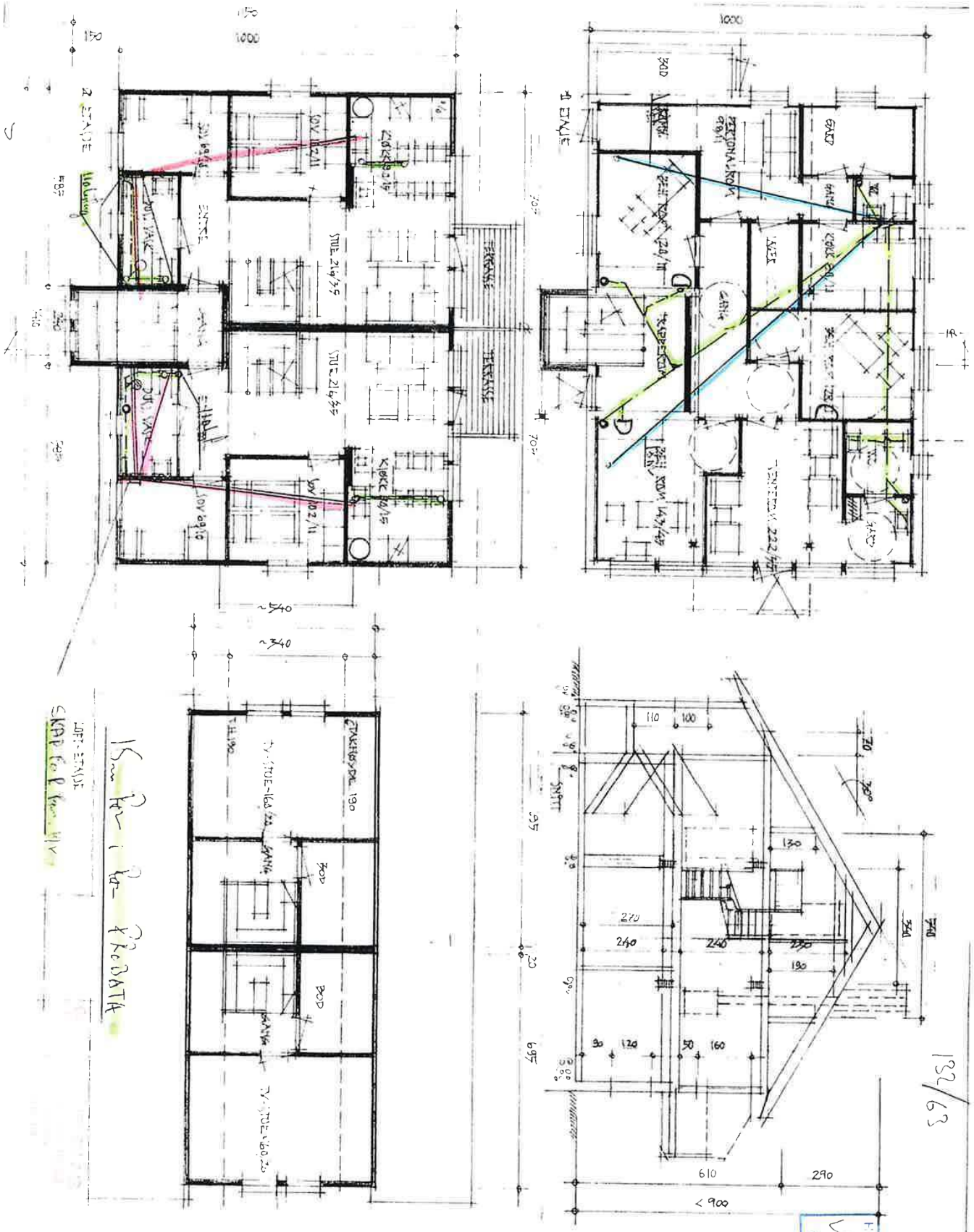
V2

OMBYGGINGSPROSJEKT. DOSENT BRYNILDSENVGT. 13 . HORTEN

TILTAKSHAVER: PEDYBUS ANS . HORTEN

DATO 25.10.02 . M 1:100 . TEGN J.SØRENSEN

AREAL: BYA 150,0 M² . 1 ETG BTA/BRA 129/115 M . 2 ETG/LOFT BTA/BRA 90/84 M² . BOA 63 M²



OMBYGGINGSPROSJEKT. DOSENT BRYNILDSENGT. 13 - HORTEN

TILT.HAVER: PEDERSEN BUS ANS - HORTEN

DATA 25.10.82 - M 1:100 - TEGN TSBRENSEN

ARTAL: BYA 150.0 M² - BTA/BRA LEIA 127.0/116.0 M² - BTA/BOA LEIA 96.7/85.7 M² PR LEILIGHET

132/63

3056

HORTEN KOMMUNE
17 JUN 2003
SENTRALT ARKIV

A

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

Vår dato
10.11.2004

Vår referanse
GBNR-132/63 snr 2/04/2712-

5

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

Deres dato

Deres referanse

Kopi

Terje G. Fossum
Dosent Brynildsens vei 13

3188 HORTEN

DOSENT BRYNILDSENS GATE 13, 132/63 SNR 2 - TILBYGG/CARPORT. MELDING OM VEDTAK.

Det vises til Deres søknad av 21.10.04, mottatt 01.11.04.

Det er fattet følgende vedtak i saken: D 426/04.

VEDTAK:

Melding om tiltak etter pbl § 86a for tilbygg carport godkjennes på følgende vilkår:
Minste avstand til eiendomsgrense mot vei skal være 1,0 m.

Vedtaket kan påklages inne 3 uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 15.
Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse ned berørt myndighet/rettighetshaver.
Regning på behandlingsgebyr, kr. 1.980,- blir sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Bjørn Reftun
byggesaksbehandler

Vedlegg: Sakspapir og godkjente dokumenter.



Y -14500 Y -14400

ENHET FOR GEODATA, REGULERINGSPLAN OG BYGGESAK
Horten kommune
NGO III

M=1:1000

HORTEN KOMMUNE
01 NOV 2004
SENTRALT ARKIV

Adresse : Dosent Brynildsens gate 13 • HORTEN

Gnr/Bnr : 132/63

Sign. : PÅK • JOHANSEN

Dato : 1.7.2004
22.10.04

TILTAK: TILBYGG MED CARPORT • SNR 2

Konstruert bygg/CARPORT

Nøyaktig grense
Anslått grense
Bygninger angitt ved takflate

Godkjent bygg, anslått beliggenhet

Igangsatt bygg, anslått beliggenhet

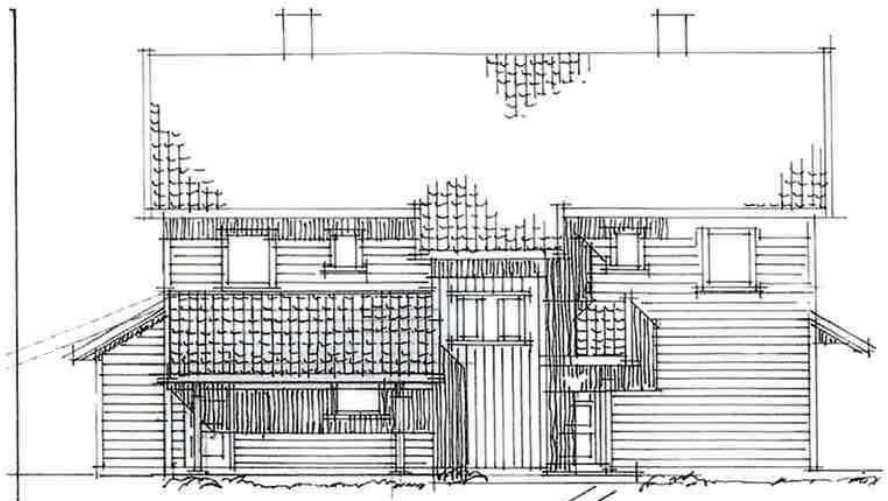
Ferdig bygg, anslått beliggenhet

Grunnkart ajourført 2002

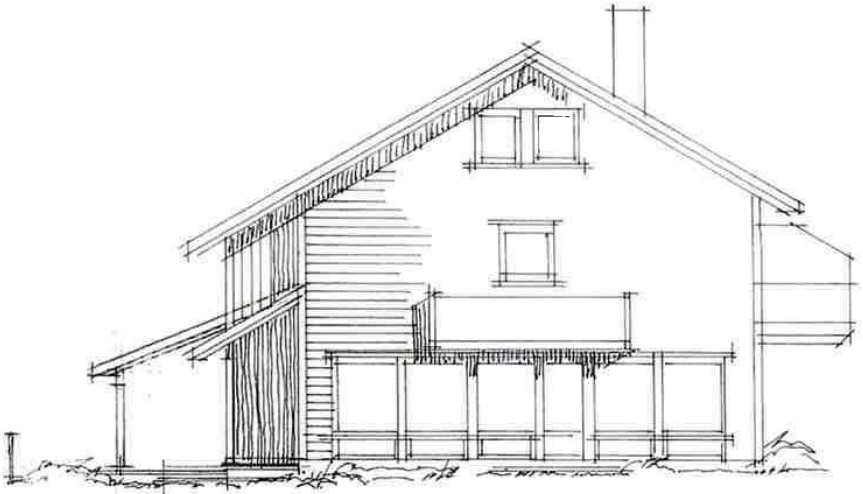
Vannledning
Overvannsledning
Avløpsledning
Fiber-/signalkabel + fjernvarmeledning

Horten kommune er ikke økonomisk ansvarlig for evt. feil og/eller mangler i kartet.
Kartet er gyldig til bruk i byggesaker etc. i 6 måneder etter kartets dato.

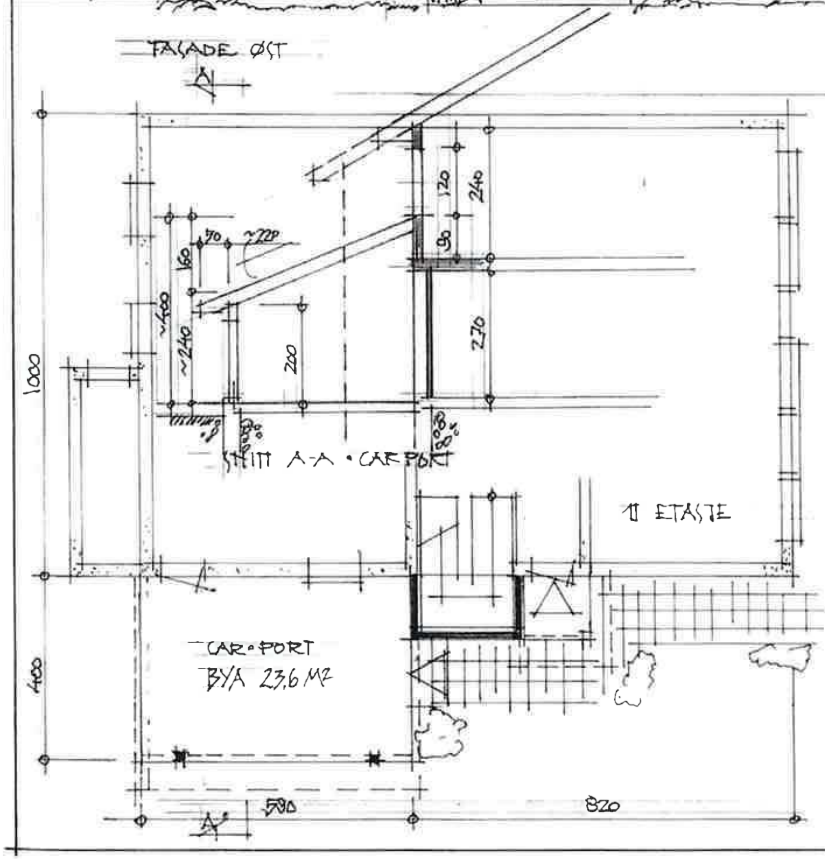
NORD

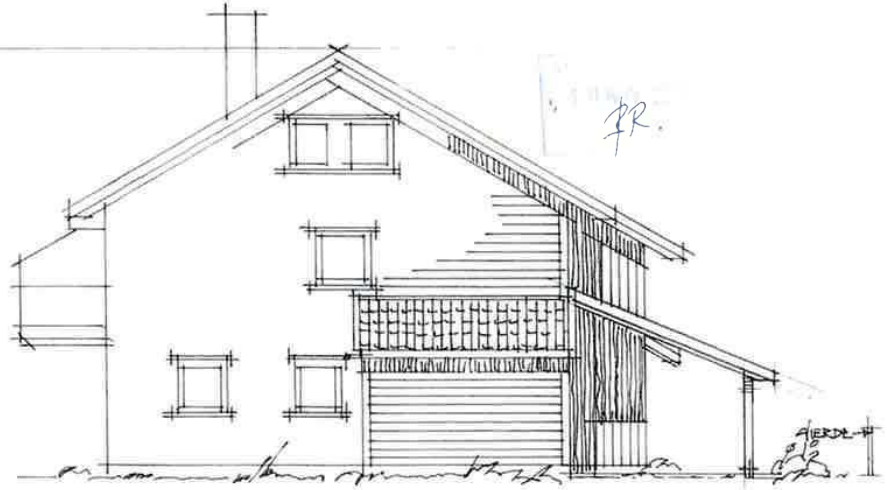


FASADE ØST



FASADE NORD





FASADE SØR

TILBYGG MED CAR•PORT • DOSENT BRYNILDSENSHT 13 • HØRTEN
TILT. HAVEK: PEDIBUS ANS • HØRTEN. V/T. FOSSUM • SEKSJ NR 2
DATO 22.10.04
M 1:100 • TEGN J SØRENSEN • ÅSGARDSTRAND
TILTAKET: FUNDAMENTERES PÅ EKSIST. LAITERRUMPE ?

HØRTEN KOMMUNE
01 NOV 2004
SENTRALT ARKIV

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt)
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. 672. 2-59.

J.nr. 20/59

ARKIV

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Horten

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. .....

Dronf Bugmildsvei gate nr. 13 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

1-plansbygg for matvarebutikk

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) 100.000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132. passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	.....	m²
Eldre begyggelse areal	—	m²
Areal av nybygg	142	m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3])	142	m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Plan, snitt, fasader 1:100
Situasjonsplan 1:1000

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Off. ledningsnett

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Frittliggende

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
—

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Til off. gate

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
Ingen

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Ingen

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:
Lasterampe

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
Baldakin over inngangsside.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

—

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Minste avst. fra nabogrense 2,5 m.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Lettbetong

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Forskriftsmessig grunnmursisolasjon og av murkrone. 15 cm. lös Leca i gulv på kult. Fuktighetssperre av asfaltpapp. Himling isoleres med 10 cm. mineralull. Diff.tett papp.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22)

To lag papp, kval. A og D på bordtak.

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

—

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

1 pipe. Elektrisk oppvarming med tilskudd av 1 ovn.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

§ 108. Rom for vask og tørring av klær, matvarer og brensel:

—

§ 109. Klosetter: 1 stk.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Oslo, den 8.9. 19 59.

N.K.L's Arkitektkontor
anmelder.

Horten Kooperative
byggherre.

Adresse: Revierstredet 2, Oslo.

Adresse: Horten.

Anmeldes senere.
ansvarshavende.

Adresse:

Saken er behandlet i Horten bygningsråds møte den 17/9 -59 og en viser til vedlagte utdrag av vedtak.

Sendes Horten Helseråd til uttalelse og retur.

Bygningssjefen i Horten, den 19. september 1959.

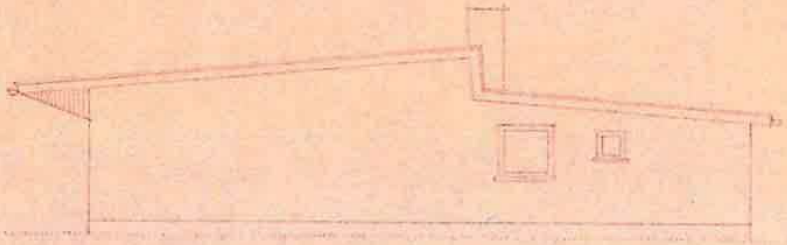
N. Bustrak

Bygningssjefen skal underrettes:
1. [illegible]arbeidet skal paabegynnes.
2. [illegible] er ferdig
3. [illegible]gulvene skal legges
4. [illegible]et skal tekkes
5. [illegible] er ferdig

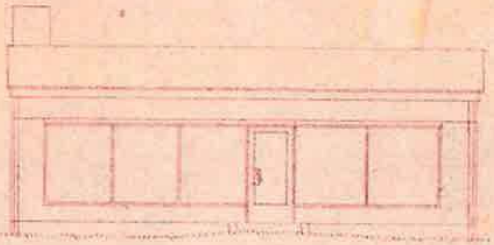
NB. Bygningen maa ikke tas i bruk før ferdigattest foreligger.

ARBEIDET MÅ IKKE SETTES I GANG FØR FYLKESFORSYNINGSNEMDA HAR INNVILGET BYGGETILLATELSE OG MATERIALTILDELING.

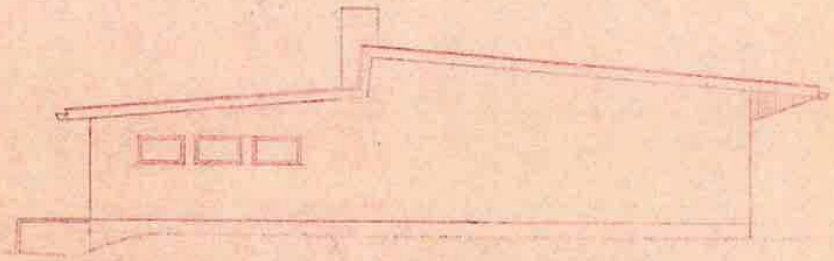
204/59



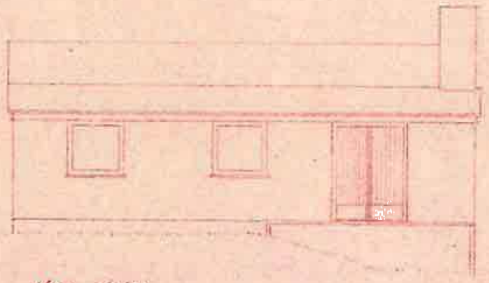
MOT VEST



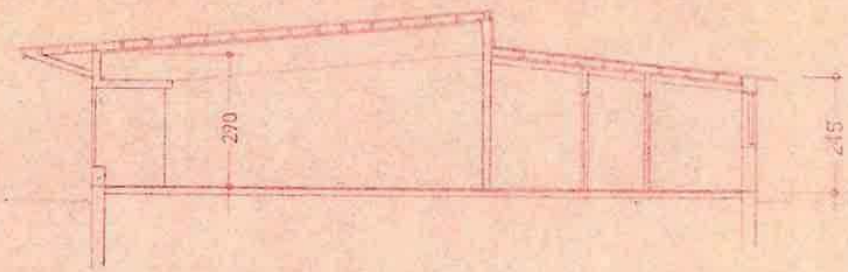
MOT GRØNLIGT



MOT DOSENT BRYNILPSENS GT



MOT SYD



snitt

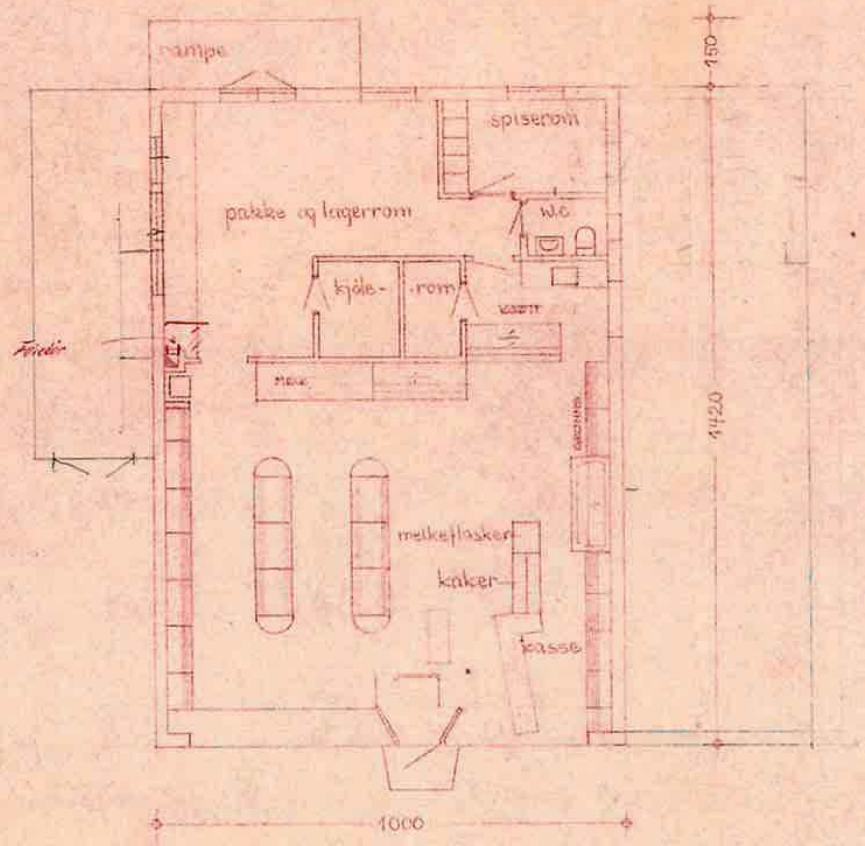
N. K. L.s ARKITEKTKONTOR
ARKITEKT BORRE G. ULRICHSEN

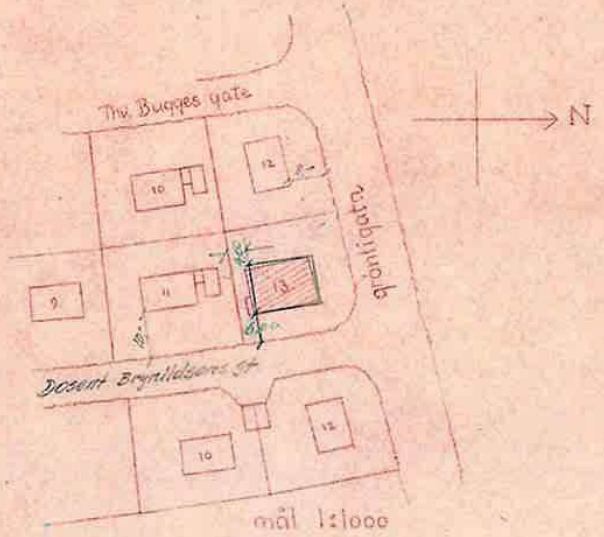
HORTEN ,KOOPERATIVE
FORSLAG TIL FILIAL
I HOLTANDALEN

SAK NR	DATO 22.6.59	TEGNING NR. 2
MÅL 1:100	RETTET 14.9.59	
TEGNET [illegible]	5.10.59	

204/53

ARKIV





N. K. L.s ARKITEKTKONTOR
ARKITEKT BØGGE S. ULRICHSEN

HORTEN KOOPERATIVE
FORSLAG TIL FILIAL
I HOLTANDALEN

SAK NR	DATO 22/5.59	TEGNING NR
TEGNET	SENDT 4/9.59	1

A

BORRE KOMMUNE
Seksjon for plan og kommuneutvikling

Vår saksbehandler
Arild Michelsen, tlf 33 08 51 05

Vår dato
23.05.01

Deres dato
20.05.01

Vår referanse
L44 /2001003381-2
GBNR/132/63

Deres referanse

Terje G. Fossum

Haakons gate 22
3188 HORTEN

KOPI

(132/63)

DOSENT BRYNILDSENS GATE 13, 13/132, HOLTAN POSTGÅRD - SVAR ANGÅENDE FRAMTIDIG BRUK.

Det vises til deres brev datert 20.05.01.

Etablering av en klinikk / helsevirksomhet som fotterapi og lignende i lokalet i Dosent Brynildsensgt. 13 vurderes som en kurant sak i forhold til gjeldende planer.

Med vennlig hilsen

Arild Michelsen
Arealplanlegger

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

Besøksadresse
Apotekergata 12

E-Postadresse
postmottak@borre.kommune.no

Telefon
33 08 51 00

Telefaks
33 08 50 01

Bankkonto
1594.30.31220

Organisasjonsnummer
964 951 284

Horten 20/5-01

(0001003391 - 1/L44/132/63

MOTTATT
22 MAI 2001
SENTRALT ARKIV

ARMI

Terje G. Fossum,
Haakonsgt. 32,
3188 Horten

Borre Kommune, Teknisk Etat
Seksjon for Plan of kommuneutvikling
Apotekerg. 12,
3187 Horten

Attn: Arild Michelsen



Ang: Holtan Postgård, Dosent Brynildsensgt. 13, gnr. 132, bnr. 63 i Borre kommune

Jeg viser til hyggelig samtale fredag 18. Mai 2001. ang. Holtan Postgård og sender som avtalt en forespørsel om mulig fremtidig bruk av denne næringseiendommen.

Min kone, "April L Fossum" driver i dag "Holtan Fotklinikk" i kjelleretasjen i egen bolig i Haakonsgt. 32, Horten.

Posten Norge BA legger i forbindelse med omstillingsprosessen i Posten frem ca. 70 postgårder over hele landet ut for salg. Vi vurderer å legge inn et bud på Holtan Postgård som er en av eiendommene som er lagt ut for salg, med tanke på å flytte driften av "Holtan Fotklinikk" ut fra kjelleretasjen i egen bolig til dette lokalet.

Holtan Postgård omfattes pr. idag av plan 38 – Holtandalen kv. 9, 13, 13A og 14, godkjent 11.6.57 og er regulert til boligformål.

Før vi eventuelt legger inn et bud ønsker vi å forsikre oss om at det vil være mulig å etablere en klinikk/helsevirksomhet slik som fotterapi, o.l. i lokalet i Dosent Brynildsensgt. 13.

Jeg vil sette pris på om vi kunne få en forhåndsuttalelse om slik bruk av denne næringseiendommen så raskt som mulig og i god tid før budfristen som er 15. Juni 2001.

Med vennlig hilsen

T. G. Fossum

Terje G. Fossum

a Morten Samuelsen

Gjengangeren 175 år

ANNONSE

Bolig og eiendom

En epoke er over: – Nå har vi for mye plass



UTVIDET I HØYDEN: Terje strakk seg langt for at fotklinikken til April skulle kunne blomstre. Foto: Ellen Johannessen

Av Ellen Johannessen

Publisert: 10.03.26 01:00

Del

April og Terje Fossum tenkte at kjøpet av det gamle posthuset i Holtandalen skulle løse deres plassproblemer. Det ble ikke bare enkelt.

For abonnenter

Det er rart hvordan en beslutning fattet ett sted, kan få følger for noen andre et helt annet sted. Som i 2001, da Posten bestemte seg for å legge

ned en rekke postkontorer over hele landet, deriblant den i Dosent Brynildsens gate 13 i Horten.

Bygget ble oppført i 1960 som en filial av Kooperative, og var Holtandalens første selvbetjente matvarebutikk. På slutten av 60-tallet flyttet Samvirkelaget til en større butikk i H. B. Haraldsens gate, og Posten flyttet inn og åpnet Holtan Postkontor i 1970.

I 2001 var den epoken over, og bygningen ble lagt ut for salg.



STARTEN: Posthuset som det så ut da April og Terje kjøpte det. Foto: Privat

Tok imot hele syklubber

Det røde, sentralt plasserte eiendommen mot Grønligata kunne passe ypperlig som fotklinikk, tenkte April og Terje Fossum. Paret bodde da i Haakons gate, hvor April siden 1986 hadde drevet Holtan fotklinikk sammen med en kollega.

Ulempen var at verken eneboligen eller parkeringsmulighetene var optimale for deres behov.

– Vi måtte gjøre noe. I Haakonsgate var det så trangt. På den tiden var det å gå til fotterapeut noe nytt, og veldig populært. Praksisen este ut. Jeg husker vi tok imot hele syklubber, men på vintre med mye snø, ble det med parkering et skikkelig problem, sier April.

ANNONSE

Da de hørte at Holtan Postgård skulle legges ut for salg, var de på ballen. Bygget lå i nabolaget og var et knutepunkt med god parkering, men verken April eller Terje kunne forutse hvilke følger det skulle få for dem begge.

Ble kjærester i England

De serverer sin historie, sammen med engelske vafler og sterk kaffe, akkurat i det den første flokken med våryre gjess flyr over hustaket. Det er tidlig i mars, men sola varmer allerede godt inn kjøkkenvinduene i andre etasje. Det er over 20 år siden postkontoret ble deres.

Paret traff hverandre på 70-tallet da de begge studerte i Manchester. De giftet seg, og flyttet til Norge våren 1982 da Terje fikk jobb på Simrad Marine. I 1982 var det ikke flust med jobbmuligheter for fotterapeuter. April etablerte sin egen arbeidsplass, først ved Braarudgården Eldresenter, før hun ominnredet kjelleren hjemme.

– Postkontorets sentrale beliggenhet i Holtandalen med god parkering og nærhet til bussholdeplass syntes vi passet ypperlig for vår klinikk, så i oktober 2001 kjøpte vi Holtan Postgård fra Posten, forteller Terje. Samtidig var det fint med tanke på nærheten til Holtan ungdomsskole, hvor deres to sønner gikk på den tida.

ANNONSE

Ble dyrere enn forventet

Det første de gjorde var å plante hekk rundt hjørnetomta på 658 kvadratmeter. Terje og April hadde en plan om å rehabilitere bygget slik at lokalene kunne benyttes som fotklinikk, men det viste seg å bli uforholdsmessig kostbart. Hva skulle de gjøre nå?

– Vi kontaktet derfor en byggteknisk konsulent som hjalp oss med å få vurdert om det var mulig å utnytte eiendommen bedre ved å bygge to leiligheter over næringslokalene samtidig med en full rehabilitering av næringslokaler i første etasje, sier Terje, og benytter anledningen til å berømme den byggtekniske konsulenten, Jan Sørensen.

Det var nemlig ikke så enkelt å få tak i fagfolk til å ta prosjekteringen den gangen

– Jan var både veldig hyggelig og dyktig. Han hjalp oss med å få laget skisser, tegninger og diverse tekniske beskrivelser. Vi lente oss på ham. Han sa blant annet at det var viktig med mye lys. Så gjorde vi som han sa. Det er vi glade for. Bygget har fungert godt for vårt formål, sier April.



TRAPPER NED: – Som pensjonister har vi ikke lenger bruk for så mye plass, sier April. Foto: Ellen Johannessen

Stort hus

Teknisk etat i kommunen godkjente rammetillatelsen for påbyggingsprosjektet samt bruksendring av lokalene i første etasje til klinikk med tre behandlingsrom våren 2003. Byggmesteren de valgte fullførte oppdraget høsten 2004. Da fikk huset på hjørnetomta et bruksareal på 321 kvadratmeter.



TO LEILIGHETER: Her er posthuset under ombygging i 2003. Foto: Privat

Eiendommen er seksjonert i to, med næringsseksjonen i første etasje og de to leilighetene i én seksjon.

ANNONSE

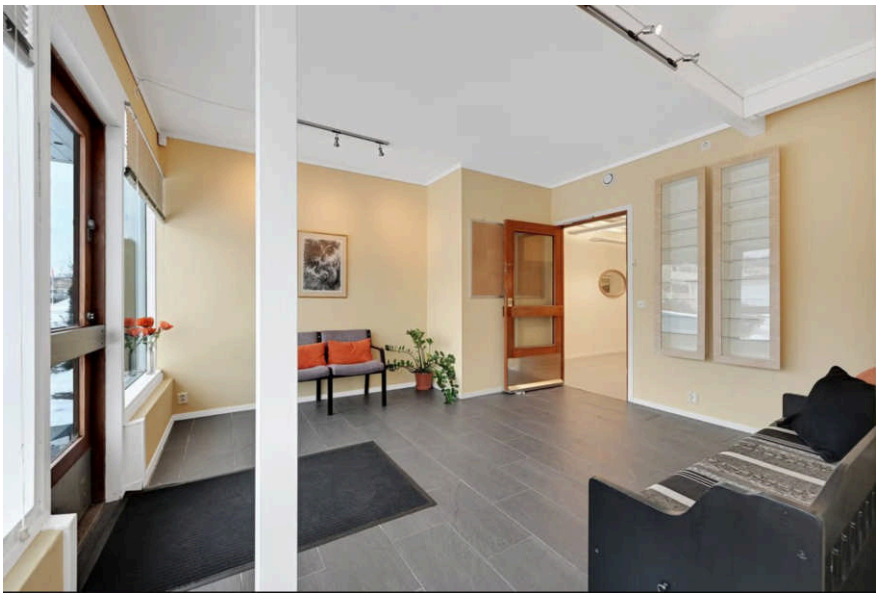
Mens April og en kollega flyttet virksomheten inn i de nye lokalene i første etasje, flyttet de selv inn i den ene av de to leilighetene noen varme augustdager det året.

– Midt oppe i det hele valgte vår eldste sønn og svigerdatter å gifte seg, med bryllup og det hele. Det var så varmt at vi måtte ha matpapir for vinduene fordi vi ikke hadde fått opp solskjerming. Huset var fullt av gjester og alt hva et bryllup fører med seg, men vi klarte det også, sier April.

Den andre leiligheten valgte de å leie ut, først til et firma i Horten og senere til venner og familie.

Slitsom pandemitid

På det meste jobbet det tre fotterapeuter i klinikken, som var i drift fram til 2021.



VENTEROMMET: I løpet av årene er det nok mange som har blitt kjent med dette rommet. Foto: Kristian Bollæren/Fotofinish

Årene med koronarestriksjoner ble krevende med hensyn til smittevern, men også lite lønnsomme. Folk holdt seg hjemme. Motivasjonen sank. Det er så mye annet April hadde lyst til å gjøre.

ANNONSE

Som frivillig i Norsk Nødhjelp, og Rusken-vandrer, samt ivrig Linedanser, bestemte hun seg for å avvikle Holtan fotklinikk. Våren 2022 var det slutt.

– Vi er nå begge pensjonister og har derfor bestemt oss for å selge hele eiendommen, både næringsdelen og begge leilighetene, helst til én kjøper, sier Terje.

Det tidligere posthuset blir lagt ut på Finn med en prisantydning rett under åtte millioner rundt påsketider.

April og Terje er spente, ser for seg at eiendommen kan passe til noen som vil drive sin egen virksomhet, samtidig som de bor i etasjen over.



MINNER: På det meste drev tre fotterapeuter hver sin praksis her. Foto: Ellen Johannessen

Sørbyhagen neste

At Horten ble deres by, ser de som et heldig valg. Begge deres sønner, Runar og Magnus, bor med sine familier i hjembyen.

April sier de har hatt mange gode år i Dosent Brynildsens gate. Noe av det som har gledet henne mest, er den engelskinspirerte hagen Terje laget til henne som en bursdagsgave et år.



BURSDAGSGAVE: April ønsket seg en engelsk hage, med grusganger og stauder i Horten. Det fikk hun av sin handy mann et år. Foto: Ellen Johannessen

På hver siden av grusgangen har han plantet stauder, prydtrær samt et epletre. Verken hagen eller hekken kan hun ikke ta med seg nå. De har blitt kjent med så mange hyggelige mennesker, men de flytter ikke lengre enn til Sørbyhagen hvor ny leilighet skal være klar før sommeren.



Les også

Dette var Hortens dyreste eiendomsoverdragelse i februar



Les også

Nagell-Erichsen vil bygge ved Borrevannet: – Han representerer ikke oss



Les også

Nå krever Natalie at næringsliv og uteliv får nyte godt av Hortens suksess: – Sløyf skatten!

Bolig og eiendom Horten Holtandalen

Kommentarer til denne saken

Notater