PRIVATMEGLEREN
HORTEN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE STORGATA 7C

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storgata 7C, 3181 Horten
Gnr. 129, Bnr. 122, andelsnr. 30 i SKOMAKERHAGEN BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260022

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Andreas Rasch Wegger

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 478 02 733

E-post: andreasrasch.wegger@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

Boligbygg med flere boenheter

Storgata 7 C, 3181 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 129, bnr. 122

Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1087 **Referansenummer:** UM1292

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

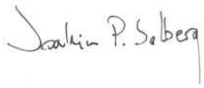
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet i 4.etasje av lavblokk med byggeår 2006. Bygget har overbygd inngangsparti med callinganlegg, trapperom med heis og parkeringskjeller. Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett fra 2025 på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vestvendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har enkelte avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør sette seg inn i. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig solskjerming på vinduer og dør i stuen. Disse er ikke funksjonstestet av takstmann.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2022 og brann- og lydklassifisert entrédør merket B30 35 db.
Vestvendt balkong ca. 19 m2 med utgang fra stuen. Gulvdekke av plastfliser. Rekkverk i stål og glass. Elektrisk markise, denne er ikke funksjonstestet av takstmann. Nyere tak over skyvedør montert i regi av borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier har lagt nytt parkettgulv i 2025. Boligen har enkelte glipper langs fotlister, et riss i vegg og generell bruksslitasje etter mange års bruk. Helhetlig gir overflater et greit inntrykk.
Betongdekke som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i gulv i stue og soverom. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stuen målt høydeforskjell på ca. 4 mm. på hele rommets gulvflate. Ca. 3 mm. målt i soverom. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, slett himling.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.
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 avtrekk til felles anlegg, tilluft under døren. Badet har fallforhold noe under krav og noe bom/skader i gulvflis.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.
Det er avtrekk via Flexit kjøkkenhette.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran befinner seg i himling 3.etasje.
Boligen har naturlig ventilering ved veggventiler, avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

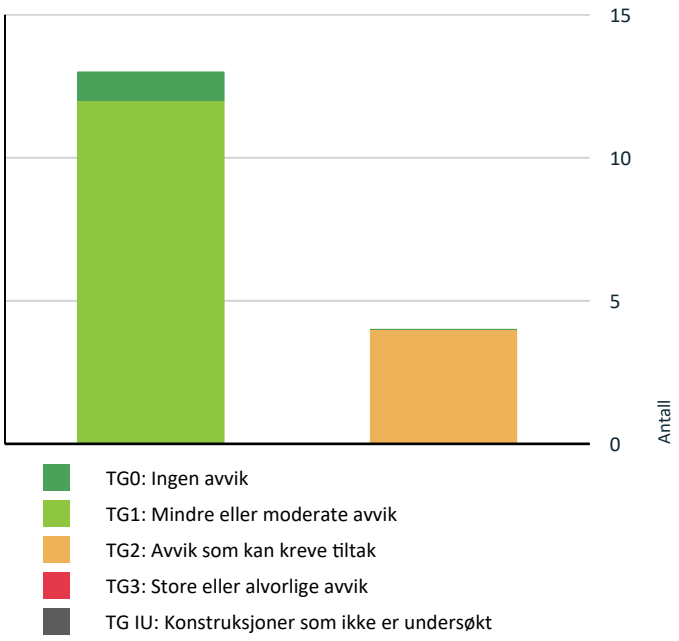
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest på bygningen datert 18.06.2010.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig solskjerming på vinduer og dør i stuen. Disse er ikke funksjonstestet av takstmann.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 2022 og brann- og lydklassifisert entrédør merket B30 35 db.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong ca. 19 m2 med utgang fra stuen. Gulvdekke av plastfliser. Rekkverk i stål og glass. Elektrisk markise, denne er ikke funksjonstestet av takstmann. Nyere tak over skyvedør montert i regi av borettslaget.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier har lagt nytt parkettgulv i 2025. Boligen har enkelte glipper langs fotlister, et riss i vegg og generell bruksslitasje etter mange års bruk. Helhetlig gir overflater et greit inntrykk.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Betongdekke som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i gulv i stue og soverom. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stuen målt høydeforskjell på ca. 4 mm. på hele rommets gulvflate. Ca. 3 mm. målt i soverom. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, slett himling.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.
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 avtrekk til felles anlegg, tilluft under døren.
Badet har fallforhold noe under krav og noe bom/skader i gulvflis.

Årstall: 2006



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Noe skruehull synlig etter skiftet innredning i veggflis.

Årstall: 2006



4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.
Gulvet har fall til sluk, noe under anbefalt i teknisk forskrift gjeldende for badets byggeår ved 1:50 i avstand 80 cm fra sluket. Høydeforskjell fra sluk til overflate foran døren ca. 20 mm. Kravet er 25 mm. fra sluk til topp membrankant. Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin. En sprekt gulvflis, bom i flis og noe riss i silikonfuge i dusjsonen.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Fuger bør skiftes ut.



4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2006

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

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

Det kan være fornuftig å montere dusjkabinett for å minske vannbelastningen i badet. Det kan igjen bidra til å forlenge levetiden.





4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant montert i 2024, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via sentralt anlegg, tilluft under døren.

4.ETASJE > BAD

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

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Hvitevarer er ikke vurdert.

Årstall: 2006



4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via Flexit kjøkkenhette.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran befinner seg i himling 3.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Gjelder kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Årstall: 2006

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering ved veggventiler, avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke lokalisert samsvarserklæring for anlegget.

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

Tilstandsrapport

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 er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring.





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

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

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

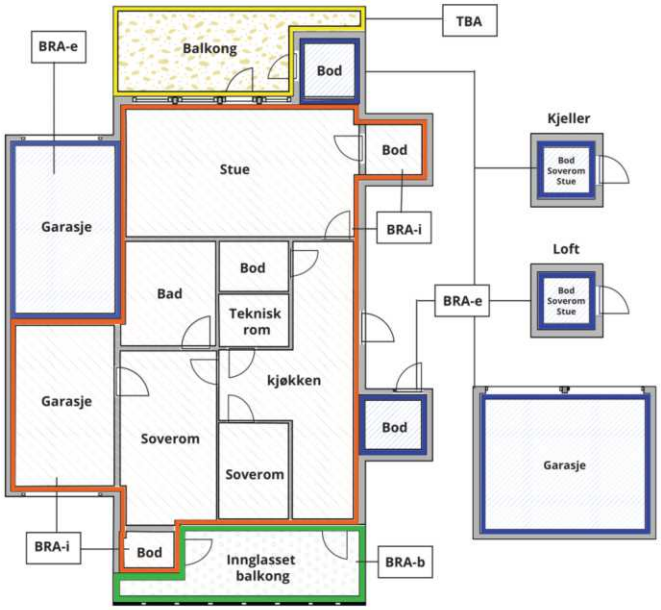
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.etasje	51	5		56	19
SUM	**51**	**5**			**19**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken	Bod kjeller	

Kommentar

Bod i kjelleren på 5 m2 er medtatt som BRA-e.
Vestvendt balkong ca. 19 m2 er angitt som TBA. Oppmåling med laser i dagslys er utfordrende. Arealavvik kan derfor forekomme. Anbefaler interessenter å kontrollmåle dersom informasjonen anses som viktig. Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest på bygningen datert 18.06.2010.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022: Ny hevskyvedør skiftet i regi av borettslaget. 2024: Ny baderomsinnredning. 2025: Nytt parkettgulv utført som egeninnsats, dokumentasjon og garantiforhold vil være begrenset av dette.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	129	122		0	1533.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Storgata 7 C

Hjemmelshaver
Skomakerhagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKOMAKERHAGEN BORETTSLAG	987768711			Winge Sigurd Marius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
30

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til i Horten sentrum med kort gangavstand til alle fasiliteter. Et par minutters gange tar deg til flere kjøpesentre, kino, restauranter og kafeer. Det er matvarehandel like i nærheten. Ikke langt fra sentrum ligger Karljohansvern med marinemuseet, turområder og badestrender. Like bortenfor går det hyppige avganger til Tønsberg, Skoppum og Holmestrand. Det tar om lag 1 time med bil til Oslo, og 30 minutter til Tønsberg.

Adkomstvei

I Horten sentrum, kjør nedover Storgata, kjør forbi Torget og ta første inn til venstre etter innkjøringen til Torggata. Parkering for besøk er foran inngangen til blokken.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress 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			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

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.

•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.
Målinger av gulv er begrenset av møblering under befaring. Vi anbefaler at det gjøres nye målinger når rommene er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260022

Selger 1 navn
Sigurd Marius Winge

Gateadresse
Storgata 7C

Poststed	Postnr
HORTEN	3181

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260022

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet servantskap og montert høyskap

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Annet sted enn over min leilighet Reparert av borettslaget.

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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: TT bygg: Baldakin og skyvedør mot terrasse Riis: Skillevegg med rømningsdør på terrasse

Arbeid utført av: TT bygg og Riis Bilglass

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260022

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

☑ 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260022

Tilleggskommentar

Styreleder Laila Stølan sier 6. feb. 2026, at hun ikke kjenner til noen radonmålinger i bygget og at hun ikke har funnet noen dokumenter ang. dette

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: 141260022

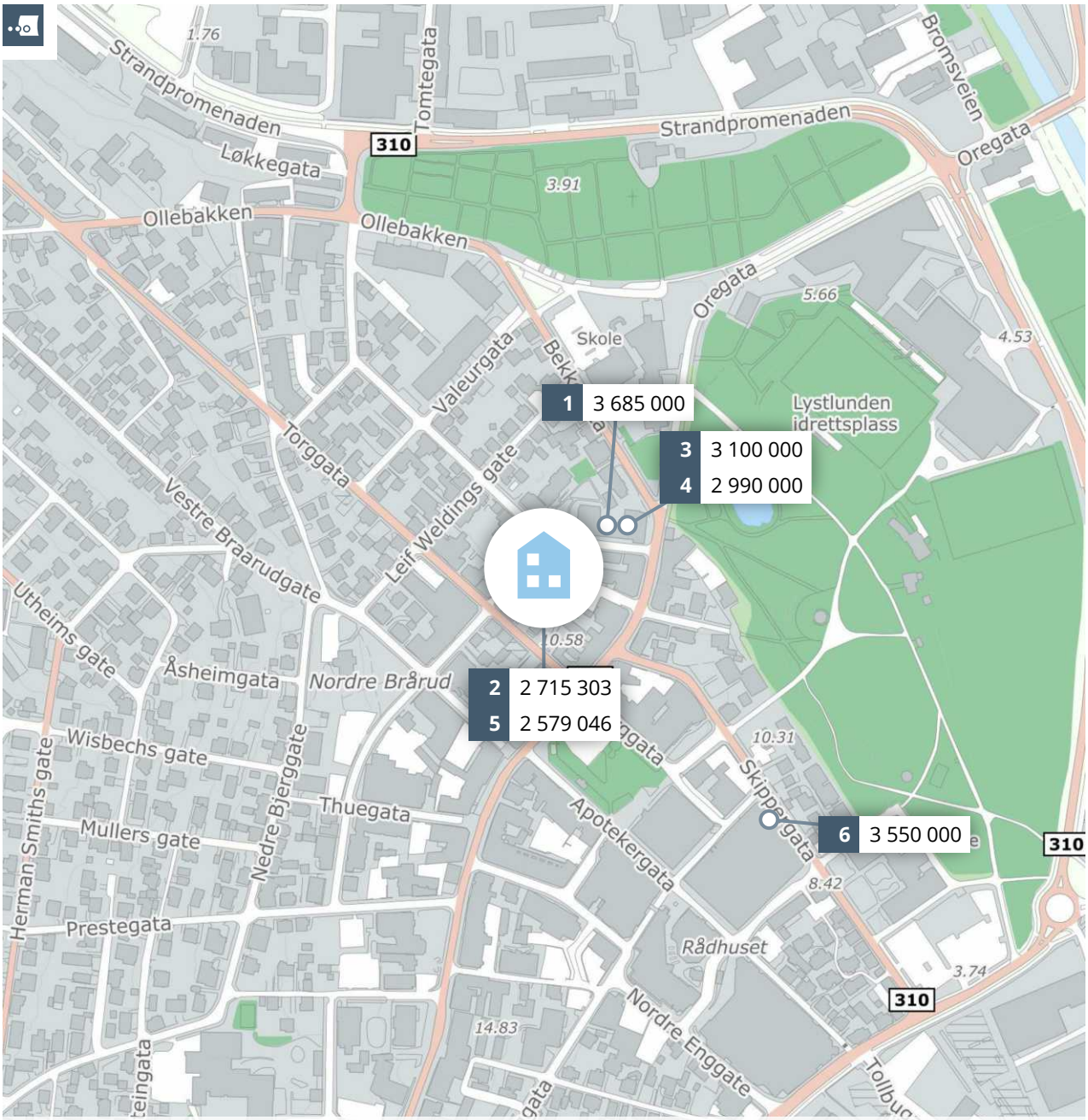
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Marius Winge	750c6f6984829230f09faf214e130f6bf5812383	11.02.2026 16:56:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260022

- 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



Meglers verdivurdering

STORGATA 7 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 20.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andreas Rasch Wegger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storgata 7 C, 3181 HORTEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 129 BNR 122 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Sentrum

Verdivurdert til

3 150 000

219 804	3 369 804	66 075
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	5 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	6 078
Formue	38 171
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Storgata 1 B 53 m² 2020 2. etg 1 sov	14.03.2025	2 150 000	**2 440 000**	1 245 000	3 685 000	**69 528**
2 Storgata 7 C 50 m² 2006 3. etg 1 sov	17.06.2024	2 000 000	**2 000 000**	715 303	2 715 303	**54 306**
3 Storgata 1 A 51 m² 2020 - etg 1 sov	07.10.2025	3 150 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**60 784**
4 Storgata 1 A 51 m² 2020 2. etg 1 sov	24.10.2025	1 800 000	**1 750 000**	1 240 000	2 990 000	**58 627**
5 Storgata 7 C 53 m² 2006 1. etg 1 sov	17.11.2025	1 990 000	**1 890 000**	689 046	2 579 046	**48 661**
6 Skippergata 3 59 m² 2019 5. etg 1 sov	16.08.2024	3 600 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**60 169**

Lekker, lettstelt og hyggelig 2-roms toppetasjeleilighet fra 2006 med meget sentral beliggenhet i Horten sentrum. Det er kort vei til både flotte turområder og "alle" sentrumsfasiliteter. Grunnpakke tv/internett (fiber) og varmtvann er inkludert i fellesutgiftene. Fibernett er installert i 2025. Parkett fra 2025 på gulv i alle oppholdsrom. Dette er en leilighet som passer ypperlig for bl.a. førstegangskjøpere, enslige, par og "godt voksne" - det er trappefri adkomst inn i leiligheten med heis i bygget. Callinganlegg med døråpner.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré med skyvedørsgarderobe, stort soverom med skyvedørsgarderobe, flislagt bad, flott kjøkken i åpen løsning til stuen med utgang til en stor og solrik terrasse mot nordvest.

Bod på ca. 5 kvm i kjeller.

Borettslaget har garasjekjeller hvor beboer kan søke om å leie parkeringsplass.

Velkommen til visning i en lettstelt leilighet i Horten sentrum!

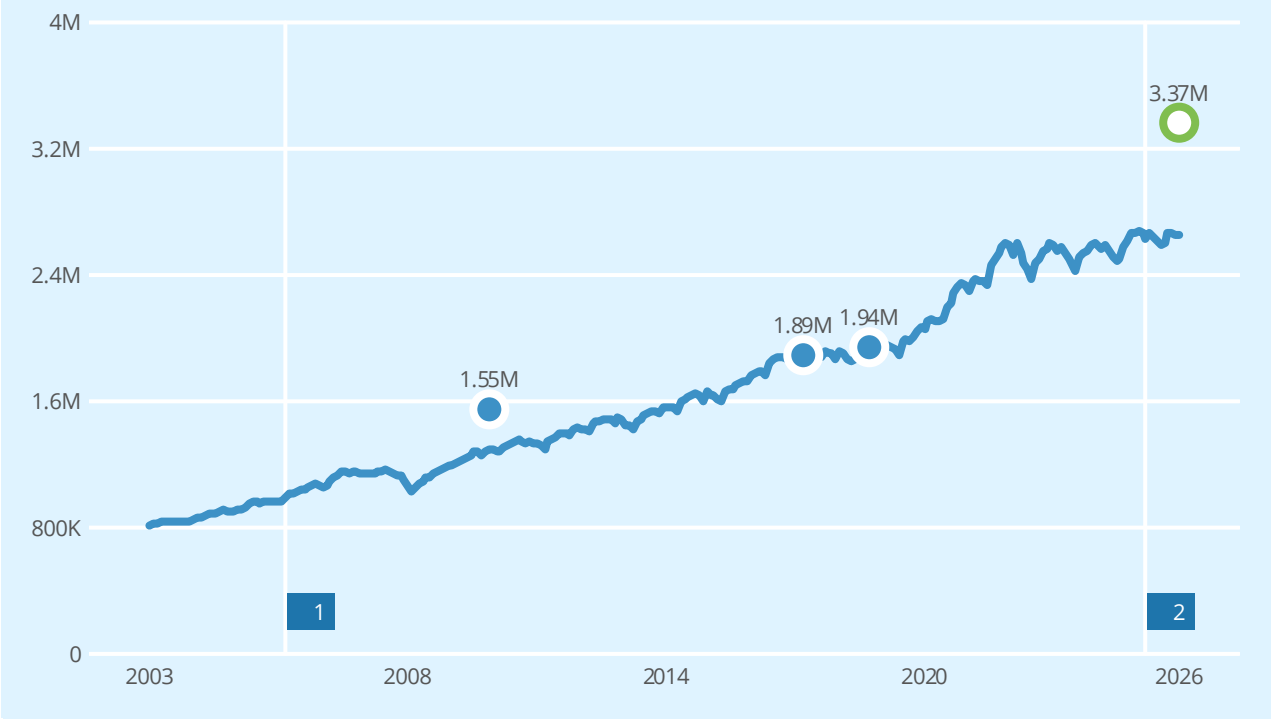
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.03.2019	16.04.2019	10.05.2019	1 720 000	1 700 000	237 209	1 937 209	3
08.10.2017	13.10.2017	20.11.2017	1 600 000	1 650 000	240 810	1 890 810	
11.10.2010	30.09.2010	11.10.2010	-	1 300 000	251 612	1 551 612	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten fremstår som en attraktiv toppetasjeleilighet. Sammenlignet med andre omsetninger.

Leiligheter til salgs i Sentrum grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
156
dager

Leiligheter solgt i Sentrum grunnkrets siste 6 mnd

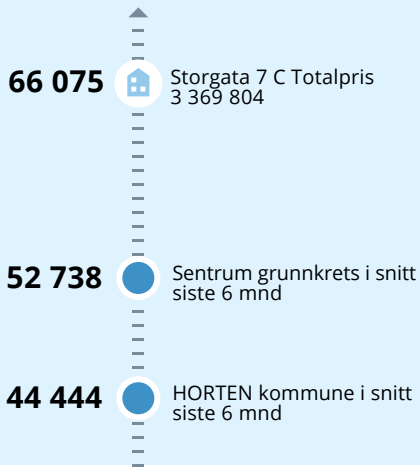
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Storgata 7C, 3181 HORTEN**	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-253344**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21808342**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **122**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **156,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **152,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 779 kWh**



Storgata 7C, 3181 HORTEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Storgata 7C, 3181 HORTEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Skomakerhagen Borettslag		Vår ref.:	996/404	Fødselsdato eier:	20.06.1947
Storgata 7 C		Type:	Borettslag tilknyttet		
3183 HORTEN		Eiere:	Sigurd Marius Winge		
Organisasjonsnr:	987 768 711	Andelsnr:	30		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 078

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	199
	Avdrag IN-lån 2	-1 542
	Avdrag IN-lån 2	1 542
	Felleskostnader Eiendomsskatt	293
	Renter IN-lån 2	-665
	Renter IN-lån	2 195
	Renter IN-lån 2	665
	Felleskostnader	4 611
	Renter IN-lån	-1 317
	Renter felleslån	97

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	219 804	Gjeld siste årsoppg.:	220 404
Klient ajourf. lån:	20 737 755,08	Klient gj. s. årsoppg.:	15 089 508

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94817173289, Handelsbanken

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.04.2026: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 16.04.2026: 613 940
Andel av saldo: 19 805
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2034)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 94817172991, Handelsbanken

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 16.04.2026: 2 781 963
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2034)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 376 744
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 153 488
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN2) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 94817173009, Handelsbanken

Boligopplysninger:

Skomakerhagen Borettslag	Vår ref.:	996/404	Fødselsdato eier:	20.06.1947
Storgata 7 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
3183 HORTEN	Eiere:	Sigurd Marius Winge		
Organisasjonsnr: 987 768 711				

3: Fellesgjeld

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 121

Saldo per 16.04.2026: 11 590 697

Andel av saldo: 200 000

Første termin: 30.06.2019Neste avdrag: 30.06.2038 (siste termin 30.06.2056)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 300 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 300 000

Flytende rente | Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra april 2038 (gjelder ikke de som har 'Andel av saldo' lik kr 0).

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2038 utgjøre ca kr 913,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Laila Stølan

Adresse: Storgata 7 C

Postnr/-sted: 3181 HORTEN

Telefon: Mob.: 93467980

E-post: lailastoelan@live.no

Webside:

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	220 404	Andre inntekter:	1 182
Annen formue:	38 171	Utgifter:	12 571		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	445 000
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	30

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006		
Gårds/bruksnr:	129/122, 129/500		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1541

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	4244900

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.04.2007	Første innflytting:	01.05.2007	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Mulig garasjeplass etter søknad/fordeling ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget

2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˙

2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Skomakerhagen Borettslag	Vår ref.:	996/404	Fødselsdato eier:	20.06.1947
Storgata 7 C	Type:	Borettslag tilknyttet		
3183 HORTEN	Eiere:	Sigurd Marius Winge		
Organisasjonsnr: 987 768 711				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fellesmålt strømanlegg:
Ved eierskifte skal melding sendes til: Eviny Termo AS med informasjon om ny eier og overtagelsesdato.
Eviny Termo AS betaler strømfakturaer fra Fjordkraft (strømleverandøren som borettslaget har avtale med pr 02.06.2022) og viderefakturerer andelseiere og borettslaget for målt forbruk.
Det er ikke anledning for den enkelte andelseier å bytte strømleverandør, da boretslaget har avtale om fellesmåling av strøm.

Bestilling av nøkler sendes til nokler@usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

HUSORDENSREGLER
for Skomakerhagen borettslag

(Sist endret: 18. mars 2009)

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Borettshaveren har også ansvaret for at eventuelle fremleietakere følger disse bestemmelser.

Vær oppmerksom på at husordensreglene ikke bare inneholder plikter. De skal være med på å sikre ro, orden og hygge i boligene våre.

§1. Renhold i fellesområder

Renhold av fellesområdene påhviler borettshavere / innleid bistand. Renholdet omfatter også tilhørende vinduer, dører og vegger. Rengjøring skal foretas så ofte det anses nødvendig, dog minst en gang pr. uke.
Dersom renhold påhviler borettshaverne – blir de i samme etasje enige seg imellom om fordelingen. Ved bortreise må det avtales med nabo eller andre, idet den som er bortreist ikke er fritatt for rengjøringsplikter.

§2. Behandling av fellesområder

I trapperom og fellesområder må det ikke hensettes rullestoler, sykler, mm som kan hindre fremkomst. Dette for å sikre rømningsveier ved brann. Disse gjenstandene må settes bort i dertil bestemte rom/boder. Det er ikke tillatt å røyke inne på fellesrom og i trappeganger.
Ta vare på beplantninger og grøntanlegg. Telting, sykling og fotballsparking på plenen er ikke tillatt. I regn- og snøvær skal alle vinduer i fellesområder være lukket.

§3. Søppel

Søppel må pakkes som avtalt for kildesortering og legges i riktige beholdere. Uriktig innpakking kan føre til at renovasjonsfirmaet pålegger borettslaget ekstra kostnader.

§4. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere utenom oppmerkede parkeringsplasser/garasjer. Det er kun tillatt å kjøre til hovedinngangen ved varetransport, transport av syke og funksjonshemmede. Garasjeportåpner leveres til styreleder ved flytting. Ekstra garasjepoståpner selges tilbake til borettslaget.

§5. Balkonger/vinduer

Hold evt. balkonger ryddige. Ikke bruk disse som lagringsplass som kan virke skjemmende for borettslaget. Kast ikke mat ut fra balkonger/vinduer til fuglene, da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen. Eventuelle snorer og tørkestativer må ikke være synlige utenfra og balkonger og vinduer må således ikke brukes til lufting eller tørking av tøy eller sengeklær slik at dette er synlig. Skilter, markiser o.l. må ikke settes opp uten spesiell tillatelse fra styret.. Det er ikke tillatt å henge ut tøy etter kl. 19.00 dagen før søn- og helligdager eller på søn- og helligdager.

§6. Låsing

Inngangsdørene skal holdes låst til enhver tid – for alles sikkerhet. Alle må være kritiske til å åpne hoveddøra for personer man ikke har personlige relasjoner til.

§7. Ro og orden i leilighetene

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og klokken 06.00. Husk å gi nabovarsel ved oppussing av boligen dersom dette kan medføre støy. Oppussing over lengre tid må godkjennes av styret. Gi også forhåndsvarsel dersom du skal ha festlig lag. Pass alltid på at barna ikke leker og støyer i trappeoppgangene og at dører til trappeoppganger lukkes uten støy. Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Pass på at film- og musikkanlegg ikke settes unødig høyt på. Musikkøving er tillatt frem til kl. 22.00. På søn- og helligdager må øving ikke sjenere naboene. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og leieboerne i huset for øving.

§8. Husdyr

Det er et generelt forbud mot å holde husdyr i borettslaget. Unntatt er førehund, akvariefisk og mindre burfugler (maks. 2). Det skal i alle tilfeller søkes styre i forkant av anskaffelse av husdyr – eller før innflytting.

§9 Lufting

Leilighetene luftes gjennom vinduer og balkongdører. Friskluftventilene bør stå oppe mest mulig for å unngå fuktskader inn i boligen. Kort, men hyppig lufting er best. Boligen må holdes såpass varmt at vannrør o.l. ikke fryser.

§10. VVS

Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Sanitetsbind, mm må ikke kastes i klosettet.
Undersøk hvor stoppekranene er montert straks du flytter inn i tilfelle vannlekkasje.

§11. Strømsparing

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk lyset etter bruk slik at borettslaget – og dermed hver enkelt beboer – sparer på strømutgiftene.

§12. Grilling / oppbevaring av gassbeholdere, bensin med mer.

Det er ikke tillatt å grille med kull- eller gassgrill på veranda/balkong (kun på eventuelle områder som er trukket vekk fra bygningsmassen). Det er kun tillatt med elektrisk grill – dette grunnet brannfare samt fare med å oppbevare gassbeholdere i eller i umiddelbar nærhet av bygningene.
Det er heller ikke tillatt å oppbevare annen type gassbeholdere, bensin eller annen eksplosjonsfarlig gods, inne eller i umiddel nærhet av boligene/bodene mm.

§13. Utvendig installasjoner (f.eks parabol, varmepumper med mer)

Da utvendig installasjon av f.eks parabol, varmepumper med mer berører borettslagets eiendom, er det ikke tillatt å montere slike før etter skriftlig søknad til styret og med etterfølgende skriftlig godkjenning fra styret.

§14. Driftsinstruks

Alle plikter å gjøre seg kjent med driftsinstruksen som er utlevert til hver leilighet. Leilighetens stoppekran må den enkelte vite hvor er. Se Avstengningsguide under punkt 11 i driftsinstruksen.

§15. Flytting

Ved flytting er det styreleder som via låsesmed skal sørge for ommerking av ringetablå og postkasse.

Klientnr. 120/996

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

for **SKOMAKERHAGEN BORETTSLAG**
stiftet 11.01.05

Organisasjonsnummer 987 768 711.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 07.06.07.
Sist endret på ordinær generalforsamling 28.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
SKOMAKERHAGEN BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jmf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jmf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen

holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jmf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jmf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jmf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jmf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

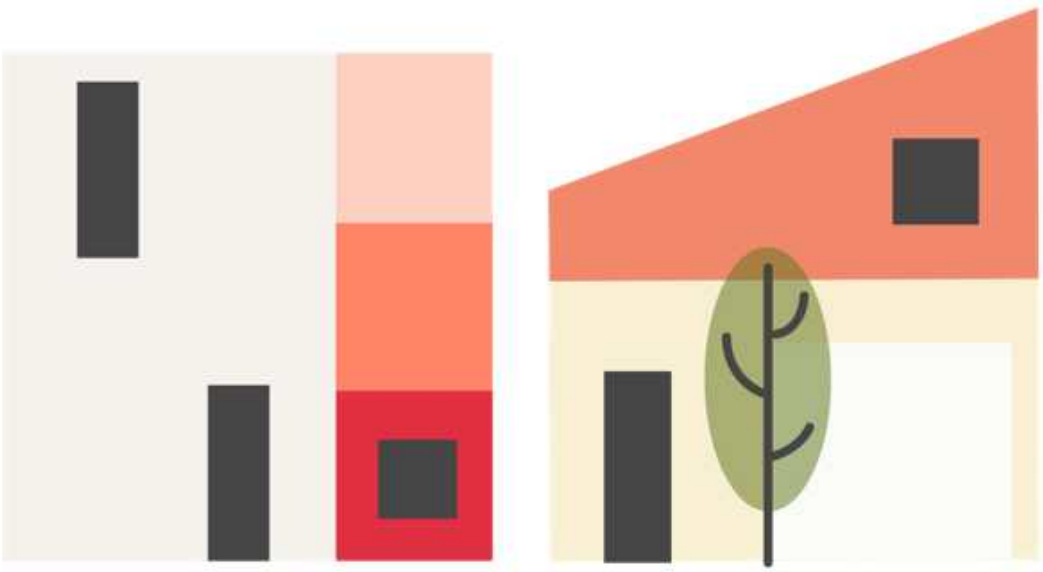
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jmf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jmf lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2026

Skomakerhagen Borettslag

Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00

Thon Hotel Horten

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Skomakerhagen Borettslag

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Skomakerhagen Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Ved bruk av registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må denne fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlem til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 115 000,- godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Laila Stølan, Valgt fra 10.06.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tor Løver, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørg Kristin Pedersen, Valgt fra 10.06.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Knut Knutsen, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jonas Forsbakk, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Laila Stølan stiller til valg for to nye år som styreleder.

5.2 Valg av medlem til styret

Bjørg Kristin Pedersen stiller ikke til gjenvalg som styremedlem.

Anne - Beate Galleberg stiller til valg som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Jonas Forsbakk og Knut Knutsen tar gjenvalg som varamedlemmer.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat.

5.5 Valg av valgkomite

Kari Thorsen og Laila Stølan stiller til gjenvalg til valgkomiteen.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 102 209**	**1 052 883**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	719 725	812 527
Tilbakeføring av avskrivning	23 145	23 145
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-151 457
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 288 375	-834 887
Endringer i andre langsiktige poster	653 486	199 999
B. Årets endring disponible midler	**107 981**	**49 327**
C. Disponible midler	**1 210 191**	**1 102 209**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 358 081	1 159 507
Kortsiktig gjeld	-147 891	-57 297
C. Disponible midler	**1 210 191**	**1 102 209**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Skomakerhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 057 211	2 992 529	3 112 013	3 241 076
Sum leieinntekt		**3 057 211**	**2 992 529**	**3 112 013**	**3 241 076**
Sum inntekt		**3 057 211**	**2 992 529**	**3 112 013**	**3 241 076**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	16 215	16 215	16 215	16 215
Styrehonorar	2	115 000	115 000	115 000	115 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	23 145	23 145	0	9 645
Driftskostnad					
Energikostnad		79 621	69 166	100 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	4	227 759	220 428	221 154	173 000
Kommunale avgifter/renovasjon		235 278	209 133	271 051	240 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	15 220	20 738	21 050	2 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	8 256	8 393	25 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	7	451 675	267 166	462 000	746 000
Revisjonshonorar		6 423	5 769	6 125	6 300
Forretningsførerhonorar		89 013	85 672	89 240	93 100
Andre honorar	8	20 719	20 330	17 330	18 000
Kontorkostnad		4 113	4 061	2 250	3 000
TV/bredbånd		243 561	231 946	243 106	245 148
Kontingent og gaver		15 728	15 300	12 300	15 850
Forsikring		139 064	119 221	140 449	184 317
Eiendomsskatt		19 948	0	0	120 000
Andre kostnader	9	7 200	3 490	0	8 200
Sum kostnad		**1 717 938**	**1 435 172**	**1 742 270**	**2 108 775**
Driftsresultat før IN		**1 339 273**	**1 557 358**	**1 369 743**	**1 132 301**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		218 606	200 001	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 557 879**	**1 757 359**	**1 369 743**	**1 132 301**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 865	38 788	0	0
Rentekostnad		876 019	983 620	937 906	825 339
Netto finansposter		**838 154**	**944 832**	**937 906**	**825 339**
Årsresultat		**719 725**	**812 527**	**431 837**	**306 962**
Overført til/fra annen egenkapital		719 725	812 527	0	0
SUM OVERFØRINGER		**719 725**	**812 527**	**0**	**0**

Balanse 2025 Skomakerhagen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	9 300 000	9 300 000
Bygninger	3	34 937 363	34 937 363
Påkostninger	3	173 313	173 313
Garasjer	3	1 600 000	1 600 000
Andre driftsmidler	3	9 645	32 790
Sum anleggsmidler		**46 020 320**	**46 043 466**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		4 687	8 033
Andre kortsiktige fordringer		1 058	0
Forskuddsbetalte kostnader		170 807	268 972
Innestående konsernkonto og bank		1 181 529	882 502
Sum omløpsmidler		**1 358 081**	**1 159 507**
SUM EIENDELER		**47 378 402**	**47 202 972**

Balanse 2025 Skomakerhagen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		155 000	155 000
Sum innskutt egenkapital		**155 000**	**155 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 784 034	9 064 308
Sum opptjent egenkapital		**9 784 034**	**9 064 308**
Sum egenkapital	**10**	**9 939 034**	**9 219 308**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	15 089 509	16 377 884
Borettsinnskudd		16 395 000	16 395 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	5 806 969	5 153 483
Sum langsiktig gjeld		**37 291 477**	**37 926 367**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		130 590	36 857
Påløpne renter		4 364	5 172
Annen kortsiktig gjeld		12 937	15 268
Sum kortsiktig gjeld		**147 891**	**57 297**
Sum gjeld		**37 439 368**	**37 983 664**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 378 402**	**47 202 972**
Pantstillelser	12	37 291 477	37 926 367

Sted:_____ Dato:_____

Laila Stølan Styreleder	Bjørg Kristin Pedersen Styremedlem	Tor Løver Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 646 104	1 491 852
3609 Leie parkering	113 700	81 480
3618 Strøm elbillading	5 671	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	875 618	983 315
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	416 118	435 882
Sum	**3 057 211**	**2 992 529**

Konto 3600: Av det innkrevde beløpet her, gjelder kr 19 948 eiendomsskatt for perioden september-desember. Eiendomsskatt var nytt i Horten kommune fra 2025, og kostnaden for de første åtte månedene av året ble fakturert samlet fra kommunen. Kostnaden for denne perioden ble viderefakturert andelseierne. Fra september ble dette krevd inn som en del av månedlige felleskostnader, som da gjenspeiles med tilsvarende kostnad på eiendomsskatt.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 215	16 215
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	115 000	115 000
Sum	**131 215**	**131 215**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Garasjer	Komfyrvakter	Elbil infra
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 300 000	34 937 363	1 600 000	111 413	173 313
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 300 000	34 937 363	1 600 000	111 413	173 313
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	101 768	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 300 000	34 937 363	1 600 000	9 645	173 313
Årets avskrivninger :	0	0	0	23 145	0
Anskaffelsesår :	2005	2005	2007	2021	2024
Antatt levetid i år :				5	

Borettslaget består av 31 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 541 kvm, gnr 129, bnr 122 og 500 i Horten kommune, til en verdi av kr 9 300 000.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA, polisenr. 4244900.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6315 Faste kostnader servicesentraler	99 125	90 932
6360 Annet renhold	399	0
6361 Fast renhold	112 225	117 036
6362 Skadedyrutryddelse	139	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	6 253	6 210
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	9 617	6 250
Sum	**227 759**	**220 428**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	1 445	0
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold	13 775	20 738
Sum	**15 220**	**20 738**

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	798	2 294
6525 IT utstyr	0	4 795
6540 Inventar	1 200	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	320	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 000	1 304
6552 Driftsmateriell	749	0
6570 Arbeidstøy	3 190	0
Sum	**8 256**	**8 393**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	15 870	1 920
6602 Vedlikehold VVS	4 004	12 641
6603 Vedlikehold elektro	52 072	2 690
6611 Vedlikehold heiser	39 906	36 435
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	0	3 250
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	52 467	11 762
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	33 909	168 629
6630 Egenandel forsikring	24 000	10 000
6641 Malerarbeider	76 604	2 894
6643 Glassarbeid/Vindu	0	7 582
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	139 917	348
6648 Vedlikehold dører og porter	12 927	9 015
Sum	**451 675**	**267 166**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 719	20 330
Sum	**20 719**	**20 330**

Konto 6714: Gjelder i hovedsak tilleggsavtalene godkjenning av nye andelseiere, nøkkelbestilling og IN-ordning.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 793	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	0
7770 Betalingskostnader	1 198	1 021
7773 Omkostninger innkreving	1 825	2 243
7795 Tap ved IN-avregning	-116	225
Sum	**7 200**	**3 490**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	155 000	0	155 000
Sum innskutt egenkapital	**155 000**	**0**	**155 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 064 308	719 726	9 784 034
Sum opptjent egenkapital	**9 064 308**	**719 726**	**9 784 034**
Sum egenkapital	**9 219 308**	**719 726**	**9 939 034**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Oppføring	Oppføring	Oppføring av garasjer
Lånenummer:	**94817173009**	**94817172991**	**94817173289**
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2014	2014	2014
Rentesats:	5.25 %	5.25 %	5.90 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2056	30.06.2034	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	15 500 000	11 349 422	1 506 980
Lånesaldo 01.01:	12 290 697	3 380 222	706 965
Avdrag i perioden:	700 000	513 955	74 420
Lånesaldo 31.12:	**11 590 697**	**2 866 266**	**632 545**
Saldo 5 år frem i tid:	11 590 697	1 180 227	260 460
Andelssaldo 01.01:	3 209 303	1 944 180	0
Innbetalt IN i perioden:	700 000	172 092	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	218 606	0
Andelssaldo 31.12:	**3 909 303**	**1 897 666**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**15 500 000**	**4 763 932**	**632 545**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817172991	18	158 139	2 846 502
	1	19 767	19 767
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817173009	22	500 000	11 000 000
	1	290 697	290 697
	1	200 000	200 000
	1	100 000	100 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817173289	31	20 405	632 555

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 94817173009 har første avdrag 30.06.2038 med kr 158 777	22	500 000	2 283
	1	290 697	1 327
	1	200 000	913
	1	100 000	457

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	20 896 477
Innskuddskapital	16 395 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**37 291 477**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**46 010 676**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 16 550 000. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Skomakerhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skomakerhagen Borettslag

Styreleder	Laila Stølan (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Tor Løver (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Bjørg Kristin Pedersen (sign.)	09.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skomakerhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skomakerhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: QFS4Q-JW6UX-7JGNO-XLUTI-XRT0F-KFDHT

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QFS4Q-JW6UX-7JGNO-XLUTI-XRT0F-KFDHT

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-10 18:43:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QFS4Q-JW6UX-7JGNO-XLUTI-XRT0F-KFDHT

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Årsmelding 2025 - Skomakerhagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Laila Stølan
Styremedlem, Tor Løver
Styremedlem, Bjørg Kristin Pedersen
Varamedlem, Knut Knutsen
Varamedlem, Jonas Forsbakk

Styret i Skomakerhagen borettslag består av 2 kvinner og en 1 mann, og har hatt 9 styremøter i 2025, og det har vært 1 ekstraordinær generalforsamling.

Virksomhetens art

Skomakerhagen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 987768711.

Skomakerhagen Borettslag består av 31 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skomakerhagen Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 4244900. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) i henhold til internkontrollforskriften §5.

Avtalene Bevar HMS og Bevar Vedlikehold er sagt opp da de har vist seg lite funksjonelle. Det sparer vi kr 20 000,- på i året.

Styret har utarbeidet egen HMS-plan og Vedlikeholdsplan. Disse planene gir en grundig gjennomgang av hvordan HMS og Vedlikeholdet skal følges opp gjennom året, hva som skal gjøres, hvordan og hvordan alt skal dokumenteres årlig framover. Planene og oppfølgingen foreligger digitalt, men blir i tillegg skrevet ut og arkivert manuelt.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av heis –Egen serviceavtale med OTIS. Heisen er godkjent ut 2027 av Norsk Heiskontroll
- Kontroll av garasjedør – Egen serviceavtale med Garda sikring (Windsor Door AS)
- Kontroll av brannsentral – Egen serviceavtale med ABC-elektro. Avtalen med Schneider er sagt opp.
- Kontroll av ventilasjon – Egen serviceavtale med Multiluft AS
- Kontroll av sprinkelanlegget i 4. etasje - Energitec leies inn for kontroll hvert annet år.

Det er gjennomført brannøvelse og utarbeidet en sjekkliste /et registreringsskjema som skal brukes når brannalarmen går. Sjekklisten viser hvem som møter på oppstillingsplassen når alarmen går, og hvem som trenger ekstra støtte eller hjelp til evakuering. Sjekklisten henger under brannsentralen.

Søppelrommet: Søppelsorteringen blir fulgt opp av beboerne. Vi har hatt store problemer med invasjon av fluer i søppelrommet. Det jobbes kontinuerlig med problemet. Søppeldunken til matavfall rengjøres hver uke. De øvrige dunkene rengjøres en gang i året eller ved behov.

Brannslukkingsapparatene i fellesganger, søppelrom og brannslangen i garasjen er kontrollert.
Samtlige batterier i lys som markerer rømningsvei og ledelys i fellesgangene, søppelrom og garasjen er skiftet ut. De gamle batteriene var fra 2017 så mange lys fungerte ikke. Hvis strømmen går i bygget skal batteriene slå inn og påse at lys for rømningsvei og ledelys fortsatt lyser.

Det er montert sikringswire og sikringspunkter for feste av sikringssele slik at arbeid på taket kan gjøres forsvarlig. Sikkerhetssele er kjøpt inn. Det er montert stigesikring for ankomst til taket (pålegg fra brannvesenet).
Rømningsvei på balkonger mellom leilighetene i 4. etasje er reparert og utbedret.
HMS arbeidet foregår jevnlig og kontinuerlig gjennom hele året og erstatter den årlige HMS-runden.
Styret har også sendt ut HMS-skriv til beboerne som informerer om hva hver enkelt beboer selv er ansvarlig for.

Styrets arbeid

Vedlikehold
Utearealet er blitt vedlikeholdt: Plenklipping, klipping av hekker, fjerning av gress og mose i gangveier/belegningsstein. Ugress holdes nede/er fjernet rundt hele bygget.

Utemøbler og blomsterkasser er pusset og oljet, klare for utsetting til våren.

Garasjen er støvsugd og støvsugeren brukes til å suge opp vannsøl i garasjen gjennom vinteren.
Alle ytterdører og boddører til fellesbygget er reparert og justert ut fra behov. Låser er reparert.

Ventilasjon: 17 av viftemotorene til leilighetene ble skiftet i 2025 etter anbefaling fra Multiluft. De øvrige viftene som er tilknyttet leilighetene er rengjort.

Elektrisk arbeid: ABC elektro har kontrollert det elektriske anlegget. Det viste seg at det var flere feil i hovedsikringsskapet som måtte utbedres, og varmekabler i takrenner var kortsluttet eller koblet fra. Dette er nå utbedret. Manglende merking i sikringsskap måtte rettes opp. Alle kontakter, nødlys og ledelys er kontrollert.

Oppgradering av nødvendig merking i sikringsskap er foretatt.
Det er inngått avtale om kontroll av El-anlegg med ABC-elektro hvert 4. år.

I november ble det avdekket en alvorlig jordfeil, jordfeilmåleren slo ut på hovedtavla. Etter iherdige undersøkelser viste det seg at det var jordfeil på gatelyset som slo inn på vår hovedtavle (jordfeil i nærheten av vår bygning kan altså registreres på vår jordfeilmåler). Elektriker ble kontaktet og nettselskapet Lede og kommunen ble varslet. Jordfeilen ble utbedret.

El-bil anlegget: Infrastrukturen til EL-billading er ferdigstilt, nødvendig nettilgang er installert. En ladestasjon er etablert. Det er opprettet abonnement med Current Eco som refunderer strømforbruk og nettleie til Borettslaget.

Taket: Firmaet Totaltak har kontrollert taket og gjennomført en rekke utbedringer. To soilrør/lufterør er skiftet ut. Alle de 4 pipehattene var feilmontert og er nå skiftet ut. Sernafilen/takbelegget er utbedret og skiftet ut der det var nødvendig.

Maling: Alle vinduer og dører i 4. etasje er malt 2 strøk, med unntak av der det kreves lift for å få gjort arbeidet (leilighet 403).

Annet arbeid
Garasjeplasser: Alle garasjeplassene er utleid.
Forsikringssaker: Vi har hatt en forsikringssak som skyltes vannlekkasje i en sisterne i leilighet. Skaden er utbedret.
Under uværet Amy ble det vanninntrenging til en annen leilighet gjennom en lufteventil. Det ble meldt inn som en forsikringssak, men skaden ble utbedret over borettslagets eget budsjett. Det var ikke lønnsomt å følge opp saken som en forsikringssak.

Det er skrevet ny avtale med Telenor som gjør at hver boenhet har fått ny Ruter og T-we boks. Ny fiber er ført inn til bygget og videre til hver leilighet. Dette skal føre til bedre nett og TV forhold. Vi har nå abonnementet Frihet M som gjør det mulig for den enkelte å velge raskere bredbånd og en mindre TV-pakke eller omvendt.

Det er tegnet ny strømavtale med overgang til Norgespris

Det er etablert betalingsordning for eiendomsskatt for den enkelte beboer. Eiendomsskatten betales via fellesutgiftene hver måned.

Styret har arrangert 2 sosiale samlinger for beboerne.

Styret sender ut fortløpende informasjonsskriv til beboerne for å informere om styrets arbeid i løpet av året. Styret har også sendt ut en branninnstruks til beboerne.

Økonomi – noen betraktninger:
Garasjeleie: Økes fra kr 450 til kr 500 for beboere. Økes fra kr 500 til kr 800 for framleie. Prisene legges direkte inn i budsjettet og den nye leieprisen ble fakturert fom 01.01.26.

Ladepris: Er fastsatt til kr 2,50 pr kwt. Det dekker opp de løpende utgifter vi har med ladeanlegget, strømpris og nettleie.

Serviceavtaler:

- Heis, OTIS – ettersyn og alarmtlf, pris kr 25 000 – avtale er reforhandlet, innsparing kr 20 000,- (tidligere pris var 45 000,-).
- Heiskontrollen – pris kr 8000,- (ny kontroll 2027) – ingen kontroll i 2026
- Garasjedør, Garda sikring – service kr 5000
- Sprinkelanlegg, Energitec – tilkalles for kontroll (2027) – ingen utgift i 2026
- Ventilasjon, Multiluft – pris kr 25 000 (neste service i 2027) – ingen utgift i 2026
- Branntavla, ABC Elektro – pris kr 7 500 (2026) – ny avtale med ABC-elektro. Vi har sagt opp avtalen med Schneider – innsparing kr 6 000,-
- Kontroll av El anlegg hvert 4. år, ABC Elektro – pris kr 10 000 (2029) – ingen utgift 2026

Forsikring: IF forsikring la inn en forutsetning på økt forsikringspremie med 33% i 2026. I tillegg ble egenandelen økt fra kr 10 000 til kr 20 000. Dette skyldes at vi i løpet av 18 mnd har hatt 3 forsikringssaker grunnet vannskader (vanninntrenging til leilighet gjennom tak, kobling som røk i kjøkkenskap, sisterne som lakk). Forsikringspremien ville øke fra kr 135 000 til kr 180 000. Via Forsikring USBL ble det innhentet tilbud fra andre forsikringsselskaper. Styret har landet på tilbudet fra forsikringsselskapet Protect med en forsikringspremie på kr 109 000,- i året, altså en innsparing på kr 70 000 sammenlignet med tilbudet fra IF.

Malerarbeid: Det er innhentet tilbud på vask og maling av bygget (vask av fasade, vask av grunnmur, vask og rensing av 11 tak over balkonger, maling av panel, vinduer og balkongdører, maling av ytterdører). Alt skal males 2 strøk våren 2026,
pris kr 525 000 inkl mva. Vinduer og dører ble malt i 4. etasje i 2025

Renhold/avtale med Eritec: Avtale med rengjøring av søppelrom er sagt opp, Vi har gått fra avtale om rengjøring av fellesarealene hver uke til rengjøring hver 14. dag.
- innsparing kr 65 000,-

Heis: Forhandlet fram ny prissetting på serviceavtale med OTIS.
- innsparing kr 20 000,-
Ventilasjon: De fleste viftene over tak ble skiftet i 2025. Servicen viste at ventilasjonsanlegget er i god stand og i samråd med firmaet Multiluft har vi nå inngått en avtale om at vi skal gå over til å ha service på anlegget hvert annet år.
- innsparing på budsjettet 2026 blir kr 20 000,-

Overrislingsanlegg: Kontroll av anlegget vil skje hvert annet år av firmaet Energitec. Ingen kontroll i 2026 - innsparing på budsjettet 2026 blir kr 5000,-.

Strømsparingstiltak:
Ny strømavtale: Vi har gått over til Norgespris. Det betyr at vi vil få lavere strømregninger på fellesstrømmen i 2026 sammenliknet med 2025 - innsparing estimert til kr 10 000,-
Total innsparing i budsjettet for 2026 blir ca kr 200 000,- sammenliknet med 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 15.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Skomakerhagen Borettslag

Mandag 28.04.2025 kl. 17:00
Thon Hotel Horten

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skomakerhagen Borettslag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 17:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

6 Valg

- 6.1 Valg av medlem til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 115 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

Sak innmeldt av Usbl. Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

Ny tekst:

(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for å vedtas.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektene punkt 1 vedtas.

Styrets innstilling: Forslag til endring i vedtektene punkt 1 vedtas.

6. Valg

Følgende er på valg (markert med 'x'):

o - Styreleder - Laila Stølan

o - Styremedlem - Bjørg Kristin Pedersen

x - Styremedlem - Harald Lofsberg

x - Varamedlem - Jan-Erik Nygaard Kvam

x - Varamedlem - Jonas Forsbakk

6.1 Valg av medlem til styret

Tor Løver stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Tor Løver velges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Jonas Forsbakk stiller til gjenvalg som varamedlem for 1 år.

Knut Knutsen stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Jonas Forsbakk velges for 1 år.

Knut Knutsen velges for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Velges evt. på generalforsamling.

6.4 Valg av valgkomite

Einar Heggernes ønsker ikke gjenvalg.

Kari Thorsen har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Kari Thorsen velges for 1 år.

Laila Stølan velges for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 052 883**	**942 477**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	812 527	744 004
Tilbakeføring av avskrivning	23 145	23 145
Kjøp / salg anleggsmidler	-151 457	-21 856
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-834 887	-1 148 840
Endringer i andre langsiktige poster	199 999	513 953
B. Årets endring disponible midler	**49 327**	**110 406**
C. Disponible midler	**1 102 209**	**1 052 883**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 159 507	1 144 161
Kortsiktig gjeld	-57 297	-91 279
C. Disponible midler	**1 102 209**	**1 052 883**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Skomakerhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 992 529	2 735 334	3 024 641	3 112 013
Sum leieinntekt		**2 992 529**	**2 735 334**	**3 024 641**	**3 112 013**
Sum inntekt		**2 992 529**	**2 735 334**	**3 024 641**	**3 112 013**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	16 215	15 933	15 933	16 215
Styrehonorar	2	115 000	113 000	113 000	115 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	23 145	23 145	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		69 166	80 703	100 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	4	220 428	198 051	232 000	221 154
Kommunale avgifter/renovasjon		209 133	223 073	247 000	271 051
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 738	20 488	22 000	21 050
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	8 393	5 977	15 000	25 000
Reparasjon og vedlikehold	7	267 166	193 815	373 000	462 000
Revisjonshonorar		5 769	5 509	6 000	6 125
Forretningsførerhonorar		85 672	81 282	86 000	89 240
Andre honorar	8	20 330	16 024	15 000	17 330
Kontorkostnad		4 061	1 933	0	2 250
TV/bredbånd		231 946	214 709	225 000	243 106
Kontingent og gaver		15 300	10 650	10 800	12 300
Forsikring		119 221	108 102	118 500	140 449
Andre kostnader	9	3 490	4 712	5 500	0
Sum kostnad		**1 435 172**	**1 317 105**	**1 584 733**	**1 742 270**
Driftsresultat før IN		**1 557 358**	**1 418 229**	**1 439 908**	**1 369 743**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		200 001	186 047	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 757 359**	**1 604 276**	**1 439 908**	**1 369 743**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		38 788	26 750	0	0
Rentekostnad		983 620	887 022	991 072	937 906
Netto finansposter		**944 832**	**860 272**	**991 072**	**937 906**
Årsresultat		**812 527**	**744 004**	**448 836**	**431 837**
Overført til/fra annen egenkapital		812 527	744 004	0	0
SUM OVERFØRINGER		**812 527**	**744 004**	**0**	**0**

Balanse 2024 Skomakerhagen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	9 300 000	9 300 000
Bygninger	3	34 937 363	34 937 363
Påkostninger	3	173 313	21 856
Garasjer	3	1 600 000	1 600 000
Andre driftsmidler	3	32 790	55 935
Sum anleggsmidler		**46 043 466**	**45 915 154**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 033	7 536
Forskuddsbetalte kostnader		268 972	260 995
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		882 502	875 631
Sum omløpsmidler		**1 159 507**	**1 144 161**
SUM EIENDELER		**47 202 972**	**47 059 315**

Balanse 2024 Skomakerhagen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		155 000	155 000
Sum innskutt egenkapital		**155 000**	**155 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 064 308	8 251 782
Sum opptjent egenkapital		**9 064 308**	**8 251 782**
Sum egenkapital	**10**	**9 219 308**	**8 406 782**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	16 377 884	17 212 771
Borettsinnskudd		16 395 000	16 395 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	5 153 483	4 953 484
Sum langsiktig gjeld		**37 926 367**	**38 561 255**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	814
Leverandørgjeld		36 857	60 876
Påløpne renter		5 172	5 484
Annen kortsiktig gjeld		15 268	24 104
Sum kortsiktig gjeld		**57 297**	**91 279**
Sum gjeld		**37 983 664**	**38 652 534**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 202 972**	**47 059 315**
Pantstillelser	12	37 926 367	38 561 255

Sted:_____ Dato:_____

Laila Stølan	Bjørg Kristin Pedersen	Harald Lofsberg
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 491 852	1 321 656
3609 Leie parkering	81 480	80 640
3650 Innkrevde felleskostn. renter	983 315	884 851
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	435 882	448 187
Sum	**2 992 529**	**2 735 334**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 215	15 933
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	115 000	113 000
Sum	**131 215**	**128 933**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Garasjer	Komfyrvakter	Elbil infra
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 300 000	34 937 363	1 600 000	111 413	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	173 313
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 300 000	34 937 363	1 600 000	111 413	173 313
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	78 622	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 300 000	34 937 363	1 600 000	32 790	173 313
Årets avskrivninger :	0	0	0	23 145	0
Anskaffelsesår :	2005	2005	2007	2021	2024
Antatt levetid i år :				5	

Borettslaget består av 31 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 541 kvm, gnr 129, bnr 122 og 500 i Horten kommune, til en verdi av kr 9 300 000.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561988.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6315 Faste kostnader servicesentraler	90 932	82 001
6361 Fast renhold	117 036	107 928
6391 Snømåking/strøing/feiing	6 210	2 260
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	6 250	5 862
Sum	**220 428**	**198 051**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold	20 738	20 488
Sum	**20 738**	**20 488**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 294	5 236
6525 IT utstyr	4 795	0
6540 Inventar	0	349
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 304	190
6552 Driftsmateriell	0	202
Sum	**8 393**	**5 977**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 920	30 484
6602 Vedlikehold VVS	12 641	11 000
6603 Vedlikehold elektro	2 690	0
6611 Vedlikehold heiser	36 435	45 569
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	3 250	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 762	34 462
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	168 629	57 229
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	2 894	0
6643 Glassarbeid/Vindu	7 582	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	348	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 015	5 070
Sum	**267 166**	**193 815**

Konto 6621: Gjelder i hovedsak utskifting av avfukter og bytte av avtrekksvifter samt service ventilasjonsanlegg.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 330	16 024
Sum	**20 330**	**16 024**

Konto 6714: Gjelder i hovedsak tilleggsavtalene godkjenning av nye andelseiere, nøkkelbestilling og IN-ordning.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	1 141
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 500
7770 Betalingskostnader	1 021	1 046
7773 Omkostninger innkreving	2 243	874
7795 Tap ved IN-avregning	225	152
Sum	**3 490**	**4 713**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	155 000	0	155 000
Sum innskutt egenkapital	**155 000**	**0**	**155 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 251 782	812 526	9 064 308
Sum opptjent egenkapital	**8 251 782**	**812 526**	**9 064 308**
Sum egenkapital	**8 406 782**	**812 526**	**9 219 308**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Oppføring	Oppføring	Oppføring av garasjer
Lånenummer:	**94817173009**	**94817172991**	**94817173289**
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2014	2014	2014
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	6.40 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2056	30.06.2034	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	15 500 000	11 349 422	1 506 980
Lånesaldo 01.01:	12 500 000	3 931 386	781 385
Avdrag i perioden:	209 303	551 164	74 420
Lånesaldo 31.12:	**12 290 697**	**3 380 222**	**706 965**
Saldo 5 år frem i tid:	12 290 697	1 601 158	334 878
Andelssaldo 01.01:	3 000 000	1 953 484	0
Innbetalt IN i perioden:	209 303	190 697	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	200 001	0
Andelssaldo 31.12:	**3 209 303**	**1 944 180**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**15 500 000**	**5 324 402**	**706 965**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817172991	19	176 744	3 358 136
	1	22 093	22 093
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817173009	23	500 000	11 500 000
	1	300 000	300 000
	1	290 697	290 697
	1	200 000	200 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817173289	31	22 805	706 955

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 94817173009 har første avdrag 30.06.2038 med kr 168 366	23	500 000	2 283
	1	300 000	1 370
	1	290 697	1 327
	1	200 000	913

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	21 531 367
Innskuddskapital	16 395 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**37 926 367**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**46 010 676**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 16 550 000. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Skomakerhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skomakerhagen Borettslag

Styreleder	Laila Stølan (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Bjørg Kristin Pedersen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Harald Lofsberg (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skomakerhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skomakerhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo document key: XAZEB-ES56J-W5175-OC7LE-FB6TD-3NFBB

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: XAZEB-ES56J-W5175-OC7LE-FB6TD-3NFBB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:31:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XAZEB-ES56J-W5175-OC7LE-FB6TD-3NFBB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Årsmelding 2024 - Skomakerhagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Laila Stølan
Styremedlem, Harald Lofsberg
Styremedlem, Bjørg Kristin Pedersen
Varamedlem, Jonas Forsbakk
Varamedlem, Jan-Erik Nygaard Kvam

Styret i Skomakerhagen Borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Skomakerhagen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Skomakerhagen Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 987768711

Skomakerhagen Borettslag består av 31 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Skomakerhagen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561988. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

HMS/Vedlikehold/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) i henhold til internkontrollforskriften §5.
Skomakerhagen Borettslag har brukt systemet Bevar HMS og Bevar Vedlikehold som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Det har vist seg at disse digitale systemene har vært vanskelig å følge opp. De har vært lite funksjonelle og avtalene Bevar HMS og Bevar Vedlikehold er derfor nå sagt opp. Det sparer vi kr 20 000,- på i året.
Styret har utarbeidet egen HMS-plan og Vedlikeholdsplan. Disse planene gir en grundig gjennomgang av hvordan HMS og Vedlikehold skal følges opp gjennom året, hva som skal gjøres, hvordan og hvordan alt skal dokumenteres årlig framover. Planene og oppfølgingen foreligger digitalt, men blir i tillegg skrevet ut og arkivert manuelt.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:
Kontroll av Heis –Egen serviceavtale med OTIS. Heisen er godkjent ut 2025 av Norsk Heiskontroll
Kontroll av garasjedør – Egen serviceavtale med Windsor Door AS
Kontroll av brannsentral – Egen serviceavtale med Schneider

Kontroll av ventilasjon – Egen serviceavtale med Multiluft AS

Styret jobber med å inngå serviceavtale på sprinkelanlegget i 4. etasje med Energitec og vurderer også kontroll/serviceavtale på oppfølging av taket.

Det er gjennomført brannøvelse og utarbeidet en sjekkliste /et registreringsskjema som skal brukes når brannalarmen går. Sjekklisten viser hvem som møter på oppstillingsplassen når alarmen går og hvem som trenger ekstra støtte eller hjelp til evakuering. Sjekklisten henger ved siden av brannsentralen.

Temperaturen på varmtvannsberederne har vært for lav. Vannet skal holde en temperatur på 65 grader ut fra bereder. Dette er anbefalt temperatur for å forebygge spredning av legionella bakterier. Vi samarbeider nå med ABC Electro for å få justert varmeelementene i berederne slik at vi kan oppnå tilstrekkelig temperatur.

Søppelrommet: Det har blitt jobbet med at søppelsorteringen blir fulgt opp av beboerne. Det fungerer nå bra, så alle skal ha skryt for at dette blir tatt seriøst. Vi har hatt store problemer med invasjon av fluer i søppelrommet, men det ser nå ut til å være løst. Søppeldunken til matavfall rengjøres hver uke.

Brannslukkingsapparatene i fellesganger, søppelrom og brannslangen i garasjen er kontrollert.

Samtlige batterier i lys som markerer rømningsvei og ledelys i fellesgangene, søppelrom og garasjen er skiftet ut. De gamle batteriene var fra 2017 så mange lys fungerte ikke. Hvis strømmen går i bygget skal batteriene slå inn og påse at lys for rømningsvei og ledelys fortsatt lyser.

Den årlige HMS-runden er ikke gjennomført, men dette vil bli gjort rett etter at Generalforsamlingen er gjennomført.

Styrets arbeid

Utearealet er blitt vedlikeholdt og det er foretatt en opprydding rundt bygget.

Det er etablert en sykkelbod og en redskapsbod.

Garasjeplasser: Alle garasjeplassene er nå utleid. Garasjeplasser som ikke brukes av beboere leies ut eksternt. Riktig leier til riktig plass er registrert. Alle betalingsavtaler er undertegnet. Beboere betaler kr 450,- pr måned. Eksterne leiere betaler kr 750,-.
En parkeringsplass brukes av Borettslaget som lagerplass til maskiner og utstyr.
To plasser brukes til ladeplass for elektriske rullestoler. Disse betaler en avgift i året for bruk av strøm.

Garasjen er feid og støvsugd. Det er malt opp nye striper mellom parkeringsplassene. Nielfisk industristøvsuger er blitt brukt til å suge opp vannsøl i garasjen gjennom vinteren. Den nye avfukteren fungerer nå som den skal.

Ventilasjon: 17 av viftemotorene til leilighetene er skiftet etter anbefaling fra Multiluft. De øvrige viftene som er tilknyttet leilighetene er rengjort.

Elektrisk arbeid: Mindre elektriske utbedringer er foretatt i fellesgang og garasjen.
Infrastrukturen til EL-billading er ferdigstilt, nødvendig nettilgang er installert.
Pga høyt arbeidspress har styret nedprioritert arbeidet med å utfase arbeidet med tilbud om montering av ladebokser og dermed ta anlegget i bruk. Dette kommer.
Vi har et firma inne som ser på det elektriske anlegget. Det viser seg at det er flere feil i hovedsikringsskapet som må utbedres og varmekabler i takrenner er kortsluttet eller koblet fra. Manglende merking i sikringsskap må rettes opp. Arbeid er igangsatt.
Dette arbeidet samt kontroll av alle kontakter, nødlys og ledelys vil utgjøre pålagt 5-årskontroll av El-anlegg. Dermed sparer vi litt penger på det.

Forsikringssaker: Vi har hatt 2 forsikringssaker som er blitt fulgt opp.
Den ene var en vannskade som berørte to leiligheter grunnet en slange som røk i kjøkkenbenken.
Den andre var en vannskade i leilighet forårsaket av vanngjennomtrengning i et lufterør til kloakken over tak.

Det er skrevet ny avtale med Telenor som gjør at hver boenhet har fått ny Ruter og T-we boks. Fiber vil bli ført fram til bygget. Dette skal føre til langt bedre nett og TV forhold.

Dugnad: Det er gjennomført 2 dugnader
Vi klargjorde utearealet for våren/sommeren
Vi ryddet og renset opp på terrasse i 4. etasje.

Økonomi – noen betraktninger:
Etter at alle faste økonomiske forpliktelser gjennom et budsjettår er betalt, står Borettslaget igjen med ca kr 350 000 til vedlikehold og uforutsette utgifter.
Borettslaget har nå 6 service-/vedlikeholdsavtaler og en kontrollavtale (kontroll og godkjenning av heisen hvert andre år).
Disse avtalene utgjør ca kr 120 000 i grunnbetaling. I tillegg kommer utgifter for å dekke opp feil og mangler som blir avdekket. Disse utgiftene er vanskelig å forutse.
F.eks ble det i forrige budsjettår fakturert kr 150 000,- bare på utbedring av ventilasjonsanlegg. Elektriske utbedringer og Elbilanlegget har kostet oss kr 170 000 i budsjettåret 2024.
I 2024 brukte vi mer penger enn vi fikk inn i felleskostnader, dvs det begynner å tære på beholdningen vi har på konto.
Året 2025 har startet på samme måte. Vannskaden i leilighet som skyltes vanninntrenging via luftinga til kloakken over tak rammer oss ekstra fordi forsikringen ikke dekker utbedring av ytre skade, bare reparasjon av innvendige følgeskader.
Egenandel på forsikringen er på kr 10 000,- og kommer i tillegg til utbedringen på taket.
Samtidig som taktekkerfirmaet lokaliserte den ytre skaden, avdekket de at de 4 pipehattene er feilmontert og utgjør en stor fare for ytterligere vannskader. I tillegg ble

det avdekket en rekke andre forhold som må utbedres på taket. Vi må bl.a. montere en sikkerhetswire og 4 festepunkter for å imøtekomme kravet om å ivareta sikkerheten til de som jobber på taket nå og i framtiden. Vi har innhentet anbud på dette arbeidet fra to firmaer, og det ligger an til en utgift på minst kr 150 000,-
Vi har også hatt sluttoppgjør på Elbilanlegget og litt annet el-arbeid på kr 50 000,- i år.
Vi har ikke fått fakturaen på utbedringer i sikringsskap, skifte av varmekabler i taknedløp, utbedringer av varmtvannsberedere mm.
Med andre ord er budsjettet allerede på vei til å bli brukt opp. Men det er en del penger på bok så det går bra enn så lenge.

Utfordringen til styret er nå å finne gode løsninger og økonomi til andre vedlikeholdsoppgaver. Vi må komme vekk fra å utbedre feil og mangler når de oppstår, til å bruke penger på forebyggende tiltak og vedlikehold.
Bygningen burde vært vasket og malt dette året (mange år siden sist). Det ser vi oss ikke i stand til, men vil se på om noe kan gjøres.
Når det gjelder de to utebodene, vil råtne bord bli skiftet ut og begge bodene vil bli malt (egeninnsats/dugnad).
Vi må følge opp bygget utvendig før vi kan gå videre på innvendig oppussing av fellesarealer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2024

Skomakerhagen Borettslag

Mandag 10.06.2024 kl. 18:00
Thon Hotel Horten

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Skomakerhagen Borettslag

Tid og sted: Mandag 10.06.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av 1 medlem til styret
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 5.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslaget vil være de samme beløp som ble gitt forrige år.

Styrehonorar på kr. 115.000,- godkjennes og fordeles som følger:

Honorar på kr. 65.000,- til styreleder, Petter Kirkeby
Honorar på kr. 17.500,- til styremedlem, Harald Lofsberg
Honorar på kr. 17.500,- til styremedlem, Bente Johansen
Honorar på kr. 5.000,- til varamedlem, Jonas Forsbakk
Honorar på kr. 5.000,- til varamedlem, Bjørg Kristin Pedersen

Honorar på kr. 5.000,- til leder valgkomiteen, Kari Thorsen

Forslag til vedtak: Styrehonorar på totalt kr 115.000 ,- godkjennes og fordeles som foreslått.

5. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Petter Kirkeby
x - Styremedlem - Bente Johnsen
o - Styremedlem - Harald Lofsberg
x - Varamedlem - Bjørg Kristin Pedersen
x - Varamedlem - Jonas Forsbakk

5.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling til valg fremlegges på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling til valg fremlegges på generalforsamlingen.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

5.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	942 477	1 161 869
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	744 004	422 058
Tilbakeføring av avskrivning	23 145	23 145
Kjøp / salg anleggsmidler	-21 856	-29 710
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 148 840	-681 397
Endringer i andre langsiktige poster	513 953	46 511
B. Årets endring disponible midler	110 406	-219 393
C. Disponible midler	1 052 883	942 477
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 144 161	1 346 282
Kortsiktig gjeld	-91 279	-403 806
C. Disponible midler	1 052 883	942 477

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Skomakerhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 735 334	2 247 302	2 468 433	3 024 641
Sum leieinntekt		2 735 334	2 247 302	2 468 433	3 024 641
Sum inntekt		2 735 334	2 247 302	2 468 433	3 024 641
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	15 933	15 933	15 933	15 933
Styrehonorar	2	113 000	113 000	113 000	113 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	23 145	23 145	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		80 703	97 505	100 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	4	198 051	168 250	177 700	232 000
Kommunale avgifter/renovasjon		223 073	186 463	214 000	247 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 488	20 175	22 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 977	1 035	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	193 815	452 469	256 000	373 000
Revisjonshonorar		5 509	5 155	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		81 282	78 992	82 000	86 000
Andre honorar		16 024	14 276	15 000	15 000
Kontorkostnad		1 933	1 767	0	0
TV/bredbånd		214 709	196 749	212 000	225 000
Kontingent og gaver		10 650	10 500	10 800	10 800
Forsikring		108 102	99 893	108 500	118 500
Andre kostnader		4 712	5 099	5 500	5 500
Sum kostnad		1 317 105	1 490 406	1 353 433	1 584 733
Driftsresultat før IN		1 418 229	756 896	1 115 000	1 439 908
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		186 047	172 093	0	0
Driftsresultat etter IN		1 604 276	928 990	1 115 000	1 439 908
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 750	10 516	0	0
Rentekostnad		887 022	517 447	605 000	991 072
Netto finansposter		860 272	506 931	605 000	991 072
Årsresultat		744 004	422 058	510 000	448 836
Overført til/fra annen egenkapital		744 004	422 058	0	0
SUM OVERFØRINGER		744 004	422 058	0	0

Balanse 2023 Skomakerhagen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	9 300 000	9 300 000
Bygninger	3	34 937 363	34 937 363
Påkostninger	3	21 856	0
Garasjer	3	1 600 000	1 600 000
Andre driftsmidler	3	55 935	79 081
Sum anleggsmidler		45 915 154	45 916 443
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 536	0
Andre kortsiktige fordringer		0	800
Forskuddsbetalte kostnader		260 995	313 544
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		875 631	1 031 938
Sum omløpsmidler		1 144 161	1 346 282
SUM EIENDELER		47 059 315	47 262 726

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		155 000	155 000
Sum innskutt egenkapital		155 000	155 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 251 782	7 507 778
Sum opptjent egenkapital		8 251 782	7 507 778
Sum egenkapital	8	8 406 782	7 662 778
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	17 212 771	18 361 611
Borettsinnskudd		16 395 000	16 395 000
IN nedbetalt fellesgjeld	9	4 953 484	4 439 531
Sum langsiktig gjeld		38 561 255	39 196 142
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		814	0
Leverandørgjeld		60 876	389 081
Påløpne renter		5 484	4 090
Annen kortsiktig gjeld		24 104	10 635
Sum kortsiktig gjeld		91 279	403 806
Sum gjeld		38 652 534	39 599 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 059 315	47 262 726
Pantstillelser	10	38 561 255	39 196 142

Sted:_____ Dato:_____

Petter Kirkeby Styreleder	Harald Lofsberg Styremedlem	Bente Johnsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 321 656	1 177 476
3609 Leie parkering	80 640	91 140
3650 Innkrevde felleskostn. renter	884 851	516 322
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	448 187	462 363
Sum	2 735 334	2 247 302

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	15 933	15 933
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	113 000	113 000
Sum	128 933	128 933

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygninger	Garasjer	Komfyrvakter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 300 000	34 937 363	1 600 000	111 413
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 300 000	34 937 363	1 600 000	111 413
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	55 477
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 300 000	34 937 363	1 600 000	55 935
Årets avskrivninger :	0	0	0	23 145
Anskaffelsesår :	2005	2005	2007	2021
Antatt levetid i år :				5

Borettslaget består av 31 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 541 kvm, gnr 129, bnr 122 og 500 i Horten kommune, til en verdi av kr 9 300 000.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561988.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6315 Faste kostnader servicesentraler	82 001	76 757
6361 Fast renhold	107 928	84 686
6391 Snømåking/strøing/feiing	2 260	1 946
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	5 862	4 862
Sum	198 051	168 250

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold	20 488	20 175
Sum	20 488	20 175

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	5 236	0
6540 Inventar	349	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	190	1 035
6552 Driftsmateriell	202	0
Sum	5 977	1 035

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	30 484	0
6602 Vedlikehold VVS	11 000	0
6603 Vedlikehold elektro	0	12 706
6611 Vedlikehold heiser	45 569	65 850
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	34 462	10 696
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	57 229	185 322
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	0	3 498
6648 Vedlikehold dører og porter	5 070	8 451
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	155 946
Sum	193 815	452 469

Konto 6621: Gjelder service og rep. av ventilasjonsanlegg.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	155 000	0	155 000
Sum innskutt egenkapital	155 000	0	155 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 507 778	744 004	8 251 782
Sum opptjent egenkapital	7 507 778	744 004	8 251 782
Sum egenkapital	7 662 778	744 004	8 406 782

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Oppføring	Oppføring	Oppføring av garasjer
Lånenummer:	94817173009	94817172991	94817173289
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2014	2014	2014
Rentesats:	5.80 %	5.80 %	6.15 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2056	30.06.2034	30.06.2034
Opprinnelig lånebeløp:	15 500 000	11 349 422	1 506 980
Lånesaldo 01.01:	13 200 000	4 305 806	855 805
Avdrag i perioden:	700 000	374 420	74 420
Lånesaldo 31.12:	12 500 000	3 931 386	781 385
Saldo 5 år frem i tid:	12 500 000	2 059 297	409 297
Andelssaldo 01.01:	2 300 000	2 139 531	0
Innbetalt IN i perioden:	700 000	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	186 047	0
Andelssaldo 31.12:	3 000 000	1 953 484	0
Sum pantegjeld for lån:	15 500 000	5 884 870	781 385

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817172991	20	195 348	3 906 960
	1	24 419	24 419
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817173009	24	500 000	12 000 000
	1	300 000	300 000
	1	200 000	200 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817173289	31	25 206	781 386

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 94817173009 har første avdrag 30.06.2038 med kr 171 233	24	500 000	2 283
	1	300 000	1 370
	1	200 000	913

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	22 166 255
Innskuddskapital	16 395 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	38 561 255
Bokført verdi av pantsatt eiendom	45 859 219

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og er sikret med pant på kr 16 550 000.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Skomakerhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skomakerhagen Borettslag

Styreleder	Petter Kirkeby (sign.)	31.05.2024
Styremedlem	Bente Johnsen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Harald Lofsberg (sign.)	31.05.2024

Årsmelding 2023 - Skomakerhagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Petter Kirkeby
Styremedlem, Bente Johnsen
Styremedlem, Harald Lofsberg
Varamedlem, Jonas Forsbakk
Varamedlem, Bjørg Kristin Pedersen

Styret i Skomakerhagen Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Skomakerhagen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skomakerhagen Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 987768711
Skomakerhagen Borettslag består av 31 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Skomakerhagen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561988. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Skomakerhagen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023, som kontroller av heis, garasjeport, brannvarslingsanlegg mm. Se også årsmelding.

Styrets arbeid

Styret har det siste året (2023-2024) hatt 2 fysiske styremøter. I praksis har det meste av oppfølgingsarbeidet blitt gjennomført løpende med dialog på epost og/eller telefon arbeidet. Varamedlemmer har deltatt på noen av møtene og blitt informert om relevante saker underveis.
Tiltak det er arbeidet med det siste året utover ordinært styrearbeid er blant annet følgende;

1. Oppfølging av enkelte utfordringer med driften av Sameiet Horten Vaktmesterlag også dette året. Dette hadde betydning for vaktmesteren som har vært tilknyttet til borettslaget. Utfordringen er nå løst, tidligere vaktmester har nå gått av med pensjon og ny vaktmester er på plass, Jørn Sæthre.

2. Installasjon av nettverk for Elbil-lading antas nå endelig på plass i løpet av juni.

3. Fortsatt uenighet vedr. en manglende gjesteplass mm. Også i år har det vært dialog med den konkrete grunneier på fellesområdet, men som tidligere oppleves innstillingen lite løsningsfokusert.

4. Et eksempel på mindre tiltak er Installasjon av ny avfukter i garasjen.

5. Det har siste året vært en del utskiftinger av andelseiere, og det er også vært en del endringer med parkeringsplasser i kjelleren. Det har vært enkelte uklarheter om hvem som har brukt plasser og hvem som har avtaler, noe som nå er tatt tak i for en mer presis oppdatering.

Fremtidig utredninger og planlegging av tiltak utføres gjennom vedlikeholdsplanen -/verktøyet "Bevar". Dette arbeidet fortsetter i 2024 og andelseier Jonas Forsbakk er fast kontaktperson registrerer vedlikeholdstiltak mm. Andelseierne oppfordres også til å komme med forslag til vedlikeholds- og utbedringsarbeid som den enkelte vurderer det er behov for.

Utover dette vises det til de ordinære styreoppgavene både gjennom styremøtene og løpende oppgaver; som håndtering av post, økonomi, utleggskjemaer-/utbetalinger, fakturaer, oppfølging ulike avtaler og serviceavtaler, fordeling og inngåelse av parkeringsplassavtaler i kjeller, parkeringsplassene ute, nabosaker/varsler, klagesaker, vaktmesterkontakt, måkeavtale, mm.

Styret vurderer det slik at arbeidskapitalen er god og at den gir rom for å igangsette eventuelle tiltak som kan bli aktuelt det nærmeste året, blant annet sjekk/utbedring av mindre tiltak, og diverse kontroller, vurdere vask og maling av vegger. Et konkret aktuelt tiltak er å vurdere innvendig flater i felles ganger, som nye gulv/matter, nye farger o.l. En eventuell rettslig prosess for oppføling av manglende tilgang på den siste faste parkeringsplassen og parkeringer på kveldstid er det også antatt rom, da forsikringen antatt vil dekke hoveddelen. Om noen få år vil det nok være behov for å vurdere nye vinduer/balkongdører. Utover dette er det vurdert kun behov for mindre vedlikeholdsarbeid og løpende diverse servicer og det vurdere ikke nødvendig å øke lånet/øke husleien for å foreta nødvendige tiltak.

Det har ved tidligere generalforsamlinger blitt understreket at styremedlemmene gjør en viktig jobb for alle andelseierne i borettslaget og at årlige godtgjørelse til styremedlemmer bør gjenspeile det. Totalt er det mange små, og noen større, oppgaver/ henvendelser i løpet av et år som dels ikke er synlig for resten av andelseierne.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Skomakerhagen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 10.06.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skomakerhagen Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 17:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Inge Skaarud Karlsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Inge Skaarud Karlsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Laila Stølen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: -

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 115.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

Sak innmeldt av Usbl. Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:
(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

Ny tekst:
(1) Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for å vedtas.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tor Løver for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jonas Forsbakk for 1 år
Valgt ble: Knut Knutsen for 1 år

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - Laila Stølan

Styremedlem - Bjørg Kristin Pedersen

Styremedlem - Tor Løver - valgt for 2 år

Varamedlem - Jonas Forsbakk - valgt for 1 år

Varamedlem - Knut Knutsen - valgt for 1 år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Bjørg Kristin Pedersen

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Kari Thorsen og Laila Stølan for 1 år

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skomakerhagen Borettslag mandag 10.06.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Laila Stølan

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 115 000,- med følgende fordeling ble godkjent:

Honorar på kr 65.000,- til styreleder, Petter Kirkeby
Honorar på kr 17.500,- til styremedlem, Harald Lofsberg
Honorar på kr 17.500,- til styremedlem, Bente Johansen
Honorar på kr 5.000,- til varamedlem, Jonas Forsbakk
Honorar på kr 5.000,- til varamedlem, Bjørg Kristin Pedersen

Honorar på kr. 5.000,- til leder valgkomiteen, Kari Thorsen

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Laila Stoken for 2 år.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Bjørg Kristin Pedersen for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Jonas Forsbakk for 1 år.
Valgt ble: Jan-Erik Nygaardkam for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Utgår.

5.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Leder Kari Thorsen og
medlem Einar Heggernes for 1 år.

Møteleder

Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tid: Tirsdag 10. juni, kl 18.00

Sted: Ute på samlingsplassen, alternativt i gangen ved postkassene ved dårlig vær

I vedtektene til Borettslaget står det: «Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen»
Styret har fått forelagt en søknad om oppsett av en utestue/pergola (innglasset) fra Aron Preus, kjøper av leilighet 405. Styret behandlet søknaden i møte 22.05 og styrets innstilling er å godkjenne søknaden.
Som sagt kan ikke styret vedta gjennomføring av et slikt tiltak uten generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedelsflertall. Derfor innkalles det til ekstraordinær generalforsamling tirsdag 10.05. kl 18.00.
Se vedlagt søknad med beskrivelser og tegninger. Utestuen/pergolaen vil bli i samme farge som bygget generelt ellers (grå skifer) og vil dermed ikke skille seg ut fargemessig.
Pergolaen vil bli satt opp på privat terrasse og ikke berøre fellesareal.
Hvis ekstra ordinær generalforsamling godkjenner prosjektet «Utestue», vil Preus i tillegg søke kommunen for godkjenning, men han trenger en bekreftelse fra Skomakerhagen Borettslag på at prosjektet er vurdert og godkjent fra styrets/generalforsamlingens side.

Mvh
Styret

Sonja Crossley Brudal

Fra: Laila Stølan <lailastoelan@live.no>
Sendt: fredag 30. mai 2025 11:32
Til: Sonja Crossley Brudal
Emne: Ekstraordinær generalforsamling
Vedlegg: Ekstraordinær generalforsamling 100625.docx; Storgata 7c - 3D - Leilighet - Letterhead.jpg; CUBO utestue RAL 7016 matt .jpg

Hei. Sender kopi av innkallingen til ekstraordinær generalforsamling.

Dette er søknaden.

Hei Laila og Knut!

Takk for god dialog underveis i prosessen.

Vedlagt legger vi noen tegninger og beskrivelser av tenkt prosjekt **"utestue".**

Størrelsen er som det fremgår av tegningen - **480*270cm.**
Fargen på konstruksjonen blir gjort i farge **RAL 7030** - denne er tilnærmet **identisk** med Jotun **1462 Grå Skifer**.

Fasadevinduet som potensielt kommer "inne i utestuen" skulle vi gjerne ha endret til en **egnet terrassedør**,
dersom dette kunne latt seg gjøre. Samme bredde som i dag, slik at **fasade endres minst mulig.**

Utestuen er **uisolert** - med rammeløse og avtagbare vegger i form av skyveglass på alle kanter, med unntak av inn mot vegg.

All prosjektering og montering vil bli gjort av leverandør, **DittUterom.**

Siden dette vil være et "påbygg" må vi **søke kommunen for godkjenning** også herfra.

Som **vedlegg** til vår søknad til kommunen - trenger jeg en **bekreftelse** fra *Skomakerhagen Borettslag*,
på at prosjektet er **vurdert og godkjent fra styrets side**.

Dersom dere fortsatt står ved godkjennelsen av prosjektet - hadde vi satt stor pris på et kortfattet skriv som
bekrefter denne aksepten fra styret.

Ved eventuelle spørsmål - eller mere behov for dokumentasjon; vennligst ta kontakt med undertegnede.

- Igjen, tusen takk så langt!

Mvh Laila Stølan
Styreleder Skomakerhagen borettslag



Storgata 7c
Leilighet



Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

PRIVATMEGLEREN

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: 10.06 2025 kl: 18.00

Sted: Storgata 7c

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Skomakerhagen Borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Laila Stølan

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Knut Knutsen

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Bjørg Kristin Pedersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 13
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

SAK 1.

Ny beboer i leilighet 405 har søkt om å sette opp pergola på sin private del av veranda.
Det er også søkt om å endre et vindu, som blir inne i pergolaen, til verandadør.

Vedtak:

Søknad om oppsetting av Pergola og endring fra vindu til verandadør blr enstemmig godkjent på ekstraordinær general forsamling. Det stilles krav til beboer av leiligheten om vedlikeholdsplikt og tilbakestillelsesplikt.

Laila Stalan
Møteleder

Kristin Pedersen
Valgt av generalforsamlingen

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.09.2025 21:00

Eiendom 3901-129/122 C andersens gate 2 a

Bruksnavn	C andersens gate 2 a				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	17.09.1935	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	1501,9 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	129	Beregnet areal	1533,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	122	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Storgata 7C	3181 Horten	Sentrum	Horten	Horten
Storgata 7D	3181 Horten	Sentrum	Horten	Horten

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
17.09.1935	Kart- og delingsforretning	3901-129/121	Avgiver	-847,6
		3901-129/122	Mottaker	847,6
17.01.2003	Sammenslåing	0701-129/492	Avgiver	-376,5
		3901-129/122	Mottaker	376,5
08.05.2006	Sammenslåing	0701-129/500	Avgiver	-277,8
		3901-129/122	Mottaker	277,8
23.02.2011	Oppmålingsforretning	3901-129/191	Berørt	0
		3901-129/44	Berørt	0
		3901-129/119	Berørt	0
		3901-129/120	Berørt	0
		3901-129/50	Berørt	0
		0701-129/24	Berørt	0
		3901-129/206	Berørt	0
		3901-129/436	Berørt	0
		3901-129/136	Berørt	0
		3901-129/318	Berørt	0
		3901-129/32	Berørt	0
		3901-129/122	Berørt	0
		3901-125/368	Berørt	0
		3901-129/21	Berørt	0
		0701-129/448	Berørt	0
		3901-129/124	Berørt	0
		3901-129/220	Berørt	0
		3901-129/323	Berørt	0
		3901-129/164	Berørt	0
		3901-129/105	Berørt	0
		3901-129/429	Berørt	0
		3901-129/107	Berørt	0
		3901-129/3	Berørt	0
		3901-129/183	Berørt	0
		3901-129/146	Berørt	0
		3901-9712/1	Berørt	0
		3901-129/116	Berørt	0
		3901-129/307	Berørt	0
		3901-129/129	Berørt	0
		3901-129/428	Berørt	0
		3901-129/195	Berørt	0
		0701-129/37	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-129/102	Berørt	0
		3901-9310/3	Berørt	0
		3901-129/43	Berørt	0
		3901-129/8	Berørt	0
		3901-129/413	Berørt	0
		3901-129/84	Berørt	0
		3901-129/103	Berørt	0
		3901-9801/7	Mottaker	10655,2
		3901-129/16	Berørt	0
		3901-129/140	Berørt	0
		3901-129/295	Berørt	0
		3901-129/100	Berørt	0
		3901-129/158	Berørt	0
		3901-129/106	Berørt	0
		3901-129/117	Berørt	0
		3901-129/163	Berørt	0
		3901-129/469	Berørt	0
		3901-129/196	Berørt	0
		3901-129/296	Berørt	0
		3901-129/59	Berørt	0
		3901-129/11	Berørt	0
		3901-129/337	Berørt	0
		3901-129/134	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
		3901-129/456	Berørt	0
		3901-129/197	Berørt	0
		3901-129/108	Berørt	0
		3901-129/377	Berørt	0
		3901-129/181	Berørt	0
		3901-129/154	Berørt	0
		3901-9310/1	Berørt	0
		3901-129/207	Berørt	0
		3901-129/162	Berørt	0
		3901-129/430	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-129/122	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-129/122	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	21808342			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.02.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	2885/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	31	Areal, totalt (bruk/brutto)	2885/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	32	1	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken

H0202		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	58	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0208		Hovedetasje	59	2	1	1	Kjøkken
H0209		Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	58	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	58	2	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0307		Hovedetasje	69	3	1	1	Kjøkken
H0308		Hovedetasje	59	2	1	1	Kjøkken
H0309		Hovedetasje	81	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	52	2	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	119	4	1	2	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0405		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	586/0	0/0	586/0
H02	Hovedetasje	9	611/0	0/0	611/0
H03	Hovedetasje	9	611/0	0/0	611/0
H04	Hovedetasje	5	439/0	0/0	439/0
K01	Kjelleretasje	0	638/0	0/0	638/0

Bygg 2 av 3: Bensinstasjon

Bygningsnr	161708364			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 3 av 3: Bensinstasjon

Bygningsnr	161708372			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

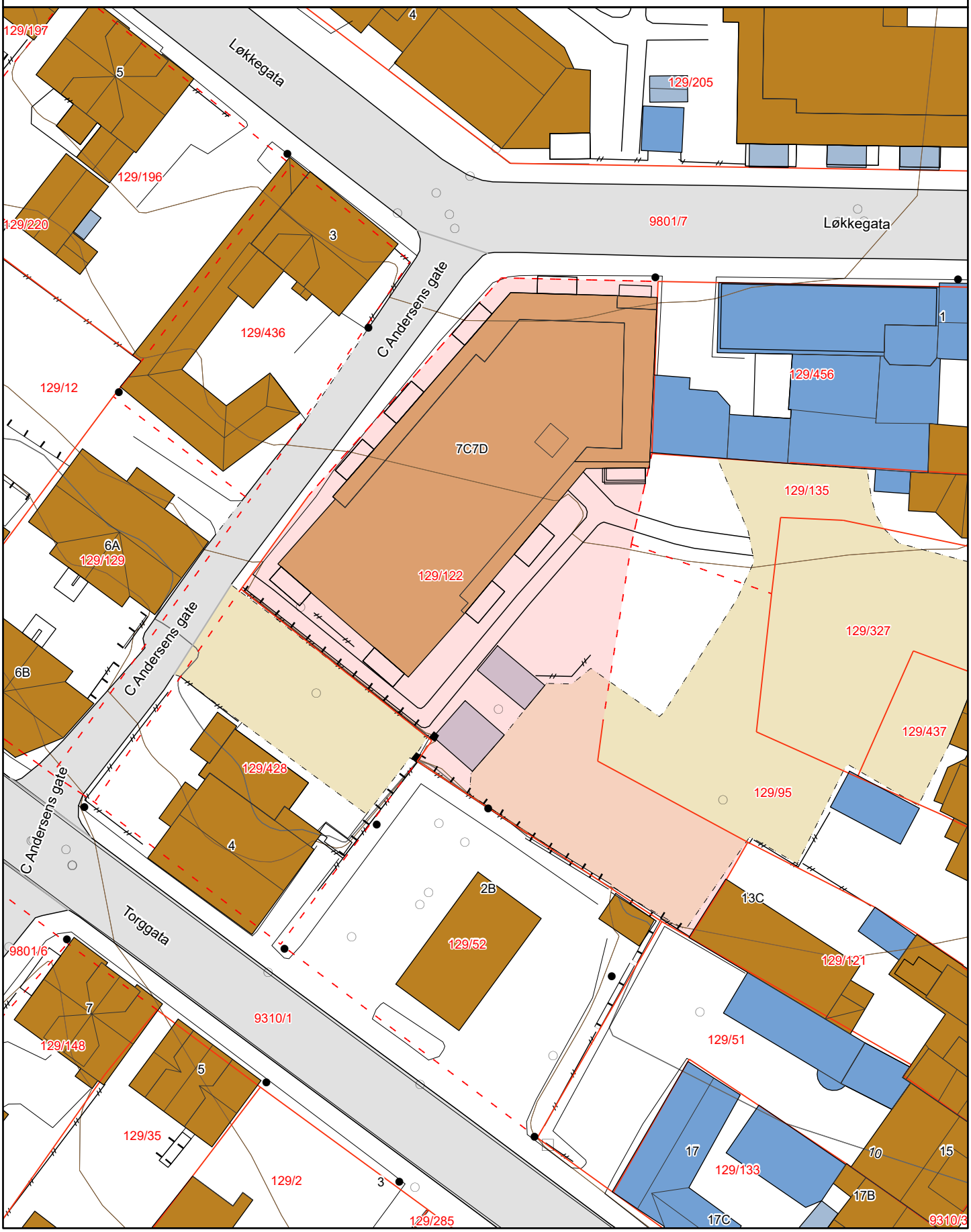
Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Oversiktskart

Adresse: **Storgata 7D, 3181 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/129/122/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1534 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.09.2025



Matrikkelkart

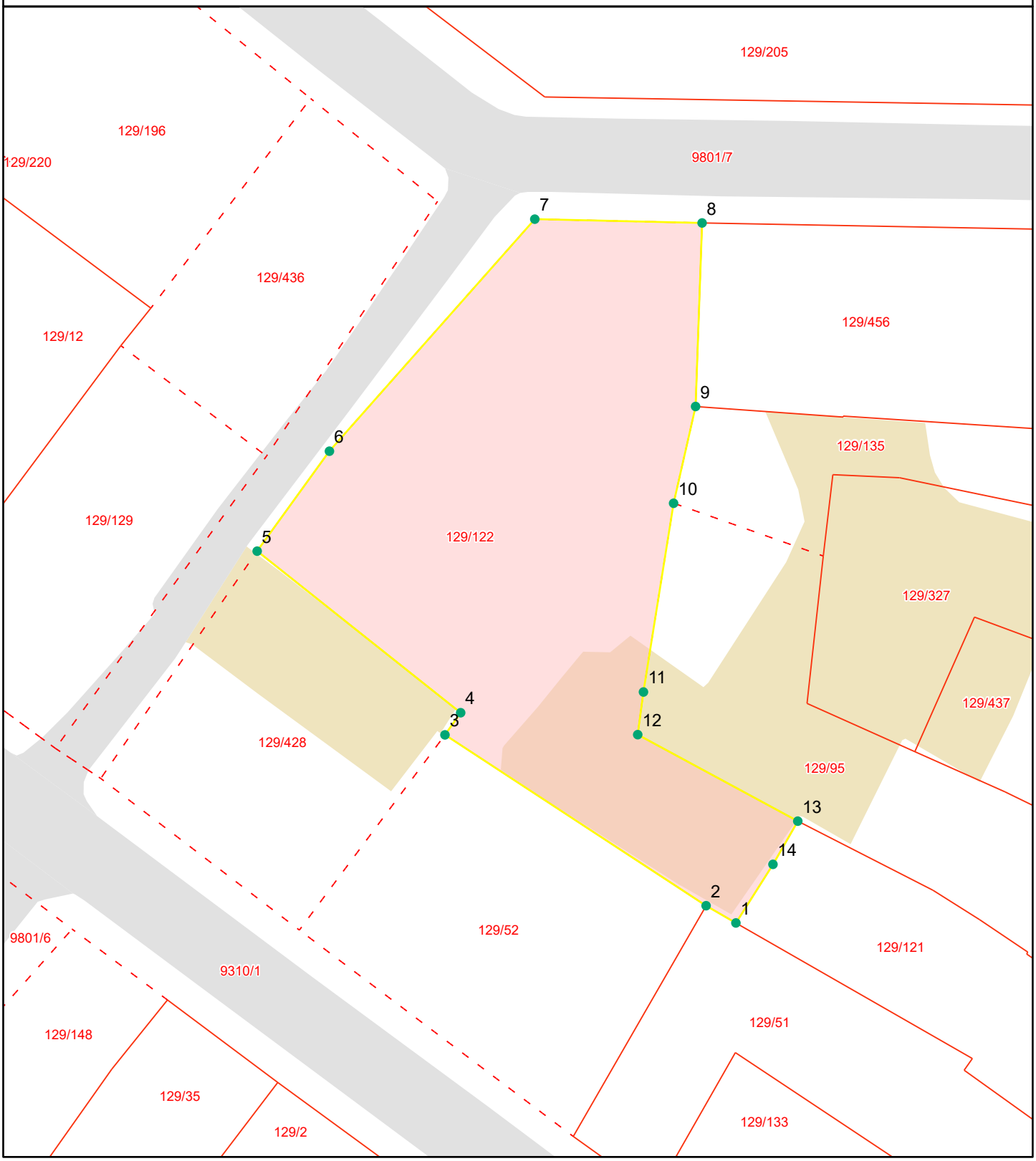
Adresse: **Storgata 7D, 3181 Horten**
Gnr/bnr: **3901/129/122/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1534 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.09.2025

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: 1534 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6587499.64	584173.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	3.18	0
2	6587501.23	584170.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	28.81	0
3	6587516.97	584146.58	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	2.5	0
4	6587519.01	584148.03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	23.98	0
5	6587533.9	584129.25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	11.38	0
6	6587543.11	584135.92	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	28.59	0
7	6587564.49	584154.87	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	36	15.46	0
8	6587564.14	584170.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.93	0
9	6587547.23	584169.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.15	0
10	6587538.31	584167.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	17.62	0
11	6587520.92	584164.9	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	3.97	0
12	6587516.99	584164.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	16.8	0
13	6587509.02	584179.14	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	4.59	0
14	6587505.04	584176.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	6.4	0

HORTEN KOMMUNE
Plan og utbyggingstjenester

Vår dato	Vår referanse
18.06.2010	GBNR-129/122/10/2717-2 10/23863/GBNR-129/122
Deres dato	Deres referanse
10.06.2010	

Vår saksbehandler
Thomas Grosberghaugen
tlf. 330 85 119, e-postadresse: thomas.grosberghaugen@horten.kommune.no

SPIR arkitekter v/Mari Hagen mari@spir.no

Storgata 7C og 7D, 129/122 - riving/nybygg bolighus - Ferdigattest

Ansvarlig søker			**Tiltakshaver**	
Spir Arkitekter AS			USBL Horten	
Adresse / byggested				
Løkkegata 1A				
Gbnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnummer**	**Arkivsak nr.**
129	122		21808342	05/4389 & 10/2717
Spesifisering av tiltaket				
Oppføring av nytt boligbygg i Løkkegata.				
Saksnummer			**Vedtaksdato**	
026/06			01.02.2006	
Dokumentasjon for ferdigattest				**Mottatt dato**
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer(er) fra ansvarlig søker og kontrollerende for utførelsen foreligger.				14.06.2010
Vedtak				
I medhold av plan- og bygningsloven § 99 nr. 1 gis ferdigattest. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.				

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf plan- og bygningsloven § 1-9 og fvl § 28.

Med vennlig hilsen

Vera Irene Gjersøe
Fagleder byggesak

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler

A

Horten kommune
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 33085109
Vår ref.: 07/12354 / 05/4389-34
Arkiv: GBNR-129/122
Deres ref.:

Dato: 25.04.2007

SPIR Arkitekter AS
Postboks 398

3101 TØNSBERG

Storgata 7C,D, 129/122 -bolighus -midlertidig brukstillatelse

Jeg viser til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse, datert 16.04.2007 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

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

Glass i rekkverk på balkonger skal være på plass innen 11.05.2007. Dette må bekreftes. Øvrige mangler må være rettet innen 15.06.2007.

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

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

D2

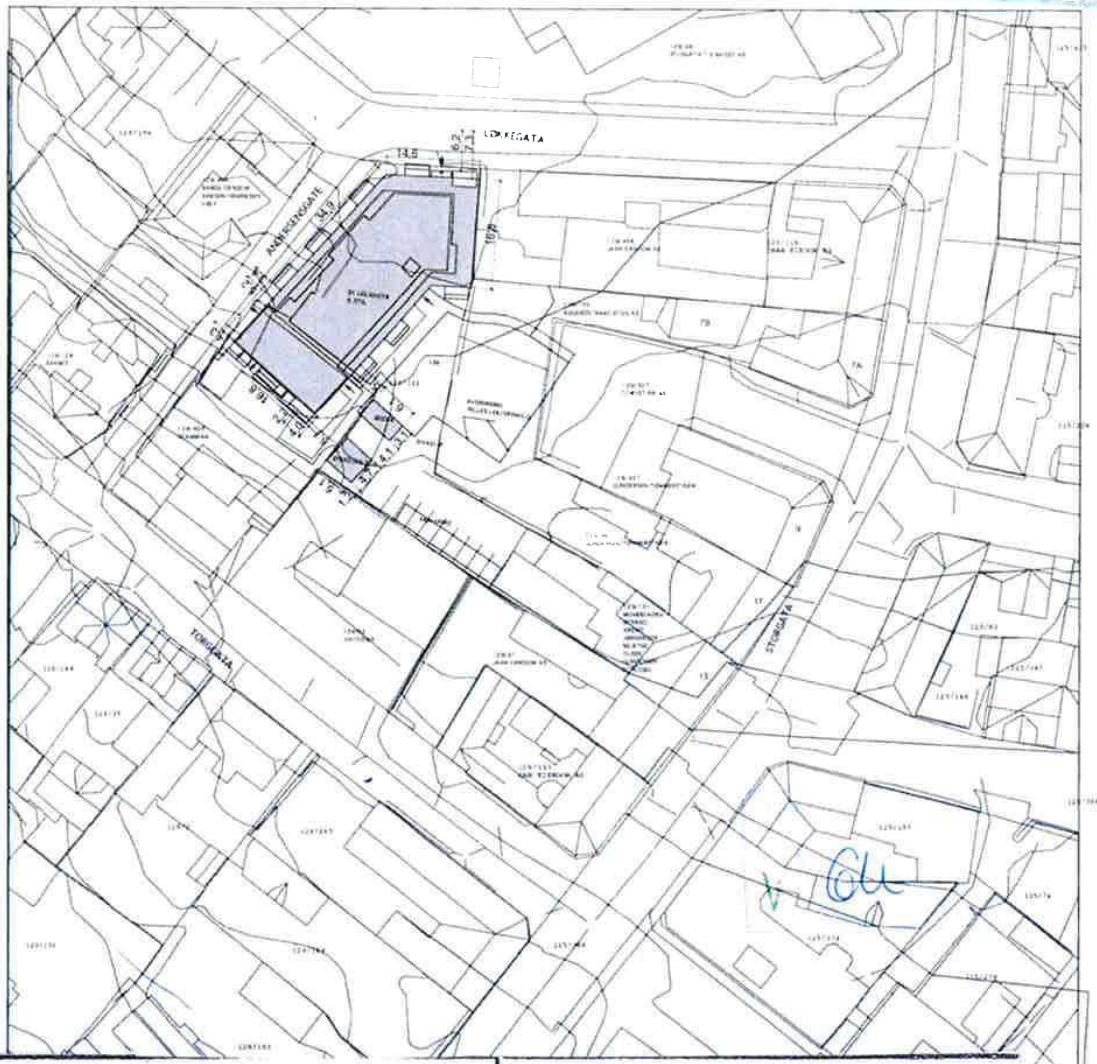


2900 SKOMAKERHAGEN	TITTEL	MÅLESTOKK	DATO	TEGN.NR.
	RAMMESØKNAD UTOMHUSPLAN	1: 500	24.11.05	A-002

spir

D1

HORTEN KOMMUNE
12 DES 2005
SENTRALARKIV



SITUASJONSKART

Gnr: 129 Bnr: 122

Adresse: Løkkegata

Arbeidets art: nybygg

Byggets art: boligblokk

Oversendt dato: 5/1-05

Returneres til: GK

BORRE ENERGI AS v/J. Spangelo
☐ Ingen merknader
Merknader
Dato: _____ Sign: _____

PLANAVDELINGEN v/SÅS
☒ Ingen merknader
Merknader
Dato: 06.01.06 Sign: [signature]

REGULERINGSAVDELINGEN GUEN
☒ Ingen merknader
Merknader
Dato: 06.01.06 Sign: GE

ADRESSETILDELING v/L. Stavenjord
☒ Ingen merknader
Merknader
Dato: 12.01.06 Sign: [signature]

N

2900 SKOMAKERHAGEN | RAMMESØKNAD | 1: 1000 | 24.11.05 | TEGN.NR. A-001
SIT. PLAN

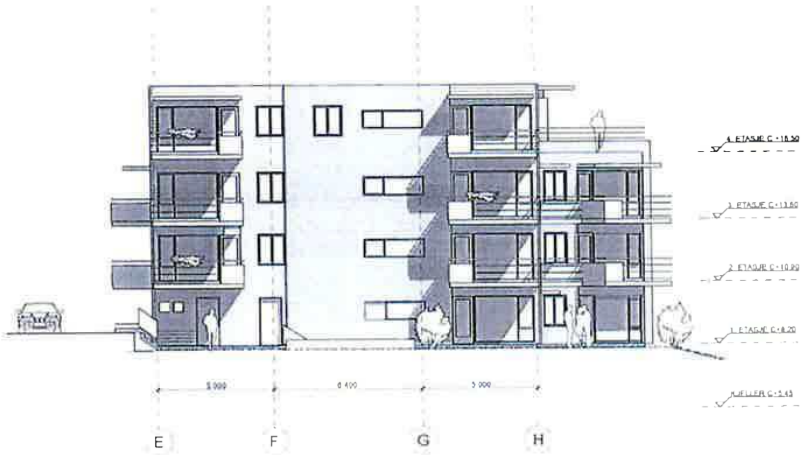
spir

E3

HORTEN KOMMUNE
SENTRALT ARKIV



FASADE MOT GÅRDSROM (SØRØST)



FASADE MOT SØRVEST

V Cai

spir ARKITEKTER

2900 SKOMAKERHAGEN	TITTEL: RAMMESØKNAD FASADER	MÅLESTOKK: 1 : 200	DATO: 24.11.05	TEGN.NR: A-026

HORTEN KOMMUNE
24 DES 2005
SENTRALARKIV



FASADE MOT C.ANDERSENSGATE (NORDVEST)



FASADE MOT LØKKEGATA (NORD)

2900 SKOMAKERHAGEN

TITTEL: RAMMESØKNAD FASADER

MÅLESTOKK: 1 : 200

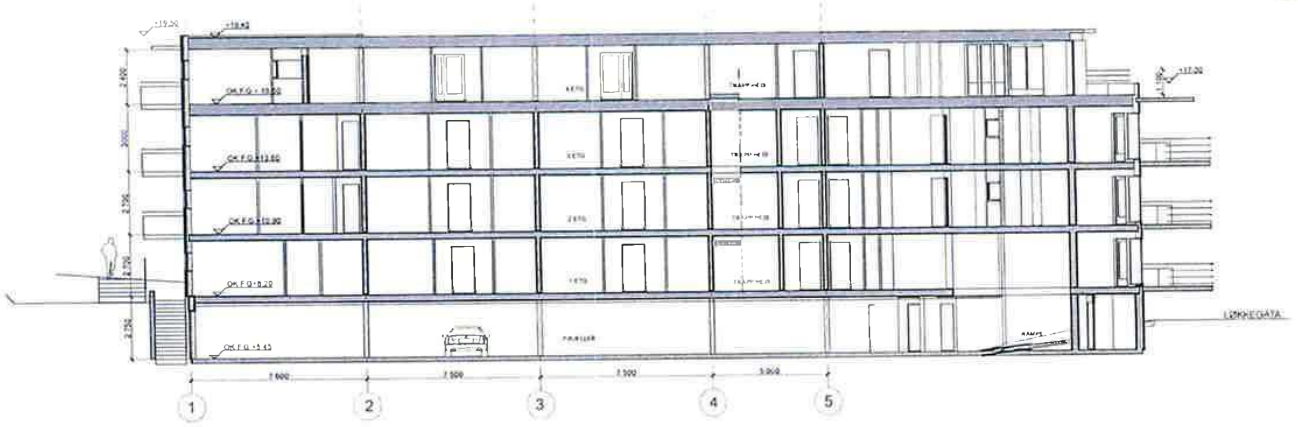
DATO: 24.11.05

TEGN NR: A-025

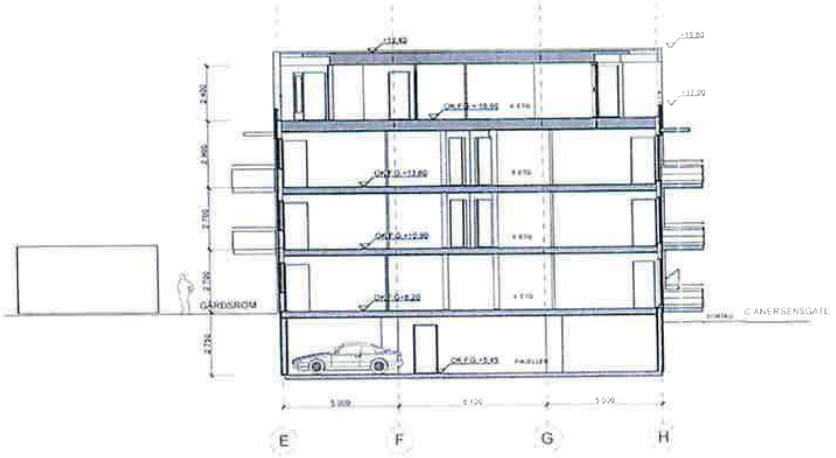
spir

E1

HORTEN KOMMUNE
22 DES 2005
SENTRALT ARKIV



LENGDESNITT



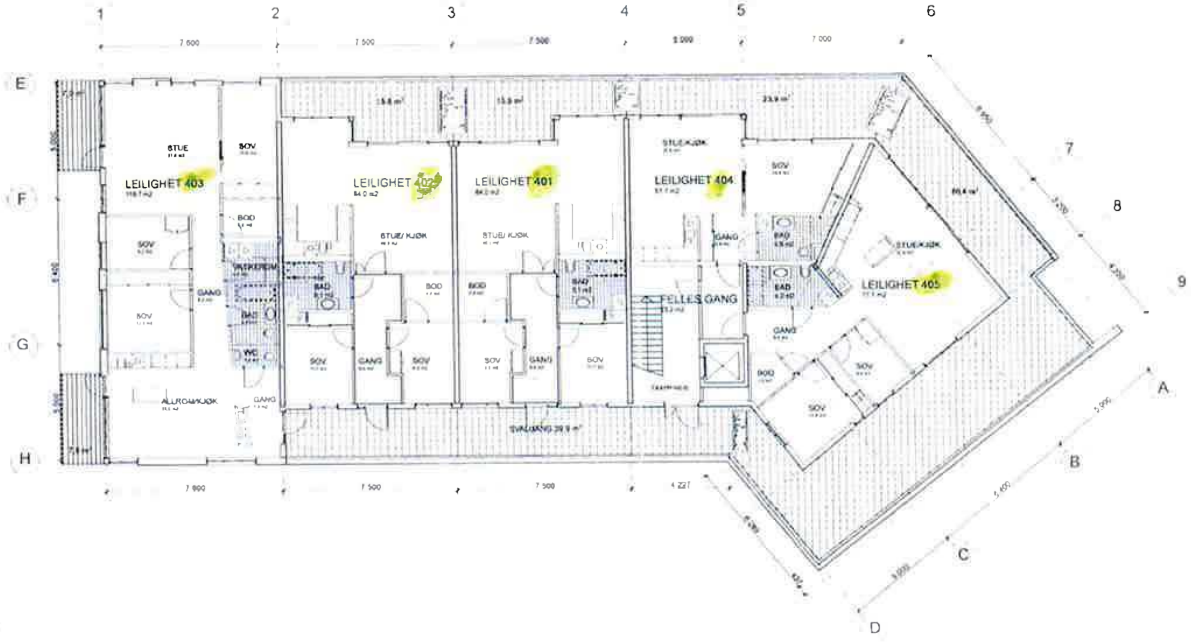
TVERRSNITT

spir ARKITEKTER

2900 SKOMAKERHAGEN	TITTEL: RAMMESØKNAD SNITT	MÅLESTOKK: 1 : 200	DATO: 24.11.05	TEGN.NR: A-020

E4

HORTEN KOMMUNE
SENTRALT ARKIV



2900 SKOMAKERHAGEN

TITTEL	MÅLESTOKK	DATO	TEGN.NR
RAMMESØKNAD PLAN 4. ETG.	1 : 200	24.11.05	A-013

spir

E2

HORTEN KOMMUNE
SENTRALT ARKIV



2900 SKOMAKERHAGEN

TITTEL	MÅLESTOKK	DATO	TEGN.NR.
RAMMESØKNAD PLAN 2 OG 3.ETG.	1 : 200	24.11.05	A-012

spir arkitekter

26

HORTEN KOMMUNE
2005
SENTRALARKIV

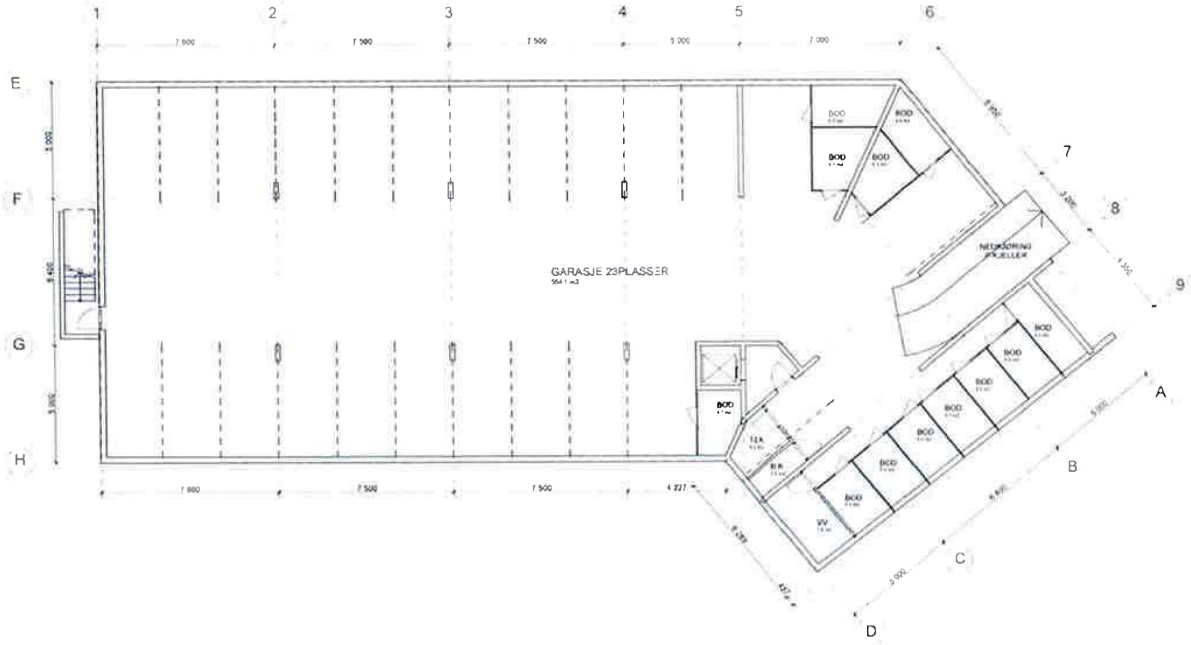


2900 SKOMAKERHAGEN	TITTEL: RAMMESØKNAD PLAN 1.ETG.	MÅLESTOKK: 1 : 200	DATO: 24.11.05	TEGN.NR: A-011

spir arkitekter

E5

HORTEN KOMMUNE
2 2 DES 2005
SENTRALT ARKIV



2900 SKOMAKERHAGEN

TITTEL: RAMMESØKNAD PLAN KJELLER

MÅLESTOKK: 1 : 200

DATO: 24.11.05

TEGN.NR: A-010

spir ARKITEKTER

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

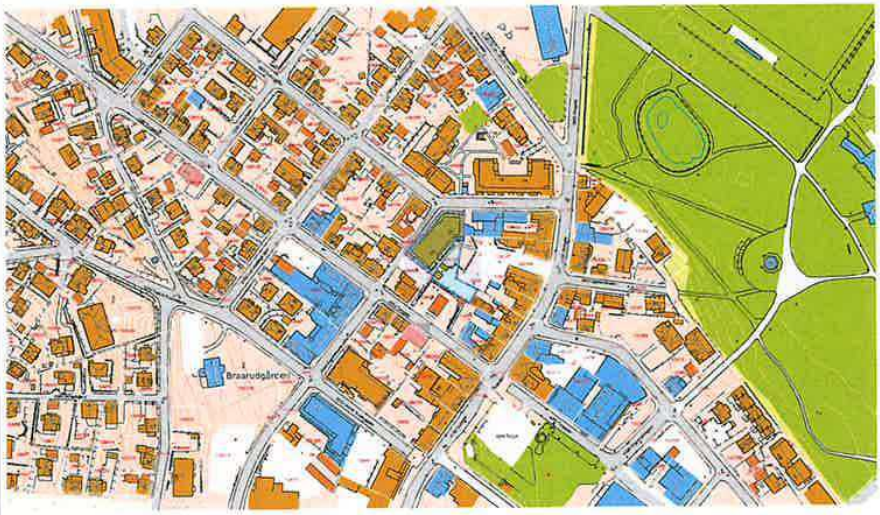
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/129/122/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: C ANDERSENS GATE 2 A
- Etableringsdato: 17.9.1935
- Beregnet areal : 1533.5
- Oppgitt areal: 1501.9
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 21808342
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Ja
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Kontaktpersoner
    - Bruksenheter
    - Etasjer 5
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Vanlig registrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp: Offentlig kloakk
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 21808342-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Påbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Igangsettingstillatelse
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Kontaktpersoner
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Vanlig registrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 161708364
    - Eiendommer



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

Skatteetaten

Dato
19.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 987 768 711 Andelsnr 30

Eiendommens adresse:

Storgata 7C, 3181 HORTEN

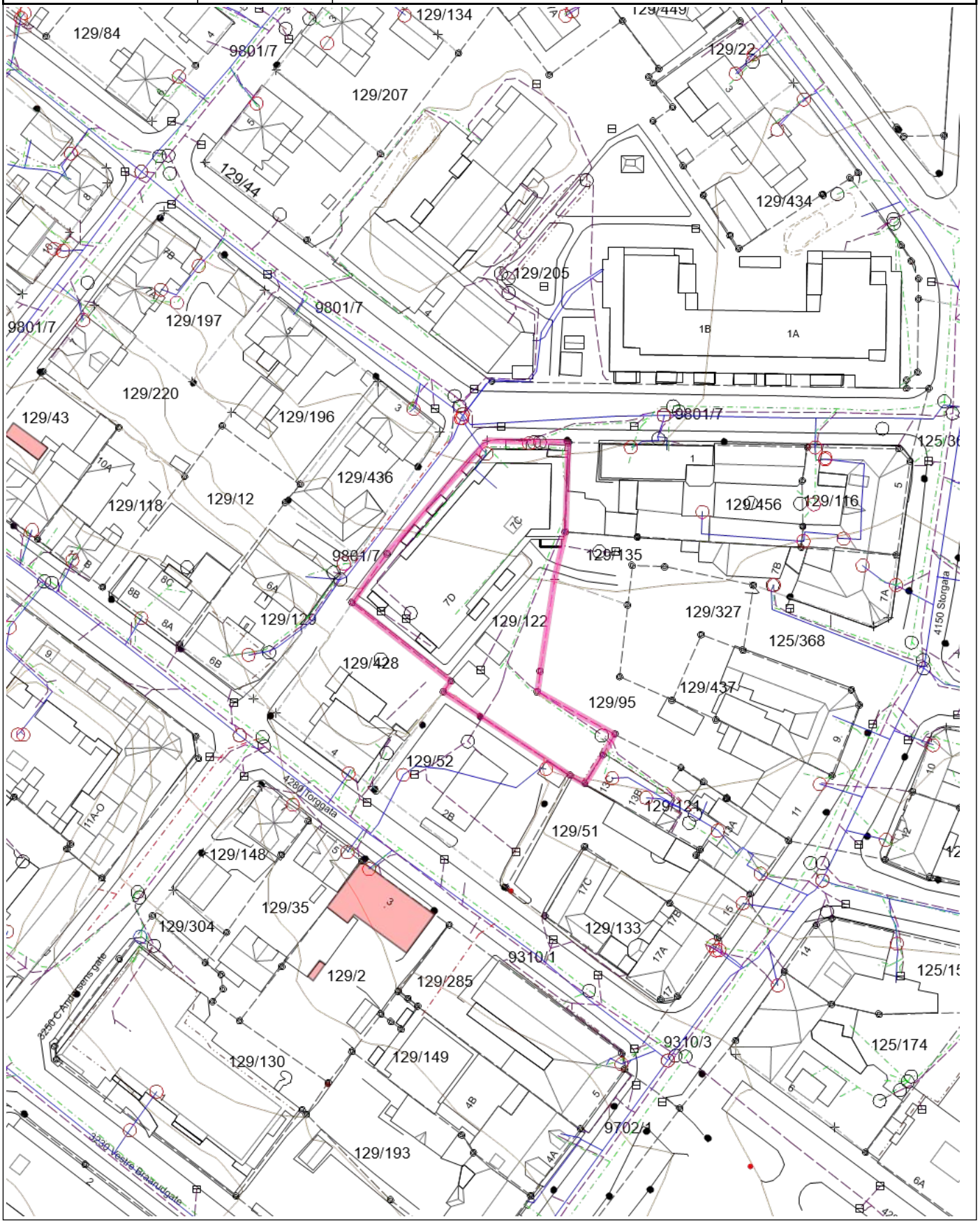
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 635 647
Som sekundærbolig:	kr 2 542 586

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oversiktskart med VA

Horten kommune	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0	Målestokk 1:1000
	Adresse:	Storgata 7C 3181 HORTEN, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

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

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

Dato: 25.09.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	122	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Storgata 7C						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	1745	19.11.2024

	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

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: 30.09.2024
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/kvartal.
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	19 907,-

	Beløp/kvartal.
Eiendomsskatt	4 987,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr og eiendomsskatt gjelder for 31 boenheter

Informasjon om eiendomsskatt: Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0072 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3192268/21512191
Bestilling: C3 2023-05-31 (8) 107

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
219792	200	4.5.2006	SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	122	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/219792/200
Uthentet 2023-06-01 10:36

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

GAB

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

Statens kartverk
Melding til GAB-registeret

58381

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Tinglysingsmyndigheten i: Horten kommune

Rekvirentens navn og adresse: Skomakerhagen borettslag

Personnr./organisasjonsnr.: 9 8 7 7 6 8 7 1 1

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
129	500		
129	122		

Doknr: 219792 Tinglyst: 04.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
129	122		

Horten (Sted) 10/2-06 (Dato) Underskrift: Tor Svend Kl...

Merknad:
Før krav om sammenføying leveres til tinglysingsmyndighetene må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyingen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m. v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer: 0701

4 Bestående bruk etter sammenføying	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
	129	122		

5 Areal etter sammenføying: Areal 1501,9 m² — Målebrevsdato — Fylles ut ved melding om målebrev på en tidligere etablert eiendom

Kilde: 1 [X] Målebrev 2 [ ] Registreringsbrev 3 [ ] Midlertidig forretning 4 [ ] Midlertidig forretning Eiendommen utgått Måleplikten oppfylt 5 [ ] Fra eiendomsdatabase 6 [ ] Midl.forretn. fullf.av SK 9 [ ] Annet

6 Bruk av grunn: B [X] Bolig F [ ] Fritidseiendom L [ ] Landbruk/fiske K [ ] Offentlig vei T [ ] Annen kommunikasjon/Tekniske anlegg [ ] Industri/bergverk
V [ ] Forretning og sentrum O [ ] Institusjon N [ ] Verneområder P [ ] Friareal/idrettsanl. A [ ] Annet U [ ] Uoppgitt

7 Kartblad Koordinater på det bestående bruk

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Z-koordinat	Kvalitet koordinat
CL033-1-08	NGO III	157865	-13357		

Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføying»

3/5-06 (Dato) Tyra Berg (Underskrift)

HORTEN KOMMUNE
Plan og utbyggingstjenester
Stempel

TINGLYST
DAGBOKNR. 219792
04 MAI 2006
STATENS KARTVERK

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagboksført)

Dag Mnd. År (Dato)

Kjell Bathen (Underskrift)

Stempel

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Statens kartverk 2002

HORTEN KOMMUNE
Plan og utbyggingsseksjonen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0072 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3192265/21512176
Bestilling: C3 2023-05-31 (8) 106

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
159	28	14.1.2003	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	122	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/159/28
Uthentet 2023-06-01 10:35

TINGLYST
14 JAN. 2003
HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 159

Erklæring

STORGATEN 13, 129/121- Oppholdsareal og parkeringsplasser.

I forbindelse med deling av grunneiendommen erklæres det herved at eiendommen 129/121 skal ha rett til tilsvarende areal på 129/122 for å ivareta eiendommens behov for opphol[redacted]real og parkeringsplasser.

Horten 14.januar 2003

Henry Noss Gundersen

Pers. nr. [redacted]

Doknr: 159 Tinglyst: 14.01.2003 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0072 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3192267/21512186
Bestilling: C3 2023-05-31 (8) 105

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
248	28	17.1.2003	SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	122	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/248/28
Uthentet 2023-06-01 10:35

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

Statens kartverk
Melding til GAB-registeret

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

MOTTATT
17 JAN. 2003
HORTEN TINGRETT
03868

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Tinglysingsmyndigheten i: Horten

Rekvirentens navn og adresse: Henry Noss Gundersen, Hulteesgate 4, 3181 Horten
Personnr./organisasjonsnr.

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger): Horten

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
129	122		
129	492		

Doknr: 248 Tinglyst: 17.01.2003 Emb: 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
129	122		

Horten (Sted) 14/1-03 (Dato) Underskrift

Merknad:
Før krav om sammenføying leveres til tinglysingsmyndighetene må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføyingen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m. v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer: 0701

4 Bestående bruk etter sammenføying	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
	129	122		

5 Areal etter sammenføying: Areal , m² — Målebrevsdato — Fylles ut ved melding om målebrev på en tidligere etablert eiendom

Kilde: 1 [X] Målebrev 2 [ ] Registreringsbrev 3 [ ] Midlertidig forretning 4 [ ] Midlertidig forretning Eiendommen utgått Måleplikten oppfylt 5 [ ] Fra eiendomsdatabase 6 [ ] Midl.forretn. fullf.av SK 9 [ ] Annet

6 Bruk av grunn: B [ ] Bolig F [ ] Fritidseiendom L [ ] Landbruk/fiske K [ ] Offentlig vei T [ ] Annen kommunikasjon/Tekniske anlegg [ ] Industri/bergverk
V [X] Forretning og sentrum O [ ] Institusjon N [ ] Verneområder P [ ] Friareal/idrettsanl. A [ ] Annet U [ ] Uoppgitt

7 Kartblad Koordinater på det bestående bruk

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordina	Z-koordinat	Kvalitet koordinat

Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se veiledningen under «Krav om sammenføying»

14/1-03 (Dato) Underskrift

HORTEN KOMMUNE
Plan og kommuneutvikling
Postboks 10
3191 Horten
Stempel

TINGLYST
17 JAN. 2003
HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 248
Stempel

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagboksført)
Dag Mnd. År — Dato — Underskrift — Stempel

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Statens kartverk 10-98 T-025

HORTEN KOMMUNE
Plan og kommunevikling
Postboks 10
3191 Horten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0072 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3192266/21512181
Bestilling: C3 2023-05-31 (8) 104

Dato
31.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6659	28	4.12.2002	MÅLEBREV REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	121	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MÅLEBREV

☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.
0701 HORTEN	49/02
	Målebrev nr. 6707
	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	129	492	
	Bruksnavn / adresse: Tillegg - 129/122		
Areal	376,5 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	30.10.2002
Rekvirent	Henry Noss Gundersen
Bestyrer	Marianne Gjone
Forretning	Kart-og delingsforretning over en parsell av gnr. 129 bnr. 121.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Horten	4.11.2002	Øystein Berg	Marianne Gjone

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
04 DES. 2002
HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6659

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 6659 Tinglyst: 04.12.2002 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GEMINI

Gnr.	Bnr.	Festenr.
129	492	

Representasjonspunkt
N 157844 Ø -13352

Kartblad		X	Landsnett
NGO III	CL033-1-08		

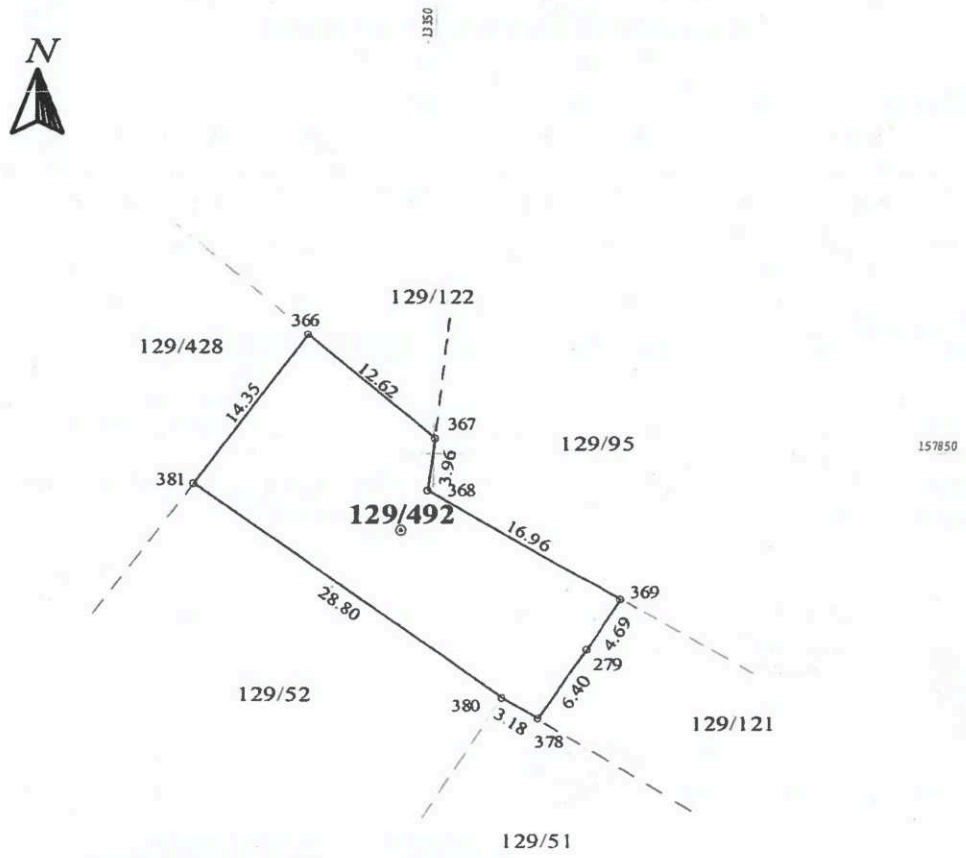
Målestokk	Areal
1 : 500	376,5 m^2

MÅLEBREVKART

J.nr. 49/02

Målebrev nr. 6707

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
381	157847,712	-13368,192	14,353		Grensepunkt i murhjørne
366	157859,167	-13359,543	12,622		Grensepunkt i gjerdestolpe
367	157851,179	-13349,770	3,963		Off. godkj. grensemerke i jord
368	157847,266	-13350,398	16,961		Grensepunkt i gjerdestolpe
369	157838,909	-13335,639	4,693		Off. godkj. grensemerke i jord
279	157834,993	-13338,226	6,397		Grensepunkt i hushjørne
378	157829,679	-13341,788	3,180		Grensepunkt i hushjørne
380	157831,340	-13344,500	28,798		Umerka grensepunkt, markmålt



Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**129**	**122**	**0**	**0**	Storgata 7C, 3181 HORTEN Storgata 7D, 3181 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre typer bebyggelse og anlegg - Nåværende	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1523.77m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1533.5m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00310	Løkkegata 1A, 129/122, Storgata 3-9 m. fl. (31.10.2005)	Boliger	1067.43m^2
	3901 00310	Løkkegata 1A, 129/122, Storgata 3-9 m. fl. (31.10.2005)	Felles gårdsplass	323.54m^2
	3901 00310	Løkkegata 1A, 129/122, Storgata 3-9 m. fl. (31.10.2005)	Felles lekeareal	142.3m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

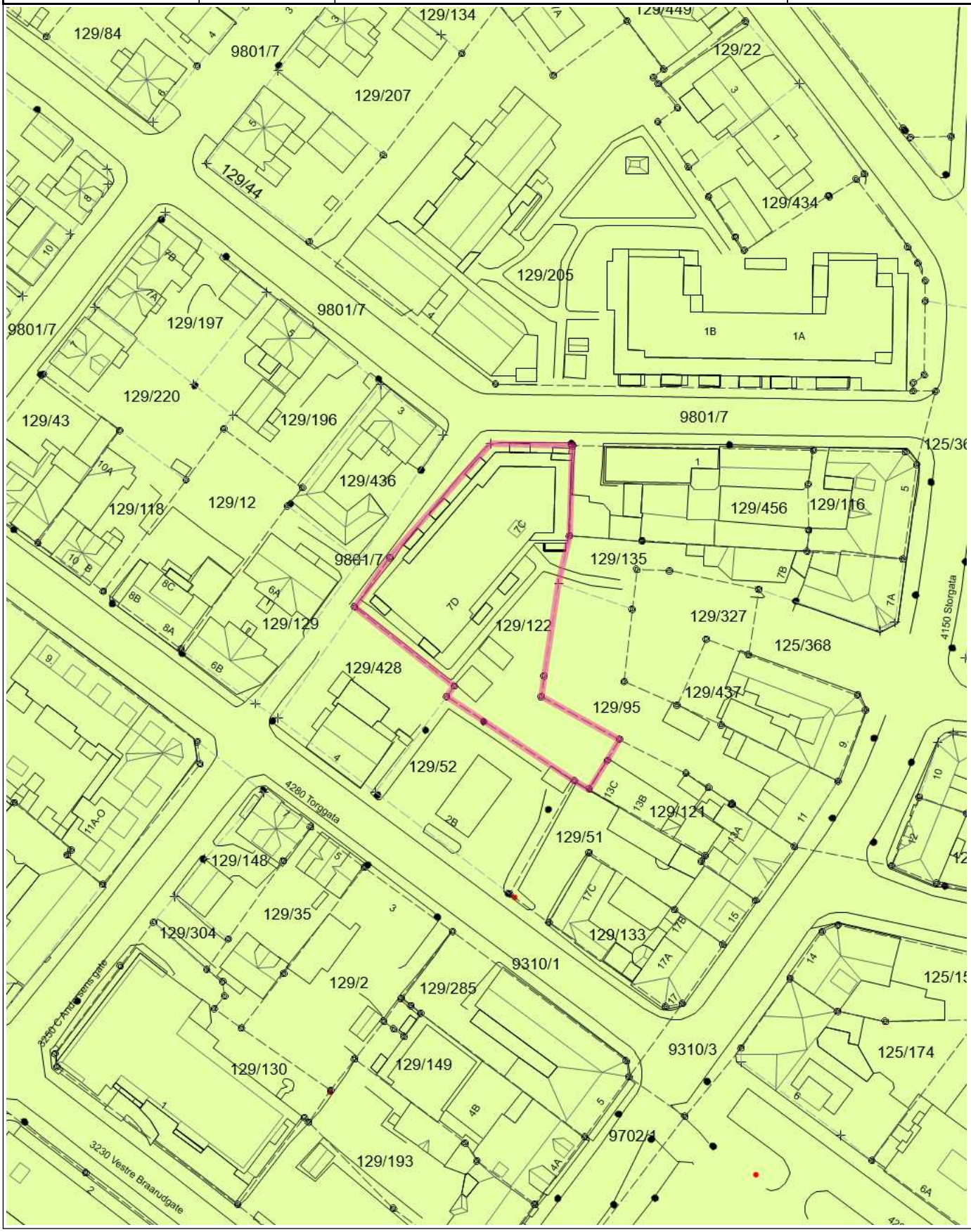
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgata 7C 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


KpOmråde igangsatt


Forsenkningskurve

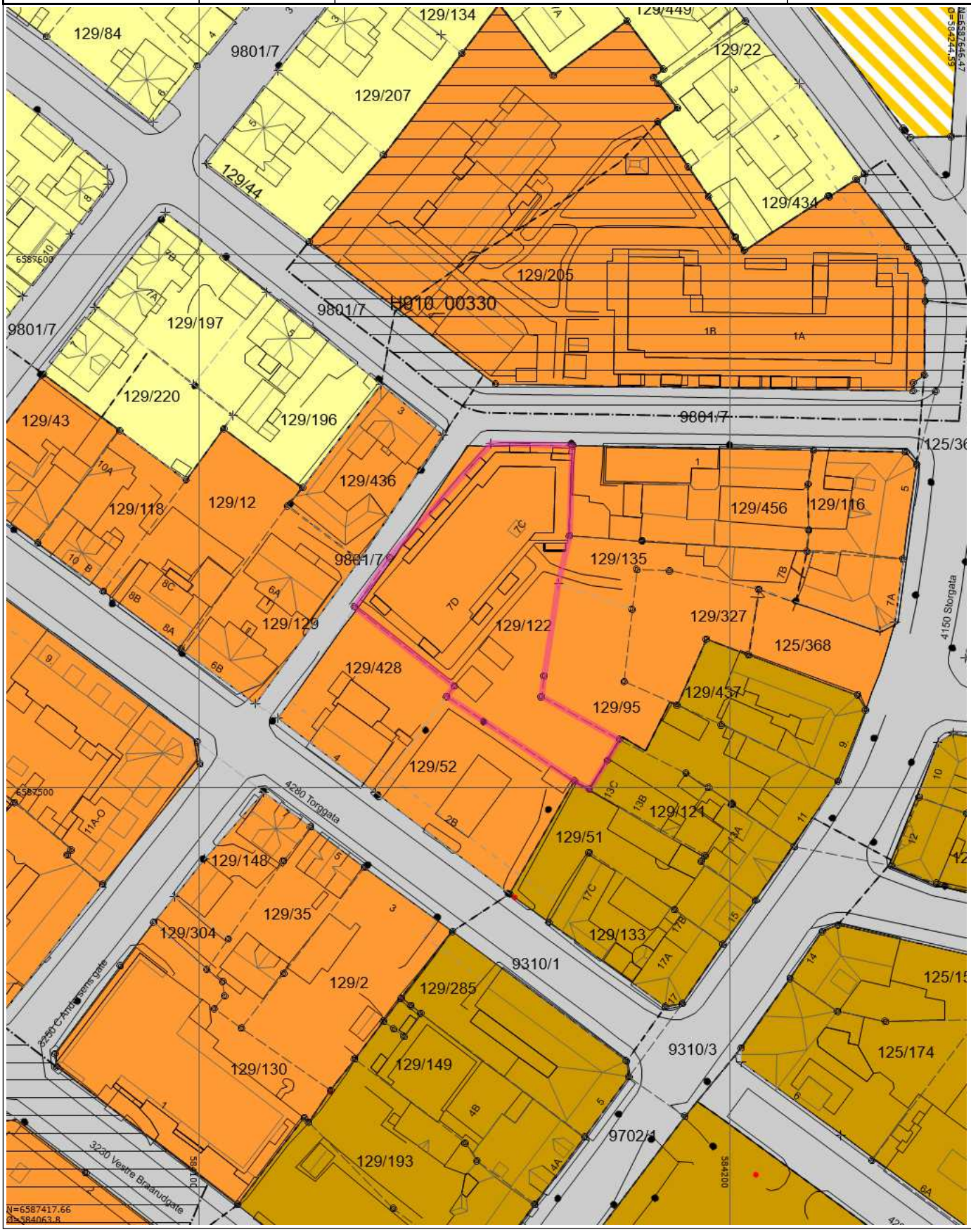

Høydekurve

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgata 7C 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 122	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgata 7C 3181 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Løkkegata 1A, 129/122, Storgata 3-9 m. f			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Parkeringshus/-anlegg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Annet trafikkområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Grønnstruktur
- Forsenkningskurve
- Høydekurve



TEGNFORKLARING

P&BL §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER

- Område for boliger m/tilh. anl.

KOMBINERT FORMÅL

- Bolig, forettning, kontor, bevertning og verksted
- Bolig og kontor

FELLESOMRÅDER

- Felles gårdsplass F1
- Felles gangareal F2
- Felles lekeplass F3

OFFENTLIGE TRAFFIKKOMRÅDER

- Gate med fortau F4

SPESIALOMRÅDER

- Frisiktssone ved veg
- Bevaring av byggning / byggningsmiljø

STREKSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggelinje
- Omriss eks. bebyggelse
- Frisiktlinje
- Regulert adkomst
- Bygning med høy autensitet

NORD

Ekvidistanse: 1m
MÅLESTOKK: 1:1000

HORTEN KOMMUNE,
REGULERINGSPLAN FOR
Løkkegata 1A,129/122, Storgata 3-9 m. fl.

PLAN NR.: *

	DATO:	SIGN:
Varsel om igangsatt regulering	04.10.04	
Planutkast 1. gangs behandling	07.06.05	
Planutkast Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet	01.07-12.08.05	
Planutkast 2.gangs behandling	18.10.05	
Kommunestyret vedtak	31.10.05	
Planutkast	14.04.05	MM
Revidert ihht vedtak 31.10.05	18.11.05	MM

PLANEN ER UTARBEIDET AV: spir ARKITEKTER — SPIR ARKITEKTER AS, Postboks 708, 3101 Tønsberg, Sentralbord/tlf: 909, Tlf.: 33 36 18 80, Fax: 33 36 18 81

DATO:	SAK NR.:	SAKSBEH.
11.05.05	2860	MM

PRIVAT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL I HORTEN SENTRUM AVGRENSETT AV TORGGATA, STORGATA, LØKKEGATA OG C. ANDERSENSGATE i HORTEN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslag til reguleringsplan utarbeidet av SPIR ARKITEKTER AS for Horten boligbyggelag, datert 14.04.05.

Revidert 18.11.05 i h.h.t. vedtak 31.10.05

§ 1. PLANENS AVGRENSING

1.1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:500, *datert 14.04.05*

§ 2. PLANENS FORMÅL

2.1. Planområdet er regulert til følgende formål (PBL §25):

I Byggeområder felt B1 ,
II kombinert formål felt K1,K2, K3
III Felles område., felt F1, F2. F3,

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Byggeforskriftenes krav til maksimalstøy ute og inne skal tilfredsstilles.

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Det vises til rettningslinjer T-1442. Eventuelt nødvendige skjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.

3.2. Der ikke annet er vist på kartet eller presisert i reguleringsbestemmelsene er byggegrense lik formålsgrensen.

3.3. Ny bebyggelse skal ha en stedstilpasset arkitektur, fasadematerialer og fargevalg skal harmonere med den øvrige bebyggelsen på stedet. Ved søknad om rammesøknad skal tiltakets tilpasning til omgivelsene illustreres med perspektivskisser, fotomontasje eller tilsvarende.

Frittliggende boder skal være tilpasset hovedhus i materialer og farger.

3.4 Temaveileder om universell utforming (H0-3/2004) skal legges til grunn ved prosjektering/utvikling av området.

3.5 Når søknad om igangsettingstillatelse innsendes, skal det legges ved utomhusplan i M = 1:500 som viser opparbeidelse / utnyttelse av tomta, herunder angivelse av uteoppholdsareal med nærlekeplass etter kommunal vedtekt.

3.6 Når søknad om igangsettingstillatelse innsendes, skal det legges ved dokumetasjon på nødvendige forebyggende tiltak mot radon.

3.7 Dersom det viser seg at tiltaket innenfor planen kan skade, ødlegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet

kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4. BYGGEOMRÅDER

4.1 Område for boliger med tilhørende anlegg felt: B1

4.1.1 Prosent tillatt bebygd areal (jfr. teknisk forskrift til PBL § 3-4) **BYA = 100%.**
Parkeringsetasje under bebyggelsen skal ikke medregnes som del av bruksarealet (BRA).

4.1.2 I delområdet kan det oppføres bolighus på inntil 4 etasjer med p-kjeller delvis over terreng. Den øverste etasjen av bebyggelsen skal være delvis tilbaketrukket som vist på kartet.

Maksimum gesimshøyde for 4 etasje skal ikke overstige cote C+ 17,00, rekkverk på taktarrasser kan tillates over maks gesimshøyde.
Maks mønehøyde skal ikke overstige cote C+ 19,70

Byggegrensen i sør er 4,0 meter fra tomtegensen. Balkonger tillates å gå utover grensen inntil 2 meter.

4.1.3 Bygningene kan ha flatt tak eller saltak. Skråtak skal ikke være brattere enn 30 grader, og møneretningen skal følge husets lengderetning.

4.1.4 Bygningens fasader skal isoleres lett mot støy ut mot gatene Torggata og C. Andersensgate slik at gjeldende grenser for tillatt innendørs støynivå vil bli overholdt.

4.1.4 Antall garasje eller biloppstillingsplasser skal være:

For boenhet med 4 rom eller mer	1,25 plasser
For boenhet med 3 rom	1,00 plasser
For boenhet med 2 rom eller mindre	0,75 plasser

Bebyggelsen ska ha kjøreadkomst til p-kjeller fra Løkkegata og kjøreadkomst til parkering på bakkeplan fra Storgata.

§ 5. SPESIALOMRÅDE / KOMBINERT FORMÅL

5.1 Spesialområde bevaring av bygning og bygningsmiljø felt: K1 og K2 Område for bolig, forretning, kontor, bevertning og verksted,

5.1.1 Eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø bevares.

Innenfor området kan eksisterende bygninger i standsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialforbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Det tillates ikke tilbygg, påbygg eller ombygging av den bebyggelsen som er definert som bevaringsverdig bebyggelse med høy autentisitet.

Nybygg og tilbygg skal innordnes bygningsmiljøet omkring mht plassering på tomt (byggelinje), byggehøyder, proporsjoner og bebyggelsesstruktur. Nybygg og tilbygg bør plasseres slik at eksisterende hage og vegetasjon bevares. Det åpnes for ny arkitektur der dette tilfører området nye kvaliteter.

5.1.3 Innenfor formålsgrensen tillates bolig, foretning, kontor, bevertning og verksted

Bebyggelsen skal mot Storgata i 1 etg. benyttes til forretning, kontor, privat tjenesteyting eller bevertning. For hver eiendom skal det i etasjene oppover ikke være flere forskjellige formål på en gang. Øverst etasje skal benyttes til boligformål.

Felt K1 skal ha kjøreadkomst til parkeringsareal og varelevering fra Storgata og Torggata
Felt K2 skal ha kjøreadkomst til parkeringsareal og varelevering fra Storgata og Løkkegata.

5.2 Spesialområde for bevaring av bygningsmiljø felt: K3
Område for boliger og kontor,

5.2.1 Eksisterende bebyggelse og bygningsmiljø bevares.

Nybygg og tilbygg skal innordnes bygningsmiljøet omkring mht plassering på tomt (byggelinje), byggehøyder, proporsjoner og bebyggelsesstruktur. Nybygg og tilbygg bør plasseres slik at eksisterende hage og vegetasjon bevares. Det åpnes for ny arkitektur der dette tilfører området nye kvaliteter.

5.2.2 Tillatt bebygd areal, BYA = 37%

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasje med sokkel og med saltak. Møne skal ligge parallelt med Torggata. Maksimum gesimshøyde skal ikke overstige cote C+20,5

5.2.3 *Innenfor feltet tillates bolig og kontor. Øverst etg. skal avsettes til boligformål*

Bebyggelsen skal ha adkomst fra Torggata og C. Andersensgate.

§ 6. FELLES OMRÅDER

6.1 Felles gårdsplass felt: F1 og F2

6.1.1. Området F1 skal benyttes til felles parkeringsplass og adkomst for eiendommene 129/95, 129/121 129/122, 129/327, 129/135, og 129/437

Innen for området er det tillatt å overbygge P-plassene med tak og skjermvegger. Innenfor området er det tillatt å sette opp hus for renovasjon.

6.1.2 Langs parkeringsområdet mot eiendom 129/52 skal nødvendige sikkerhetstiltak med oppkant og vegg utføres i h.h.t. risiko- og sårbarhetsanalysen.

6.1.3 *Området skal ha felles adkomst fra Fylkesvei 712 Storgata. Avkjørselen skal ha frisiktlinje i* h.h.t. Statens vegvesens vegnormal.

6.1.4 Området F2 skal benyttes til felles gangareal.

6.2 Felles Lek og opphold felt: F3

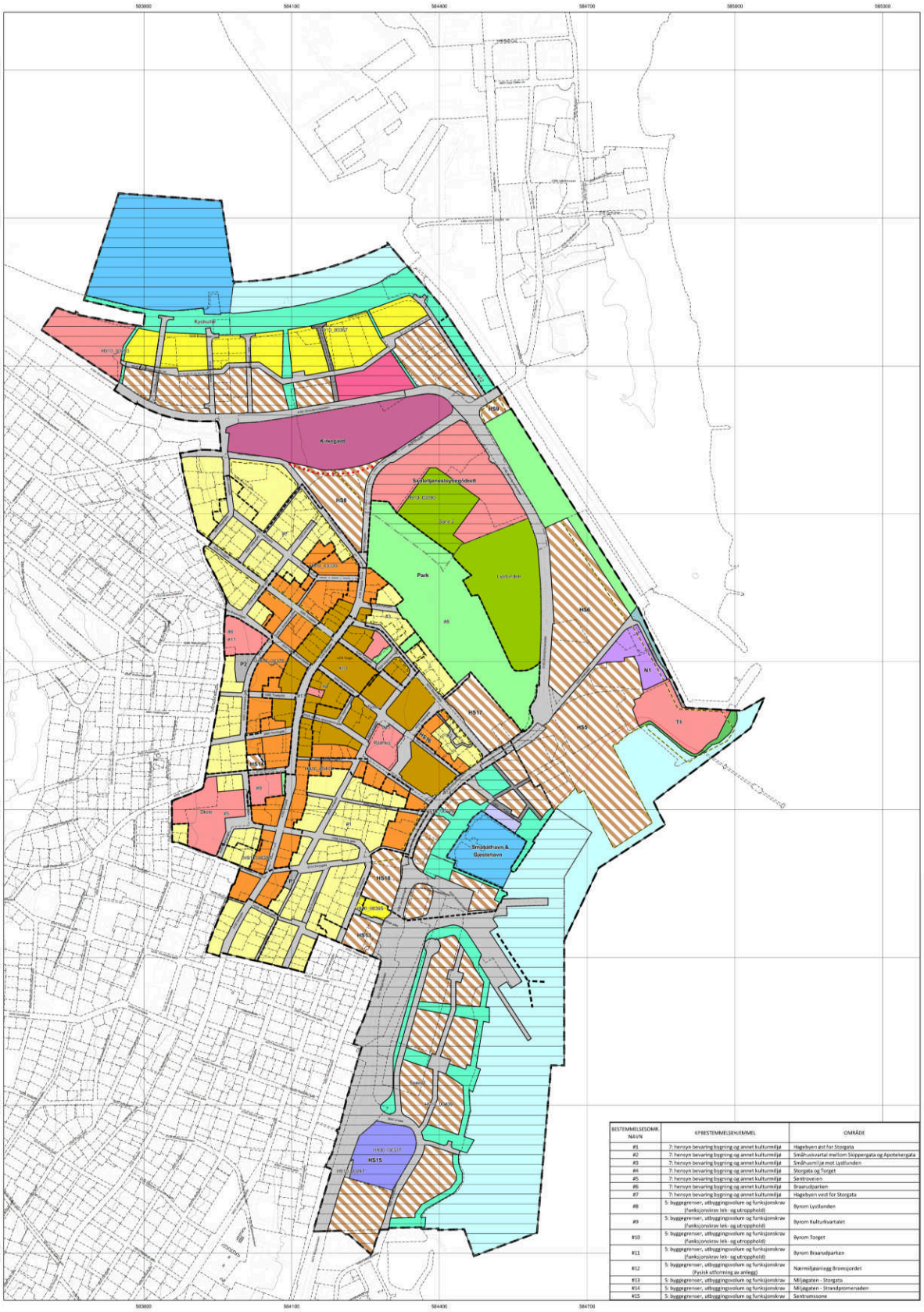
Området skal benyttes som fellesareal for lek og opphold for eiendommene 129/95, 129/121, 129/ 122, 129/135 og 129/437.

6.3.1 Det skal opparbeides fellesareal til lek og opphold på minimum 5m2 pr boenhet. Lekeplassen skal være ferdigstilt før brukstillatelse for boligen kan gis.

6.3.2 Lekeområdene ska skal tilplantes med skjermende vegetasjon mot trafikk og parkeringsareal.

Vedtatt av Hørten kommunestyre den 31.10.05, sak 098/05

Ordfører



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

HORTEN KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR HORTEN SENTRUM - PLANID 3801 90009
VEDTATT AV HORTEN KOMMUNESTYRE
DEN 13.06.2022 - SAK NR. 070/22

NÅVÆRENDE | FREMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Boligbebyggelse
Sentrumsformål
Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg
Grav- og urnelund
Andre typer bebyggelse og anlegg (Bolig/bygg/etc)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Vei
Havn
Parkering
Parkeri
Gang- og sykkelveien
Fortau/gate

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Bilgrønnstruktur
Friområde
Park

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Småbåthavn

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
H910_ Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

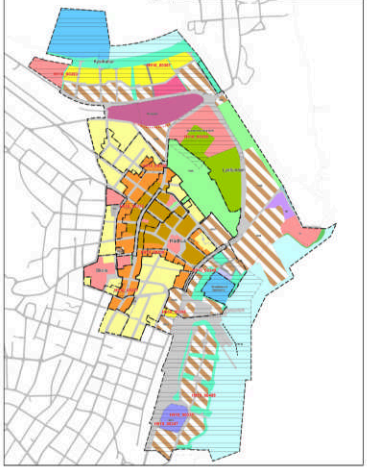
ANDRE JURIDISKE FLATER/ LINJER
Bestemmelsesområde
Byggegrense

REVIDERT 16.11.2022
JF. KOMMUNESTYREVEDTAK AV 09.11.2022, SAK NR. 142/22

Kartgrunnlag: Horten kommune, 12/2022
Kartkonstruksjonsdato: 12/2022 Basert på kommunedatabase | Ståle Ing Christopher Dyrnes

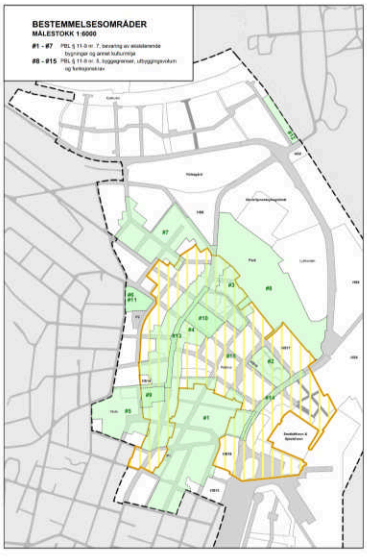
DETALJERINGSSONER
MÅLESTOKK 1:9000

H910_ Reguleringsplan skal fortsatt gjelde



BESTEMMELSESOMRÅDER
MÅLESTOKK 1:6000

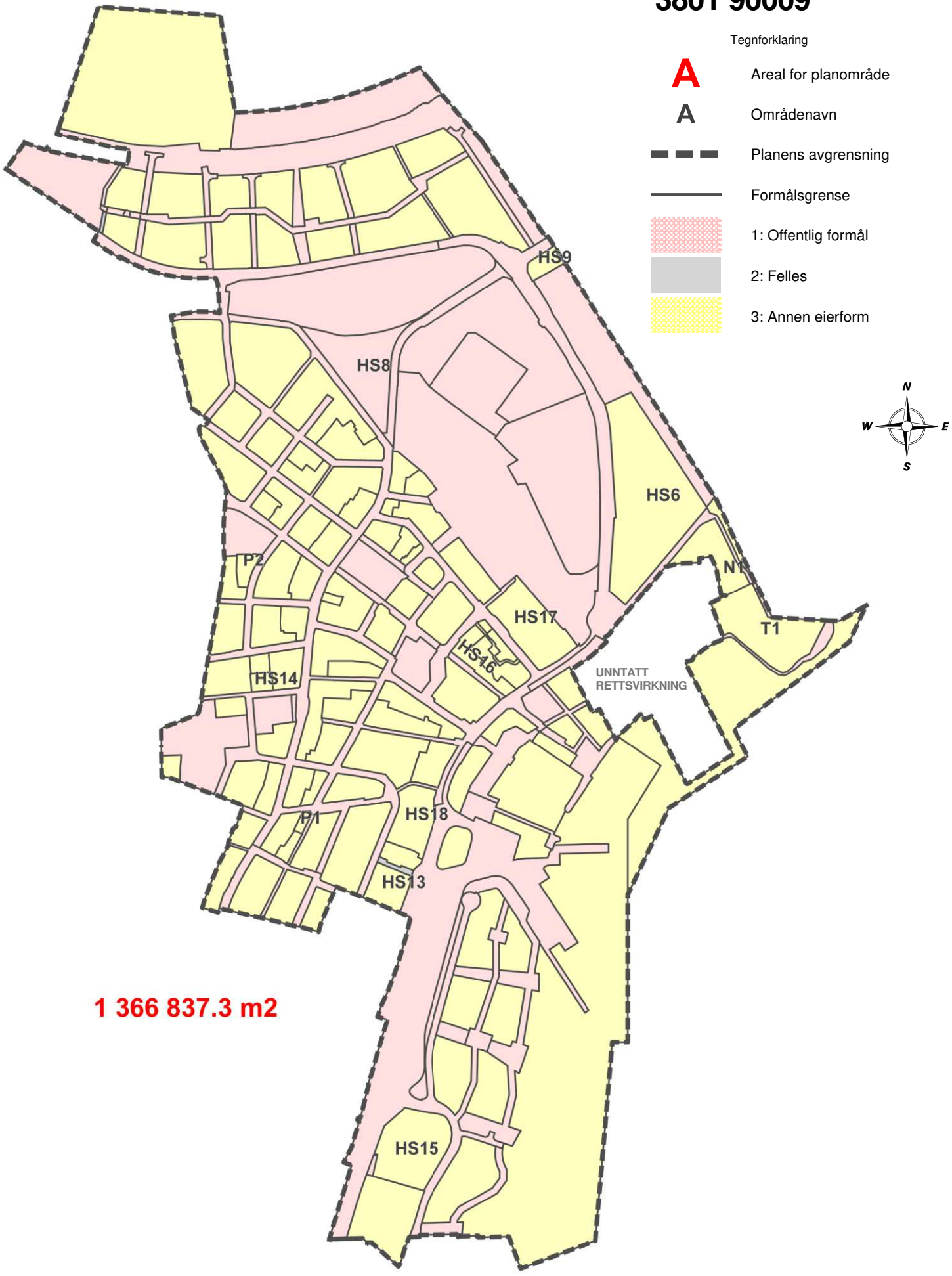
#1 - #7 PBL § 11-9 nr. 7, bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø
#8 - #15 PBL § 11-9 nr. 5, bygggrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav



EIERFORM

17.06.2022 cdy

PLANID
3801 90009



HORTEN
KOMMUNE

HORTEN
KOMMUNE

Kommunedelplan Horten sentrum 2022 – 2034

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Kommunestyret 13.06.2022 (sak 070/22)

Felt HS5 vedtatt i Kommunestyret 09.11.2022 (sak142/22)

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr 71. Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv. Planbeskrivelsen forklarer og utfyller bestemmelser og retningslinjer.

Kommunedelplan for Horten sentrum består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart (vedtak 13.06.2022-revidert 16.11.2022 (sak 142/22)
- Bystrategi for Horten sentrum med fokus på byens liv og rom (Gehl Architects, 2014)
- Handlingsplan for Horten sentrum 2022 - 2026

Vedlegg:

- Planprogram
- Kulturminnefaglig registrering for Horten sentrum
- Parkeringsstrategi
- Byromsstrategi
- Rapport – urbant biologisk mangfold
- Planbeskrivelse vedtatt i 2015
- Bystrategi for Horten sentrum med fokus på byens liv og rom, Gehl Architects 2014
- Kartlegging og tilgjengelighet og universell utforming i Horten (sentrumsone) 2018 (registering)

Innhold

1. Planens hensikt 7
2. Generelle bestemmelser (PBL § 11-9) 7
2.1 Plankrav og unntak fra plankravet 7
2.1.1 Generelt plankrav (pbl § 11-9 nr.1) 7
2.1.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl § 11-10 nr 1) 8
2.2 Utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2) 8
2.3 Kommunal forkjøpsrett (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-3 annet ledd) 8
2.4 Krav til tekniske løsninger (pbl § 19-3 nr.3) 9
2.4.1 Konsesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr. 3) 9
2.4.2 Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3) 9
2.4.3 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 9
2.4.4 Flomveier, jf. pbl § 11-9 nr. 3 9
2.4.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6) 10
2.4.6 Eksisterende trær (pbl § 11-9 nr 6) 10
2.4.7 Transport, jf. pbl § 11-9 nr. 3 10
2.4.8 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3) 10
2.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr.4) 11
2.6 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 11
2.7 Skilt- og reklameinnretninger, jf. pbl § 11-9 nr. 5 12
2.8 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr.5 og pbl § 11-10 nr 4) 12
2.8.1 Byggegrense langs fylkesvei 12
2.8.2 Holdningsklasser til avkjørsler på fylkesvei (pbl § 11-10 nr. 4) 12
2.9 Barn og unges interesser, jf. pbl § 11-9 nr. 5 12
2.10 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl § 11-9 nr.5) 13
2.10 1. Minimumskrav for samlet uteoppholdsareal - MUA (privat/felles MUA og lekearealer) 13
2.10.2 Kvalitetskrav til lekearealer og uteoppholdsarealer for boligformål 14
2.11 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5) 14
2.11.1 Krav til parkeringsplasser for bil 14

2.11.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel 15
2.11.3 Parkeringshus 16
2.11.4 Frikjøp - parkeringskrav 16
2.12 Miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6) 16
2.12.1 Støy (pbl 11-9 nr. 6) 16
2.12.2 Lysforurensning (pbl 11-9 nr. 6) 17
2.12.3 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 5 og 6) 18
2.13 Hensyn til kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 18
2.13.1 Generelle krav for kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 18
2.13.2 Automatisk fredede kulturminner (pbl § 11-9 nr. 7) 19
2.14 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder miljøoppfølging- og overvåking (pbl § 11-9 nr. 8) 19
2.14.1 Risiko og sårbarhet 19
3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (pbl § 11-7) 20
3.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr.1) 20
3.1.1 Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr 5) 20
3.1.2 Arealer på tak (pbl § 11-9 nr 5) 20
3.1.3. Boligtetthet (pbl § 11-9 nr 5) 20
3.1.4. Høyder (pbl § 11-9 nr 5) 20
BOLIGBEBYGGELSE, jf. pbl § 11-7 nr. 1 21
3.2 Fellesbestemmelser boligbebyggelse 21
3.2.1 Hybler (pbl. 31-6 første ledd bokstav c jf. § 11-9 nr. 5 21
3.2.2 Næringsvirksomhet i bolig (pbl § 11-9 nr. 5) 22
3.2.3 Fortetting i småhusområder (pbl § 11-9 nr. 5) 22
3.2.4 Sekundærleilighet i enebolig (pbl § 11-9 nr. 5) 22
GATER OG VEGANLEGG (pbl 11-10 nr.2) 23
3.2.5 Apotekergata 23
3.2.5 Miljøgater Mg1 og Mg2 23
3.2.6 Sykkelgate 23
3.3 SENTRUMSFORMÅL OG KOMBINERT BYBEBYGGELSE - *Bykjernen* 23
3.3.1 Sentrumsformål - handelsvirksomhet 23
3.3.2 Bybebyggelse – andre typer bebyggelse og anlegg 23
3.4 UTVIKLINGSOMRÅDER (pbl 11-9 nr 5) Kombinert bebyggelse og anlegg - fremtidig 24

3.4.1 Område HS5 Gods- og stålhavnsområdet 25
3.4.2 Område HS6 Kanalen/Fyllinga 25
3.4.3.Område HS8 Bekkegata 25
3.4.4 Område HS9 Ørnhuset 25
3.4.5 Område HS13 Hallingsgate 25
3.4.6 Område HS14 Skolegata 26
3.4.7 Område HS15 Linden park 26
3.4.8 Område HS17 Skippergata 26
3.4.9 HS18 – Hotelltomta (gbnr 125/354, 12/18, 125/169) 27
4.Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder #1 - #12 27
4.1 Offentlige byroms- og lekeplasser #8-#12 (pbl § 11-9 nr. 5) 27
4.1.1 #8 – Byrom Lystlunden 27
4.1.2 #9 - Byrom Kulturkvartalet 27
4.1.3 #10 – Byrom Torget 28
4.1.4 #11 – Byrom Braarudåsen 28
4.2 #Nærmiljøanlegg utenfor sentrumsonen 28
4.2.1 #11 –Nærmiljøanlegg - Bromsjordet Skatepark 28
4.3 Fellesbestemmelse for bevaringsområder #1-#7 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. 11-9 nr. 7) 28
4.3.1 #1 *Hagebyen øst for Storgata* (pbl § 11-9 nr.7) 29
4.3.2 #2 Småhuskvartal mellom Skippergata og Apotekergata (pbl § 11-9 nr.7) 29
4.3.3 #3 *Småhusmiljø mot Lystlunden* (pbl § 11-9 nr.7) 30
4.3.4 #4a og b *Storgata og Torget* (pbl § 11-9 nr.7) 31
4.3.5 #5 Sentroveien (pbl § 11-9 nr.7) 32
4.3.6 #6 Braarudparken (pbl § 11-9 nr.7) 33
4.3.7 #7 Hagebyen vest for Storgata (pbl § 11-9 nr.7) 33
5.Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 34
5.1Sone med særlig hensyn til naturverdi (pbl 11-8 punkt c) 34
6.Eksisterende planer 34
6.1 Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer (pbl § 1-5) 34
6.2 Gjeldende detaljreguleringer innenfor planområdet 35

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å styrke og utvikle Horten sentrum som en attraktiv by å bo i, besøke og drive næring i. Planen peker ut strategier som påvirker folks og virksomheters lyst, behov og mulighet til å velge Horten. Den skal fastsette strategier og tiltak som følger opp mål i Kommuneplanens samfunnsdel:

Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Sentrum skal ha attraktive byrom og en grønnstruktur som stimulerer til bruk. Horten skal utvikles til en levende by, - for alle, av alle!

Planen skal definere arealer for bolig- og næringsvekst og legge til rette for fortetting med kvalitet. Sentrumsplanen vektlegger byens rom og liv, ut fra menneskelige behov.

- *Strategi for videre utvikling av sentrum: Bærekraftig byutvikling etter de tre dimensjonene i FNs bærekraftmål: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.*
- *Styrke byens rom og liv*
- *Å samle sentrum*
- *Et levende og grønt sentrum som knytter seg til sjøen*
- *Sentrum skal utvikles med egenart og identitet.*
- *Trinnvis utvikling av sjønære områder*
- *Satse på småbyskala og småbyurbanitet*
- *Samspill og kommunikasjon*
- *Knytte sentrum bedre til omverden*
- *Synliggjøre mer av Horten i Horten sentrum*
- *Stimulere til flere boliger i sentrum*
- *Styrke forutsetninger for miljøvennlige transportformer*

«Bystrategi for Horten sentrum» (Gehl datert 10.okt.2014), og temakartene som følger kommunedelplanen skal legges til grunn for planlegging og tiltak.

2. Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

2.1 Plankrav og unntak fra plankravet

2.1.1 Generelt plankrav (pbl § 11-9 nr.1)

Det kreves reguleringsplan for tiltak som omfattes av bygningsreglene i pbl. § 20-1 innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, grønnstruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster og samfunnssikkerhet.

2.1.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl § 11-10 nr 1)

Unntak fra plankravet gjelder ikke fremtidige utviklingsområder (jf. § 3.4 Utviklingsområder – arealformål *Kombinert bebyggelse og anlegg – framtidig*).

Det er ikke krav til reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, forutsatt at tiltaket:

a) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og
b) Ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk, og
c) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og
d) ikke berører viktige naturverdier, og
e) kan dokumentere sikker berggrunn, og
f) ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge, og
g) ikke vanskeliggjør annen fremtidig planlagt arealbruk, og
h) er i samsvar med byplanens krav til lek- og uteoppholdsareal, overvannshåndtering og parkering, og
i) ikke innebærer reduksjon av verneverdien eller riving av verneverdig bebyggelse, og
j) ikke overstiger 6 nye boenheter innenfor eksisterende bygning eller eiendom.

Bygging av nytt VA/rørledningsanlegg er allikevel unntatt fra plankravet dersom forholdet til fredede kulturminner er avklart.

Kommunen kan stille ytterligere vilkår i henhold til plan- og bygningsloven med forskrifter for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen.

2.2 Utbyggingsavtaler (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Horten kommune, etter Forutsigbarhetsvedtak datert xx.xx.xxxx. Punkt x : (Forslag til vedtakspunkt: *Horten kommune kan inngå utbyggingsavtale om parkering og løsning for lekearealer i offentlig byrom i Horten sentrum. Innholdet i utbyggingsavtalen skal avklares i oppstartsmøte).*

Det skal fattes nytt forutsigbarhetsvedtak i forbindelse med politisk behandling. Se planbeskrivelsen s. 20-21.

2.3 Kommunal forkjøpsrett (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-3 annet ledd)

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

Ved detaljregulering av nye boligområder skal det alltid gjøres en vurdering av om en del av boligene skal settes av til boliger for vanskeligstilte grupper ut fra boligsosiale forhold.

2.4 Krav til tekniske løsninger (pbl § 19-3 nr.3)

2.4.1 Konsesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle områder innenfor sentrumsplanen ligger innenfor fjernvarmekonsesjon, og alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m2 BRA skal tilknyttes fjernvarmeanlegget forutsatt at fjernvarmekonsesjonær på kommunens forespørsel bekrefter at fjernvarme kan leveres for det konkrete byggetiltaket. Kravet om tilknytningsplikt kan fravikes dersom det konkrete byggverket kan dokumentere en bedre miljømessig løsning, jf pbl § 27-5.

2.4.2 Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

All bebyggelse har krav om tilknytning til offentlige vann- og avløpsnett, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

2.4.3 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

Alt overvann skal primært håndteres på egen eiendom ved infiltrasjon. Kun eiendommens naturlige avrenning til naboeiendommer tillates. Terrengendringer skal ikke forringe naboeiendommers overvannssituasjon. Kun drensvann og eventuelle godkjente påslipp fra fordrøyningsanlegg tillates tilført kommunale overvannsledninger. Ved overvannsutslipp til lokal resipient eller terreng, skal ikke utslippet ha negativ innvirkning på naboeiendommer og arealer nedstrøms tiltaket. Utslippets innvirkning beregnes frem til punktet der det ikke lenger kan dokumenteres å ha noen effekt ved en 200-års hendelse med 20 % sikkerhetsfaktor. Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn. Ved alle tiltak over 50 m2 - BYA og eller ved opparbeiding av tette terrengflater, skal det kunne dokumenteres at nedbørsfelt oppstrøms tomten i tillegg til tomtens eget bidrag til avrenningen er vurdert.

Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering bør samordnes for å sikre kvalitet og helhetlige løsninger. Vann og overvann bør utnyttes som positive elementer i bymiljøet og i alle utbyggingsprosjekter. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i en grad det er praktisk gjennomførbart.
Tette flater skal i størst mulig grad unngås og overvann benyttes som bruks- og opplevelseselementer. Overvannshåndtering i grøntstruktur-skal så langt det lar seg gjøre føres i åpne bekker, fordrøyningsgrøfter og fordrøyningsmagasin.

2.4.4 Flomveier, jf. pbl § 11-9 nr. 3

Alle fysiske tiltak, nybygg, terrengendringer eller annet, skal ivareta eksisterende flomveier/vannveier og sikre egen og andres eiendom mot overvannsflom. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der ordinær infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann ikke er tilstrekkelig skal det avsettes areal til nye flomveier. Disse skal dimensjoneres for nedbør med 200 års gjentaksintervall og et klimapåslag på 40 %. Kravet er at flomveiene skal føre til minst mulig skade fra overvann. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

2.4.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder møteplasser gang- og sykkelforbindelser, sammenhengende grøntdrag, parker og byrom, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

Se også handlingsplan og rapport Kartlegging av urbant biologisk mangfold.

Ved utbyggingsprosjekter bør det legges til grunn en blågrønn faktor på minimum 0,8. Ved omdisponering fra regulert grøntområde til utbyggingsformål bør den blågrønne faktoren legges høyere for å kompensere for tap av blågrønn faktor. Med høyere menes 0,9 eller mer. Hensikten med blågrønn faktor er å bidra til: å dempe skader fra kraftigere og mer nedbør / bærekraftig overvannshåndtering / fremme økologiske og estetiske kvaliteter / utvikle jordsmonnet / forbedre mikroklima, vann- og luftkvalitet / legge til rette for bedre uterom. Blågrønnfaktor beregnes på byggesaksnivå i henhold til «Blågrønn faktor., Veileder byggesak, 28.01.2014».

2.4.6 Eksisterende trær (pbl § 11-9 nr 6)

I plan- og byggesaker skal verdifull vegetasjon og trær kartlegges og trær som skal bevares vises i plankart med punktsymbolet «eksisterende tre som skal bevares» eller hensynssone (H560_). Det skal utarbeides marksikringsplan. Trær skal måles inn og vises i utomhusplanen ved søknad om tillatelse til tiltak.

Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares etter Naturmangfoldloven § 53, og forvaltes etter Naturmangfoldloven §§ 8-12. Se temakart nr. 15 over utvalgte naturtyper – hule eiker i Planbeskrivelsen s. 59. Se Artsdatabanken for mer informasjon.

2.4.7 Transport, jf. pbl § 11-9 nr. 3

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det tas hensyn til virkningene for trafikksikkerhet, forholdet til kollektivtransport samt framkommelighet på berørt veinett og tilgjengelighet for gående og syklende. Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

2.4.8 Renovasjon (pbl. § 11-9, nr. 3)

I reguleringsplaner skal renovasjonsløsningen vises med eget formål. Alternativt kan det benyttes bestemmelsesområde. Det skal beskrives hvordan renovasjon skal løses. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal renovasjonsløsningen med atkomst for renovasjonskjøretøy vises i utomhusplanen.

I bygg eller felt med både næring og bolig skal om mulig renovasjonsløsninger samordnes for begge bruksformål.

Renovasjonsløsningen skal være effektiv og trafikksikker og i minst mulig grad beslaglegge offentlige arealer. Trafikksikkerhet har betydning for både plassering av løsningen, og for krav til tilkomst for henting av avfallet.

Byggetiltak med 5 til 20 boenheter skal ha felles renovasjonsløsning (under tak/under bakkenivå/som en integrert del av bebyggelsen). I regulerings- og byggesaker med 20 eller flere boenheter skal helt nedgravd løsning vurderes og valget beskrives og begrunnes.

Der flere utbyggingsområder grenser til eller ligger i nærheten av hverandre skal disse renovasjonsteknisk vurderes i sammenheng, for å sikre at så mange enheter som mulig benytter felles avfallsløsning. Eksisterende bebyggelse skal sees i sammenheng med nye utbyggingsområder der dette er hensiktsmessig.

Frittliggende småhusbebyggelse er unntatt fra krav om felles renovasjonsløsning.

Det vises til forskrift for husholdningsavfall, Horten kommune, Vestfold og renovasjonsselskapets retningslinje (Vestfold Avfall og Ressurs AS, Vesar).

2.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr.4)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan byggetillatelse ikke gis før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er ivaretatt og etablert:

a) Tilfredsstillende teknisk infrastruktur.
b) Tilfredsstillende slokkevannsmengder samt sprinklervannmengder og trykk, der det er behov for mer enn 20 l/s.
c) Samlet leke- og uteoppholdsareal skal sikres opparbeidet på egen tomt eller etter avtale innenfor offentlig byrom.
d) Trafikksikker atkomst for kjørende, syklister og fotgjengere.
e) Tilfredsstillende kapasitet på veinettet.
f) I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan utearealets overganger til tilliggende fortau, plasser- og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og adkomster til tilliggende felt er sikret for helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.

I forbindelse med oppstart av regulering skal krav om konsekvensutredning vurderes ihht pbl § 4. Ved ny arealbruk skal relevante tema konsekvensutredes.

Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, vann, avløp, overvann og energiforsyning.

Se bestemmelser for lek- og uteopphold § 2.10.

2.6 Universell utforming, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan hensynene til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt. Der det settes strengere krav til universell utforming enn hva forskrift om tekniske krav til byggverk krever, skal dette tas inn som egen bestemmelse i reguleringsplanen.

Boliger skal, så langt det er mulig, planlegges med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, slik at boligen tilfredsstiller kravet til tilgjengelig boenhet. Universelt utformede adkomster skal som hovedregel være hovedadkomst.

Universell utforming er en strategi for planlegging og utforming av omgivelsene. Verdigrunnlaget for universell utforming vil være å legge til rette for at alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, samfunnsdeltakelse og livsutfoldelse. Dette stiller krav til planlegging, oppfølging, gjennomføring og evaluering. Gode medvirkningsprosesser er viktig for å bringe fram mangfoldet fra brukergruppene. Det skal tas hensyn til mennesker i alle aldersgrupper og med ulike ferdigheter, kapasitet eller følsomhet i forhold til bevegelse, syn, hørsel, forståelse og miljø (astma/allergi). Hovedløsningen som planlegges skal kunne brukes av alle i grunnutformingen.

2.7 Skilt- og reklameinnretninger, jf. pbl § 11-9 nr. 5

«Skilt- og reklameinnretninger 2015» skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

2.8 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr.5 og pbl § 11-10 nr 4)

2.8.1 Byggegrense langs fylkesvei

Der ikke byggegrense er vist i plankartet, fastsettes byggegrense for Horten sentrum i reguleringsplan.

I hht "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg" Vestfold fylkeskommune vedtatt 4.12.12, sak 87/12, kart over fylkesvegklassene er vedlagt saken. I byer og tettsteder bør veiene utformes som gater med byggegrenser og/eller byggelinjer som ivaretar by- og stedsutvikling. Dette skal vektlegges i hele sentrum.

2.8.2 Holdningsklasser til avkjørsler på fylkesvei (pbl § 11-10 nr. 4)

Holdningsklasser for Fylkesveger i Vestfold skal legges til grunn ved behandling av søknader om tiltak etter § 20-1. Holdningsklassen for Horten sentrum er "Meget streng holdning"

For tiltak unntatt plankrav jf pkt 1.1 a tillates bruk av eksisterende avkjørsler, såfremt ikke annet er fastsatt. Tiltak unntatt plankrav skal godkjennes av vegmyndigheten. Avkjørsler i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

Ihht "Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg" Vestfold fylkeskommune vedtatt 4.12.12, sak 87/12, kart over holdningsklassene er vedlagt saken. I byer og tettsteder bør holdningsklassene for avkjørsler vurderes ut i fra hensynet til by- og stedsutvikling.

2.9 Barn og unges interesser, jf. pbl § 11-9 nr. 5

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler eller barnehager, og som brukes til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

2.10 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl § 11-9 nr.5)

Hensikten med generelle kvantitative og kvalitative krav til utearealer er å sikre et minimum av tilstrekkelige store og brukbare utearealer for nye boligprosjekter. Det gir forutsigbare rammer for plan-og byggesaksbehandling. Kravene omfatter minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer som flere boliger deler, samt krav til arealer for lek som skal være offentlig tilgjengelige. Hensikten med kravene er å styrke bokvalitet og sikre at nye boligprosjekter tilfører de utearealer og møteplasser det skaper behov for.

- Ved regulering og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.
- Ved fortetting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til kvalitetskravene for leke- og uteoppholdsarealer.
- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan som viser hvordan leke- og uteoppholdsarealer skal opparbeides.
- Der krav til lekeareal ikke løses på egen tomt skal det løses ved opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlige byrom (#Kulturkvartalet, #Torget, #Lystlunden og #Bråruddparken), etter avtale, i henhold til gjennomføringsmodell.

For mer informasjon om gjennomføringsmodell: Se bestemmelse 4.1 for #byrom og planbeskrivelse s.19-22.

2.10 1. Minimumskrav for samlet uteoppholdsareal - MUA (privat/felles MUA og lekearealer)

Ved ombygging / bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse. Søknaden skal angi uteoppholdsarealer i hele m2, fordelt på privat, - felles og lekearealer.

For nytt bruksareal til bolig utenom frittliggende enebolig er kravet til samlet uteopphold 30% av BRA. Samlet uteoppholdsarealer skal fordeles slik:

Samlet uteoppholdsareal	**%BRA**	**Plassering**
Privat uteoppholdsareal	30%	Må løses på egen tomt
Felles uteoppholdsareal	35%	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)
Lekeareal (nærlek og kvartalslek)	35%	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)

a) Krav til felles uteopphold og lekeareal (nærlek og kvartalslek) kan løses på egen tomt eller i offentlige byrom etter utbyggingsavtale.
b) Innenfor områdene for sentrumsformål og kombinert bybebyggelse i sone 1 tillates at inntil 100 % av privat uteoppholdsareal løses på takterrasser og balkonger. For de øvrige områdene tillates tilsvarende for inntil 50 % av privat uteoppholdsareal.
c) 50% av privat og felles uteopphold skal ligge utenfor gulstøysone.

BRA bolig skal i denne sammenhengen forstås som «bruksareal bolig». Dette omfatter kun den delen av bruksarealet som er direkte knyttet til den enkelte boenhet. Parkeringsareal inngår ikke, heller ikke ulike typer fellesareal som heis, felles inngangsparti, felles gangareal, altanganger mv.

Se egne bestemmelser for utbyggingsavtale og rekkefølgekrav.
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging - T-1442/2021.

2.10.2 Kvalitetskrav til lekearealer og uteoppholdsarealer for boligformål

Arealet skal:

a) Være beplantet, tilpasset utbyggingens størrelse og underdelt for ulik bruk ved større utbygging. Arealene må framstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygningen(e) (mindre enn 4 x 19m) skal ikke medregnes.
b) Opparbeides for alle med lek for de minste, spill/ aktivitet for barn og unge, sittegrupper, beplantning, grillplass og liknende.
c) Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
d) Være skjermet fra trafikkfare.
e) Tilfredsstille nasjonale retningslinjer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålingsfare. Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone.
f) Minst 50 % av felles uteoppholdsareal og lekeareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.

Større utbygging forstås som 18 boenheter eller fler.

GENERELLE KVALITETSKRAV TIL AREALER I OFFENTLIGE BYROM (#8-#12)

g) Hovedfunksjonen for arealet er lek, rekreasjon og møteplass.
h) Byrom skal være skjermet for trafikkfare.
i) Byrom skal være tilgjengelig og tilpasset bruk for alle aldre og funksjonsnivå.
j) Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet. Tiltak skal tilfredsstille nasjonale retningslinjer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålingsfare.

Spesifiserte krav til utforming og kvalitet for byromsplasser i offentlig byrom ivaretas i egne bestemmelser (§4.1) se #Kulturkvartalet, #Torget, #Lystlunden og #Bråruddparken. Se også prioriterte tiltak i handlingsplanen.

2.11 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

2.11.1 Krav til parkeringsplasser for bil

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneavgrensing vist som temakart 1 *Sentrumssone 1 og 2* i planbeskrivelsen.

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 1	Sone 2
Boligformål	Pr boenhet under 60 m2 BRA	Maks 0,5	Min 0,25
Boligformål	Pr boenhet over 60 m2 BRA	Maks 1	Min 0,5

			Maks 1,5
Boligformål	Pr boenhet over 120 m2 BRA	Maks 2	Min 1 Maks 2
Kontor	100 m2 BRA	Maks 0,5	Min 0,5 Maks 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Maks 1	Min 1,5
Næring	100 m2 BRA	Ingen	Maks 2

Parkering kan løses utenfor egen tomt, innen en radius på 250m, parkering sikres gjennom tinglyst heftelse.

a) For sentrumsformål og formål for kombinert bybebyggelse, sone 1: Det tillates ikke etablert ny overflateparkering, med unntak av gjesteplasser, korttids -/gateparkering og HC parkering inntil 10 % av parkeringskravet/behovet.
b) Øvrige områder i sone 1 og 2: Ved utbygging av boligbebyggelse med 6 boenheter eller flere og kontor-, forretning - og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av p-plassene etableres som overflateparkering.

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

c) Minimum 5 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
d) Minimum 2 % av antall plasser over 200
e) Minimum 10 % av p-plassene skal være tilrettelagt for å lade elbil.

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak.

Markparkering skal ikke oppta areal ut mot gaten foran bygninger.

Adkomst til boliger bør være bilfri, med unntak av tilrettelegging for nyttetransport. Parkering kan løses på annen tomt, i felles p hus eller kjeller.

2.11.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel

Det skal etableres oppstillingsplasser med fastmonterte sykkelstativ i alle tiltak hvor det etableres bolig, kontor, forretning og offentlig eller privat tjenesteyting. For offentlig og privat tjenesteyting må antall oppstillingsplasser tilpasses formålet. I sone 1, kan kontor, forretning og service løse kravet utenfor egen tomt, maksimalt 100 m fra inngang.

Retningsgivende antall oppstillingsplasser for sykkel er 2 plasser pr 150 m2 BRA bolig og 2 plasser pr 200 m2 BRA kontor og forretning.

2.11.3 Parkeringshus

På områder avsatt til parkering kan det bygges parkeringshus med minimum 3 etasjer (9 m) og maksimum 4 etasjer (12 m). Det må vektlegges å gi parkeringshus en form og materialbruk som sikrer at det framstår på en tiltalende måte.

2.11.4 Frikjøp - parkeringskrav

I sone 1 kan parkeringskravet for bil oppfylles ved frikjøp. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler tiltakshaver til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Frikjøp for boliger kan kun tillates dersom det finnes tilgjengelige parkeringsanlegg innen en gangavstand på 250 m. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

Ved spesielle forhold og ved konkrete felles parkeringsalternativer, kan frikjøp vurderes i sone 2.

2.12 Miljøkvalitet (pbl 11-9 nr. 6)

2.12.1 Støy (pbl 11-9 nr. 6)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1441/2021 skal legges til grunn ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet.

a) Alle boenheter skal minimum ha en yttervegg mot en stille side, og minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst en fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side, jf. tabell 2 i T-1442/2021.

b) Støy på stille del av uteoppholdsarealer angitt i bestemmelse for uteoppholdsareal (ref pkt xxx) skal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone jf. tabell 2 i T-1442/2021. Støynivået for øvrig uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

c) Ny eller vesentlig utvidelse av støyende virksomhet skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdier for gul sone, eller slik at friområder og friluftsområder (parker, kirkegården, rekreasjonsområder, naturområder, jf. retningslinje 2.3) utsettes for støy over grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.

Avviksområdet – rød støysone

I avviksområdet, vist som sentrumssone på plankartet, kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål tillates innenfor rød sone på følgende vilkår:

d) I rød støysone kan det ikke bygges boliger eller gis tillatelse til nye boenheter uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå kommer under 65 dB fra henholdsvis vegtrafikk og ferge i henhold til tabell 2 T-1442/2021.

e) Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver boenhet og 50 % av alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone.

f) For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå som enn nedre grenseverdi for gul støysone.

g) Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

Avviksområdet - gul støysone
I avviksområdet, vist som sentrumssone på plankartet, kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål tillates innenfor gul sone på følgende vilkår:

h) Alle boenheter skal være gjennomgående i den forstand at de har en fasade hvor støynivået utenfor vindu er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone.

i) Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu enn nedre grenseverdier for gul støysone.

j) For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone

k) Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge under nedre grenseverdier for gul støysone.

Se også bestemmelse § 2.12.3 Estetikk

Se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.

Ved etablering av nye parker og byrom bør stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

2.12.2 Lysforurensning (pbl 11-9 nr. 6)

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses.

Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys. Unødig lysbruk bør unngås. I tillegg til å være lite energieffektiv kanoverflødig kunstig lys også ha konsekvenser for astronomi, økologi og helse ved at nattehimmelen blir lysere. Der det er mulig bør lys kunne slås av automatisk når det ikke er behov for lyset.

2.12.3 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

Det skal stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet. Tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning skal vektlegges i alle saker. Bebyggelsen, både ved ombygging og nybygg, skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon.

Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, plassering, utnyttelsesgrad, volum takform og proporsjoner som harmonerer med strøket, fremmer gode gate- og uterom, og tar vare på og utvikler eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Bebyggelsen skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse.

Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde. Ved nybygging mot hovedgater, parker og offentlige plasser skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Tiltak og bebyggelse inntil utflytende gaterom skal plasseres slik at gaterom styrkes og repareres, bidra positivt til å definere gate-/byrommet ved å plassere eller tilføre bygg, vegetasjon eller andre elementer.
Søknad om tiltak som grenser inntil prioriterte gangforbindelser (Ref. temakart nr.3) skal ta hensyn til gangforbindelsene på en slik måte at tiltaket bidrar til, eller opprettholder at forbindelsen er attraktiv for gående og syklende.

<u>Fasader</u>
Nye fasader skal utformes med forståelse for eksisterende gateroms rytme, skala, vinduer og fargesetting.
Publikumsrettet virksomhet som har fasade i første etasje skal ha en høy andel vindu(er) og inngang mot gaten Tildekking av vinduer tillates ikke.

Gehls Bystrategi for Horten sentrum (2014), skal legges til grunn for alle tiltak og planer for gater, parker og byrom.
Se temakart over prioriterte gangforbindelser, nr.3 i beskrivelsen
Se temakartnr. 17 gaterom i Planbeskrivelsen.

2.13 Hensyn til kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

2.13.1 Generelle krav for kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7)

Se egne bestemmelser som gjelder i tillegg for #-områder – bevaring kulturmiljø – § 4.3

1. Hensyn til kulturminner og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Verneverdige og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart, og ikke endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer med mer skal bevares.

2. Dersom man ønsker å bygge til bygninger med antikvarisk verdi skal det gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi.
3. Nye bygninger skal tilpasses både strøkets karakter, naturlig terreng og verneverdige bygninger når det gjelder høyde, form og materialbruk. Dette skal dokumenteres med kart, illustrasjoner og redegjørelse der det fremkommer hvordan nytt bygg tilpasser seg og harmonerer med eksisterende tilstøtende bebyggelse og med kulturmiljøet der det er relevant.
4. Ved bygningsmessige tiltak skal husenes karakter beholdes eller tilbakeføres til opprinnelig eller tidligere tilstand. Ved søknad om fasadeendring skal det vurderes tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende eller til et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk eller områdets karakter.
5. Tillatte byggehøyder for byggeområder i sentrum skal underordnes hensynet til bevaringsverdig bebyggelse, miljøkarakter og bevaringsområdene der disse kommer i konflikt.

2.13.2 Automatisk fredede kulturminner (pbl § 11-9 nr. 7)

Arealer på land

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Arealer i vann

Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdeler etc.), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 14, jf §§ 8 andre ledd og 13 første ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

2.14 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder miljøoppfølging- og overvåking (pbl § 11-9 nr. 8)

2.14.1 Risiko og sårbarhet

1. Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.
2. I reguleringsplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyden for overkant gulv i skal ikke settes lavere enn kote +2,6 moh uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare eller skade.
3. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller ved søknad om tillatelse kreves det dokumentasjon på at område- og lokalstabilitet er tilstrekkelig vurdert.
4. Ved tiltak etter pbl § 20-1 skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
5. Ny arealbruk og/eller bebyggelse skal ikke medføre at sårbare dyre- og plantearter går tapt.

Se temakart nr 18: Samfunnssikkerhet og beredskap.
Flaum - og skredfare i arealplaner" nr 2/2011, revidert 22.mai 2014
NVEs veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred.
Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2012).
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

3. Bestemmelser og retningslinjer til arealformål (pbl § 11-7)

3.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr.1)

3.1.1 Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges, særlig i utviklingsområdene og ved regulering av mer enn 6 boenheter.

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetting.

3.1.2 Arealer på tak (pbl § 11-9 nr 5)

Tak kan utnyttes til energiproduksjon / solceller, overvannshåndtering / vannfordrøying, oppholdsrom og felles bruksareal, dyrking og matproduksjon (bier), biologisk mangfold, rensing av luft / binding av støv etc. Tak som areal bør utredes / vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

3.1.3. Boligtetthet (pbl § 11-9 nr 5)

Utviklingsområder og bybebyggelsesområder skal utnyttes på en arealeffektiv måte.

Utbygging og fortetting innenfor planområdet skal skje etter prinsippet om å bevare og styrke småbykarakteren og «hagebyen» i områdene der denne er et karakteristisk trekk. For øvrig skal det tilstrebes en mer urban karakter, og ytterligere konsentrert bebyggelse på grå arealer og utviklingsområder, ref temakart 9 «Utbyggingspotensial».

Utnyttelsen skal ligge på mellom 130 – 250 % brutto BRA og tilpasses boligandelen i bygget, jo flere boliger jo lavere utnyttelse. Storgata skal styrkes ved å spille på sitt historiske uttrykk og variasjon (ref hensynssone bevaring).

3.1.4. Høyder (pbl § 11-9 nr 5)

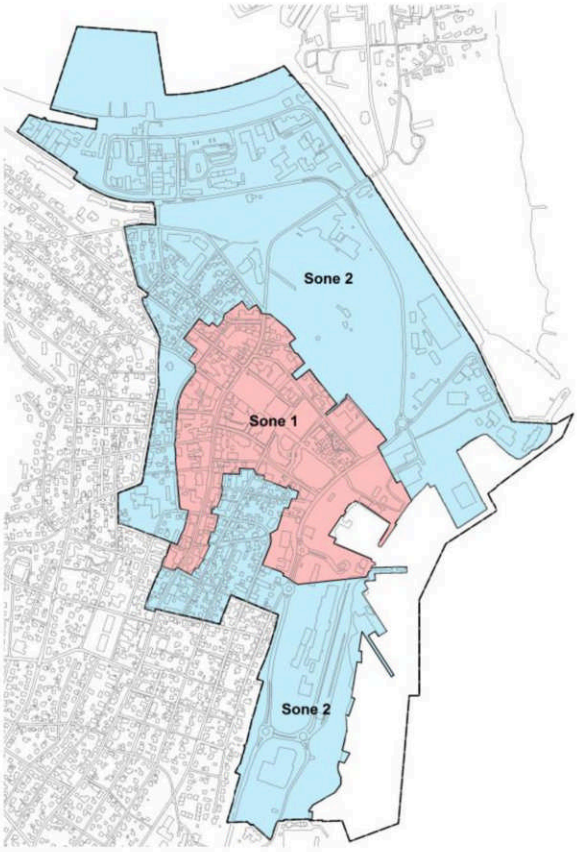
For nye bygg og tiltak skal fastsetting av høyder ta utgangspunkt i strøkets karakter. Ny bebyggelse skal harmonere med rytme og variasjon i forhold til gaterommet og eksisterende bebyggelse langs denne.

For områder der det ikke er fastsatt høyder i denne eller annen plan, gjelder følgende retningsgivende gjennomsnittlige gesimshøyder:

Gesimshøyde på bygg	Sentrumsformål	Bybebyggelse	Boligformål
Sone 1	16 meter (5etg)	13,5 meter (4etg)	
Sone 2		13,5 meter (4etg)	9 meter (3 etg)

Mønehøyden kan maksimalt være 3,5 meter høyere enn gesimshøyden, forutsatt at det ikke er i konflikt med strøkets miljø og karakter, offentlige byrom/gaterom (skygge) eller nærliggende verneverdig bebyggelse.

Tekniske installasjoner og ventilasjonsrom, kan aksepteres over tillatt høyde, kun dersom installasjonen formes helhetlig sammen med tak og volum, både i materialer og form og ikke overstiger gesims mer enn 3,0 meter.



Figuren viser sonedeling av sentrum i sone 1 (rødt) og sone 2 (blått). Kartet er vedlagt i større målestokk i Planbeskrivelsens Temakart nr. 1, Sonekart.

Boligbebyggelse, jf. pbl § 11-7 nr. 1

3.2 Fellesbestemmelser boligbebyggelse

3.2.1 Hybler (pbl. 31-6 første ledd bokstav c jf. § 11-9 nr. 5

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres eller oppstår to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen. Ved søknadspliktig oppdeling skal nye hybler ha:

- 15 kvm. uteoppholdsareal.
- Parkering for bil og sykkel som vist i bestemmelse 2.11.1.

Med hybel menes et eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen. Alternativt, at hybelen har alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle. Hybel er ikke en selvstendig boenhet.

Søknadsplikt inntrer ved oppdeling av boenhet til to eller flere hybler. Det er det totale antallet hybler i bygningen og/eller på eiendommen som medfører at oppdelingen omfattes av søknadsplikt, inkludert eksisterende hybler. Boenhet som deles opp i inntil en hybel, utløser ikke søknadsplikt

3.2.2 Næringsvirksomhet i bolig (pbl § 11-9 nr. 5)

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det uten søknad om tillatelse etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og utvalgsvarer tillates ikke.

Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen ulempe for boligområdet. Garasjer tillates ikke tatt i bruk til næring.

Med lettere næringsvirksomhet menes hjemmekontor, småskala tjenesteyting, mindre håndverksbedrifter og enmannsbedrifter og andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad.

3.2.3 Fortetting i småhusområder (pbl § 11-9 nr. 5)

Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt grad av utnytting være 35 % - BYA (bebygd areal) av tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser, jf. bestemmelse 2.11 inngår i beregningen av BYA med 18 m2 pr plass.

Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg, og nye bygg lar seg innpasse på en god måte i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende leke og uteoppholdsarealer, jf. bestemmelse 2.10. Høyder og volum på nye bygg skal harmonere med skalaen i området og strøkets karakter. Bebyggelse og tiltak skal bidra til å definere gateløpet.

Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600 m2, ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500 m2. Definisjon av tomt er gitt i byggteknisk forskrift § 5.8. Bestemmelsen gjelder også for #2, #3 og #4 dersom forholdene nevnt over ikke er regulert for gjeldende felt.

3.2.4 Sekundærleilighet i enebolig (pbl § 11-9 nr. 5)

I eneboliger i både regulerte og uregulerte områder kan det tillates en sekundærleilighet med inntil 80 m^2 – BRA (bruksareal), forutsatt at tiltaket ivaretar kravene til parkering og uteopphold.

Gater og veganlegg (pbl 11-10 nr.2)

3.2.5 Apotekergata

Tiltak langs Apotekergata skal styrke og opprettholde utadrettet virksomhet, aktivitet og primært utvikles som gågate, og være en viktig forbindelse mellom sentrum og sjøen.

3.2.5 Miljøgater Mg1 og Mg2

I gateløpene merket med bestemmelsesområde Mg1 og Mg2 kan det etableres miljøprioritert gjennomkjøring med særskilt opparbeidelse som prioriterer gående og syklister, samt reduserer hastigheten på trafikken.

Det skal opparbeides en trerekke/ allé langs Strandpromenaden.

De to gatene har ulike forutsetninger og skal utarbeides som to ulike prosjekt. Mg1 skal ha større grad av "Shared space" og lavere fart enn Mg2 i Strandpromenaden. I Storgata skal det tilstrebes en løsning som gir mer plass til folk og økt bruk av gaterommet til opphold, salg, kafeer og liknende. Ref dokumenter: Del 2 «Bystrategi for Horten sentrum», Gehl 2014, Del3 Planbeskrivelse, Del 4 Handlingsprogram og Trafikkanalyse for Horten sentrum, 2014.

3.2.6 Sykkelgate

Oregata fra Storgata til "Ørnkrysset" kan defineres som prioritert sykkelgate, jfr. Trafikkanalyse for Horten sentrum 2014, handlingsplan og planbeskrivelsen.

3.3 Sentrumsformål og kombinert bybebyggelse- *Bykjernen*

Bykjernen er definert som sone 1 på plankartet.

3.3.1 Sentrumsformål - handelsvirksomhet

Området vist som sentrumsformål på plankartet er det primære handelssentrumet/bykjernen i Horten sentrum. Innenfor dette området skal minimum 1. etasje mot offentlig gate disponeres til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet. Handelsvirksomhet skal henvende seg mot offentlig(e) gate(r) med flere innganger og høy andel vinduer og ha utadrettet virksomhet mot by - og gaterom. Handelsvirksomhet med et bruksareal på mer enn 3000 m^2 eller utvidelse til over 3000 m^2 BRA er bare tillatt innenfor arealformålet sentrumsformål.

Med handelsvirksomhet forstås kjøpesenter med detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få tilgang.
For krav til utforming og kvalitet for sentrumsformål og kombinert bybebyggelse.

3.3.2 Bybebyggelse – andre typer bebyggelse og anlegg

Hvis ikke annet er spesifisert under det enkelte feltet, kan områder med formål kombinert bybebyggelse i sone 1, reguleres til samme formål som sentrumsformål, unntatt handel. Innenfor

kombinert bybebyggelse kan det etableres forretning eller annen publikumsrettet virksomhet i 1 .etasje mot offentlig gate.

I forbindelse med oppstart av regulering skal det vurderes krav om konsekvensutredning. Ved ny arealbruk skal relevante tema konsekvensutredes.

Områder med formål kombinert bybebyggelse er ikke konsekvensutredet i denne planen da formål ikke er kjent. Områder der ikke annet er spesifisert spesielt, kan reguleres til næringsbebyggelse, boliger, offentlig og privat tjenesteyting, trafikkformål, friområde.

Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

For felt innenfor utviklingsområder og bybebyggelse, som reguleres til boligformål skal retningsgivende utnyttelse regulert boligformål, ha min 130 % BRA- maks 250 % BRA).

Se også pkt 3.1.4 Høyder, og pkt 3 bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner.

3.4 Utviklingsområder (pbl 11-9 nr 5) Kombinert bebyggelse og anlegg - fremtidig

I områder der ikke annet er spesifisert spesielt, kan reguleres til næringsbebyggelse, boliger, offentlig og privat tjenesteyting, trafikkformål og friområde. Det tillates handel i sone 1.

Innenfor formålene skal det bygges en bymessig og variert bebyggelse. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører kvaliteter i form av møteplasser, grønne områder, aktivitetsarenaer og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Områder og større felt som i hovedsak reguleres til næring, skal også ha grønnstruktur og sammenhengende, skjermede gangveier for gående/ syklende. Strandsonen skal opparbeides som friområde og / eller være tilgjengelig for allmenn ferdsel og bruk. Det skal vurderes konsekvenser for trafikale forhold og prioriterte gangforbindelser (temakart nr 3) skal styrkes. Se pkt 2.5 om rekkefølgekrav til overordnede avklaringer. Parkering under bakken medregnes ikke i utnyttingsgraden.

I forbindelse med oppstart av regulering skal konsekvensutredning vurderes. Ved ny arealbruk skal relevante tema konsekvensutredes.

Følgende utviklingsområder er omfattet av gjeldende områdereguleringsplaner som gjelder foran Kommunedelplan for Horten sentrum:

- Områderegulering for Horten havn – planID 409 (H910_10)
- Områderegulering for Indre havneby – planID 367 (H910_2)
  Ved eventuell motstrid mellom områderegulering og Kommunedelplan for Horten sentrum gjelder *§ 4.2.1 #11 Nærmiljøanlegg – Bromsjordet skatepark* foran områderegulering (planID 367).

For felt innenfor utviklingsområder, som reguleres til boligformål skal retningsgivende utnyttelse regulert boligformål, ha min. 4 boenheter pr daa (min 130 % BRA- maks 250 % BRA).

Høy utnyttelse på boligområder forutsetter at god bokvalitet og grønnstruktur er i varetatt. For næring- og kontor tillates en høyere utnyttelse enn for boligbebyggelse. Byggehøydene innenfor et felt/ områdene skal variere. Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

3.4.1 Område HS5 Gods- og stålhavnsområdet

Området kan reguleres til næringsbebyggelse og havneformål.

3.4.2 Område HS6 Kanalen/Fyllinga

Området kan reguleres til næringsbebyggelse, boliger, offentlig og privat tjenesteyting, friområde og idrett. Det skal minimum foreligge en helhetlig veiledende plan for fellesrom (grønnstruktur og vei) ved 1.g behandling av første reguleringsplan.

Høydene på byggene skal variere og høyder ikke overstige 4 etg. Ved ny bebyggelse skal det sikres god tilpasning til tilgrensende fredet kulturmiljø på Karljohansvern (H_730), gjennom farger, materialbruk, volum og høyde.

Trær og beplantning skal inngå i utomhusplan og veiledende plan.

3.4.3.Område HS8 Bekkegata

Området kan tas i bruk til offentlig og privat tjenesteyting, næring, boliger, parkering og grønnstruktur. Plassen skal inkludere en sykkel- /gangvei langs kirkegårdsmuren som forbinder Oregata og Bekkegata. Hovedinngangen til Horten kapell skal ikke bebygges og skal tilpasses kapellets besøkende. Ny bebyggelse skal ha varierte høyder og trappes ned mot Bekkegata.

Byggets utforming og plassering skal ta hensyn til kirkegården og kapellets besøkende, gjennom skjerming (buffersone) mot sjenerende innsyn og støy.

Boliger/ leiligheter i første etasje skal ha privat uteplass på terreng. Mot Bekkegata og Oregata skal bygg, beplantning og/eller andre elementer bidra til å definere gaterommene. Trær og beplantning skal inngå i utomhusplanen.

Retningsgivende utnyttelse er min 130 % BRA og maks 250 % BRA. Parkering under terreng kommer i tillegg.

3.4.4 Område HS9 Ørnhuset

Området kan tas i bruk til næring, offentlig og privat tjenesteyting, grønnstruktur og idrett innen eksisterende bygningsmasse eller tilsvarende volum som erstatning for eksisterende bygningsmasse. Mindre tilbygg kan tillates innen en ramme på maks 10 % økning av eksisterende bygningsmasse. Ved riving og nybygg, stilles det krav om regulering. Ved ny bebyggelse skal det sikres god tilpasning til tilgrensende fredet kulturmiljø på Karljohansvern (H_730), gjennom farger, materialbruk, volum og høyde.

3.4.5 Område HS13 Hallingsgate

Det skal utarbeides en helhetlig løsning for kvartalet og tilpasning inn mot de ulike sidene av kvartalet, og hvordan bygget oppfattes fra Gjestehavna, sjøen, Sørbygata og Østbyen. Området kan tas i bruk til bolig, næring, offentlig- og privat tjenesteyting og grønnstruktur. Gesimshøyde på ny

bebyggelse skal i snitt ikke overstige 16 m inkludert inntrukket etasje, og ikke framstå høyere enn eksisterende boligbebyggelse i Sørbygata. Bebyggelse mot Sørbygata skal ha maksimalt 3 boligetasjer over parkeringskjeller (under terreng). Hensynet til perspektivet for gående langs Jernbanegata og Sørbygata skal vurderes og hensyntas i utarbeidelse av plangrep. Mindre påbygg på tak, som tekniske installasjoner og ventilasjonsrom, kan aksepteres som et tillegg i høyde, men bare dersom installasjonen formes helhetlig sammen med tak og volum, både i materialer og form og ikke overstiger gesims med mer enn 3 m.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den sikrer gode uteplasser og lys-/solforhold ute og inne, og slik at gateløpene defineres. Parkering skal legges under terreng. Hallingsgate skal være åpen for gang og sykkel til Sørbygata. Situasjonsplan skal også vise opparbeidelse, beplantning og belysning av Hallings gate.

Det forventes en helhetlig løsning for kvartalet og tilpasning inn mot de ulike sidene av kvartalet, og hvordan bygget oppfattes fra Gjestehavna og sjøen. Det er ønskelig med variasjon i høydene i kvartalet og at byggene trappes ned og tilpasses eksisterende boligbebyggelse og gateløpet i Sørbygata. Bebyggelsen mot Jernbanegata kan gis noe høyere utnyttelse og byggehøyder enn tiltak mot Sørbygata, forutsatt at perspektivet fra gangveien langs Jernbanegata hensyntas på lik linje som Sørbygata.

3.4.6 Område HS14 Skolegata

Området kan tas i bruk til bolig eller parkeringshus, eventuelt i kombinasjon.

Se føringer for parkeringshus, bestemmelse 2.11.3

3.4.7 Område HS15 Linden park

Området kan tas i bruk til næring, tjenesteyting og plasskrevende varer eller forretning. Det skal ikke etableres ytterligere handel som konkurrerer med sentrum utenfor sone 1. Maksimal gesimshøyde på ny bebyggelse er 9 m.

3.4.8 Område HS17 Skippergata

Området kan tas i bruk til boliger, offentlig og privat tjenesteyting, næring, handel, parkering og grønnstruktur. Ved etablering av næring eller handel i første etasje skal denne ha henvendelse mot Skippergata. Bygg, beplantning og lignende skal etableres slik at gaten defineres klart og framstår grønn og med kvalitet. Det tillates ikke etablert et større p-anlegg med fasade, eller et større felt med markparkering langs Skippergata. Parkeringsanlegg skal ha minimum 3 etg over terreng, eller kun under terreng. Fasader og bygningsvolum skal ha et vertikalt oppdelt formspråk mot gaten. Handel begrenses til maksimalt 3000 m^2 BRA.

Ny bebyggelse skal ha varierte høyder mellom 3 og 6 etasjer og maks 13,5 m gesimshøyde. Det skal etableres en grønn buffersone mot Lystlunden som klart avgrenser privat og offentlig areal. Allétrær skal plantes langs kjøreveiene og framgå utomhusplan sammen med fredete trær.

Retningsgivende utnyttelse er min 130 % BRA og maks 250 % BRA. Parkering under terreng medregnes ikke i utnyttelsen.

3.4.9 HS18 – Hotelltomta (gbnr 125/354, 12/18, 125/169)

Området kan tas i bruk til boliger, næring, hotell, offentlig og privat tjenesteyting, grønnstruktur, parkeringsanlegg. Ved nybygg skal Fergegata forlenges ned til Gjestehavna slik at det minimum gjenoppretter siktlinje og sykkel/gangforbindelse. Bebyggelsen skal trappes med terrenget mot Sørbygata. Reguleringsplan og tiltak skal definere gaterommene, eventuelt tilpasset med gjerder eller tett beplantning.

Retningsgivende utnyttelse er min 130 % BRA og maks 250 % BRA

4.Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder #1 - #12

4.1 Offentlige byroms- og lekeplasser #8-#12 (pbl § 11-9 nr. 5)

Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

Tilgjengelighet og sikre gangforbindelser til byrommene skal være ivaretatt.

Tiltaksliste for byrommene vises i handlingsplanen for Horten sentrum.

4.1.1 #8 – Byrom Lystlunden

Byens grønne hjerte

Innenfor bestemmelsesområde (#)Lystlunden er det tillatt å etablere tiltak som bygger opp under Lystlunden som friområde, lekeområde og møteplass. Forbindelser mellom videregående skole, idrettsanlegget, parken og bysentrum skal styrkes med godt belyste gang- og sykkelveger. Tiltak i parken skal tilpasses for ulik bruk, aktivitet og årstider. Innenfor parkområdet kan det etableres møte- og lekeplass ihht handlingsplan for byrom i Horten sentrum.

Eksisterende trær skal bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem varig. Før igangsetting av tiltak skal trærne med rotsystem beskyttes. Nødvendig beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Behovet og omfanget av beskjæringen skal være forankret i vurdering utført av en trepleier og skal godkjennes av kommunen før iverksetting.

Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares etter Naturmangfoldloven § 53, og forvaltes etter Naturmangfoldloven §§ 8-12. Se også temakart nr. 15 over hule eiker i Planbeskrivelsen.

4.1.2 #9 - Byrom Kulturkvartalet

Kulturell og kreativ møteplass - Konstant og temporært

Plassen skal utformes som et byrom med gode forbindelser gjennom og til kvartalet.
Plassen skal sikres gode sol/skyggeforfold, særlig på arealer som er egnet for uteopphold og lek.
Det skal sikres tilgjengelighet for alle. Innenfor parkområdet kan det etableres møte- og lekeplass ihht handlingsplan for byrom i Horten sentrum.

4.1.3 #10 – Byrom Torget

Hortens showroom

Det kan etableres arealer for lek, opphold, utstillinger og ikke permanente tiltak uten krav om reguleringsplan. Møte- og lekeplass skal opparbeides etter godkjent utomhusplan som inkluderer farger og beplantning. Innenfor parkområdet kan det etableres møte- og lekeplass ihht handlingsplan for byrom i Horten sentrum.

4.1.4 #11 – Byrom Braarudåsen

Naturlek, urban dyrking og rekreasjon

Området sammenfaller med avgrensning av hensynssone for bevaring av kulturmiljø og hensynet skal ivaretas ved utvikling av arealet til møteplass. Innenfor parkområdet kan det etableres møte- og lekeplass ihht handlingsplan for byrom i Horten sentrum.

4.2 #Nærmiljøanlegg utenfor sentrumsonen

4.2.1 #11 –Nærmiljøanlegg - Bromsjordet Skatepark

Innenfor bestemmelsesområdet videreføres bruk som skatepark. Bygg for innendørsaktivitet kan vurderes, forutsatt at tiltak plasseres utenfor soner infrastruktur og fredet kulturmiljø.

Støynivå skal ikke overskride grenseverdier i tabell 2 i T-1442 (2021).

Arealet omfattes av Områderegulering for Indre havneby (planID 346). Løsningen skal innarbeides i reguleringsplanen.

Bestemmelsesområder #1-#7 - Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

Se temakart nr. 5- planbeskrivelse s.16-19

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

Eksisterende bebyggelse med verneverdi tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form. Tilhørende hager for disse eiendommene bør beskyttes. Ved utbedring og reparasjon bør bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand. Det skal utvises særdeles forsiktighet når det gjelder riving av bebyggelse oppført før 1940.

Nyere bygg oppført etter 1940 tillates ombygd/transformert. Ny utforming skal tilpasses kulturmiljøet og bidra til å fremheve delområdets særpreg. Historisk særpreg i gatemiljø og uteoppholdsarealer skal hensyntas, og kan ikke fjernes uten tillatelse. Fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal tilpasses.

4.3.1 #1 *Hagebyen øst for Storgata* (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som hageby, preget av et tett småhusmiljø, skal bevares. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg, bortsett fra sekundære uthus, gjelder følgende:

   a) Nybygg skal plasseres med hovedfasade i det gatelivet som er gjennomgående i gaten.
   b) Nybygg skal ikke dekke hele tomtebredden, men ha avstand til tomtegrensene på begge kortsider, slik at noe av hagen kan ses fra gaten.
   c) Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.
   d) Nybygg, tilbygg og påbygg skal harmonere med den gamle hagebyens bygningsmiljø. Maks tillatt 35 % BYA og 6 m gesims og mønehøyde på 3,5 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates med høyde lik mønehøyde i inntil 1/3 av takets bredde.
   e) Det tillates ikke etablert lavblokk eller blokkbebyggelse. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.
   f) Markparkering skal ikke oppta areal ut mot gaten foran hovedbygget, jf. bestemmelser om utflytende byrom under byggeskikk og gater, parker og byrom.

2. Underordnete bygninger (garasjer, boder etc.) skal utformes som uthus og plasseres der uthusene tradisjonelt lå, bak eller på siden av hovedhuset.

3. Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil. Innkjørsel eller parkering bør ikke legges til gatehjørner der det vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum.

4.3.2 #2 Småhuskvartal mellom Skippergata og Apotekergata (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som hageby skal bevares, for #2 vil det si et tett småhusmiljø der noen hus er utformet for å vende mot offentlig gate og andre hus er utformet for en privat bakgårdssituasjon. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg gjelder følgende:

   a) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med den gamle hagebyens bygningsmiljø. Tillatt grad av utnytting 50 % - BYA, og høyde 6,0 meter gesims og mønehøyde på 8,5 meter. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.
   b) Det tillates ikke etablert lavblokk eller blokkbebyggelse. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.
   c) Markparkering skal ikke oppta areal ut mot Strandpromenaden eller Apotekergata foran hovedbygg.

2. For nye bygninger langs Skippergata, Strandpromenaden og Apotekergata, bortsett fra sekundære uthus, gjelder følgende:

   a) De skal plasseres med hovedfasade i det vegglivet som er gjennomgående i gaten.
   b) De skal ikke dekke hele tomtebredden, men ha avstand til tomtegrensene på begge kortsider, slik at noe av hagen kan ses fra gaten.
   a) Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.

3. Underordnete bygninger (garasjer, boder etc.) skal utformes som uthus og ikke plasseres mot Strandpromenaden eller Apotekergata.

4. Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil. Innkjørsel eller parkering bør ikke legges til gatehjørner der det vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

For mer informasjon se Kulturminneregistering for Horten sentrum.

4.3.3 #3 *Småhusmiljø mot Lystlunden* (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som overgangssone mellom park og by skal bevares. Dette betyr et miljø med hus i hage og tydelig avgrensning mot Skippergata, Lystlundveien og Lystlunden. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg gjelder følgende:

   a) Tillatt grad av utnytting 40 % - BYA og 9,0 meter gesimshøyde. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.
   b) Det tillates ikke etablert lavblokk eller blokkbebyggelse. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg områdets karakter.
   c) Markparkering skal ikke oppta areal direkte ut mot Skippergata, Lystlundveien, Lystlunden eller fotgjengerforbindelsen i forlengelsen av Vognmannsgata

2. For nye bygninger og anlegg langs Skippergata og Lystlundveien, bortsett fra sekundære uthus, gjelder følgende:

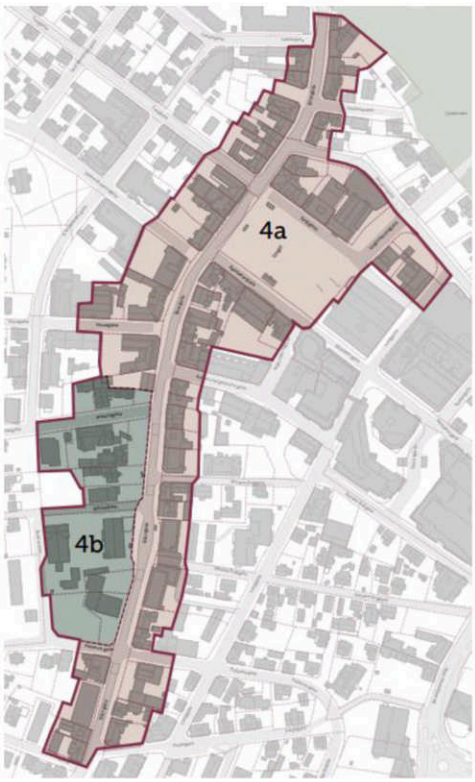
   a) Bygninger kan plasseres i gatelivet eller noe mer inntrukket. Hovedfasade og/eller hageanlegg skal tydelig markere gatelivet som er gjennomgående i gaten.
   b) Bygninger skal ikke dekke hele tomtebredden. Noe av hagen skal kunne ses fra gaten.
   c) Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.
   d) I Skippergata 22b (gnr./bnr. 125/308) tillates det ikke oppført nybygg som dekker eksisterende bygnings fasadebredde vendt mot Skippergata.

3. Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil. Innkjørsel eller parkering bør ikke legges til gatehjørner der det vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

For mer informasjon se Kulturminneregistering for Horten sentrum

4.3.4 #4a og b *Storgata og Torget* (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som historisk sentrumsstrøk organisert etter en lang hovedgate skal bevares. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg i hele delområdet #4 gjelder følgende:



a. Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.
b. Underordnete deler av bygningsanlegget, (garasjer, lager etc.) skal plasseres bak eller på siden av hoveddelen og ikke ha sin henvendelse mot Storgata eller Torget.
c. Kjøreadkomst skal vende mot sidegater og være utformet slik at det ikke påvirker gatefasaden mot Storgata eller Torget.
d. Parkering på egen tomt skal ikke være vendt mot Storgata eller Torget og heller ikke legges til mellomrom mellom bygninger som vender mot Storgata eller Torget.
e. Ved sammenslåing av tomter mot Storgata eller Torget skal nybygg ha fasader med en vertikal oppdeling som viser til den tradisjonelle tomteinndelingen med smale parseller som vender mot gaten.
f. Nybygg og tilbygg skal harmonere gjennom rytme og variasjon med den gamle sentrumsbebyggelsen innenfor kvartalet. Innen samme kvartal skal gesimshøyden(e) mot Storgata og Torget variere for å underbygge oppdeling av gatefasadene. Opplett eller ark mot hage eller bakgård kan tillates med høyde lik mønehøyde i inntil 1/3 av takets bredde.
g. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg karakteren til det historiske sentrumsområdet.
h. Utforming og plassering av nybygg og ombygging med tilhørende anlegg skal dokumentere hvordan tiltaket tilpasser seg til kulturmiljøet og strøkets karakter, samt ha god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon. Materialvalg, takform, farge og fasade skal ta opp elementer fra bygg oppført før 1940 i kulturmiljøet.

2. #4a - Storgata og Torget (se temakart over)

Områdets karakter som historisk sentrumsstrøk skal bevares. Rundt Torget og i Storgata betyr dette å opprettholde sammenhengende gatefasader. For nye bygninger og anlegg i delområde #4a, *Storgata og Torget*, gjelder følgende:

a. Bygg skal plasseres med hovedfasade mot fortau i det gatelivet som er gjennomgående i kvartalet.
b. Bygg skal utformes med knekket hjørne med inngang eller offentlig henvendelse i form av større vindu på hjørnet mot Lystlundveien, Torggata, Apotekergata, Vestre Braarudgate

(Storgata 2) Thuegata, Anders Jørgensens gate, Nordre Enggate, Falsens gate (Storgata 11) og Ferjegata (Storgata 46)

c. Arkader, inntrukket første etasje eller utbygg over fortau tillates ikke.

3. #4b Storgata og Torget – se avgrensning temakart (se temakart over)

Områdets karakter med gårdshistorie og skoler som del av et historisk sentrumsstrøk skal bevares. Sentralt på vestsiden av Storgata betyr det å beholde en mer frittliggende karakter. For nye bygninger og anlegg i delområdet #4b, Storgata vest, gjelder følgende:

a. De skal plasseres med hovedfasade tilbaketrukket fra gaten, i det vegglivet som er gjennomgående i kvartalet.
b. De skal ikke dekke hele tomtebredden. På minst én side skal de ha avstand til en eiendomsgrense som går på tvers av Storgata.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum

4.3.5 #5 Sentroveien (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som historisk skoleområde med store bygningsanlegg fritt plassert i parkmessige omgivelser, skal videreutvikles. Samtidig skal to gjenværende hagebyhus i Skolegata 1 og 3 bevare sitt særpreg som typiske bolighus fra sin periode og tre jugendhus i Falsens gate 12, Sentroveien 2 og Åsgata 5 bevare som samordnet småhusutbygging med høy arkitektonisk kvalitet. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For bygninger og anlegg på skolens eiendommer, gnr/bnr 128/50 og 173, gjelder følgende:

   ~~*a)*~~ Kjøreadkomster skal utformes slik at de ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørsler skal ha bredde for maksimalt to biler. Avkjørsler bør ikke legges til gatehjørner der de vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

   b) Nybygg skal ha tilstrekkelig avstand til tilliggende gater og tomtegrenser til at det oppleves som en faktisk visuell avstand, minimum tilsvarende fasadehøyde til gesims.

   c) Nybygg skal i størrelse være underordnet skolens hovedbygning.

   d) Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte innordner seg områdets karakter av institusjon i park.

2. For Skolegata 1 og 3 (gnr/bnr 128/123 og 344) samt Falsens gate 10 og 12 samt Sentroveien 2 (gnr/bnr 128/174, 175 og 176) gjelder følgende:

   a) Underordnete bygninger (garasjer, boder etc.) skal utformes som uthus og plasseres der uthusene tradisjonelt lå, bak eller på siden av hovedhuset.

   b) Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil.

   c) Markparkering skal ikke oppta areal ut mot gaten foran hovedbygg.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum.

4.3.6 #6 Braarudparken (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter av en storgårds våningshus med parkmessig hageanlegg skal bevares. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For Vestre Braarudgate 4 (gnr/bnr 128/199, 205 og 547) gjelder:

   a) Eiendommen skal ha en parkmessig opparbeidelse. Høy vegetasjon skal tillate innsyn mot hovedbygningen fra C. Andersens gate og Vestre Braarudgate.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum.

4.3.7 #7 Hagebyen vest for Storgata (pbl § 11-9 nr.7)

1. Områdets karakter som hageby skal bevares. Særpreget til den sammensatte bebyggelsen skal også bevares, med større gatehus øst i Bekkegata og tre større hus inne i kvartalet i Valeurgata/Torggata. Verneverdig bebyggelse skal ikke rives. For nye bygninger og anlegg gjelder følgende:

   a) Møneretningen skal som hovedregel være parallell med gaten.
   b) Det tillates ikke etablert lavblokk eller blokkbebyggelse. Det tillates et moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.
   c) Markparkering skal ikke oppta areal ut mot gaten foran hovedbygg.
   d) Kjøreadkomst og parkering på egen tomt må utformes slik at det ikke løser opp tomtens avgrensing mot gaten. Innkjørselen skal kun ha bredde for én bil. Innkjørsel eller parkering bør ikke legges til gatehjørner der det vil bidra til å løse opp det visuelle bildet til flere gateløp.

   e) Underordnete bygninger (garasjer, boder etc.) skal utformes som uthus og plasseres der uthusene tradisjonelt lå, bak eller på siden av hovedhuset.

2. Bortsett fra i Bekkegata 1, 3, 5, 7a, 9 og 11 (gnr./bnr. 129/434 22, 42, 49, 100 og 449) og tre bakgårdshus i Valeurgata 7 og 9 og Torggata 22 (gnr./bnr. 129/158, 295 og 94) samt uthus, gjelder følgende for nye bygninger og anlegg:

   a) De skal plasseres med hovedfasade mot fortau i det gatelivet som er gjennomgående i kvartalet.
   b) De skal ikke dekke hele tomtebredden, men ha avstand til tomtegrensene på begge kortsider, slik at noe av hagen kan ses fra gaten.
   c) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med den gamle hagebyens bygningsmiljø. Tillatt byggehøyde 6,0 meter gesims og mønehøyde på 3,5 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.

3. For Bekkegata 1 og 3 (gnr./bnr. 129/434 og 22) gjelder følgende for nye bygninger og anlegg, bortsett fra uthus:

   a) De skal følge dagens veggliv tilbaketrukket fra gaten.
   b) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med dagens bygningsmiljø. Tillatt byggehøyde 6,0 meter gesims og mønehøyde på 3,5 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.

4. For Bekkegata 5, 7a, 9 og 11 (gnr./bnr. 129/42, 49, 100 og 449) gjelder følgende for nye bygninger og anlegg, bortsett fra uthus:

   a) De skal plasseres med hovedfasade mot fortau i det gatelivet som er gjennomgående i kvartalet.
   b) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med dagens bygningsmiljø. Tillatt byggehøyde 7,5 meter gesims og mønehøyde på 3,5 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.

5. For bakgårdshus i Valeurgata 7 og 9 og Torggata 22 (gnr./bnr. 129/158, 295 og 94) gjelder følgende for nye bygninger og anlegg:

   a) Nybygg, påbygg og tilbygg skal harmonere med dagens bygningsmiljø. Tillatt byggehøyde 9,0 meter gesims og mønehøyde på 4 meter over gesims. Opplett eller ark kan tillates mot hage eller bakgård med høyde lik mønehøyden i inntil 1/3 av takets bredde.

For mer informasjon om kulturmiljøet, se Kulturminneregistering for Horten sentrum

5.Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

5.1Sone med særlig hensyn til naturverdi (pbl 11-8 punkt c)

Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i Artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i
Miljødirektoratets til en hver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

6.Eksisterende planer

6.1 Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer (pbl § 1-5)

Etter pbl § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Denne bestemmelsen fastsetter forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer.

- Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel.

- Der kommunedelplanen har samsvarende arealformål som eldre reguleringsplaner (vedtatt før kommunedelplanen), skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommunedelplanen. Kommunedelplanen supplerer gjeldende reguleringsplaner som ikke omhandler vedkommende tema (f.eks. lekeplasser, uteareal, parkering m.m.).

Tidligere godkjente regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde. Unntak fra dette er krav til uteoppholdsareal, lek og parkering (bestemmelse 2.10 og 2.11) der kommunedelplanens bestemmelser gjelder foran reguleringsplanene under, med mindre ikke annet framgår av tabellen under. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplanene, gjelder kommuneplanens bestemmelser.

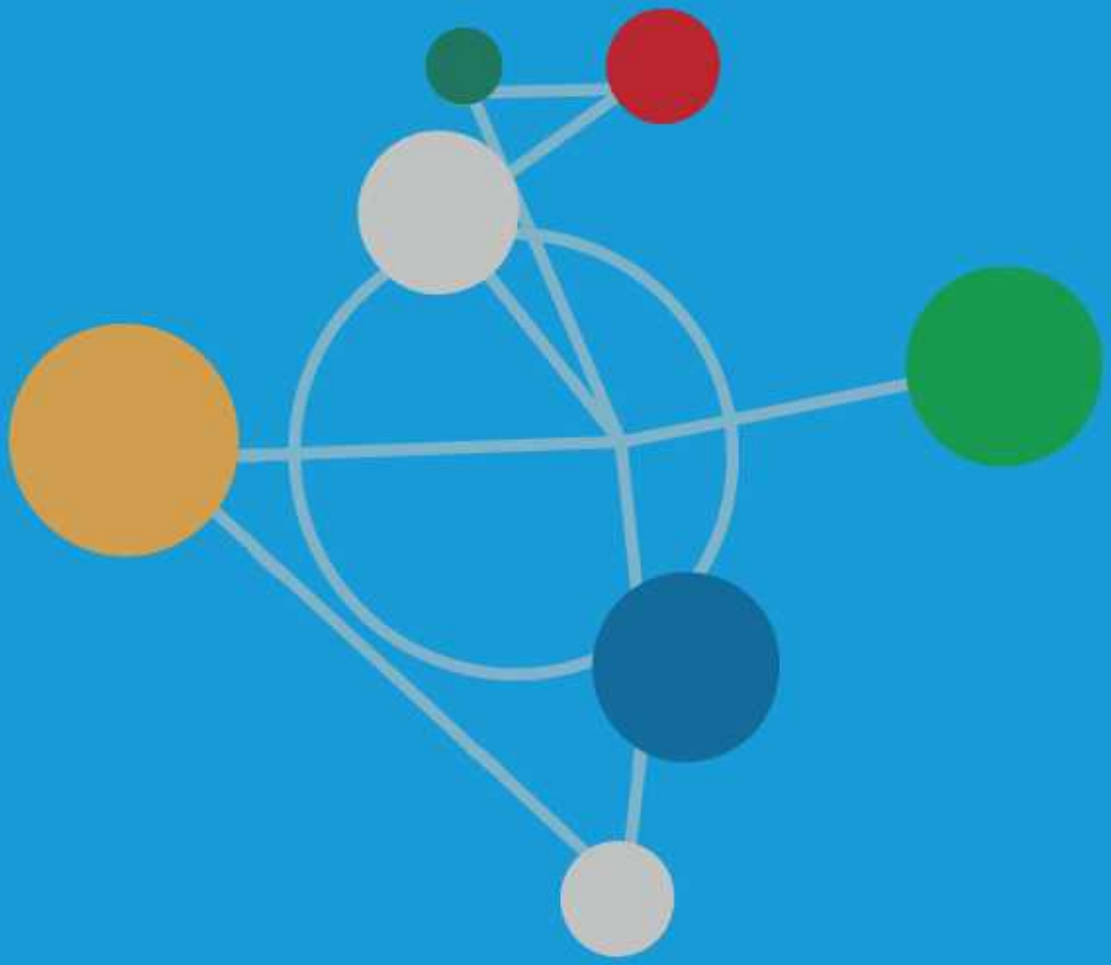
6.2 Gjeldende detaljreguleringer innenfor planområdet.

Detaljreguleringer yngre enn 12 år er merket med planID i plankartet.

PlanID	Plannavn	Vedtak	**Forholdet til KDP for Horten sentrum**
367	Indre havneby, områdereguleringsplan	13.05.2013	Planen skal i sin helhet gjelde foran KDPS, med unntak av parkeringskrav og #nærmiljøanlegg – Bromsjordet skatepark
349	Horten havn , områdereguleringsplan	24.06.2020	Planen skal i sin helhet gjelde foran KDPS, med unntak av parkeringskrav
127	Strandpromenaden del 1-7 (vedlegg)	08.11.1978	Er delvis erstattet av nyere reguleringsplaner
226	Miljøpr. Gjennomkjøring rv. 19	06.05.1992	
266	Horten kjøpesenter	23.05.2000	
349	Horten Havn (Gjestehavna)	30.04.2012 (endret 2020)	
214	Braarudgården	17.04.1991	Kommunedelplanens best går foran reguleringsplanen ved motstrid.
292	Moloveien 1	15.03.2004	
306	Horten Torg/Kino	02.05.2005	For torgareal skal KDP gjelde foran reguleringsplanen
309	Skippergata 16B og 18	31.10.2005	
233	Moloveien 7	15.03.1995	
249	V.Braarudg, L. Weldingsg mm	02.06.1997	
318	Skippergata 6, gbnr 125/62 / Videregående skole	19.06.2006	
140	Horten sentrum kv 1	10.01.2083	
139	Horten sentrum kv39 (hotell)	18.01.2083	Byggegrense og formål fra KDPS gjelder foran reg. plan
345	Vekterkvartalet	18.11.2007	
331	Torget 2,3 og 4	05.05.2008	

330	Storgata 1 - 3	14.12.2009 (2016)	
257	Vestre Braarudgate 1 og 3	18.05.1998	
262	Nordre Enggate 14	15.12.1998	
408	Nordre Enggate 13	04.11.2020	
257	Vestre Braarudgate 1 og 3	18.05.1998	
262	Nordre Enggate 14	15.12.1998	
231	Storgata 55-59	07.12.1994	
337	Strandparken 3-5	16.06.2008	
390	Horten videregående	19.09.2016	
345	Vekterkvartalet	19.11.2007	
360	Prestegata 1-3	04.04.2011	

KOMMUNEDELPLAN FOR
HORTEN SENTRUM
2022-2034



Handlingsplan
HORTEN SENTRUM

HORTEN
KOMMUNE

2022
2026

Innledning

Juridiske bestemmelser og arealkart er ikke alene nok for å oppnå en ønsket byutvikling. Utviklingen må drives fram gjennom aktiv handling steg for steg. Samhandling gjennom prosjektarbeid internt og eksternt er en forutsetning for å lykkes.

Handlingsplanen er skilt ut som en egen del av kommunedelplan for sentrum. Dette er gjort for å gjøre planen mer brukervennlig med tanke på rulleringen av handlingsprogrammet hvert 4. år. Det kan være behov for å rullere oftere, særlig med tanke på strakstiltak og nye behov.

Handlingsplanen inneholder forslag til prioriterte tiltak som skal gjennomføres i planperioden. Dette er tiltak som skal gjennomføres for å oppnå overordnede målsetninger med sentrumsplanen. Det er mange oppgaver som venter og det er mye å gripe fatt i. Ut ifra de ressursene som er tilgjengelige, må det prioriteres et begrenset antall tiltak i hver periode. Det vi velger å gjøre må gjøres helhjertet og med faglig tyngde og kompetanse. Horten skal bli mer «hortensk». Hvert tiltak er en viktig brikke i en helhet, stor eller liten, og skal bidra til at Horten blir utviklet med særpreg og identitet, og til en mer levende by! Flere mindre «strakstiltak» anbefales at løper parallelt med de større oppgavene slik at det skjer noe i påvente av de mer langsiktige prosjektene. Det anbefales å velge 2-4 strakstiltak pr år. En del tiltak vil derfor komme etter at de prioriterte tiltakene er gjennomført. Det er viktig å understreke at mange av de tiltakene som foreslås i handlingsplanen kommer i tillegg til ordinære arbeidsoppgaver. Mange av prosjektene er ressurskrevende å følge opp. Tiltakene krever samarbeid mellom flere enheter i kommunen og i noen tilfeller eksterne aktører. Det kreves vilje og tålmodighet å gjennomføre ambisjonene i planen. Lykkes Horten i å gjennomføre handlingsplanen, så vil Horten framstå i fornyet drakt, og med Hortens «sjel».

Handlingsplanen legger frem tiltak for de ulike byrommene, forbindelsene mellom dem, samt generelle tiltak som kan etableres i hele sentrumsområdet. De prioriterte byrommene (merket#) Kulturkvartalet, Braarudparken, Torget og Lystlunden har en tiltaksliste med prioritert rekkefølge på slutten av dokumentet. Disse byrommene omfattes av gjennomføringsmodell for byromsnettverk i Horten sentrum.

Planlegge langsiktig, men handle her og nå

1. BYROM OG BYROMSNETTVERK

1.1 Prioriterte byrom

Kulturkvartalet (#) - *Konstant temporært*

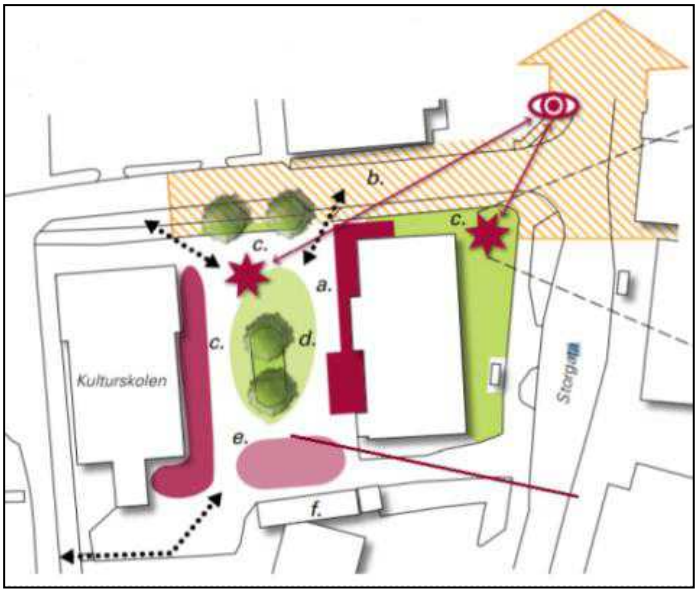
Målet er å utvide en inkluderende og kreativ møteplass i sentrum hvor temaet er kultur. Byrommet skal ha en fleksibel utforming som bidrar til at plassens bruk og uttrykk kan endres etter årstid og ulike typer arrangementer. Aktiviteter og leker og sitteplasser må være flyttbare slik at byrommets programmering er fleksibel for ulike arrangementer og bruk.

Gehls bystrategi:

1. Gjør Kulturhuset synlig og koble til Storgata

2. Foranderlig og enkelt

3. Kultur for alle aldre, åpent året rundt



Figur 2 Gehls bystrategi - Kulturkvartalet

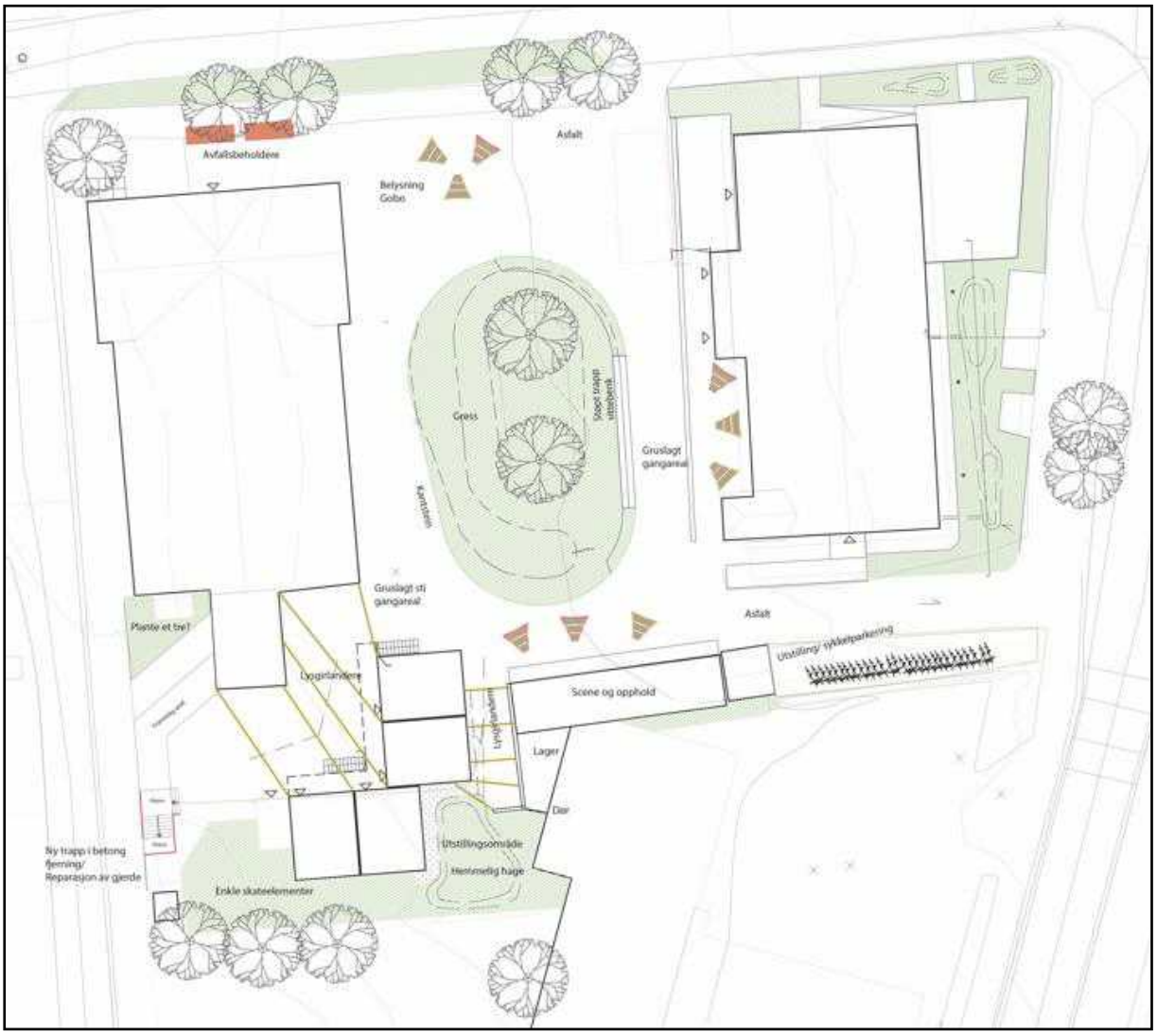


Figur 1 Kulturkvartalet

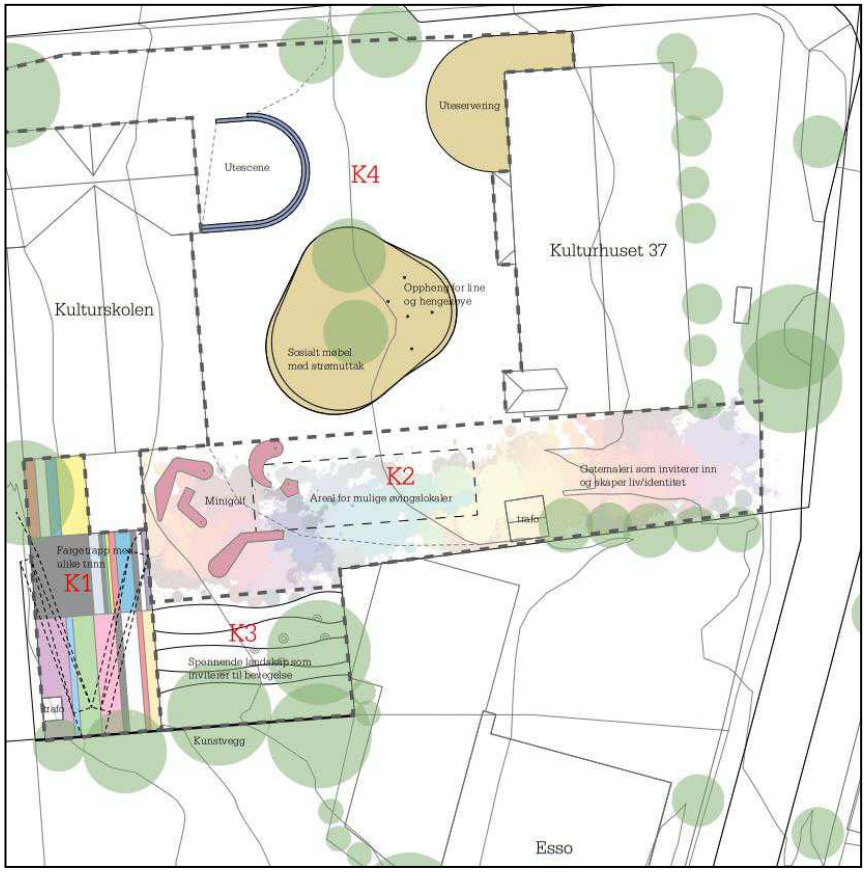
Kulturkvartalet –tiltak Gjennomføringsmodell: Se tiltaksliste med prioritert rekkefølge s. 17-22	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Byromsutforming, tilgjengelighet og forbindelser		
Trappeamfi mellom Sentroveien og Kulturkvartalet. Flerbruksfunksjon som trapp, sitteplass, miniscene, skateelement med mer. Universell utforming på del av trapp. Vurdere arealet bak brakkene kan egne seg som	****	**EKU,** Teknisk og kultur

universelt utformet gangforbindelse (kan kombineres som skateelement.		
Dekorasjon på gatedekke	**	EKU**,** Teknisk og **kultur**
Lett tilpasset for konserter ol av ulik størrelse	**	
Port/inngang fra nord, mer intimt, ramme inn plassen	**	**EKU**, PUT, Teknisk og Kultur
Tilrettelegge for midlertidig bruk av hagen; mindre utstillinger, samlinger, aktivitet	**	EKU, Teknisk og **Kultur**
Forbedre og styrke de to veiene inn fra Storgata	***	**EKU**, PUT, Teknisk og Kultur
Ladeplasser (mobil)/benker	*	**EKU**, PUT, Teknisk og Kultur
Lek- og rekreasjon		
Tilrettelegg for flyttbare aktiviteter, lek, ballek	**	**EKU**, PUT, Teknisk og Kultur
Temporære løsninger for utstillinger, kunst, formidlingsarena. For eks container.	**	EKU, Teknisk og **Kultur**
Musikkinstrument/lekeelement	**	**EKU**, Teknisk og Kultur
Montere utegrill (brosteindel av den grønne øya?)	**	EKU, Teknisk og **Kultur**
Aktivitet/arrangementer/temporære tiltak		
Arranger workshops, marked, loppemarked, boksalg mm	**	**Kultur**
Temporære tiltak; utstillinger, teater/show, konserter/festivaler, utekafe, midlertidig hage	**	**Kultur**
Strøm konserter /belysning- Den grønne øya	**	EKU, Teknisk og **Kultur**
Mobil utescene		**Kultur**
Grønt og urbant biologisk mangfold		
Biologisk mangfold/grønnstruktur: Beplante: - I blomsterkasser - på den grønne øya - Hagen bak spillebrakka	*	**EKU**, **Teknisk** og Kultur
Estetikk/kunst		
Kunstprosjekt (kunstner Eirin Støen) KORO-midler	***	**Kultur**, EKU
Veggkunst på spillebrakka	***	**Kultur**, EKU
Lyskunst på rød - se også belysning	**	Kultur, **EKU**
Belysning		
Belysningsplan for området • Sikkerhet og synlighet for ulike deler av området. • Estetisk belysning. • Signalisere og synliggjøre kulturkvartalet fra Storgata gjennom belysning (for eks fasadebelysning, effekt/dekorbelysning og belysning av trær). Vegg- og fasadebelysning - Kulturskolen (Kultur K)	***	**EKU**, Teknisk og Kultur

• Belysning på den grønne øya.		
Lyslenker ved smuget mot amfi/Sentroveien	*	**EKU**, Teknisk og Kultur



Figur 3 Oppdatert landskapsplan for Kulturkvartalet



Skisse utarbeidet av Lala Tøyen i 2018. Denne ble laget før musikkbrakka ble etablert. Denne er videreutviklet i ny skisse (over).

Lystlunden (#) - *Byens grønne hjerte - rolig, sosialt og aktivt*

Lystlunden har vært et prioritert byrom har en tilfredsstillende utvalg av innhold. Prioritering fremover vil bli styrke sammenhengene mellom parkdel, idrettsdel og sentrum, for å styrke et helhetlig tilbud for både organisert og uorganisert aktivitet, møteplass, rekreasjon/kontemplasjon, naturkvaliteter, aktivitet og idrett. Idrettsdelen ivaretas i *Helhetlig utviklingsplan for Lystlunden*.

Gehls bystrategi:

- *Forsterke koblingene mot sentrum for å minske avstanden til sentrum, åpne opp for at Lystlunden på sikt kan utvides ned mot vannet.*
- *Tilgjengelig året rundt i all slags vær.*
- *God belysning på gangforbindelser til ny skole.*
- *Gode oppholds- og sittemuligheter.*
- *Skape klynger av aktiviteter i et fåtall noder. Samle i stedet for å spre.*

Lystlunden – tiltak Gjennomføringsmodell: Se tiltaksliste med prioritert rekkefølge s. 17-22	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Tilgjengelighet og forbindelser		
Styrke eksisterende forbindelser/gangveier mellom Horten videregående - idrettsanlegget – parken – sentrum. Se også belysning.	**	EKU, **Teknisk** og kultur
Byromsutforming		
Styrke kobling mot sjøen	***	**EKU**, PUT, Teknisk
Styrke sammenhengene mellom parkdelen og idrettsdelen bedre slik at det fremstår som et helhetlig tilbud for både organisert og uorganisert aktivitet, møteplass, rekreasjon/kontemplasjon, naturkvaliteter, aktivitet og idrett.	***	**Teknisk/EKU**
Lek- og rekreasjon		
Paviljongen – universelt utformet inngang tilpasset ulike årstider og bruk (skøytebane)	**	**Teknisk/EKU**
Skøytebane	****	**Teknisk/EKU**/PUT
Mange muligheter for aktivitet, rekreasjon og grønne opplevelser. På sikt behov for å legge til rette for nye aktiviteter, samt ta vare på utstyr og installasjoner som allerede finnes.	**	EKU, PUT, **Teknisk** og Kultur
Løpende oppgradering og utskifting av lekeelementer	*	**Teknisk**/EKU
Mosjonsløype med markering av distanser.	**	**Teknisk**/EKU
Grønt og urbant biologisk mangfold		
Etablere fuglekasser for: -ugle -flaggermus -meis	*	**Teknisk**/EKU
Skjøtsel av eik: - Forhindre fremmede arter omkring eikene. - Få opp en ny generasjon med eiker fra lokale eiker. - Etablere blomstereng omkring eikenes rotsone for å forhindre at gressklipping skader røttene.	***	**Teknisk**/EKU
Plante bærbusker	*	**Teknisk**/EKU
Etablering av blågrønne korridorer med dammer, regnbed og våte drag som absorberer overflatevann og gir mulige habitater for ulike arter.	***	**Teknisk**/EKU
Etablering av natursti med informasjonsskilt som forteller om det biologiske mangfoldet i Lystlunden, rettet mot skoler og barnehager. Et slags «mikro urbant natursenter.»	**	**Teknisk**/EKU
Aktivitet/arrangementer		
Midlertidige tiltak / arrangementer. Ønskelig med mer organiserte aktiviteter.	***	Kultur
Strøm/strømcontainer.	*	**Teknisk**/EKU
Estetikk/kunst		
Plante blomsterbed i rotsonen rundt eiketrær.	*	**Teknisk**/EKU
Effektbelysning av trær	**	**Teknisk**/EKU
Belysning		
Etablere mer belysning langs de viktigste forbindelsene mellom skolen, idrettsanlegget, parken og sentrum.	**	**Teknisk**/EKU





Torget (#) - *Byens møteplass i forandring / Utstillingsvinduet - se og bli sett*

Horten torg er det største samlingspunktet for Horten sentrum. Dette skal være en arena og et showroom som reflekterer byens identitet og hva som skjer her og hva som vil komme. Torget skal ha fleksible rom for ulike typer arrangementer og markeder. Den grunnleggende utforming skal gi rom for flere sitteplasser, lek, aktivitet og deltakelse i offentlig rom. Byrommet skal være byens storstue og tilpasses flere funksjoner og plass til ulike aktiviteter som kan invitere alle aldersgrupper for opphold.

Dette bildet kan ikk

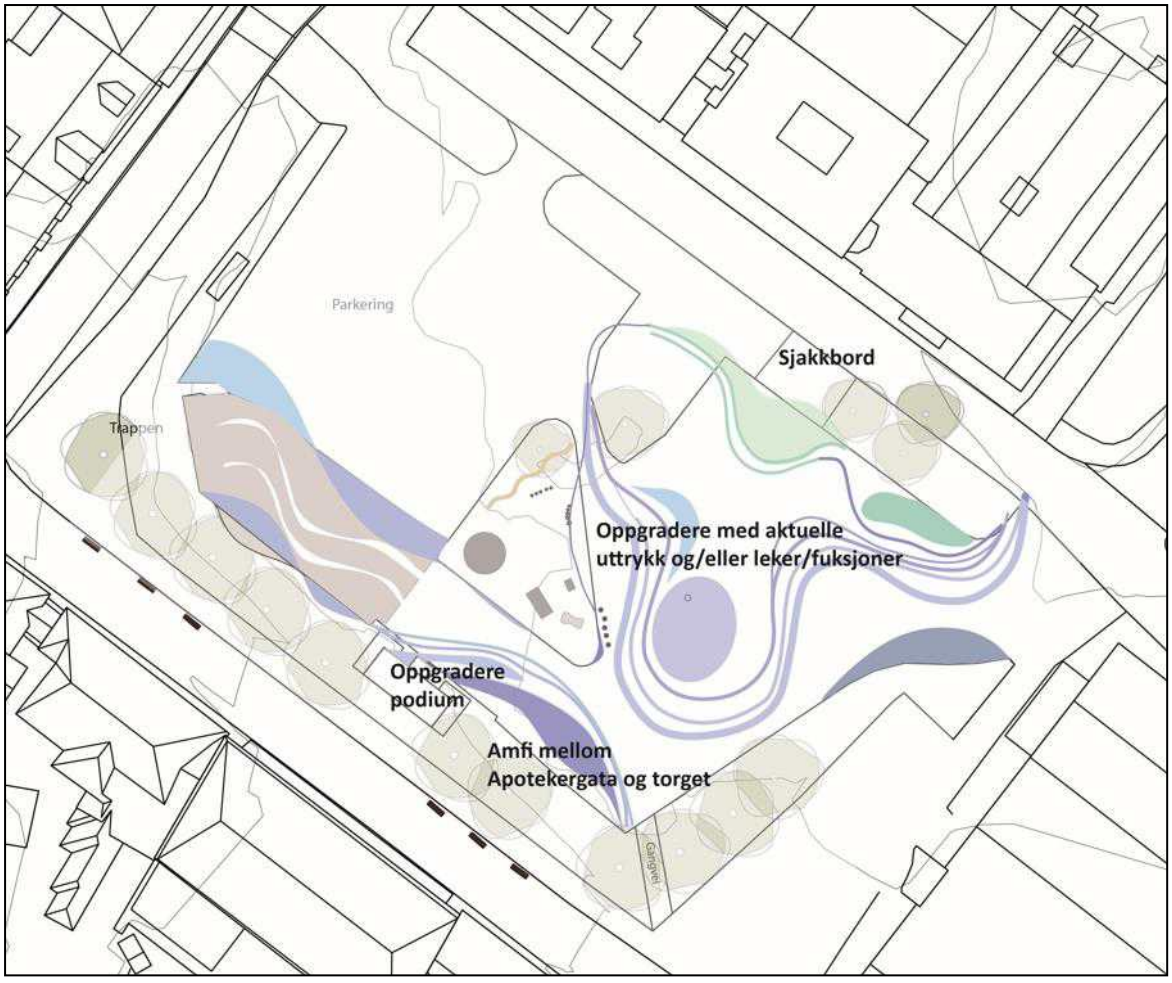
Gehls bystrategi:

1. *Synliggjøre hele Hortens kvaliteter. - Mer av Horten i Horten!*

2. Styrk forbindelsen med Apotekergata

3. Bryt ned torgets skala- underdel i soner, lag innhold/ program og møbler

Dette bildet kan ikke vises for øyeblikket.



Torget –tiltak Gjennomføringsmodell: Se tiltaksliste med prioritert rekkefølge s. 17-22	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Tilgjengelighet og forbindelser		
Styrke forbindelsene med Apotekergata og Lystlunden	**	Teknisk/EKU/PUT
Byromsutforming		
Lage en overordnet utviklingsplan/illustrasjon. Tiltak som skal realiseres på plassen må ta hensyn til plassens behov for fleksibilitet for midlertidige tiltak og skiftende bruk ved ulike årstider, arrangementer mm.	**	**EKU**, Teknisk, Kultur
Restaurere podium v/Apotekergata (eldre toalettbygg). Nye flerbruksfunksjoner; for eks utescene, uteservering med mer. Eksisterende podium har verneverdi, men er i dårlig stand. Utnytte nivåforskjellen til sitteplasser, bli kvitt barrierevirkningen mot Apotekergata. Amfi bør tilpasses/videreføres i samme stil som eksisterende podium/kinoen. Kan kobles til /videreutvikles med skateelement/lekeelement/sklie med mer.	****	**EKU**, Teknisk, Kultur
Lek- og rekreasjon		
Fysisk aktivitet for eldre barn/ungdom.	**	**EKU**, Teknisk, Kultur
Rekreasjon for alle aldersgrupper.	***	**EKU**, Teknisk,
Etablere vannelement/dam/regnbed	***	**EKU**, Teknisk
Etablere program for sommertorg og vintertorg med ulike tilbud og aktiviteter. Eksempler; sommer: sykkelløyper, lekestativer, ballek, skaterampe. Vinter: isskulpturer, snøhauger til å ake på, musikk etc.	***	**EKU**, Teknisk, Kultur
Grønt og urbant biologisk mangfold		
Styrke vedlikehold av eksisterende trær- jfr kartlegging biologisk mangfold.	*	**Teknisk**,
Beplantning av roser fra byvåpenet (ramblerrose)	*	**Teknisk**
Aktivitet/event/arrangementer		
Oppgradere strømskapet for styrke fleksibilitet for arrangementer, salgsboder, konserter med mer.	*	**EKU**, Teknisk
Videre samarbeid med Preus museum om formidling / utstilling i sentrum	**	EKU, Teknisk, **Kultur**
Pop-up: Fjerne parkering og rulle ut gress som et stunt en uke eller to. Teste ny byromsbruk, aktivitet	***	**EKU**, Teknisk, Kultur
Invitere til stunts med studenter innen kunst/kultur/arkitektur til å lage midlertidige utstillingsrom, salgsboder, lekeapparater eller lage sommerkafé.	***	**EKU**, Teknisk, **Kultur**, næringssjef, næringslivet
"Drive in" – kino / Filmvisning på fasaden med både spillefilmer, informasjon om næring og kunstformidling, Campus Vestfold mm	***	**EKU**, Teknisk, **Kultur,** næringslivet
Festivaler, konserter og events (Gehls Bystrategi)	***	EKU, Teknisk, **Kultur,** næringssjef,

Horten i Horten: Utstillingsmulighet / en formidlende funksjon / ny paviljong eller bygg med annen funksjon. Vise hva Horten har å by på. Samspill med næringslivet.	***	**EKU**, Teknisk, Kultur, næringssjef, næringslivet
Estetikk		
Etablere element/aktivitet som stimulerer til demokratisk deltakelse og gi mulighet til å uttrykke seg visuelt i det offentlige rom.	***	**EKU**, Teknisk, Kultur
Flyttbare utstillingsvegger el	**	**EKU**, Teknisk, **Kultur**
Belysning		
Belysning fra Storgata og hovedinngang/trapp	**	EKU, **Teknisk**
Estetisk belysning av trær i senter av torget	**	**EKU**, Teknisk

Landskapsplan for Torget. Løsning for trappeamfi foreslås med endret løsning i handlingsplanen. En løsning som kombineres med dagens podium vil kunne gi en bedre åpenhet mot Apotekergata.

Braarudparken (#) *Naturlek, urban dyrking og rekreasjon*

Braarudparken transformeres til en åpen og tilgjengelig grønn hage i Horten sentrum. En arena der alle kan møtes i Hortens felles hagerom. Tiltakene innebærer å opparbeide ulike rom for lek innenfor naturlek. En god arena for familier for å møtes. De større barna får en klatre/balanse/jungel-lek som stimulerer og utfordrer kroppen. Hagen blir også en viktig arena for nabolaget gjennom dyrking og parseller, i tillegg til det sosiale er det en god arena for læring for lokale barnehager og skoler. Blomsterhagen er tenkt som et rolig sted for rekreasjon for folk i alle aldre.

Gjennomføringsmodell: Se tiltaksliste med prioritert rekkefølge s. 17-22

Braarudparken - tiltak: Gjennomføringsmodell: Se tiltaksliste med prioritert rekkefølge s. 17-22	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Tilgjengelighet og forbindelser		
Styrke tilgjengelighet for til parken fra sentrum, fra krysset Vestre Braarudgt og C. Andersens gate. Trafikksikkerhetstiltak	***	**EKU, Teknisk**
Etablere hekk mellom huset og den offentlige parken	**	Teknisk
Byromsutforming		
Lage/oppdatere byromsplan med ulike soner for lek, rekreasjon, dyrking. Det finnes en landskapsplan for den historiske hagen med dyrkeplasser som kan benyttes som inspirasjon og reetablering av opprinnelig struktur for deler av hagen. Opparbeide stier.	**	**EKU**
Lek- og rekreasjon		
Leketilbud til mindre barn	**	**EKU,** Teknisk
Sitteplasser for rekreasjon for alle aldre.	**	**EKU,** Teknisk
Lave og sikre klatre-/balanseleker i naturmaterialer og eksisterende trær.	**	**EKU,** Teknisk
Trampoline	*	EKU**, Teknisk**
Hengekøyer	*	EKU**, Teknisk**
Pilehytter (forutsetter mye vedlikehold), lavvo eller lignende konstruksjon som kan kles med beplantning/klatreplanter.	**	EKU**, Teknisk**
Mini-labyrint (hekker)	*	EKU**, Teknisk**
Grønt og urbant biologisk mangfold		

Etablere blomstereng på deler av gressplen og i kantsonene til parken(skjøttes som slåttemark).	*	Teknisk
Forhindre fremmede arter. Se rapport ang tiltak vedrørende fremmede arter.	**	Teknisk
Vann- og hageaktivitet for alle aldersgrupper. Vannelement/lek- terrassert vannpytt/våtdragssystem.	**	Teknisk
Aktivitet/arrangementer		
Insekthotell - øke diversiteten av insekter	*	Teknisk
Kjøkkenhage/ urban dyrking	*	Teknisk
Estetikk		
Etablere blomstereng på deler av gressplen og i kantsonene til parken(skjøttes som slåttemark).	*	Teknisk
Belysning		
Belysning langs eksisterende forbindelser/gangveier.	**	Teknisk
Belysning langs stiene	**	Teknisk



B1 *vannlek/naturlek småbarn*



B2 *blomstereng/plantefelt*



B3 *klatrepark*



B4 *Parsellhager og drivhus*



B5 *Trampoliner*



B6 *Naturlek/pilehage*



Figur 4 Oppdatert landskapskisse, VTFK, 2019

1.2 Andre byrom i sentrum og omegn/sentrumskransen:

Bibliotekplassen - Rådhuspassasjen:

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Beplantning/klatreplanter på vegg eller wire og i potter.	***	**EKU**, Teknisk
Etablere tre i stor urne/potte	***	EKU, **Teknisk**
Styrke torg/møteplass. Sitteplass og beplantning rundt flaggstanga.	***	**EKU**, Teknisk, Kultur
Strøm - ulike type eventer, boder, konserter mm	*	EKU, **Teknisk**
Etablere lyslenker over passasjen eller i kombinasjon med beplantning. Belysning skal styrke byrommets intimitet og estetikk.	**	**EKU**, Teknisk
Bokryggdesign på trappene (midlertidig, ved for eks arrangementer på biblioteket)	**	**EKU**, Teknisk, Kultur
Tak/seil/pergola/paraplytak-løsning over sitteareal	***	**EKU**, Teknisk
Tiltak mot måker	***	EKU, **Teknisk**





Gjestehavna

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Lage sommerattraksjoner som gir folk en grunn for å oppsøke Gjestehavna. Arrangement, konserter, vannsport, havnefestival, kajakk, matboder.	****	Kultur, Teknisk, Havna, næringsliv
Beplantning og trær. Grønn buffersone langs innfartsveien til Horten	****	EKU, Teknisk, Fylkeskommunen
Bybad, stupetårn, mobil badstue	***	EKU, Teknisk, Havna
Park og grønn strandsone – fiskeplass, rasteplass, piknik.	**	EKU, Teknisk, Havna
Flere salgsboder /matboder	**	Kultur, næringsliv
Mer grønt og farger	*	EKU, Teknisk, Havna, Kultur
Street-art og kunst på bygg	***	EKU, Kultur
Lag en midlertidig byrom med ballek, sandvolley gressbaner i påvente av utvikling.	***	EKU, Kultur, Havna
Forskjønne området omkring fergeleie og innfarten til Horten.	***	EKU, Havna
Se *Forbindelser – Strandpromenaden.* Koble sentrum med Gjestehavna. Bedre overganger. Strandpromenaden – fra vei til bygate. Det må vektlegges å styrke gaterommet, slik at aktivitet også foregår mot gaten her.	****	EKU, Teknisk, Fylkeskommunen

Bromsjordet skatepark #nærmiljøanlegg

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar

Forprosjekt: Vurdere helårsanlegg for skateboard, i kombinasjon med uteanlegg. Innendørshall må tilpasses hensyn til fredet kulturmiljø og teknisk infrastruktur.	****	EKU, Teknisk, PUT, Kultur

1.3 Forbindelser - byromsnettverk

Fremkommelighet

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Etablere registering/monitorering av trafikk og transportmidlerbruk på strategiske punkter i sentrum.	**	EKU, Teknisk
Styrke trafikksikkerheten i sentrumsområdet.	***	Teknisk
Skilting til snarvei med opplevelser underveis	**	EKU, Teknisk

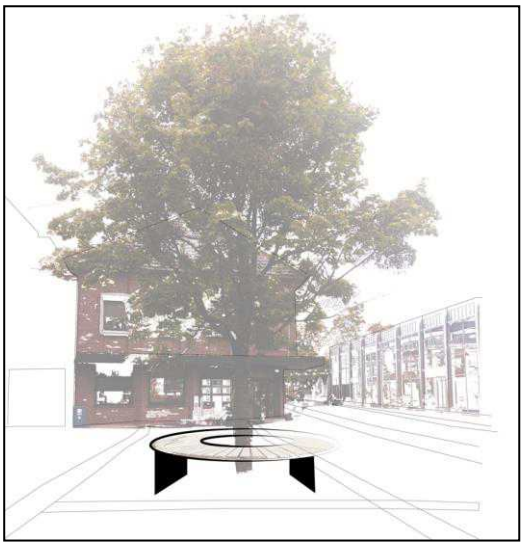
Storgata

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Bygge videre på tiltak til shared space i Storgata og styrke den helhetlige forbindelsen på strekningen. Plassene skal få en estetisk utforming som rammer inn, avgrenser og tilpasses bedre til Storgata og gi gode rammer som møteplass og gaterom.	**	EKU, Teknisk, Kultur

Apotekergata

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Styrke koblingen mellom Gjestehavna og sentrum, visuelt gjennom dekorbelysning og beplantning - Apotekergt - Sjøsiden passasjen mot sjøen. Plante trær i urner langs Apotekergata -Strandpromenaden for å synliggjøre og styrke forbindelsen (for to typer i kombinasjon - for eks rogn, morell, kirsebær, hegg og plomme)	***	**EKU**, Teknisk, Kultur
Kunst i form av benk og/eller lekeelement, som er koblet til teknologibyen. Mer av Horten i Horten.	***	**EKU**, **Kultur**
Gjør sidegatene mer inviterende og grønne – styrke forbindelse mellom byen og parken. Plante trær (evnt i urner). Etablere oppholdssone/parklet i for eks Langgata og Teatergata.	**	EKU, **Teknisk**, Kultur
Oppfordre og legge til rette for butikkene til å ta i bruk gaterommet. Etablere midlertidig showroom i utstillingscontainer. Plassering for eksempel langs Apotekergata, Torget, gjestehavna el.	**	**EKU**, Teknisk, næringssjef, **Kultur,** næringsliv





Figur 5Apotekergata – forbindelse mot sjøen

Strandpromenaden

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Styrke forbindelse mellom ferja - gjestehavna - sentrum Bedre overganger. Strandpromenaden – fra vei til bygate. Det må vektlegges å styrke gaterommet, slik at aktivitet også foregår mot gaten her. Strandpromenaden: Fra vei til bygate med allétrær - "Slow zone", fartsreduserende tiltak for syklister og bilister. Krysningspunkter for folk må styrkes og bli flere.	****	EKU, Teknisk, Fylkeskommunen
Styrke forbindelse til Indre havneby og KJV gjennom fks. Skilting, beplantning, utsmykking	**	EKU, Teknisk, Kultur

Tiltak i sentrumsområdet - tematisk inndeling



2.1 Estetiske tiltak i sentrumsområdet (div utsmykking, veggmaleri mm):

Gehls bystrategi:

Mer Horten i Horten

Vise Hortens egenart og identitet

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Etablere hotspots. Markere spotter/områder byen er stolte av. Sette ut estetiske element som markerer fine utkikkspunkt og området. Steder folk kan ta bilde av når de er besøk.	***	EKU, Kultur, næringsliv
Etablere blomstereng/slåtteng på eventuelle restarealer som ikke vil berøres av utbygging, infrastruktur mm	*	EKU, Teknisk
Etablere veggmalerier/street art i sentrum, for eksempel i områder som oppleves som grå og har potensial for ny utvikling. Tiltaket kan være permanent eller som midlertidig tiltak i påvente av ny utvikling.	***	EKU, Kultur i samarbeid med eventuelle gårdeiere og eller utviklere.

2.2 Grønnstruktur og urbant biologisk mangfold

Mål fra Gehls bystrategi:

- *Skape grønne tverrforbindelser*
- *De grå arealene og byrommene skal bli grønne.*
- *Binde sammen den grønne hagebyen i sør med Lystlunden i nord*
- *Vognmannsgate og Teatergata skal gjøres til grønne korridorer.*
- *Styrke grønn forbindelse fra Lystlunden til vannet/havna*

Kartlegging av urbant biologisk mangfold har blitt utarbeidet for å styrke grønnstruktur, estetisk utforming og det biologiske mangfoldet i sentrum. Rapporten gir råd og anbefaling om egnede arter for beplantning til ulike type steder. Selv om kartleggingen er motivert ut fra urbant biologisk mangfold, så vil de foreslåtte tiltakene bidra til å heve kvaliteten og den estetiske utformingen av gaterom og grønnstruktur i byen.

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Plante trær i urner langs gateløp som oppleves grå. Se også Apotekergata.	**	EKU, Teknisk
Grønnstruktur i gater: Anlegge smale korridorer i kantene mellom fortau og asfaltert gate, hvor det anlegges rader med sand og grus. Det kan gi et godt grunnlag for blomsterrikt habitat. Dette kan etableres etter mønster for synliggjøre blågrønt nettverk i sentrumsområdet.	***	EKU, Teknisk
Grønnstruktur langs gater: Grønnstruktur i gatene i form av trær, blomsterbed eller hekker kan fungere som funksjonsområder for insekter, fugl og dyr. Styrke	***	EKU, Teknisk

forbindelsen visuelt. Se rapport for råd og anbefaling om arter, sted og funksjon.		
Styrke og ivareta grønnstruktur i forbindelsene mellom sentrale punkter, jfr kartskisse nedenfor.	***	EKU, Teknisk



2.3 Belysning - generelt:

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Legge til rette for effektbelysning/dekorbelysning for å bidra til en tryggere by, styrke estetikk og stimulere til mer bruk av byen i den mørke årstiden.	***	EKU, Teknisk, Kultur
Etablere belysning langs viktige gang- og sykkelforbindelser.	***	EKU, Teknisk
Helhetlig plan for belysning i sentrum	****	EKU, Teknisk
Lyssetting langs kanalen	**	EKU, Teknisk, Kultur

2.4 Parkering – tiltak:

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Legge til rette for bildelingstjeneste - C. Andersensgt	***	EKU/Teknisk

Elbil-lading		

2.5 Midlertidige byrom

Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Etablere midlertidig hagerom i sentrum på grå arealer /restarealer	***	Offentlig/privat samarb? EKU, Teknisk/Kultur
Kjøpe inn strømcontainer med ladbare batterier med kapasitet til konserter og arrangementer på ulike steder.	**	EKU, Teknisk, Kultur
Etablere temporær leke- og aktivtetsstasjon ("playlet") container med leker og aktiviteter som kan flyttes rundt ved behov.	***	EKU, Teknisk, Kultur

2.6 Midlertidig bruk av utviklingsområder

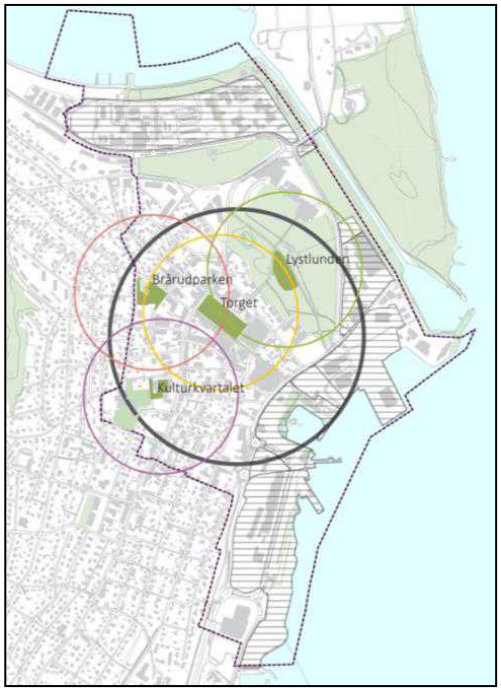
Tiltak	Foreløpig vurdering: kompleksitet og kostnad (* til ****)	Ansvar
Midlertidig bruk av arealer for fremtidig utvikling. Visualisere og teste bruk og endringspotensial. For eks Indre havn, Ytre havn.	***	EKU, Teknisk, Kultur

Tiltak for #byrom i tråd – gjennomføringsmodellen

Trinnvis og prioritert rekkefølge

Tiltakene nedenfor er en plukkliste med prioritert rekkefølge for utvikling av de fire byrommene som omfattes av gjennomføringsmodellen. Gjennomføringsmodellen innebærer at boligprosjekter kan løse leke- og uteoppholdsarealer ved å bidra økonomisk inn i de offentlige byrommene merket # i sentrumsområdet. Tiltakene skal tilpasses de ulike målgruppene og være i tråd med kvalitetskravene fra sentrumsplanens bestemmelser.

Se mer informasjon i planbeskrivelsen s. 19-23



3.1 Bråruddparken (#)



Byromsidentitet: byhage/grønn oase, naturlek, urban dyrking og rekreasjon

Alder: Småbarnslek (0-6), lek større barn (6-12), ungdom/alle 12 - 100+

Småbarnslek (0-6 år):
Vannlek/konstruksjonslek/fantasilek/kroppslig lek

Lek større barn (6-12 år): Kroppslig lek/læring

Ungdom/alle (12-100+): Opphold/kroppslig lek/læring

	Småbarnslek (0-6)	Lek større barn (6-12 år)	Ungdom/alle (12-100+)
Lekeelement til mindre barn			
Sitteplasser/rekreasjonsplass for alle aldre.			
Lave og sikre klatre-/balanseleker i naturmaterialer og eksisterende trær.			
Trampoline			
Mini-labyrint av hekker, evnt pilehytter (sistnevnte er vedlikeholdskrevende)			
Vann- og hageaktivitet for alle aldersgrupper. Vannelement/lek-terrassert vannpytt/-våtdragssystem.			
Parsellhage. Se også s. 10			
Mulighet for zip-line			

Grønne felt = tilpasning for aldersgruppe









Figur 6 Lanskapsplan for Braarudåsen park

3.2 Kulturkvartalet



Identitet: Mangfoldig aktivitetsområde med urban karakter

Alder: Småbarnslek (0-6), lek større barn (6-12), ungdom

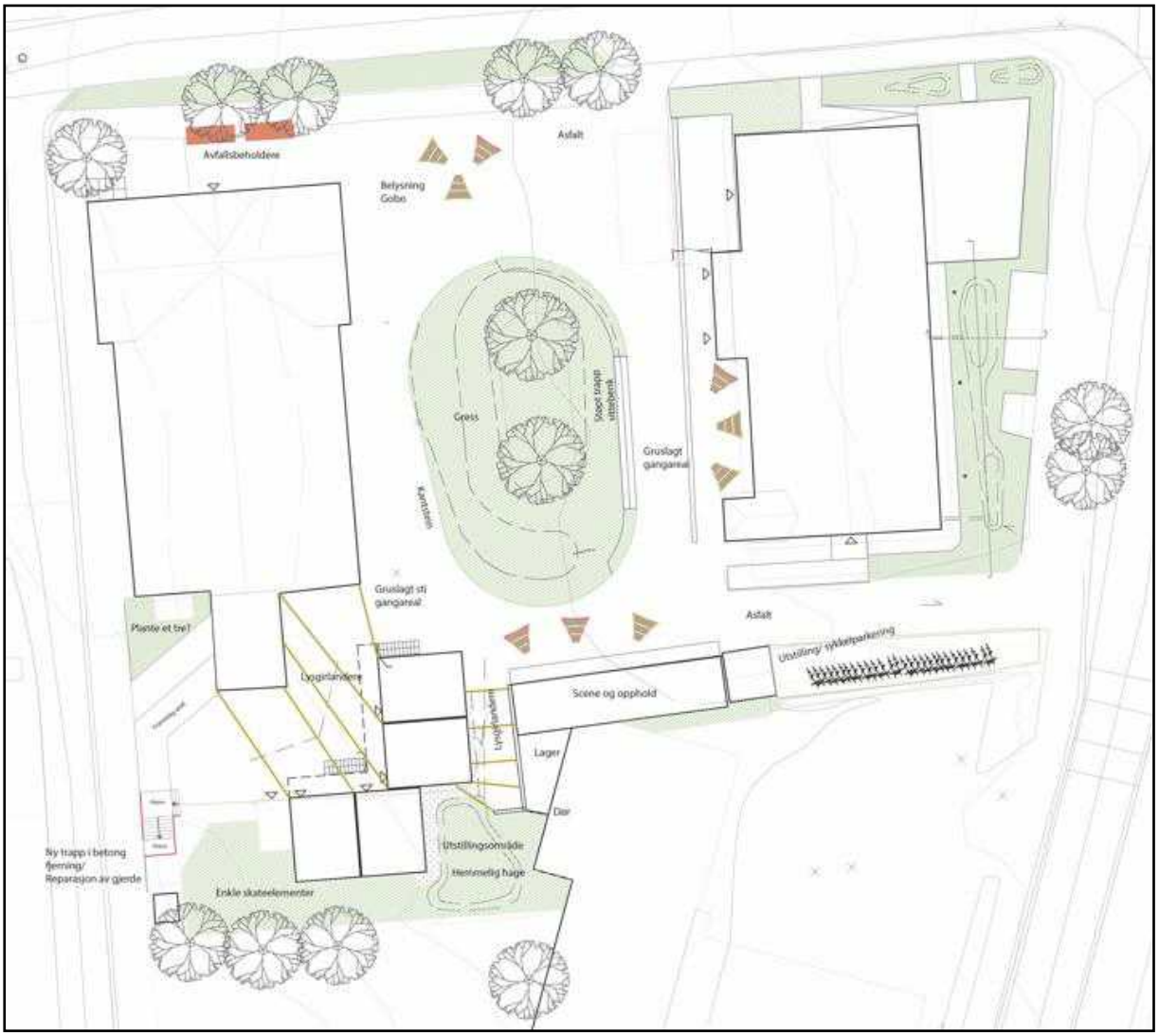
Småbarnslek: Kroppslig lek

Lek større barn: Kroppslig lek

Ungdom: Opphold/kroppslig lek

	Småbarnslek (0-6)	Lek større barn (6-12 år)	Ungdom/alle (12-100+)
Trappeamfi mellom Sentroveien og Kulturkvartalet. Flerbruksfunksjon som trapp, sitteplass, miniscene, skateelement med mer. Universell utforming på del av trapp.			
Tilrettelegge for midlertidig bruk av hagen; mindre utstillinger, samlinger, aktivitet			
Tilrettelegg for flyttbare aktiviteter, lek, ballek			
Musikkinstrument/lekeelement			
Montere utegrill			

Grønne felt= tilpasning for aldersgruppe



Figur 7 Landskapsplan for Kulturkvartalet

Referanser:



***T3** Sittelandskap/atrium*



***T4** Musikkelementer*



***T4** Musikkelementer*







***T5** Skiftende pavilgjong*

Figur 8 Referansebilder fra Lala Tøyen, 2018. Passende for Kulturkvartalet og Torget.

3.3 Torget

Identitet: Byens møteplass i forandring

Alder: Småbarnslek (0-6), lek større barn (6-12), ungdom/alle 12 - 100+

Småbarnslek: Kroppslig lek

Lek større barn: Kroppslig lek/gruppelek

Ungdom/alle: Opphold/kroppslig lek



	Småbarnslek (0-6)	Lek større barn (6-12 år)	Ungdom/alle (12-100+)
Etablere program for sommertorg og vintertorg med ulike tilbud og aktiviteter. Eksempler; sommer: sykkelløyper, lekestativer, ballek, skaterampe. Vinter: isskulpturer, snøhauger til å ake på, musikk etc			
Fysisk aktivitet for eldre barn/ungdom.			
Rekreasjon for alle aldersgrupper.			
Tiltak og elementer kan vise samspill med næringslivet, hva Horten har å by på, (elektronikk, vikinger, Munch, kultur)			
Etablere element for uttrykke "statement" eller markere seg visuelt i det offentlige rom.			
Etablere vannelement/dam/regnbed			
Etablere podium/amfi mellom Apotekergata og Torget. Utforming bør ta opp elementer fra eksisterende podium og Horten kino. Nytt podium og amfi bør etableres med flere sittemuligheter, hvor deler skal stimulere til aktivitet og lek (for eks skate, balanse, sklie)			

Grønne felt = tilpasning for aldersgruppe

3.4 Lystlunden



Identitet: Byens grønne hjerte – rekreasjon, aktivitet og lek

Alder: Småbarnslek (0-6), lek større barn (6-12), ungdom/alle 12 - 100+

Småbarnslek: Kroppslig lek

Lek større barn: Kroppslig lek/gruppelek

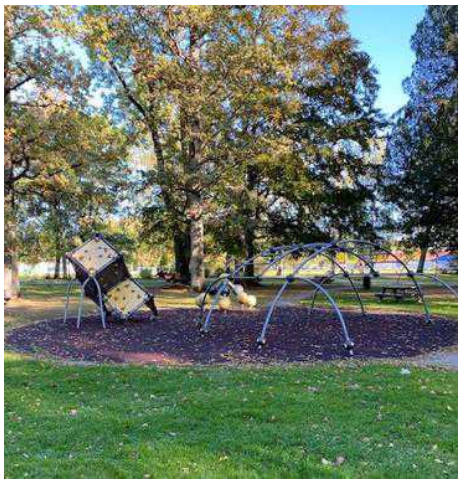
Ungdom/alle: Opphold/kroppslig lek

Eksisterende tilbud: Småbarnslekeplass, lekeplass for eldre barn, skøytebane og andedam. Skal oppdateres ved behov.

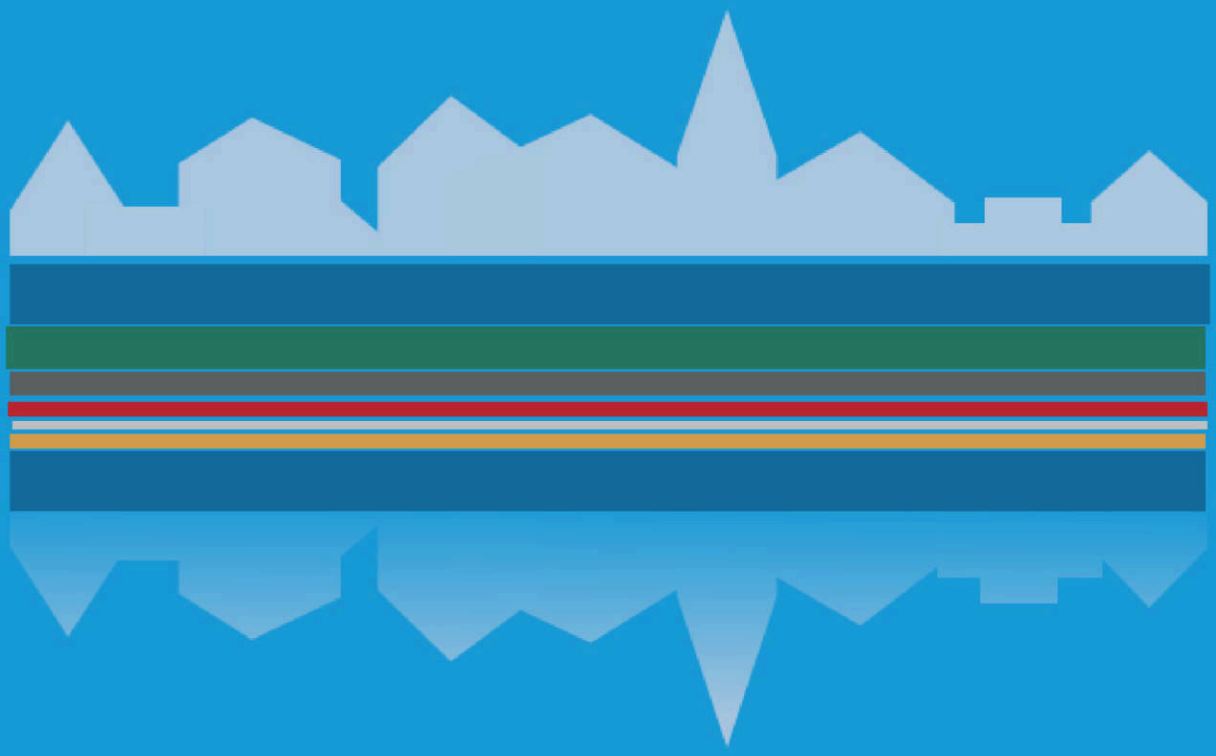
	Småbarnslek (0-6)	**Lek større barn (6-12 år)**	**Ungdom/alle (12-100+)**
Oppgradere og skifte ut eksisterende leke- og aktivitetsapparater			
Etablere natursti med informasjonsskilt rettet mot skole og barnehage			
Etablere mosjonsløype med markering av distanser.			
Skøytebane i pavilliongen blir etablert vinter 2022.			

Grønne felt = tilpasning for aldersgruppe





KOMMUNEDELPLAN FOR
HORTEN SENTRUM
2022-2034



Kommunedelplan HORTEN SENTRUM

HORTEN KOMMUNE

Planbeskrivelse

2022

2034

Innholdsfortegnelse

Innhold

1. Sammendrag 2
2. Overordnede føringer for planarbeidet 3
3. Medvirkning 6
4. Om Horten sentrum 7
5. Formål med planen 8
6. Beskrivelse av planen 9
7. Utforming, arkitektur og estetikk 12
8. Kulturmiljøer i Horten sentrum 15
9. Byromsstrategi 19
9. Mobilitet 24
10. Parkering 26
11. Utviklingsområder i sentrum 28
12. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 33
13. Samlet vurdering av virkninger av planen 38
14. Temakart og registreringer 44

1. Sammendrag

Horten sentrum skal være kommunens urbane tyngdepunkt, og sentrale temaer i planen er:

Bærekraftig sentrumsutvikling
Planen legger til rette for en konsentrert sentrumsutvikling med og satsing på å bygge flere boliger i sentrum. Det er potensial for ca 2000 sentrumsnære boliger i planlagte og ikke-planlagte områder innenfor en radius på 5-10- min. gange fra sentrumskjernen og nær knutepunkt buss/ ferje. Handelen skal primært samles i bysentrum.
Med en vekst på ca 1 %, vil nødvendigvis utviklingen av Horten ta tid og den bør skje trinnvis. Sentrum har arealer som dekker behovet i mer enn 20 år. Det legges da til grunn 100 boliger pr år i sentrum, mot 23 i dag.

Havneområdene (Indre havneby og Horten havn) er langsiktige utviklingsarealer i sentrum. Konsentrert bebyggelse med høy tetthet, skal primært skje i disse og andre utviklingsområder i sentrum(innfill). Her legges til grunn fleksibilitet i formål med bolig, tjenesteyting og næring.

Planen tilpasses nasjonale og regionale føringer og tiltak som reduserer økt bilbruk og en miljøvennlig og helsefremmende byutvikling.

Byrom og byliv
Planen legger opp til at aktivitet og handel skal konsentreres til sentrumskjernen og byens rom og gater skal bygge opp om dette. Planen skal styrke forutsetninger for at flere bruker byen aktivt og på flere måter. Det satses på attraktive og engasjerende byrom for byens beboere og besøkende.
I denne revideringen har byrommene blitt vektlagt. Gehls bystrategi for Horten sentrum er retningsgivende for tiltak i sentrum. Den har nå blitt tydeligere innarbeidet i kommunedelplanen og handlingsplanen. Det er også etablert en gjennomføringsmodell som sikrer at private utviklere kan bidra til utvikling i byromsnettverket.

Styrke byens historiske særpreg og identitet
Horten sentrums særpreg og identitet er planens sentrale mål. Sentrumsområdet har fra 2007 hatt syv ulike kulturmiljøsoner. Fortetting og bebyggelse med høy utnyttelse skal i all hovedsak legges utenfor «hagebyen» og den historiske småhusmiljøene. Fortetting innenfor områdene med definerte verdier monner lite og reduserer identiteten som disse områdene representerer for Horten.
I denne revideringen har det blitt utarbeidet kunnskapsgrunnlag basert på tidligere rapport. Kulturmiljøene har fått oppdaterte bestemmelser for å styrke områdenes særpreg og karakter.

Styrke byens grønne preg
Bystrategien legger opp til at byens gater og byrom skal bli grønnere. Dette kan styrke byen rent estetisk, men har også mange fordeler for overvannshåndtering og et urbant biologisk mangfold. I planprosessen har det blitt utarbeidet en kartlegging av urbant biologisk mangfold i sentrum. Denne foreslår tiltak som kan styrke grønnstruktur og det biologiske mangfoldet i sentrum, relevante tiltak er innarbeidet i handlingsplanen.

Parkering og mobilitet
Grønn mobilitet legges til grunn for planleggingen i sentrum. Det vil si at kommunen skal iverksette tiltak for å fremme mer gange- og sykling, og redusere bilbruk. Det har blitt laget en parkeringsstrategi, som gir oversikt over parkeringssituasjon i sentrum for ulike type plasser, og hvordan dekningen vil kunne bli påvirket fremover.

Målet om redusert bilbruk trenger ikke innebære at parkeringsplasser skal fjernes. Parkeringsstrategien foreslår tiltak som sikrer god dekning for de ulike delene av sentrum, i tillegg til fleksible og mer målrettede tiltak som bygger opp om sentrumshandel og brukergrupper som er mer avhengig av bil enn andre.

Bakgrunn for plan

Kommunedelplan for Horten sentrum ble første gang vedtatt i 2007. Gjeldende sentrumsplan ble vedtatt i 2015. Denne planen ble bygget på «Mål og strategier for areal- og sentrumsutviklingen i Horten» fra 2014. Dokumentet trekker opp viktige overordnede mål og strategier for kommuneplanens arealdel og for kommunedelplan for Horten sentrum.

Bakgrunn for revidering er vedtak i forbindelse med Kommunal planstrategi (2020-2023) vedtatt 04.11.2020 med følgende vedtakspunkt:

Det utarbeides forslag til revidert kommunedelplan for Horten sentrum – i løpet av 2021 – i den hensikt å avklare verneverdig bebyggelse og byrom- og parkeringsstrategi.

2. Overordnede føringer for planarbeidet

FNs bærekraftsmål

FNs Bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal gi felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» slås det fast at kommunene skal legge FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanlegging. Samlet legger bærekraftsmålene et helhetlig rammeverk for en bærekraftig samfunnsplanlegging.

Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine. Bærekraftsmålene reflekterer de tre dimensjonene i bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

For sentrumsplanen er mål nr 11 : *Bærekraftige byer og lokalsamfunn* særlig relevant.



Målet om bærekraftige byer og lokalsamfunn henger tett sammen med bærekraftsmål som berører alle de tre bærekraftsdimensjonene. Målet påvirker og påvirkes av mål 1: utrydde fattigdom, mål 3: god helse og livskvalitet, mål 5: likestilling mellom kjønnene, mål 6: rent vann og gode sanitærforhold, mål 8: anstendig arbeid og økonomisk vekst, mål 9: industri, innovasjon og infrastruktur, mål 10: mindre ulikhet, mål 12: ansvarlig forbruk og produksjon, mål 13: stoppe klimaendringene, mål 15: livet på land og mål 17: samarbeid for å nå målene.



Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Utdrag: *Byer i vekst trenger helhetlige grep for å bli funksjonelle og bærekraftige, og for å få til et mer integrert samarbeid om areal og transport. I storbyene er det et mål at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Attraktive byer med levende bymiljøer kombinerer økt tetthet med effektive transportløsninger og høy livskvalitet. Utfordringen ligger i å øke tettheten samtidig som innbyggernes trivsel og tilhørighet forsterkes.*

Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)

Hensikten med de statlige retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen. Det er et mål at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)

I henhold til retningslinjene skal kommunene blant annet utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge blir berørt. Retningslinjene er relevant for vurderingen av byromsstrategien.

Nasjonal transportplan 2018-2029 (NTP)

NTP viser hvordan man skal arbeide for å oppnå målet om et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, kgl.res. 28.09.2018, (SPR-klima)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Meld.St. 13 (2020–2021) - Klimaplan for 2021–2030

Meldingen presenterer politikken til regjeringen for å redusere klimagassutslipp i perioden 2021-2030 i tråd med Norges klimamål og i samarbeid med EU. Et sentralt element i planen er politikk for å kutte de ikke-kvotepliktige utslippene (utslipp fra transport, jordbruk med mer) med 45 prosent innen 2030.

Meld. St. 16 (2019–2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken

Kulturmiljø er et felles gode og en viktig samfunnsressurs som kan bidra til både miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Meldingen presenterer tre nye nasjonale mål i kulturmiljøpolitikken, med vekt på engasjement, bærekraft og mangfold. Med denne meldingen innfører regjeringen begrepet "kulturmiljø" som samlebetegnelse. Begrepet understreker betydningen av helhet og sammenheng, samtidig gjøres tilknytningen til den øvrige klima- og miljøpolitikken tydeligere.

Riksantikvarens Bystrategi

Riksantikvarens bystrategi inneholder anbefalinger til regional og kommunal forvaltning, utbyggere og eiere om hvordan viktige historiske bymiljøer bør forvaltes og utvikles.

Regionale føringer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) (2019)

Formålet med RPBA er å utforme en felles og forpliktende arealpolitikk som bidrar til en bærekraftig samfunnsutvikling. RPBA er Vestfolds felles plan for langsiktig arealbruk fram til 2040. Planen gir rammer for vekst og utvikling i Vestfold. RPBA vektlegger å utnytte dagens infrastruktur på en optimal og samfunnsøkonomisk måte og ta vare på viktige jordbruks-, natur-, rekreasjons- og kulturverdier. For at Vestfold skal lykkes med en bærekraftig arealpolitikk, slår RPBA fast at hovedvekten av all vekst i fylket skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. En slik kompakt by- og tettstedsutvikling skal bidra til å fremme miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. RPBA sier også at hensynet til både arealeffektivitet og kvalitet skal vektlegges når det planlegges eller gjennomføres utbyggingstiltak.

Regional plan for folkehelse (Vestfold) 2019-2030, vedtatt 21.03.2019

Regional plan for verdiskaping og innovasjon (Vestfold), vedtatt 23.04.2015 Strategisk kultur- og idrettsplan 2019-2022 Arbeidet med ny kulturstrategi for Vestfold og Telemark er i gang, og vil erstatte denne.

Kommunale planer, strategier og vedtak

Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027 (22.06.2015, KOM-077/15

Kommuneplanens samfunnsdel skal revideres samtidig som sentrumsplanen. Horten kommune har gjennom planstrategien vedtatt å rullere kommuneplanens samfunnsdel. FNs bærekraftsmål skal fungere som rammeverk for arbeidet med samfunnsdelen.

Arbeidet med de overordnede kommuneplanene skal koordineres i de kommende planprosesser og bærekraftmålene fra samfunnsdelen vil innarbeides i planen. I gjeldende plan pekes det på fire viktige fokusområder for den langsiktige utviklingen av Horten-samfunnet:

- Attraktivitet
- God oppvekst
- Trygghet for innbyggerne
- Natur og miljø

Av kapittel 13 «Arealstrategi» går det fram at det er et overordnet mål *å satse på utviklingen av Horten sentrum. Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Sentrum skal ha attraktive byrom og en grønnstruktur som stimulerer til bruk. Horten skal være en levende og attraktiv by for alle brukergrupper. For å lykkes med dette, trengs det flere mennesker. Det skal legges til rette for sentrumsliv og handel. Det bør derfor bygges flere boliger i Horten sentrum. Det er valgt ut to hovedsatsningsområder, Horten sentrum og Campus Vestfold.*

Kommuneplanens arealdel (2019-2031)

Horten jobber etter en overordnet arealstrategi hvor Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Skal man lykkes med dette, må det være flere mennesker i sentrum. I Horten by bor det nå rundt 19.000 mennesker. Indre havneby, grå arealer i sjøfront øst og andre sentrumsprosjekter har et potensial for rundt 2.500 boliger. Disse områdene har et stort potensial for byutvikling i et langsiktig perspektiv.

For å ivareta byens historiske boligutvikling og identitet, har det i arealdelen blitt lagt opp til en strategi for å sikre bevaring av «hagebyen Horten», samtidig som det legges til rette for modernisering og fortetting der det er forsvarlig. Hensikten med virkemiddelet er å bevare bebyggelsen med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Dette skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter og være med på å styrke bostedsattraktiviteten i kommunen.

Klima- og energiplan for Horten kommune 2020-2032

Hortens kommunedelplan for klima og energi 2020 – 2032 er en plan for hele lokalsamfunnet inkludert kommunal virksomhet. Målområdene omfatter derfor både direkte og indirekte klimagassutslipp fra kommunal virksomhet og samfunnet for øvrig. Det samme gjelder for energibruk. Klimatilpasning og karbonbinding er nye målområder innenfor Hortens klimaplanlegging. Nye målsettinger for perioden 2020 – 2032 følger regionale, nasjonale og internasjonale føringer og er satt etter en skjønnsmessig vurdering av statistiske måledata, framskrivninger og muligheten for teknologiske løsninger. Graden av måloppnåelse skal i framtidige oppdateringer av handlingsprogrammet og rapporteringer gjøres med utgangspunkt i tall fra 2009, der annet ikke er oppgitt.

Kulturplan 2020-2024

Kulturplanen skal gi retning for utviklingen av kulturfeltet i Horten kommune de neste årene. Planens formål er å beskrive hvordan Horten kommune best kan være aktiv kulturaktør, samarbeidspartner og tilrettelegger for det frivillige og det profesjonelle kulturlivet i kommunen. By- og stedsutvikling er ett av fire satsningsområder og planen skal forankre kunsten og kulturens plass i byutviklingen og i folkehelsearbeidet, og dens rolle som trivsels- og næringsfremmende faktor. Planen skal bidra til at Horten er et attraktivt sted å bo og besøke.

Kommunedelplan for sykkel (2012)

Horten kommune har en kommunedelplan for sykkel. Den er utarbeidet i samarbeid med Vegvesenet, og vedtatt i 2012. Planen jobber for å øke andelen syklende og å utvikle et helhetlig sykkelveinett i kommunen. Arbeidet med revisjon av planen er igangsatt og forventes vedtatt i 2022.

Strategisk næringsplan 2015 - 2020 (15.12.2014, KOM-161/14)

Hensikten med planen er å gi grunnlag for hva kommunen i planperioden skal fokusere på i sitt arbeid for å bidra til en positiv næringsutvikling, samt bidra med god innsikt og forståelse for næringslivets rammebetingelser og behov. Arbeidet med planen er igangsatt og forventes ferdig i løpet av 2022.

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet med handlingsprogram for 2018-2021

Planen inneholder visjoner, mål og strategier, samt handlingsprogram for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet, hvor viktige mål er blant annet sikring av fremtidige arealer til idretts- og friluftsformål, programansvarlig ved planlegging og bygging av idretts- og nærmiljøanlegg samt utvikling av friluftslivsområder.

Grønnstrukturplan for Horten kommune (vedtatt i HKMK 04.04.2016)

Planen er retningsgivende for arbeid med juridisk bindende arealplaner og enkeltsaker etter Plan- og bygningsloven. Det vil vurderes å sette inn krav om blågrønn faktor i bestemmelsene. Dette er et verktøy som kan benyttes for et utbyggingsområde, når man vil sikre at en konkret andel av området vil bli grønn, ha en viss mengde vegetasjon og kunne håndtere en gitt mengde overvann.

Kommunestyrevedtak

Planprogram for revidering av Kommunedelplan for Horten sentrum - vedtatt 17.06.2021

Planprogrammet gir føringer for planarbeidet og som vil resultere i et revidert planforslag og vil danne grunnlaget for utarbeidelse av et konkret planforslag med tilhørende konsekvensutredning.

Vedtak ved planoppstart: *Revisjonsarbeidet begrenses til å omfatte følgende temaer:*

-Parkeringsstrategi
-Vernestatus for bebyggelse og kulturmiljø i sentrum
-Byromsstrategi
-Revidere handlingsplan

Planprogrammet ble vedtatt 17.06.2021 (sak 076/21):

Revidert forslag til planprogram fastsettes for det videre arbeidet med Kommunedelplan for Horten sentrum.

1. I tråd med innspill fra Statsforvalteren inngår følgende i planprogrammet: Universell utforming og tilgjengelighet for alle brukergrupper, herunder eldre og personer med nedsatt funksjonsnivå,.

2. Sluttrapporten «Kartlegging av tilgjengelighet og universell utforming i Horten (sentrumssone)» inngår i kunnskapsgrunnlaget for planprogrammet.

KOM-070/22 Vedtak:

1. Planforslag til revidert Kommunedelplan for Horten sentrum (planID 90009) med planbeskrivelse datert 10.05.2022, plankart datert 10.05.2022, bestemmelser datert 10.05.2022, og handlingsplan for Horten sentrum legges frem for vedtak, jf plan- og bygningsloven § 11-15.

2. Underformål for kombinert formål HS5 endres fra næringsbebyggelse, boliger, tjenesteyting, havneformål, friområde og idrett til næringsbebyggelse og havneformål. HS5 tas midlertidig ut av planen og sendes på ny høring.

3. Det delegeres administrasjonen/kommunedirektøren å gjøre nødvendige tekniske endringer i kart og bestemmelser før planen legges ut til offentlig ettersyn slik at de juridiske dokumentene samsvarer med hverandre og vedtaket.

4. Skateparken flyttes ikke før det foreligger et fullgodt alternativ som kan aksepteres av brukergruppene. I samarbeid med brukergruppen kan ombygginger, etablering av betonbasert anlegg og eventuell innendørs arena vurdere.

Andre relevante kommunale vedtak

I forbindelse med fastsettelse av Økonomi- og handlingsplan 2017-2020 fattet kommunestyret blant annet følgende vedtak (*203/16 (19.12.2016):*

Horten kommune skal i alle store byutviklingsprosjekter som Indre Havneby, havneområdet og Skoppum vest legge vekt på bærekraftig byplanlegging gjennom klimasmarte, ressursoptimale og miljøvennlige løsninger slik at Horten framstår som en fremtidsrettet klima- og miljøkommune.

Hovedutvalg for klima, miljø og kommunalteknikk, vedtak i sak 006/17:

Grønn mobilitet skal innarbeides som overordnet prinsipp som skal gjennomsyre kommunens planer og tiltak.

Kommunestyrevedtak 146/18 (11.12.2018): I forbindelse med fastsettelse av Økonomi- og handlingsplan 2019-2022 fattet kommunestyret blant annet følgende vedtak:

Klimatilpasning skal alltid legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling. Vi skal ha som mål at det i fremtiden ikke er noen uønskede hendelser eller erstatningskrav mot kommunen fra tiltakshaver for naturskade, som følge av at kommunen har godkjent tiltak på feil grunnlag. Vi skal også ha som mål å bidra til reduserte skader på bygninger og infrastruktur som følge av ekstremvær, store nedbørsmengder osv. Dette implementeres i eksisterende planverk ved revisjon/rullering.

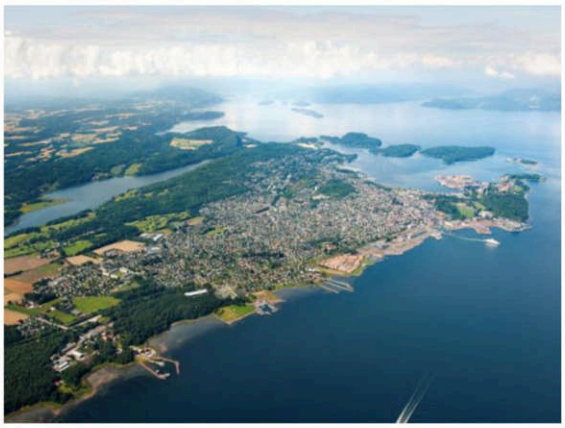
3. Medvirkning

I planarbeidet har det vært lagt opp til medvirkning i tråd lovkravene i plan- og bygningsloven. I forkant av utarbeidelsen av planforslaget er det gjennomført to digitale spørreundersøkelser. Dette har vært vurdert som den mest relevante metoden for å innhente informasjon og innspill til den begrensede revideringen.

Mer omfattende medvirkningsmetoder, som planverksted, workshop mm, lik planprosessen for

foregående plan fra 2015 har ikke blitt brukt både på grunn av pandemisituasjonen og fordi pågående prosess er en begrenset revidering. Planens hovedtrekk ivaretas videre og det ikke legges opp til ny utviklingsarealer.

4. Om Horten sentrum



Horten by har i dag et kompakt sentrum, med Storgata som den historiske sentrumsaksen i byen, og Apotekergata fra torget mot havna som en nyere sentrumsakse. I Storgata finner man mange av byens utesteder og kaféer. I Gjestehavna finnes flere spisesteder og hotell. I området rundt Apotekergata ligger rådhuset, biblioteket, busstasjonen, gågate med kaféer, handel og andre viktige offentlige funksjoner

Horten sentrum har det mest sentrale området for aktivitet og handel, men dette har endret seg de senere årene. Aktiviteten i Storgata og rundt torget har gått ned, og det har skjedd en dreining av sentrumsaktivitetene til området rundt Apotekergata. Hovedsakelig skyldes dette etablering av Sjøsiden kjøpesenter, rådhuset, biblioteket og utbyggingen av Torggården og Vekterkvartalet.

Storgata som tidligere var sentrum, er gradvis blitt kortet ned som handelsgate, til fordel for Apotekergata og kjøpesentrene i byen. Sentrum skole og kulturskolen ligger i tilknytning til Storgata. Storgata har et voksende utelivs- og kafémiljø og flere engasjerer seg i å aktivisere bylivet. Den sentrale delen av Storgata har blitt utviklet til sambruksareal/ «shared space».

Lystlunden ligger som en grønn lunge tett på sentrum, med fotballbaner, idrettshall og parkanlegg. Parkdelen av Lystlunden har blitt oppgradert og blitt en sentrumsnær møteplass for rekreasjon og aktivitet for alle aldersgrupper. I den nordre delen har ny videregående skole blitt plassert.

Hagebyen med eldre trebebyggelse og småhusmiljø er særegen for sentrum. De grønne bomiljøene omkranser sentrum tett på handelssentrum.

Nær sentrum ligger Karljohansvern (KJV) hvor mange av byens kulturtilbud og museer finnes gallerier/verksteder, hotell og konsert- og selskapslokaler. Her arrangeres også en rekke utendørs konserter og festivaler i sommerhalvåret. Hortensskogen, strendene på KJV og Indre havneby er viktige rekreasjonsområder for sentrum.

Horten Industripark på KJV er en stor voksende arbeidsplass og har i dag mer enn 1000 arbeidsplasser og er i stadig vekst. Det påvirker bl.a. trafikken i sentrum.

Indre havneby er en ny bydel, som de neste årene trolig vil gi Horten flere attraktive boliger. Første del av boligbebyggelsen er ferdig og kyststi med rekreasjonsarealer mot sjøen er også realisert og blitt et populært område for innbyggere og besøkende. Området vil kunne romme ca 800 boliger.

Havnevirksomhet og ferjetrafikk dominerer bybildet langs sjøfronten i Horten. Området er preget av store, grå flater, industribygg og trafikkarealer, kun brutt av Gjestehavna hvor det er flere spisesteder/utesteder og mingleplasser langs sjøen. Områderegulering for havneområdet ble vedtatt i 2020 og legger opp til transformasjon av områdene mot sjøen.

Statistikk – Horten sentrum

Antall innbyggere i Horten sentrum: 2552

Antall innbyggere over 67 år: 904

Antall innbyggere under 18 år: 265

5. Formål med planen

Byen omkranser Lystlunden som byens grønne hjerte. Rundt sentrumskjernen ligger Karljohansvern og hagebyen. Byen strekker seg mot sjøen i to retninger, mot havneområdene i nord og øst, som vil utvikles gradvis i årene som kommer.

Horten – Byen med det grønne hjertet!

Horten skal være en innovativ, engasjerende og attraktiv kommune. Folkehelse og bærekraftige prinsipper skal være grunnleggende tankegang i alle planer.

Formålet med planen er å styrke og utvikle Horten sentrum som en attraktiv by å bo i, besøke og drive næring i. Planen skal peke ut strategier som påvirker folks og virksomheters lyst, behov og mulighet til å velge Horten. Den skal fastsette strategier og tiltak som følger opp mål i Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel:

«Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Sentrum skal ha attraktive byrom og en grønnstruktur som stimulerer til bruk. Horten skal utvikles til en levende by, - for alle, av alle!»

Planen skal definere arealer for bolig- og næringsvekst og legge til rette for fortetting med kvalitet. Sentrumsplanen vektlegger byens rom og liv, ut fra menneskelige behov.

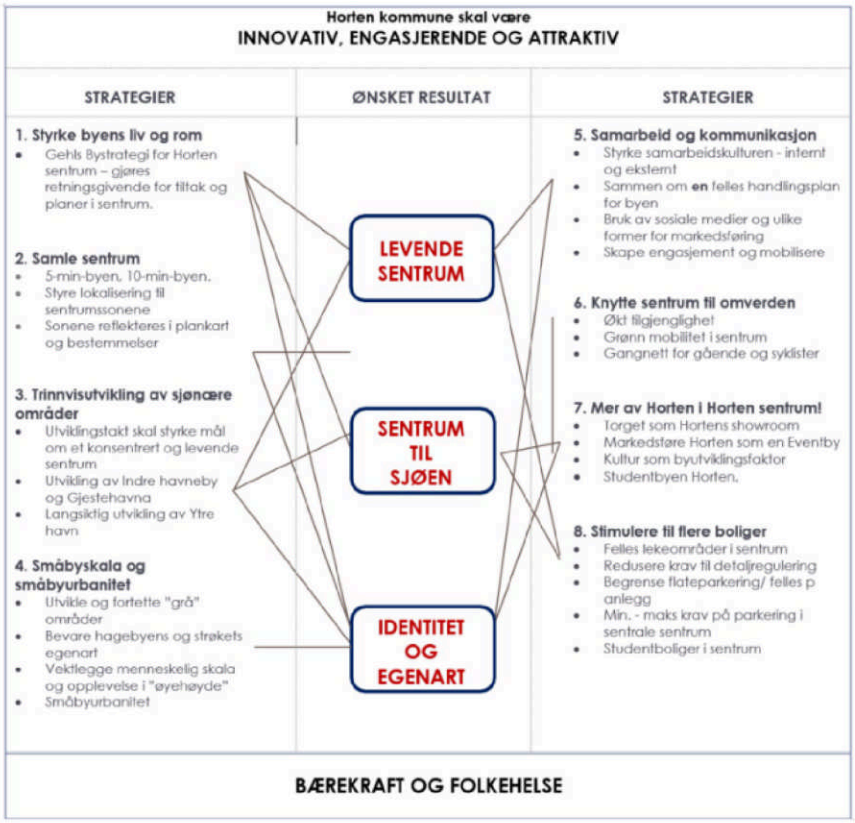
Formålet med revideringen av planen er begrenset til å oppdatere kunnskapsgrunnlag for temaene kulturmiljø, parkering og byrom og innarbeide føringer og strategier for videre utvikling av sentrumsområdet. Gjeldende plan vedtatt i 2015 skal i hovedsak videreføres.

Langsiktig utviklingsstrategi for sentrum

Horten skal ha et LEVENDE SENTRUM, som knytter seg TIL SJØEN. Sentrum skal utvikles med EGENART og IDENTITET.

Det skal oppnås ved å satse på følgende strategier:

- *Bærekraftig byutvikling etter de tre dimensjonene i FNs bærekraftmål: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.*
- *Styrke byens rom og liv*
- *Å samle sentrum*
- *Et levende og grønt sentrum som knytter seg til sjøen*
- *Sentrum skal utvikles med egenart og identitet.*
- *Trinnvis utvikling av sjønære områder*
- *Satse på småbyskala og småbyurbanitet*
- *Samspill og kommunikasjon*
- *Knytte sentrum bedre til omverden*
- *Synliggjøre mer av Horten i Horten sentrum*
- *Stimulere til flere boliger i sentrum*
- *Styrke forutsetninger for miljøvennlige transportformer*



6. Beskrivelse av planen

Plandokumentene

Planen består av plankart og bestemmelser som utgjør det de juridiske rammene for planområdet. De setter forutsigbare rammer for utviklingen av Horten sentrum i henhold til vedtatte mål og strategier, og som er i tråd med overordnede føringer og lovverk. Planbeskrivelsen forklarer og utdyper bestemmelser og plankart.

Handlingsplanen peker ut konkrete tiltak for gjennomføring av planen. Handlingsplanen gir råd om kompleksitet, arbeidsform, samhandling og ansvar. Den skal gi grunnlag for å prioritere satsningsområder og ressurser. Strakstiltak skal være en sentral del av handlingsplanen.

En liste med strakstiltak er foreslått for 2022-2026. Administrasjonssjefen anbefaler å avsette budsjett for 1- 4 strakstiltak i året. De kan være permanente eller mer temporære. Listen med strakstiltak bør rulleres årlig.

Ikke-fysiske tiltak. For å få en vellykket sentrumsutvikling trengs nettverk, organisering, prosjektledelse, planer, markedsføring, koordinering, følge opp arrangement, dialogmøter med mer krever tid og ressurser. Det er viktig å planlegge disse aktivitetene på lik linje med hovedtiltak og med budsjett.

<u>Underlagsrapporter</u>

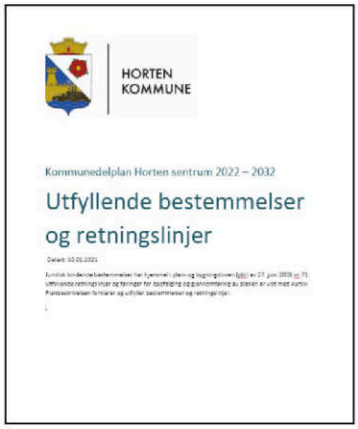
Bystrategi for Horten sentrum (Gehl) fra 2015, har som mål å skape byrom som er levende, trygge, attraktive, opplevelsesrike, sunne og inkluderende. Den skal være retningsgivende for tiltak i sentrumsområdet.

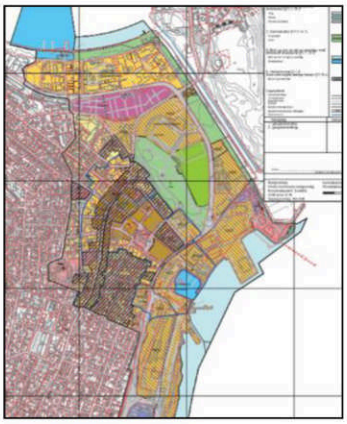
Kulturminnefaglig vurdering av Horten sentrum ble utarbeidet i 2021, og skal være ressurs for saksbehandling av tiltak i bestemmelsesområder for kulturmiljø (#1-#7), tidligere omtalt som hensynssoner.

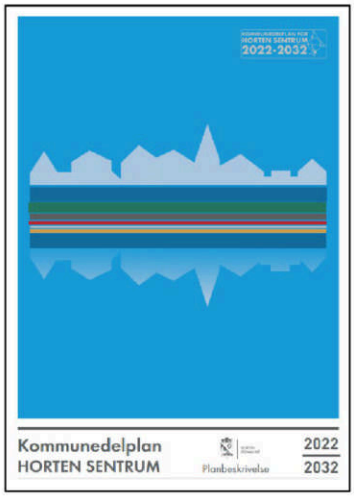
Parkeringsstrategi for Horten sentrum
Strategien gir informasjon om dekning for ulike typer parkering i sentrumsområdet. Den foreslår tiltak i tråd med kommunens overordnede mål om styrket sentrumshandel og begrenset bilbruk.

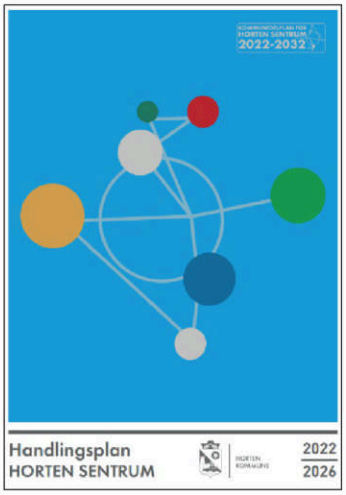
Det har i løpet av planprosessen blir utarbeidet en kartlegging av urbant biologisk mangfold i Horten sentrum. Noen av de foreslåtte tiltak fra denne har blitt innarbeidet i handlingsplanen. Rapporten ligger vedlagt.

Plandokumentene:







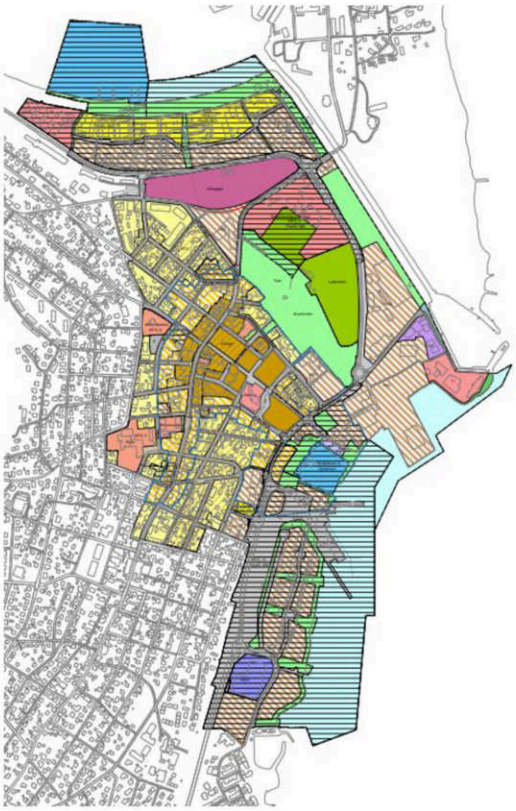


Planområdet

Planavgrensning

Planavgrensningen er i hovedsak lik avgrensningen fra 2015. Det er gjort mindre justeringer på areal som tidligere lå innenfor kommuneplanens arealdels avgrensning. Grunnlaget for endringen er at arealene omfattes av hensynssone for kulturmiljø, og bør derfor håndteres innenfor samme plan, for å ivareta sammenhenger i områdene.

Deler av områdereguleringene for Horten havn og Indre havneby, som tidligere lå utenfor sentrumsplanen er nå også innarbeidet i sentrumsplanen og planavgrensningen. Områdereguleringene gjelder i hovedsak foran sentrumsplanen, men det er mer hensiktsmessig at de regulerte områdene ligger innenfor kommunedelplanen i sin helhet, og innenfor samme overordnete plan.



Plankart

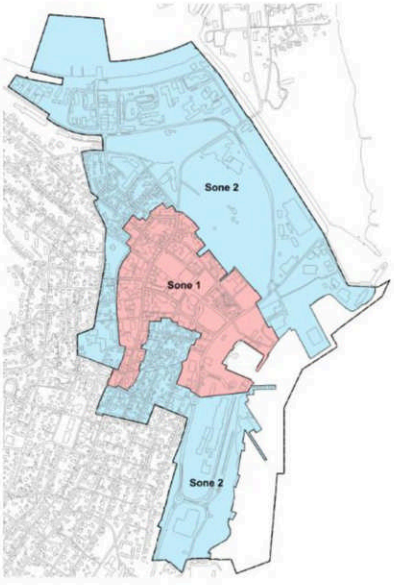
Arealformål og kart

Arealformålene, dvs, hva tomten kan brukes til, er definert på plankartet i farger og videre spesifisert i tekstfelt og bestemmelser. Hensynssoner er vist på kartet som stripeskravur, og ligger som et lag uavhengig av underliggende formål. Bestemmelsene til hensynssonene går foran. Områder som ikke er beskrevet er enten videreført uten endring fra tidligere, eller så foreligger beskrivelse i egen plan, som for Indre havneby. Dette gjelder blant annet feltene HS9, HS10, HS15, T1 og N1.

Sentrumssone 1 og 2

Sentrum er delt inn i to soner. Sone 1 omfatter det indre handelssentrum med sentrumsformål hvor det *skal* etableres utadrettet virksomhet på gateplanet. Sone 2 omfatter «områder for byutvikling» hvor det *kan* etableres utadrettet virksomhet på gateplanet.

Bakgrunnen for soneinndelingen kommer fra arbeidet med mål og strategier fra 2014, da det ble vedtatt å samle sentrum gjennom å definere 5 og 10- minutters- byen, samt styre lokalisering til sentrumssonene. Innenfor begge sonene åpnes det flere formål, inkludert boliger.



Sentrumssone 1 og 2

Plankrav

Planens bestemmelser (§2.1) stiller krav til reguleringsplan for tiltak som omfattes pbl § 20-1, innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Det gis også unntak fra kravet om reguleringsplan, og bestemmelse §2.1.2 lister opp hvilke forhold som skal være avklart før plankravet kan unntas.

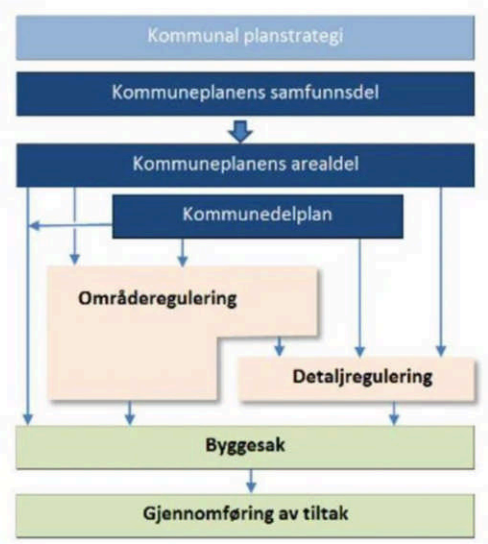
Forholdet mellom arealplaner

Kommunedelplan for Horten sentrum er på samme plannivå som Kommuneplanens arealdel. Kommunedelplanen gjelder foran arealdelen.

Forhold mellom vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplanen

Hovedregelen i plan- og bygningsloven er at nyeste plan gjelder foran eldre plan *ved motstrid* mellom planene, altså at nyeste plan har forrang. Bestemmelser i eldre reguleringsplaner som ikke beskrives i ny plan vil fortsatt gjelde og utfylle den nye planen.

Gjeldende reguleringsplaner er listet opp på slutten av bestemmelsesdokumentet, og angir hvilken status planen har i forhold til kommunedelplanen.



Illustrasjon - plannivåer

Utbyggingsavtaler

Hjemmelen for å bruke utbyggingsavtaler er kapittel 17 i byggesaksdelen av plan- og bygningsloven. Bruk av utbyggingsavtaler fremgår av pbl § 17-2, som forutsetter grunnlag i kommunalt vedtak fattet av Kommunestyret (Forutsigbarhetsvedtak). Vedtaket må klart angi i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er forutsetning for utbygging, og synliggjøre kommunens forventninger til avtalen.

Forutsigbarhetsvedtak etter pbl § 17-2 skal innarbeides i planen etter vedtak (sak XX).

Innholdet i en utbyggingsavtale kan omfatte alle typer tiltak som loven gir adgang til, jfr. pbl. § 17-3;

a) Krav i plan, jf. pbl. § 17-3 første ledd En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan. Avtalen kan således inneholde utfyllende presiseringer og suppleringer av forhold som er innenfor rammen av det planvedtaket omfatter.

b) Boligpolitiske tiltak, jf. pbl. § 17-3 andre ledd Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

c) Nødvendige tiltak for gjennomføring av plan, jf. pbl. § 17-3 tredje ledd Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

d) Innen planområdet til Kommunedelplan for Horten sentrum (planID 90009) kan det inngås utbyggingsavtale om løsning av lekearealer i offentlige byrom i henhold til plan.

7. Utforming, arkitektur og estetikk

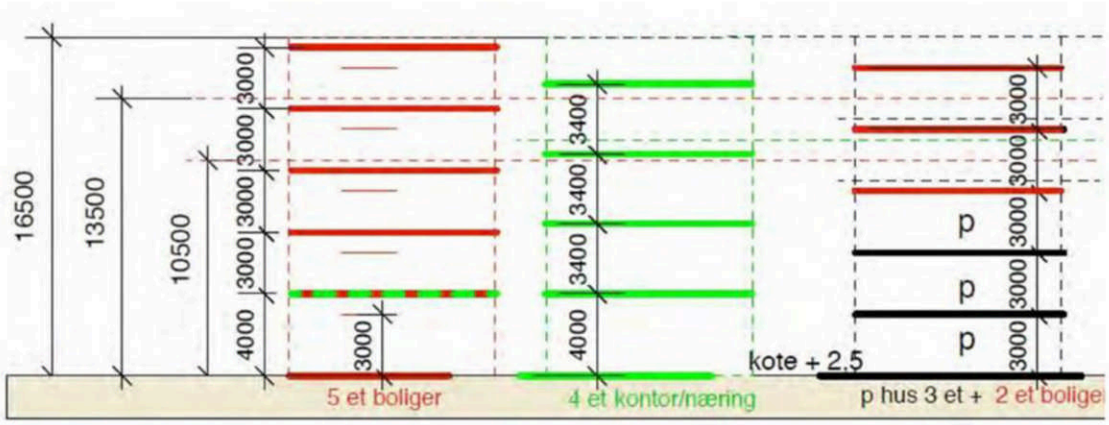
Høyder og utnyttelse

Generelle høyder gis som retningslinjer i planen. Det betyr at saksbehandler må vurdere prosjektet i forhold til omgivelsene. Planen legger generelt opp til at man ønsker varierte høyder på bebyggelsen, spesielt i store nye utviklingsområder er dette viktig. Høyder kan sikres i reguleringsplaner ved for eksempel å sette krav til maksimum - minimum %-vis fordeling av høyder i et felt. For flere av områdene med blandet formål anbefales det en utnyttelse på min. 130 % BRA til 250 % BRA. Jo større andel boliger, dess lavere % BRA. Boliger trenger mer lys og uteareal, enn næringsbygg som kan bygges mer kompakt. Områdets karakter skal vurderes når høyder på bygg settes. Tiltak skal harmonere med omgivelsene, gaterommet og bebyggelsesmiljøet. Under forutsetning av dette, gjelder følgende retningsgivende maksimale gjennomsnittlige gesimshøyde:

Gesimshøyde på bygg	Sentrumsformål	Bybebyggelse	Boligformål
Sone 1	16 meter (5etg)	13,5 meter (4etg)	
Sone 2		13,5 meter (4etg)	9 meter (3 etg)

Mønehøyden kan maksimalt være 3,5 meter høyere enn gesimshøyden, forutsatt at det ikke er i konflikt med strøkets miljø og karakter, offentlige byrom/gaterom (skygge) eller nærliggende verneverdig bebyggelse.

Illustrasjonssnittet under viser høyder for ulike typer formål. Laveste tillatte kotehøyden i 1. etasjr. er kote +2,6 i sentrum. Boligbygg er illustrert med rødt. Grønt er kontor/ næring. Sort er parkeringshus. For boliger er det vist høyde med næring i første etg.



Det kan ofte gi like mange boenheter ved å bygge tett/lavt, som ved å gå i høyden. Når høyden øker, reduseres det bebyggbare arealet på bakken, kvaliteten for boliger reduseres da det vil være behov for større avstand mellom byggene for å få lys til boliger i 1. og 2. etasje. Studier viser at miljøet rundt byggene og kontakten med gateplanet blir redusert når bebyggelse går over fem etasjer. (Ref. Jan Gehl, «Livet mellom husene»).

Byform og tilgjengelighet

Estetikk
Plan- og bygningsloven § 29-2 pålegger kommunen å påse at tiltak «får gode kvaliteter, både i forhold til seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».
Planens bestemmelser gir føringer om hvilke temaer som skal vurderes ved nye tiltak i byen. Det vektlegges at nye tiltak i sentrum skal tilføre en kvalitet og tilpasse seg strøket det er en del av. Følgende temaer er viktige i vurderingen av nye tiltak:

Plassering og utforming

Byggenes plassering og form er viktig for helheten de inngår i. Det gjelder både i forhold til sin egen funksjon og forholdet til omgivelsene de er en del del av, både når det gjelder nær- og fjernvirkning. Da dette er sentrum er også tiltakets forhold til gaterom og byrom og omkringliggende funksjoner av betydning. Tiltak inntil utflytende gaterom skal plasseres slik at gaterom styrkes og repareres og bidrar positivt til å definere gate-/byrommet ved å plassere eller tilføre bygg, vegetasjon eller andre elementer. Se temakart for gaterom s. 60

Fasader, material og variasjon

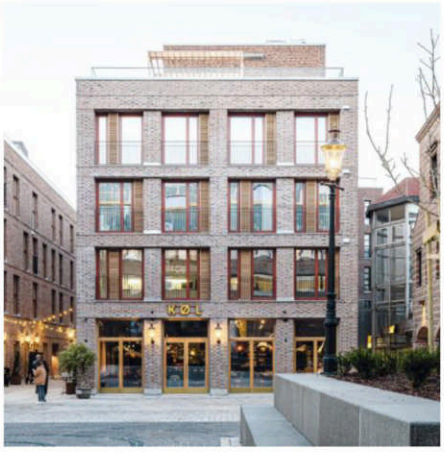
I bymiljø bør fasadene ha en utforming tilpasset omgivelsene. Side om side med andre bygg blir det variasjon nok. Å bruke samme fasadematerialе fra bakke til gesims oppleves positivt så lenge et bygg ikke dekker et helt kvartal. For store bygg som går over et helt kvartal bør fasaden utformes med vertikal oppdeling, hensikten er å bidra til variasjon i og kvalitet for tilliggende gater og byrom. Dette gir et samspill med eldre bygningsstrukturer når «blokk- preget» forsvinner. Generelt i sentrum er det ønskelig at byggenes 1. etasje framstår med flere detaljer og gis en bearbeiding i møte med gate og bakkeplanet. Det er her menneskene beveger seg og byggene skal «gi» noe til det offentlige rom. Det er i øyehøyde det er viktig at bygget snakker med omgivelsene. Er det utadrettet virksomhet i første etasje kan fasaden f eks inkludere en liten benk eller kant til å sitte på. Det kan være plantet trær eller ha farge/dekor som muntrer opp.

Universell utforming og tilgjengelighet

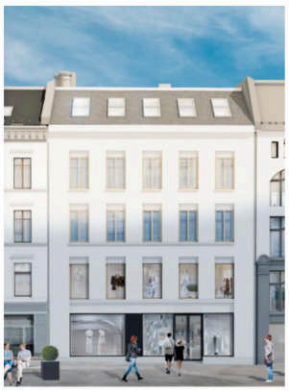
Universell utforming er en strategi for planlegging og utforming av omgivelsene. Verdigrunnlaget for universell utforming vil være å legge til rette for at alle skal ha like muligheter for personlig utvikling, samfunnsdeltakelse og livsutfoldelse. Dette stiller krav til planlegging, oppfølging, gjennomføring og evaluering. Gode medvirkningsprosesser er viktig for å bringe fram mangfoldet fra brukergruppene. Det skal tas hensyn til mennesker i alle aldersgrupper og med ulike ferdigheter, kapasitet eller følsomhet i forhold til bevegelse, syn, hørsel, forståelse og miljø (astma/allergi). Hovedløsningen som planlegges skal kunne brukes av alle i grunnutformingen.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper.

Planens bestemmelser ivaretar dette hensynet i regulerings- og byggesaker der det skal redegjøres for hvordan hensynene til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.



















Eksempler på utforming og variasjon

8. Kulturmiljøer i Horten sentrum

Hortens historie kan leses i og igjennom byens ulike områder. Historisk lesbarhet kan styrke et steds karakter, og være en viktig ressurs for identitetsbygging og estetisk kvalitet i by og stedsutvikling. Det oppstår mye diskusjon omkring hva som vurderes som bevaringsverdig og hva som har estetisk kvalitet og verdi i by- og stedsutvikling.

Sentrumsplanen har fra vedtak i 2008 hatt syv hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H_570). Det ble utarbeidet en kulturmiljørapport som grunnlag for dette arbeidet (Synnøve Tomter, 2007). På bakgrunn av vedtak om å avklare verneverdig bebyggelse i revidert planforslag, har det i løpet av planprosessen blitt gjennomført en kulturminnefaglig vurdering av Horten sentrum.

Vurderingen har tatt utgangspunkt i gjeldende rapport og de ulike type bevaringssoner som finnes i sentrumsområdet. Rapporten beskriver dagens situasjon, gatenett, bebyggelsesmønster og bygningstyper samt bakgrunn for bevaring av de syv ulike sonene.

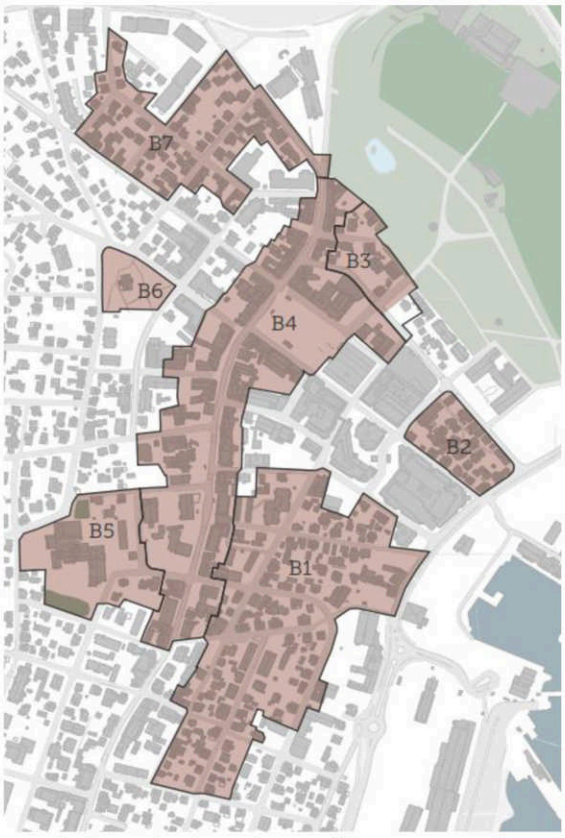
Hensikten med den kulturminnefaglige vurderingen har vært å avdekke hvilke kvaliteter og kjennetegn særpreger de ulike områdene, og hvilke føringer som skal innarbeides i sentrumsplanen. Et bedre og mer oppdatert kunnskapsgrunnlag om kulturmiljøene i sentrum vil styrke beslutningsgrunnlaget, skape mer forutsigbarhet ved saksbehandling, samt mer helhetlige løsninger i kommende utviklingsprosjekter. De ulike områdene har bestemmelser (#1- #7) som angir føringer for ny utvikling.

<u>Avgrensning av bestemmelsesområder</u>

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



Bestemmelsesområder (pbl 11-9 nr.7)
Hensynet til kulturmiljøene ivaretas gjennom bestemmelsesområder og den kulturminnefaglige vurderingen skal utgjøre et grunnlag for saksbehandling for tiltak innenfor området. Hensynssoner er erstattet av bestemmelsesområder (bestemmelse 4.3 - #1-#7)



Temakart over bestemmelsesområder

#1 - Hagebyen øst for Storgata
I område B1 er bebyggelsesstrukturen ganske godt bevart med mindre bolighus i frukthager. Mye av stedskarakteren ligger i de rette gatene der fasader og hager danner klare vegger. Bebyggelsesstruktur og bygningstyper gjør at området oppleves som helhetlig, med enkelte unntak. Det vil være avgjørende å beholde og forsterke denne gatekarakteren som er typisk for hagebyen. Gatenes orientering forteller om en byvekst mellom fergestedet og Storgata. Utbyggingen skriver seg fra byens første utviklingsperiode. De mange hagene og frukttrærne ble tidlig et kjennetegn for byen. Kulturmiljøet har kunnskapsverdi fordi hus og gater illustrerer hvordan byen vokste frem. Området inneholder dessuten opplevelsesverdier i gaterommenes visuelle kvaliteter og arkitektoniske kvaliteter i flere enkeltbygninger.

#2 - Skippergata og Apotekergata
Stedskarakteren henger sammen med de gjennomgående gateløpene innrammet av frittliggende småhus. Området inneholder nyere utbygging, men det er stort sett eldre bolighus som vender mot gatene rundt kvartalet. Viktigst for kulturmiljøet er deler av husrekkene i Skippergata og Apotekergata samt den tidligere stallen og bakgårdshuset i Strandpromenaden 19. Småhuskvartalet Apotekergata – Skippergata representerer den tette, historiske byen bygd opp i tilknytning til havnevirksomhet. Småhus har hatt en representativ fasade mot gatene mens det inne i kvartalet har vært en mer selvgrodd bebyggelse, til husdyr og verksteder og supplerende boliger. Området er ikke helhetlig og heller ikke grønt som den typiske hagebyen, men spesielt interessant med nærheten til vår tids byutvikling i de nærmeste strøkene. Også i dette området illustrerer hus og gater Hortens byutvikling i den første vekstperioden. Flere gatehus og tidligere bakgårdshus gjør det mulig å lese historien og de representerer dermed en kunnskapsverdi. Husrekker mot Skippergata og Apotekergata har visuelle kvaliteter som gir området opplevelsesverdi.

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

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

#4 – Storgata og Torget
Område B4 oppleves som et sammensatt bygningsmiljø, men viktige strukturer er i behold, selv om de er fylt med bebyggelse fra ulike tider. Bybebyggelse ordnet etter den lange hovedgaten med sine korte sidegater er utgangspunktet for kulturmiljøet i #4. I sammenhengen hører også bybebyggelsen rundt Torget og de frittliggende enkeltbygningene som møter gaten med åpne hagearealer. Storgata illustrerer byens raske vekst i annen halvdel av 1800-tallet og den påfølgende sammenhengende byutviklingen knyttet til denne lange hovedaksen. Lave eldre bygårder i nord og større nyere bygårder rundt Torget og i den sentrale delen av Storgata forteller om befolkningsvekst og fremveksten av et moderne bysamfunn. Dagens utesteder og eldre skolebygninger som ligger med noe avstand fra Storgata peker lengre tilbake i tid til da landeveien passerte sentrale gårder med store våningshus. Kulturmiljøet har kunnskapsverdi fordi det viser hvordan Horten har vokst frem langs den gamle ferdselsåren mot sør og hvordan Torget ble knyttet til den viktige gaten. Bebyggelsen illustrerer 150 års bygningshistorie innenfor den samme strukturen. Torget og flere deler av gaterommet langs Storgata gir opplevelsesverdi i sine visuelle kvaliteter og i arkitekturen til mange enkeltbygninger fra ulike epoker.

#5 – Sentroveien
Hovedinnslaget i området er Sentrum skole. Skolens betydning i samfunnet er her uttrykt med et stort og synlig bygningsanlegg utformet nettopp for å ligge eksponert i bylandskapet. Slik oppleves skolen også i dag, selv om den er utvidet med flere byggetrinn i nyere tid. I området inngår også noen eldre eneboliger som er naboer til skolen. Sammen med skolebygningene i B4 (Storgata) forteller Sentrum skole om byvekst og en samfunnsutvikling der skolen fikk en stadig større plass. Skolegata har ikke lengre hagebyens særpreg, men to eldre bolighus forteller at også i dette området har det vært boligstrøk med sveitserhus anlagt etter hagebyens mønster. Kunnskapsverdien ligger først og fremst i at skoleanleggene i B5 og B4 dokumenterer hvilken vekt som ble lagt på det allmenne skolevesenet i første halvdel av 1900-tallet, og hvordan dette manifesterte seg i sentrum av mange norske byer. Det ligger til rette for å videreutvikle et attraktivt visuelt interessant skoleområde med institusjonsbygg i parkmessige omgivelser. Bolighusene i Skolegata forteller om tidligere mønster for boligbygging i området. Husgruppen i Falsens gate har opplevelsesverdi i estetiske kvaliteter.

#6 – Nordre Braarud
Den store trebygningen i en åpen hage skiller seg ut i området som er en overgang fra sentrumsstrøk til typiske boliggater. Med sin tilknytning til Vestre Braarudgate og Nedre Bjerggate blir anlegget et viktig holdepunkt i denne delen av byen. Bygningen bidrar til å fortelle Hortens historie fra tiden som et jordbrukssamfunn, da Braarud Nordre var en av de større gårdene i området. Anlegget har kunnskapsverdi ved å fortelle noe om stedets historie fra før bydannelsen. I tillegg kommer opplevelsesverdien i hovedbygningens arkitektur og det romslige parkanlegget

#7 - Hagebyen vest for Storgata
Bortsett fra Bekkegata og kvartalet mellom Valeurgata og Meyergata er det stort sett samme bebyggelsesstruktur i området. Likevel utgjør det ikke samlet sett et helhetlig område, men det inneholder flere mindre kulturmiljøer særpreget av bygater med småhus i hage. Her er den historiske bebyggelses-strukturen bevart med frittliggende middels store bolighus organisert langs rette gateløp. Disse husene har ganske lik størrelse og ligger på linje slik at de rammer inn gaterommene. Bebyggelsesstrukturen i

Bekkegata er tilsvarende godt bevart med større byhus kun skilt av smale smug. Bygningene her har mer opprinnelig fasadeutforming. De større bakgårdshusene i Valeurgata er interessante historiske eksempler på hvordan potensialet i et kvartal kunne utnyttes. Marinebasen og verftet er en viktig del av Hortens historie og byveksten som fulgte, særlig i annen halvdel av 1800-tallet. Folketellingen fra 1900 tyder på at det i strøket nært basen bodde mange verftsarbeidere, ansatte i marinen, håndverkere og fiskere. Dette området er kommet til ved individuell utbygging. Slik skiller det seg fra Keisemark som var en samordnet utbygging av arbeiderboliger. Gatene er resultatet av offentlig regulering og innpassing av et rettvinklet gatenett mot de eldre ferdselsårene Bekkegata og Vestre Braarudgate. Dette kulturmiljøet har kunnskapsverdi ved at det forteller om byutviklingen i byens første vekstperiode i områdene nært Karljohansvern. Gater med småhusbebyggelse og husrekken i Bekkegata inneholder opplevelsesverdier i byrom og arkitektur.



#1 – Hagebyen øst for Storgata



#2 – Apotekergata og Skippergata



#3 – ved Lystlunden



#4 – Storgata og Torget



#5 - Sentroveien



#6- Nordre Braarud



#7 – Hagebyen vest for Storgata

9. Byromsstrategi

Mer av Horten i Horten sentrum!
Tilgjengelige herligheter! (kvaliteter)
En lystfull og lekende by!
Horten- for alle av alle!

Hovedstrategier fra Gehls bystrategi (2015)

Byromsstrategi langsiktig plan for helhetlig utvikling av byromsnettverket i sentrum. **Handlingsplan for Horten sentrum** er oppdatert med nye tiltak i tråd med Gehls bystrategi. Handlingsplanen har fått en mer detaljert tiltaksliste for de byrom som fattes av **byromsnettverket**; *Lystlunden, Kulturkvartalet, Braarudparken og Torget*. Dette har sammenheng med **Gjennomføringsmodellen** er innarbeidet i planens bestemmelser og gir grunnlag for at private utbyggere kan løse kravet om lekeplass innenfor disse fire byrommene.

Byrommene fyller en viktig funksjon i sentrum, for alle aldersgrupper. Det er plasser hvor folk kan møtes, leke, være aktive eller bare sitte og kikke på folkelivet. Byrommene styrker byens attraktivitet og kan trekke flere til å bruke sentrum på en mer aktiv og engasjerende måte.

Gehls bystrategi for Horten sentrum fra 2015 er retningsgivende for sentrumsplanen, og har i revideringen blitt tydeligere innarbeidet i arealplanen og i handlingsplanen og realisering av byrommene har blitt tydeligere vektlagt.

Arbeidet med byromsstrategien og gjennomføringsmodellen har inngått som en del av Vestfold fylkeskommunes pilotprosjekt «Tettere byer med høyere kvalitet», der Horten sentrum var et av stedene piloten skulle testes ut. Prosjektrapporten ble utarbeidet i samarbeid med Fylkesmannen i Vestfold, Citiplan AS, bykommunene og næringslivet i 2016.

Grunnlaget for byromsstrategien er utarbeidet av Asplan Viak AS i samarbeid med Horten kommune og Vestfold fylkeskommune. Som grunnlag for strategien utarbeidet Lala Tøyen AS i samarbeid med Horten kommune byromsanalysen «Pilot Horten» våren 2018.

Byromsanalysen viser hvordan byrommene kan styrkes med ulik identitet og program, og samlet utgjøre et nettverk av gode leke- og rekreasjonsarealer for beboere og besøkende i Horten sentrum.

Virkeområdet er definert innenfor kommunedelplanens avgrensning. Utviklingsområder med krav om felles planlegging er unntatt fra virkeområdet, og skal løse behov for lekeareal på egen grunn (vist med skravur i figur 2). Disse områdene har ikke de samme arealbegrensningene som sentrumskjernen, og vil kunne opparbeide kvalitative arealer for lek innenfor eget utviklingsområde.



Byromsnettverk med prioriterte byrom (fargete sirkler – 250 m radius). Sort sirkel viser radius for 5 min gåavstand.

Gjennomføringsmodell

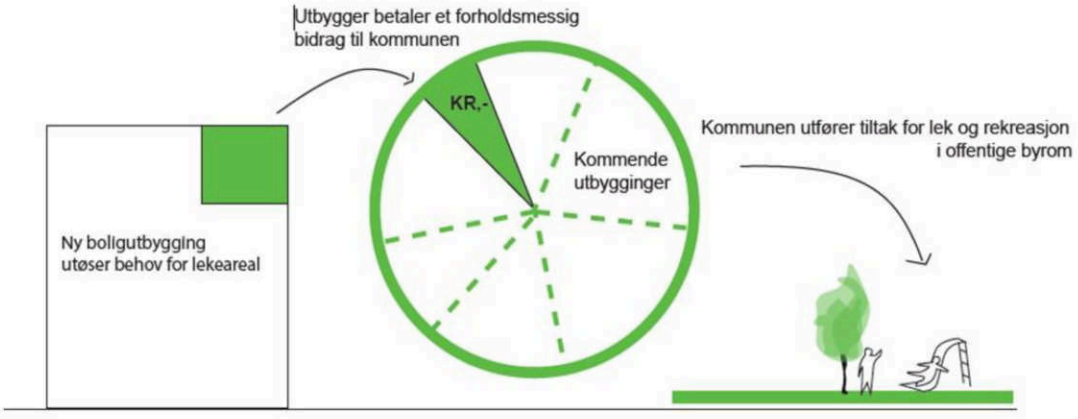
Hensynet til barn og unge i arealplaner ivaretas ofte gjennom kvalitetskrav til lekeplass i tilknytning til hver enkelt eiendom. Kvalitetskravene kan i mange tilfeller være mer utfordrende å innfri i sentrumsområdene, da arealene er mer begrenset. Tilpasning mellom arealer til uteopphold og boliger kan gi mindre optimale løsninger både for bokvaliteten generelt og for utearealene.

Byromsstrategien har til hensikt å tilrettelegge for fortetting og boligutvikling i Horten bysentrum ved at boligprosjektenes behov for leke areal kan løses gjennom opparbeidelse og kvalitetsheving av byens torg og parker. Dette kan forenkle realisering av nye boligprosjekter i det etablerte bysentrum med arealknapphet og samtidig styrke aktivitet, tilbud og mangfold i byens offentlige rom.

I planen er det definert et nettverk av byrom med handlingsplan i tillegg til en konkret tiltaksliste for å utvikle og oppgradere byrommene trinnvis.

Opparbeidelse av lekeareal etter byromsstrategiens prinsipp vil bedre de fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetene for barn og unge i bysentrum fordi:

- Lekearealer i offentlige tilgjengelige byrom vil utgjøre et tilbud til alle, også barn som ikke har tilgang til utearealer i dag.
- Byrommene vil tilby funksjoner for alle aldersgrupper, og utgjøre sosiale arenaer hvor ulike brukergrupper møtes.
- Kommunen kan sikre innhold og kvalitet som fremmer fysisk aktivitet og rekreasjon for alle aldersgrupper.
- De offentlige byrommene har bedre forutsetninger for å gi barn og unge nødvendige kvaliteter med tanke på romlighet, sollys og natur enn mindre arealer på privat tomt.



For ny boligbebyggelse i sentrumsområdet har man et valg om å løse leke- og fellesarealer på egen tomt eller i offentlig byrom. I sentrum er kravet om lekeplass en forutsetning knyttet til rekkefølgekravet i planen, uavhengig om løsningen etableres på offentlig eller privat grunn. Bestemmelsene i kommunedelplanen er tilpasset begge løsninger og ivaretar kvalitetskravene i likeverdig grad.

Dersom utbyggere ved oppstart ønsker å løse kravet om lekeplass i rekkefølgekravet på offentlig grunn, benyttes *Gjennomføringsmodellen*. Det vil si at utbygger og kommunen vil inngå en utbyggingsavtale (etter § pbl § 17) med Horten kommune om gjennomføring. Kommunen vil etter avtaleinngåelse påta seg ansvaret for å realisere tiltaket innenfor de avsatte byrommene, etter en

prioritert tiltaksliste (jmfr Handlingsplanen s. 17-22). Kommunen har da også ansvaret for kvaliteten og vedlikehold av plassen.

For å sikre forutsigbarhet for utbygger skal innholdet i byromsstrategien og referansepris for bidragsstørrelse informeres om i oppstartsmøte/forhåndskonferanse og møtereferat.

Det er i plan- og bygningsloven to viktige krav til utbyggingsavtalen (pbl § 17):

Nødvendighet – det må være en saklig sammenheng med utbyggingen. Etablering av nye boliger utløser et behov for å ivareta barn og unge interesser jf. Retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging (RPR-BU). For å kunne forsvare økt andel boliger i sentrum og ivareta nasjonale føringer for bokvalitet og folkehelse, må det etableres nye arealer for lek eller heve kvaliteten i eksisterende byrom og parker.

Forholdsmessighet – tiltaket skal stå i forhold til utbyggingen. Kravet til forholdsmessighet innebærer at den enkelte utbygger bare skal bekoste sin forholdsmessige andel av tiltak i byromsnettverket. Dette ivaretas ved at rekkefølgekravet knyttes til prosjektets utløste behov for leke areal.

Ved beregning av størrelse på kravet, tas det utgangspunkt i m2 BRA til bolig, og det beregnes en prosentvis andel (30%) til samlet uteoppholdsareal (MUA).

Tabellen nedenfor viser hvordan samlet uteoppholdsareal skal fordeles:

Samlet uteoppholdsareal	**%BRA**	**Plassering**
Privat uteoppholdsareal	30%	Må løses på egen tomt
Felles uteoppholdsareal	35%	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)
Lekeareal (nærlek og kvartalslek)	35%	Egen tomt/offentlig byrom (etter avtale)

Dette sikrer en mer rettferdig vurdering av bidragets størrelse for tiltak for tiltak av ulike størrelse og ivaretagelse av hensynet til bokvalitet for boliger i sentrum.

På bakgrunn av tidligere utførte prosjekter i kommunen, samt referanser fra Norsk prisbok og Norske landskapsarkitekters forenings årbok 2017, er det vurdert at gjennomsnittlig m2-pris for opparbeidelse og kvalitetsheving av de offentlige byrommene vil være ca. 2500 kr. Prisen vil reguleres årlig i forbindelse med behandling av Økonomi- og handlingsplanen.

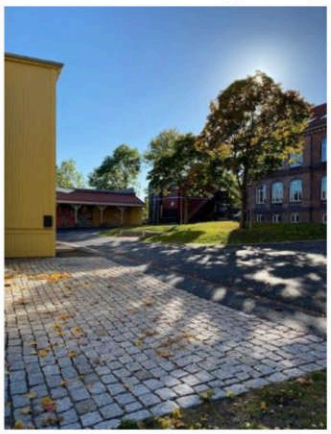
Byromsnettverk

I revideringen har det vært vektlagt å styrke de fire større byrommene Kulturkvartalet, Torget, Braarudgården og Lystlunden. Disse utgjør samlet sett et byromsnettverk. Byrommene har ulike konsept og tema og skal på denne måten fylle ut hverandre slik at sentrum får et mangfoldig og godt tilbud av møteplasser, tilpasset ulike aldersgrupper og interesser. Arbeidet med Lystlunden har pågått over flere år og utvikling av parken har kommet langt, mens de andre kan utvikles trinnvis, både i et kortsiktig og i et langsiktig perspektiv.

Det at byrommene omtales som prioriterte vil ikke si at de samlet sett vil stå klare i løpet av de neste årene. Det legges opp til en helhetlig sammenheng av plassene slik at de har utfyllende funksjoner som møteplasser i sentrum. Byromsnettverket blir på denne måten trinnvist utviklet over flere år.

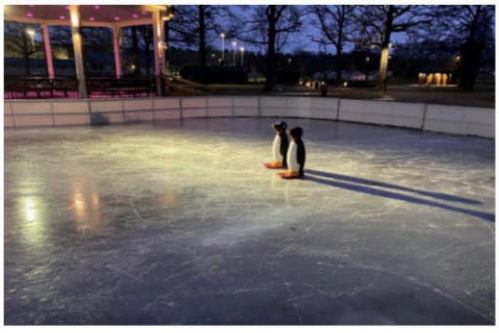
Konseptbeskrivelse av byrommene: Se også *Handlingsplanen for Horten sentrum.*

Kulturkvartalet (#) - *Konstant temporært*
Målet er å utvide en inkluderende og kreativ møteplass i sentrum hvor temaet er kultur. Byrommet skal ha en fleksibel utforming som bidrar til at plassens bruk og uttrykk kan endres etter årstid og ulike typer arrangementer. Aktiviteter og leker og sitteplasser må være flyttbare slik at byrommets programmering er fleksibel for ulike arrangementer og bruk



Lystlunden (#) - *Byens grønne hjerte - rolig, sosialt og aktivt*

Lystlunden har vært et prioritert byrom og har et tilfredsstillende utvalg av funksjoner i tillegg til store kvaliteter. Prioritering fremover vil bli styrke sammenhengene mellom parkdel, idrettsdel og sentrum. Hensikten er et helhetlig tilbud for både organisert og uorganisert aktivitet, møteplass, rekreasjon/kontemplasjon, naturkvaliteter, aktivitet og idrett.



Torget (#) - *Byens møteplass i forandring / Utstillingsvinduet - se og bli sett*
Horten torg er det største samlingspunktet for Horten sentrum. Dette skal være en arena og et showroom som reflekterer byens identitet og hva som skjer her og hva som vil komme. Torget skal ha fleksible rom for ulike typer arrangementer og markeder. Den grunnleggende utformingen skal gi rom for flere sitteplasser, lek, aktivitet og deltakelse i offentlig rom. Byrommet skal være byens storstue og tilpasses flere funksjoner og ha plass til ulike aktiviteter som kan invitere alle aldersgrupper for opphold.



Braarudparken (#) *Naturlek, urban dyrking*

Braarudparken transformeres til en åpen og tilgjengelig grønn hage i Horten sentrum. En arena der alle kan møtes i Hortens felles hagerom. Tiltakene innebærer å opparbeide ulike rom for lek innenfor naturlek. En god arena for familier for å møtes. De større barna får en klatre/balanse/jungel-lek som stimulerer og utfordrer kroppen. Hagen blir også en viktig arena for nabolaget gjennom dyrking og parseller, i tillegg til det sosiale er det en god arena for læring for lokale barnehager og skoler. Blomsterhagen er tenkt



som et rolig sted for rekreasjon for folk i alle aldre.

Urbant biologisk mangfold: grønne byrom og forbindelser



Gehls bystrategi foreslo å styrke de grønne forbindelsene gjennom sentrumsområdet. Grønnstruktur er en av de viktigste faktorene for om folk oppfatter plasser som attraktive. Bystrategien foreslår å styrke grønnstrukturen strategisk i de grå byområdene og i byrommene. Den foreslo også at flere av byens forbindelser bør gjøres om til «grønne korridorer», eksempelvis Vognmannsgata, Teatergata og forbindelse til havna.

Kommunen har igangsatt arbeidet med *kommunedelplan for bevaring og økning av arts- og naturmangfold*. Det ble vurdert at det kunne være relevant å se på sentrumsområdet for seg, ved å styrke kunnskap om urbant biologisk mangfold og legge bedre til rette målrettede tiltak for å øke det biologiske mangfoldet i den videre utviklingen av sentrum.
Det ble på bakgrunn av dette søkt om by- og tettstedsmidler (RPBA) fra fylkeskommunen til å gjennomføre en kartlegging av urbant biologisk mangfold.

Hensikten med kartleggingen har vært å skaffe seg god kunnskap om dagens situasjon med hensyn til biologisk mangfold og landskapsøkologiske sammenhenger, og å identifisere målrettede tiltak som kan iverksettes for å øke det biologiske mangfoldet. Multiconsult og Naturrestaurering har i denne forbindelse vært engasjert av Horten kommune for å gjennomføre en kartlegging av urbant av biologisk mangfold, inkl. identifisering av grøntstruktur, blågrønne korridorer og landskapsøkologiske sammenhenger, samt å komme med anbefalinger mht. fremtidige tiltak som kan iverksettes for å øke biologisk mangfold og styrke landskapsøkologiske sammenhenger i Horten sentrum.

I Horten er det etablert grøntstruktur i parkområder, og også noe grøntstruktur på torg og gateplan. Kartleggingen har undersøkt det biologiske mangfoldet ved å registrere forvaltningsrelevante arter og beskrive eksisterende naturverdier. For Horten sentrum har de gjort en inndeling i delområder med statusbeskrivelser og anbefalte tiltak for å øke det biologiske

mangfoldet. Det fremgår av rapporten at forbedringspotensialet er stort og i hovedsak knyttet til bedre ivaretakelse av verdifulle eldre trær, primært eik, samt opparbeiding av mer naturlige stedegne vegetasjonstyper ved endret skjøtselspraksis. Rapporten beskriver også metoder for å opparbeide ny blågrønn struktur i bybildet, som igjen vil gi grunnlag for korridorer som styrker landskapsøkologiske sammenhenger og gir flere funksjonsområder for ulike arter av dyr og planter i sentrum.

Aktuelle tiltak er innarbeidet i handlingsplanen.

Rapporten ligger som vedlegg til planen.



9. Mobilitet

Sentrum er det mest tilgjengelige området i kommunen, både til fots, med sykkel, buss, og bil, men det er også det området hvor det er størst kamp om plassen.

Å prioritere mellom transportformene er derfor nødvendig del for å skape et attraktivt sentrumsområde. De fleste som kommer til sentrum reiser med bil. Tilgangen på parkeringsplasser er god i Horten de aller fleste som ble spurt opplevde det var svært lett å finne parkeringsplass (Byregnskap for Horten, VTFK, 2018).

Gange og sykling

En levende og moderne by trenger flere gående og syklende. Planen legger til grunn satsing på *grønn mobilitet* som betyr å prioritere gående foran sykkel, kollektiv, bil, osv.

I et bysentrum må alle trafikanter ta hensyn og ingen, ei heller syklister skal ha særegne rettigheter. Ved planlegging av gater og byrom bør dette være en styrende holdning.

I et folkehelseperspektiv er det viktig å tilrettelegge for hverdagsmosjon, det vil si at flere går og sykler for å utføre daglig gjøremål, komme seg til skolen, til arbeid eller rundt i nærmiljøet. Andelen syklende og gående har gått ned i Horten siden 2007 og det er en god grunn til å øke fokuset. Horten som en samlet by og liten kommune ligger godt til rette for sykling og gange. Strandpromenaden har fått et tosidig sykkelfelt i veibanen, med kobling til sykkelvei på den gamle jernbanelinja sørover. En lokal sykkelrute ligger inne i Storgata - Oregata. Tiltak for syklende i de sentrale bygatene må avveies gjennom en helhetlig løsning og omforming av bygatene.

De prioriterte gangforbindelsene er vist på temakart «Grønnstruktur og prioriterte gangforbindelser» vedlagt planbeskrivelsen kap.3 Det prioriterte gangnettet binder sentrum sammen med leke- og rekreasjonsområder og videre sammen med

de større grønne områdene som Hortensskogen, Braarudåsen, strandsonen på KJV og Indre havneby.

Planen foreslår at Oregata prioriteres for sykling. Dette bør prioriteres for å sikre god sykkelinfrastruktur fra til Horten videregående skole.

Gjennom Lystlunden blir det viktig å utvikle gangveiene til også å bli attraktive lokale sykkelruter til Horten videregående skole. Hovedgangveien er 4- 5 m bred og kan deles opp slik at sykling kan foregå på en del av den asfalterte gaten.

Planen setter krav til sykkelparkering ved nye tiltak. Omfanget er satt som retningslinje. Dette fordi man har sett at ved store prosjekter blir selv et relativt lavt sykkelparkeringskrav for arealkrevende. Her må det utvises skjønn ut fra formål og behov for det enkelte tiltaket. Fleksible løsninger og fellesanlegg vil redusere behovet. Mindre butikker i sentrum kan tillates å løse sitt krav i det offentlige rom etter avtale med kommunen.

Ved større boligprosjekter eller bygg med mange arbeidsplasser bør det prioriteres et låsbart bur for sykkelparkering. Det kan også innpasses i et p-hus.

Kollektiv transport

Kollektivdekningen til Horten er god, særlig mellom Horten og Tønsberg. Det er derimot ikke korresponderende busser mellom Skoppum stasjon og Horten, dette gjelder særlig nordgående tog og tog fra Torp. Nattbusser fra sentrum er også et behov. Skal byen bli mer levende og trekke folk og studenter må det bli mulig å komme både til og fra byen.

Bussterminalen ligger i dag sentralt mellom Rådhuset og Sjøsiden kjøpesenter. Bussterminalen er et aktivum i forhold til menneskers bevegelser. Dagens plassering er bra i forhold til arbeidsplasser og sentralitet.

Ved utvikling av havneområdene mot øst vil også løsning av kollektivstoppet ved fergen få en mer optimalisert løsning.

Gatestrukturer og siktlinjer i sentrum / bygatene

Ved tiltak i sentrum er det en kvalitet å sikre byens gatenett med siktlinjer mot sjøen. Generelt bør en være varsom med å stenge eksisterende gatestrukturer. Historiske forbindelseslinjer og gater er en del av identiteten til byen. Ferjebakken og Bekkegata - Oregata foreslås i planen åpnet for gange/ sykkel dersom ny regulering fremmes.



Vegnett

Det er ingen planer for endringer i hovedveinettet for Horten. Videregående skole og utviklingen av Indre havneby vil samlet sett kunne medføre økt trafikk. Horten industripark vokser også. Trafikksituasjonen omkring Strandpromenaden og havneområdet er vurdert i planarbeidet for områderegulering for Horten havn. Der pekes det på at det bør gjøres grep for å begrense bilbruken i sentrumsområdet samlet sett (jf. Parkeringstrategien).

Hovedgatestrukturen i sentrum opprettholdes som før. Strandpromenaden fra rv 19 via

havna, Lystlunden, Ollebakken og opp til Torggata forblir hovedgata rundt sentrumskjernen. Kjøremønsteret er endret. Flere bruker Strandpromenaden til sentrum og færre kjører inn via Storgata og Torgata. RV19 tar unna det meste av ferjetrafikken og fungerer godt.

Konsekvenser i forhold til trafikk utredes videre i reguleringsplanene, der lokale tiltak som kryssløsninger og lignende, vil bli gjennomført. Biltrafikken i Horten sentrum på hovedveien har ikke blitt redusert de siste årene. Se vurdering av trafikk under virkninger av planen s. 42-43.

Konsekvenser og virkninger av tiltak må håndteres gjennom videre planlegging. Arealutnyttelse for fremtidige utviklingsprosjekter i sentrum/planområdet må vurderes samlet med trafikkreduserende tiltak. Uten trafikkreduserende tiltak må lavere utnyttelse vurderes. Planen legger til rette for lavere hastighet og omforming av enkelte bygater. I revisjonen har det blitt utarbeidet en parkeringsstrategi som gir oversikt og grunnlag for videre utvikling, samt foreslår tiltak som kan være med på begrense trafikken i sentrum, samt tiltak som kan stimulere flere til å gå over til mer bærekraftige transportmidler.

10. Parkering

Parkeringsstrategien skal gi et bedre grunnlag for å følge opp ulike overordnede målene om bærekraftig areal- og transportutvikling, og være et beslutningsgrunnlag og et mer hensiktsmessig styringsverktøy for å ivareta miljøet og styrke vilkårene for sentrumsliv og handel i Horten.
Strategien utarbeides i tråd med målene i Kommunedelplan for Horten sentrum (Sentrumsplanen) og Klima- og energiplanen. *Byliv, besøksattraktivitet, grønn mobilitet* og *redusert bilbruk* er sentrale tema i strategien.

Fortetting og transformasjon i sentrumsområdet fordrer at store deler av eksisterende parkeringsareal frigjøres til bebyggelse. Parkeringspolitikken må bygge opp under dette blant annet gjennom å bidra til mindre overflateparkering. Bilparkering må ta mindre plass og parkeringstilbudet må organiseres slik at det bidrar til mindre bilkjøring i sentrum. Parkeringssituasjonen i sentrum vil endre seg på bakgrunn av vedtatte områdeplaner og andre avsatte utviklingsarealer. Det legges ikke opp til å redusere antall plasser i sentrum, men struktur og dekning må være godt tilpasset ulike målgrupper, hvor



Handel og sentrumsliv

For styrke liv i sentrum og øke byens besøksattraktivitet må koblingene mellom byens målpunkter samles og forbindelsene styrkes. Handelen er viktig for å ivareta og styrke liv i sentrum. Flere av butikkene i sentrum er avhengig av parkering av hensyn til tilgjengelighet og logistikk. Handelen i Horten har opplevd utfordringer de siste årene. Det er flere og sammensatte årsaker til utfordringer med handel, som økende netthandel. For å forhindre handelslekkasje til nabobyer og nedleggelser av butikker i sentrum er det behov for mer kunnskap om hvilke forhold

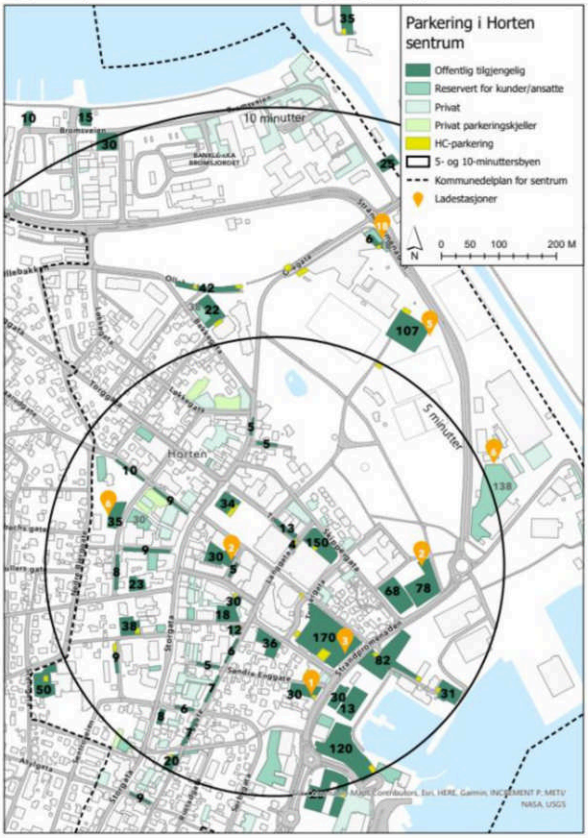
som kan styrke handelen, og deriblant forholdet mellom handel og parkering. Kommunen har i dag ikke utfordring med lav parkeringsdekning, men det behov for mer målrettede tiltak for å kunne ivareta kommunens overordnede mål for den videre utvikling. Det legges ikke opp til å fjerne noen parkeringsplasser, men utvikling av nye områder vil resultere i at flere av eksisterende plasser vil forsvinne. Det er behov for å satse på tiltak som sikrer god og tilgjengelig parkering for handelsstanden, men justere forholdet mellom tilgjengelighet, avstand og pris på en mer hensiktsmessig måte. I tillegg foreslås det tiltak for å sikre høyere utskiftningsstakt av biler på sentrale plasser. Hensikten er å få et godt tilbud av parkeringsplasser og flere kunder til butikkene. God dekning av HC- plasser skal prioriteres fremfor vanlige p-plasser.

<u>Tilrettelegging for grønn mobilitet</u>

Et annet overordnet mål er redusert bilbruk og å styrke forholdene for gange, sykkel og kollektivtrafikk. Byliv, besøksattraktivitet, grønn mobilitet og redusert bilbruk blir sentrale tema i arbeidet med strategien. De overordnede målene kan i mange tilfeller virke motstridende. Strategien skal være et beslutningsgrunnlag og et mer hensiktsmessig styringsverktøy for å ivareta miljøet og handelen i Horten sentrum.

Kommunedelplan for sykkel skal revideres og vil ses i sammenheng med parkeringsstrategien.

Parkeringsstrategien skal gi grunnlag for å styre etter de overordnede målene og peke ut de riktige virkemidler og tiltak som er tilpasset areal- og transportplanlegging i Horten sentrum.
De overordnede målene med strategien kan i noen tilfeller virke motstridende.
Parkeringsstrategien gir en beskrivelse av hvordan parkeringssituasjonen er i Horten, og hvordan den vil kunne utvikle seg i årene som kommer.



Figur 1 Parkeringsdekning i Horten sentrum. Se Parkeringsstrategien.

11. Utviklingsområder i sentrum

Områderegulering for Indre havneby (planID 367)

Områdereguleringen for Indre havneby ble vedtatt i 2013. Utviklingen av området i gang og skal fortsette og transformeres til en ny bydel i årene som kommer. Bydelen skal bidra til å styrke aktiviteten i sentrum og legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med kort avstand til sentrum og service. Planen skal stimulere til at det etableres attraktive og varierte boliger i kombinasjon med næring. Kvalitet og godt bomiljø skal prege bydelen med mennesket i fokus.



Figur 2 Første utviklingstrinn

Områdereguleringen gjelder foran Kommunedelplan for Horten sentrum.



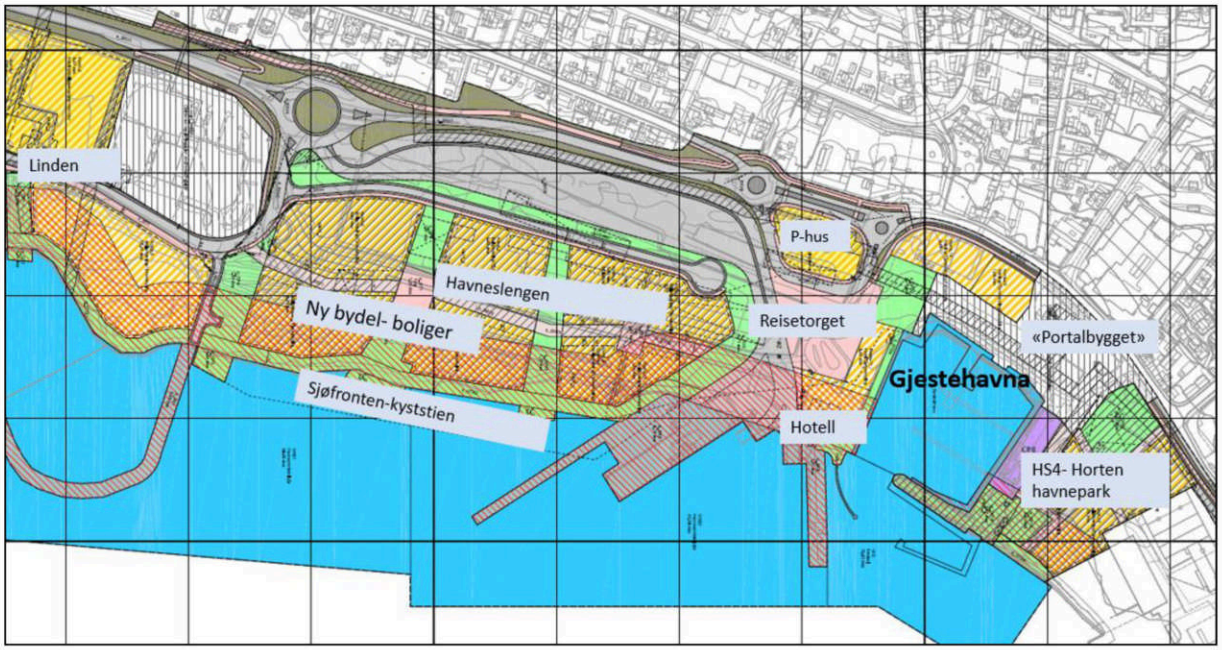
Figur 3 Plankart - områderegulering for Indre havneby (2013)

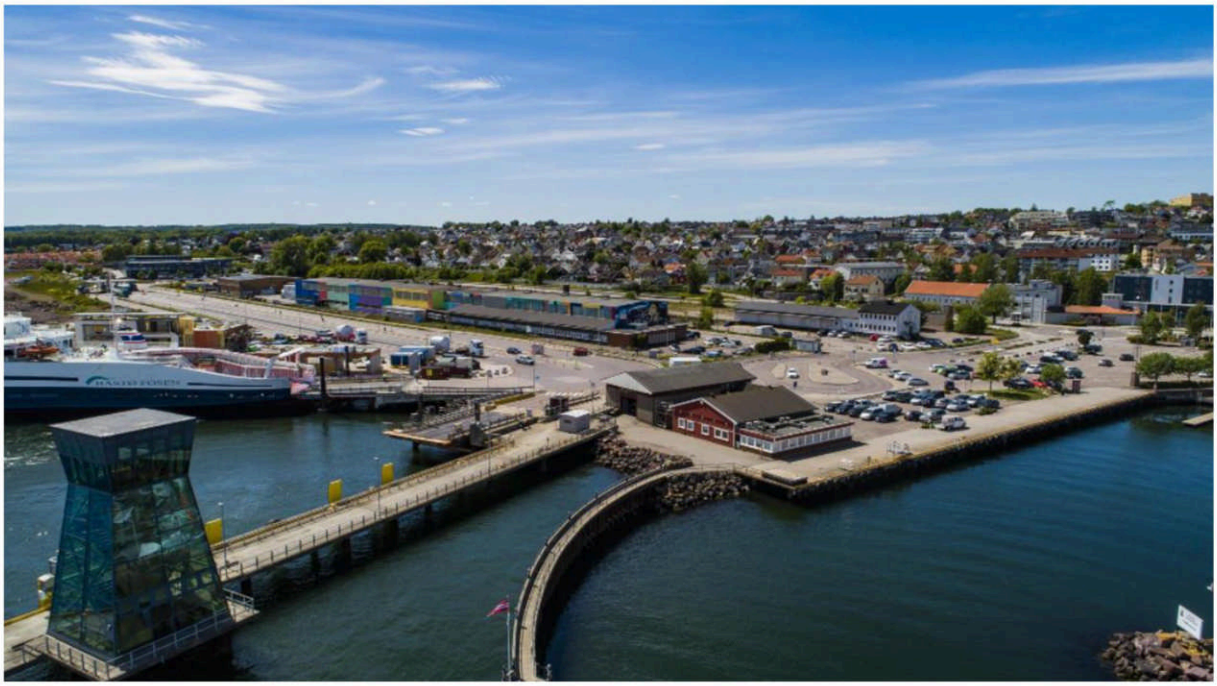
Områderegulering for Horten havn (planID 409) Horten kommune og Asplan Viak har utarbeidet en områdereguleringsplan for Horten havn, som ble vedtatt i 2020. Hensikten med planarbeidet har vært å lage en langsiktig plan for en bærekraftig utvikling av de sjønære byområder. Planforslaget er utarbeidet i tråd med føringer fra sentrumsplanen hvor blant annet et av hovedmålene er at Horten sentrum skal knytte seg nærmere til sjøen. Planområdet skal utvikles som ulike delområder, men områdereguleringen skal ivareta sammenhengene i hele området.



I den sørlige enden av planområdet legges det opp kombinerte formål med hovedvekt av næring omkring fergeleiet og hovedvekt av boligbebyggelse i de sørlige områder. Ved fergeleiet, mellom gjestehavna og HAC-området foreslås et reisetorg som knutepunkt mellom ulike transportmidler. I den nordre delen omkring gjestehavna legges det opp til utvidelse av sentrum med kontor/næring, publikumsrettet virksomhet, handel og servering. Lengst nord, hvor tidligere Norsk stål bygget lå (HS4) har vinnerforslaget fra konseptkonkurranse som har blitt innarbeidet i planforslaget, men skal detaljreguleres videre. Det er stilt krav om etterfølgende detaljregulering for samtlige felt, med unntak av feltet for nytt fergeleie og biloppstillingsplass.

Områdereguleringen gjelder foran Kommunedelplan for Horten sentrum.



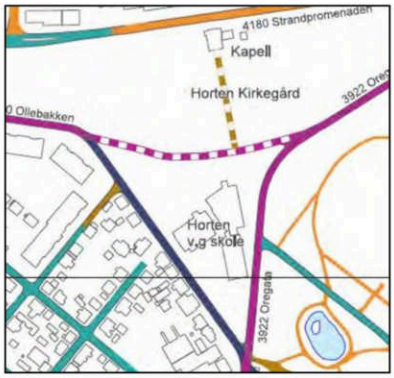


Bekkegata (HS8)

Tomten grenser til kirkegården i nord og til Bekkegata og Oregata. Tomten er et knutepunkt i byplanen og er viktig av flere grunner. Dette er et historisk veidele i Horten by. Ollebakken er en av de eldste gatene i Horten sammen med Storgata. (Lilla på illustrasjonen) Ollebakken gikk tidligere langs kirkegården til Karljohansvern (KJV), men er stengt i dag. Kapellet har en markert beplantet akse sydover. Gangveien gjennom Lystlunden ender også opp i dette *triangelet* og treffer i dag «bakdøra» til skolen. Planen for Indre havneby legger opp til å ha en gangforbindelse gjennom kirkegården som treffer tomta i nord. Nordvestre hjørne av tomta brukes i dag til parkering for skolen og noe til kirkegården. Det er signalisert behov for bedre parkeringsdekningen til gravlunden i framtiden.

Tiltak i planen (fra 2015)

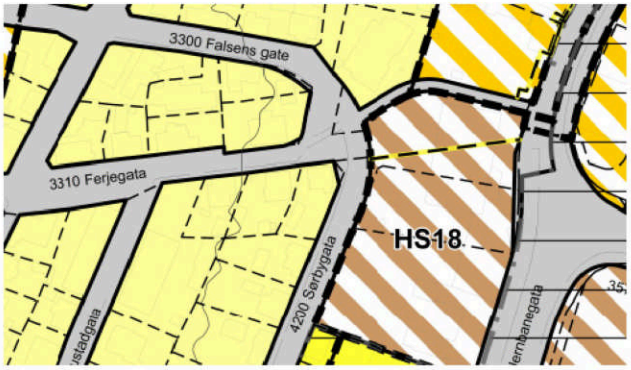
Det åpnes i planen for flere formål inkl boliger. I tillegg til boliger egner tomten seg til en større nærings-/kontorbedrift eller som tilleggsarealer til skole eller andre offentlige formål. Bygget kan rives eller bygges om. Det viktig å sikre at offentlige gangforbindelser kan videreføres for uten omveier. Gange- og sykkelforbindelse til ny videregående skole må prioriteres. Det er derfor i plankartet lagt inn framtidig gang- og sykkelveg langs kirkegården som kobler Indre havneby til skolen og KJV. Den vil gjenopprette det historiske gateløpet. Se illustrasjon nedenfor.



Figur 4 Kartutsnitt over historiske gateløp

Det er lagt inn i kartet en byggegrense mot øst slik at kapellets akse møter et plassrom. Gjennom en slik plass kobles flere møtende traseer og gater. Lystlundens gangforbindelse mot sentrum få en god kobling via denne plassen mot kirkegården og Indre havneby. Plassen bør opparbeides som park. Parkering på dette området bør begrenses. Det bør kunne tillates en høyere utnyttelse av den byggbare delen av tomta for å kompensere for byggegrensen. Oregata anbefales som prioritert sykkelgate. Dvs. at kjøring tillates, men på de syklistenes premisser.

Hotelltomta (Thon hotell) HS 18 (tidligere HS12)



Tomten er i dagens reguleringsplan regulert til næring/ hotell. Sentrumsplanen fra 2015 åpner for flere formål i tillegg. Det betyr at tomten kan bebygges med boliger eller annen form for næring eller kontorer. Ved riving eller større ombyggingsplaner skal gateløpet til Ferjegata gjenopprettes. Det er lagt inn en byggelinje på eiendommen som ivaretar dette. Bebyggelse mot Sørbygata skal kommunisere med småhusmiljøet, og høyder her bør ikke overstige 3 etg. Bygg og beplantning skal plasseres slik at de bidrar til å definere gaterom, også mot Strandpromenaden.

Hallingsgate (HS13)

Hallings gate ligger tett på Gjestehavna og Jernbanegata med mye trafikk. Høydeforskjellen på tomta er på ca. 5-6 m. Siden rullering i 2015 har deler av feltet blitt regulert (gult felt – planid 395) Ved planoppstarten i 2021 har det kommet inn innspill til videre utvikling av felt HS13.



Det er viktig med en helhetlig løsning for kvartalet og tilpasning inn mot ulike sidene av kvartalet, og hvordan bygget oppfattes fra Gjestehavna/sjøen og gatelivet rundt kvartalet. Plangrepet bør gi en god overgang til småhusbebyggelse i Østbyen. Bestemmelsene sier gjennomsnittlig 16 meter for ny bebyggelse i felt HS13. Høydene på byggene skal i hovedsak ikke overstige høyden på eksisterende eldre boliger i Sørbygata. Det er ønskelig med variasjon i høydene på den nye bebyggelsen og at byggene trappes ned og tilpasses eksisterende boligbebyggelse og gateløpet i Sørbygata. Inntrukken etasje på høyeste del av bebyggelsen bør vurderes for å imøtekomme forholdet til omkringliggende bebyggelse. Deler av HS13 lå tidligere inne i kulturmiljøsone. Deler av denne er tatt ut og hele feltet omfattes nå av bestemmelse for HS13.

Skolegata (HS 14)

Tomten ligger ved Kulturkvartalet og Storgata. ~~Det har vært diskutert brukt til studentboliger.~~ Planen regulerer tomten til boliger eller parkering.

Skippergata (H17)

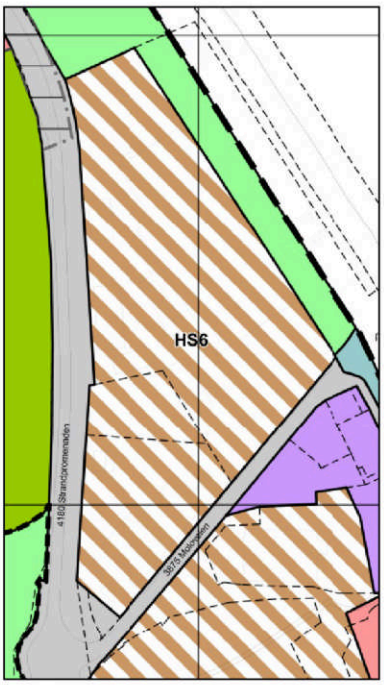
Tomten grenser til Lystlunden og Strandpromenaden. Tomten har en del store eldre trær mot parken som kan være utvalgt naturtype. Beliggenheten nær sentrum gjør tomten attraktiv til bruk for mange formål: som f.eks. forretning, boliger, næring, offentlig eller privat tjenesteyting, kultur med mer. Tomten ligger til Lystlunden. Bebyggelsen nærmest parken bør derfor ikke bebygges for tungt og ikke framstå som en vegg mot parken. Lystlunden er et viktig byrom for rekreasjon og aktivitet for folk i alle aldre. Framtidige tiltak på HS17 må tilpasse seg dette og ikke omvendt.

Det anbefales en grønn, variert buffersone som avgrensning mot parken. Utnyttelsen bør være på min 130 % BRA og ikke overstige 250 % BRA. Parkering under bakken regnes ikke med i utnyttelsen.

Området ved Hortenskanalen – HS6

Dette området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til næring. Rema 1000 ligger sentralt plassert i syd. Planen åpner for flere formål, inkludert boliger.

Området ligger flott til ved sentrum, kanalen og Hortenskogen. Før regulering skal området vurderes i en helhetlig sammenheng med områderegulering for Horten havn. Området bør utvikles med en middels til høy utnyttelse, og passer godt til tett/lav bebyggelse med «hagebypreg» og med «byvillaer» i 3 til 4 et. Det bør stilles krav om en veiledende plan for grønne og grå arealer før detaljregulering av enkelttomter.



Figur 5 Kartutsnitt - plankart - HS6



Figur 6 Eksempel fra Våstra hamnen, Malmø

Stålhavna – HS5

Området består primært av godshavn med dypvannskai og stålrelatert virksomheter. Private eier et mindre areal, resten eies av Horten Havn. I revideringen i 2022 ble det foreslått å endre arealformålsmiksen slik at det ikke legges til rette for bolig her. Siden tidligere revidering i 2015 har det blitt vedtatt en områderegulering av havneområdet sør for HS5. Forslaget fremmes derfor av hensyn til at havneområdene totalt sett får avklaringer som gir bedre grunnlag for helhetlige plangrep, forutsigbarhet for videre utvikling og bedre forbindelser mellom ulike målpunkter.

12. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

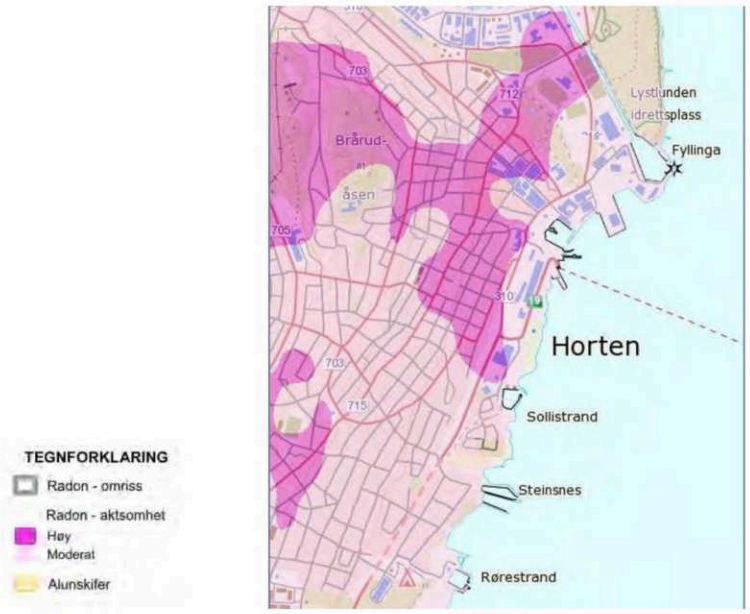
Kommunedelplan for Horten sentrum ble rullert i 2015. Denne vurderingen er hovedsakelig gjennomført ved rullering i 2015. Planen har gjennomgått en begrenset revidering i 2022, og har blitt oppdatert på temaer og endringer ny plan medfører. Revideringen i 2022 er en begrenset revidering og planen avsetter ikke nye arealer til utvikling.

For sentrum gjelder følgende tema spesielt: Radon, stormflo, forurensning, farlig transport, overflatevann og forurensning. Ved regulering og tiltak skal disse forholdene sjekkes ut og følges opp ihht lov og veiledere.

Radon

Aktsomhetskart utarbeidet av NGU (http://www.ngu.no/kart/arealis/) viser at deler av Horten sentrum er klassifisert med høy radonaktivitet. Se fig. 1.

Statens strålevern anbefaler en tiltaksgrense for radon på 100 Bq/m3, dvs. en grenseverdi hvor det anbefales at tiltak alltid iverksettes. Maksimumsgrensen er satt til 200 Bq/m3. De anbefales at det gjøres tiltak ved bygging av bl.a. barnehager med mindre en lokal vurdering skulle tilsi noe annet.



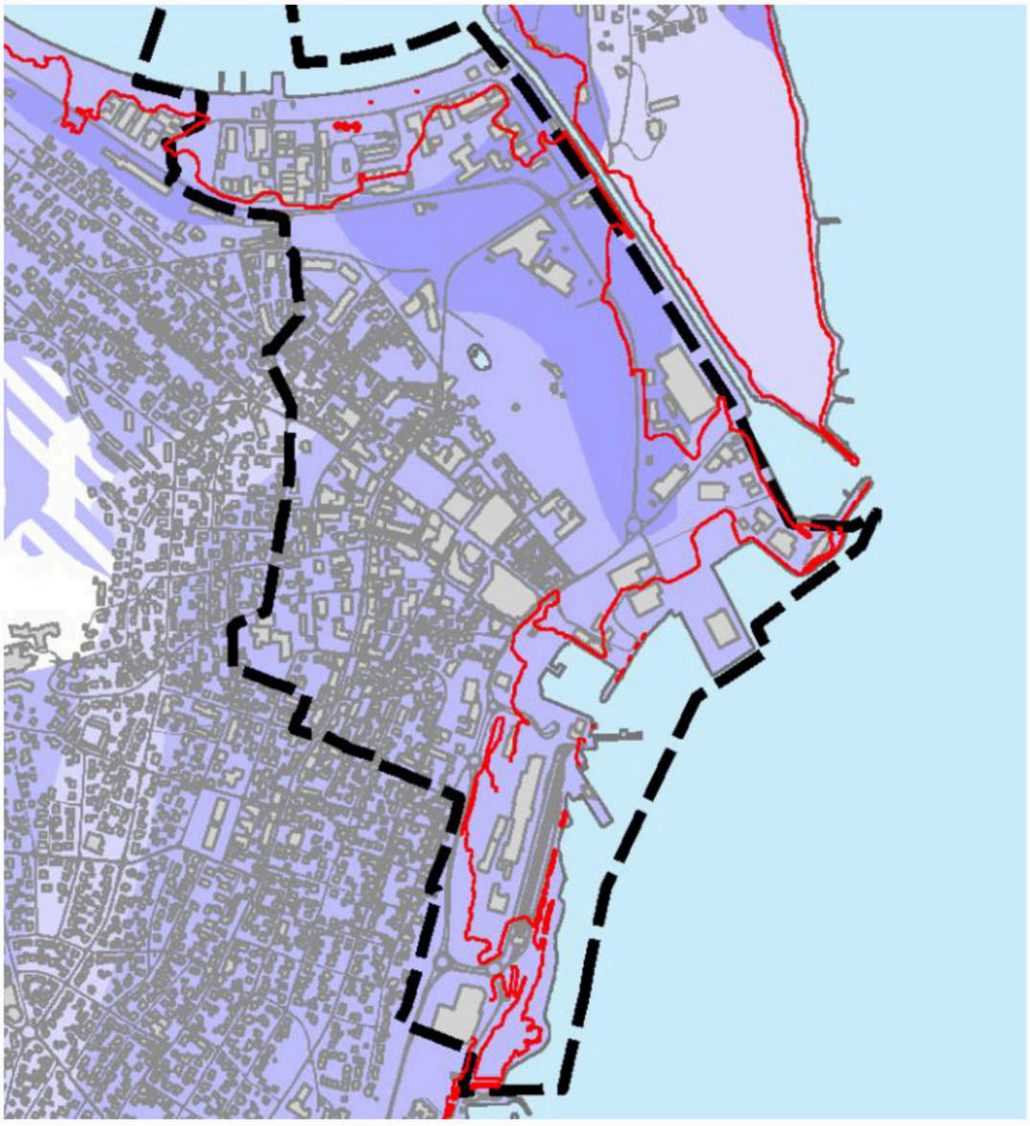
Stormflo

Siden området grenser til sjø, er det aktuelt å vurdere flom knyttet til vannstandsøkning i sjøen. I rapporten «Havnivåstigning - Estimater av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner» utgitt av Det nasjonale klimatilpasningssekretariatet ved Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, september 2009 er følgende nivå for100 års stormflo i år 2100 for Horten lagt til grunn:

100 års stormflo* relativt NN1954: 214 cm (usikkerhet (-20 til +35 cm): (194 cm – 249 cm). I denne analysen og i videre planlegging av Horten er en høyeste vannstand på + 2,5 meter lagt til grunn. Deler av Horten sentrum ligger mellom kote +1 og kote +2,5 med hoveddelen av utbyggingsområdene rundt kote + 2. Basert på de nevnte forutsetninger vil store deler av planområdet være oversvømt ved et forventet fremtidig klimascenario. Dette er illustrert på fig. 2 som viser kote +2,5 med rødt. Områdene mellom denne koten og sjøen vil da være oversvømt.

Reviderte planbestemmelser (2021) har blitt endret i likhet med kommuneplanens arealdel:

I arealplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyden for overkant gulv i 1. etasje skal ikke settes lavere enn 2,6 m (høydereferanse NN2000) uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare eller skade.



Figur 7 Kartutsnitt av Horten sentrum - temakart -samfunnssikkerhet og beredskap. Rød linje viser 2,5 m kote.

Forurensning

Det er flere områder med forurenset grunn i Horten sentrum. Deler av HAC / ROM – området har tidligere vært en avfallsfylling. I deler av havneområdet nær kystverket har grunnen vært forurenset

av olje. I forbindelse med de to områdereguleringene for ytre og indre havn har det også blitt avdekket forurenset grunn.

Risiko er knyttet til at mennesker, spesielt barn, kan bli eksponert for forurenset jord utendørs. Fare for eksponering vil da primært kunne skje hvis dypereliggende masser blir tilgjengelig i forbindelse med inngrep som skjer under utbyggingen.

Forurensninger i massene vil dessuten kunne forårsake inntrenging av flyktige og giftige gasser i boliger. Ved utbygging av områder med forurenset grunn eller hvor det er grunn til å tro at de kan være forurenset grunn skal det foretas en kartlegging av forurensning. Med utgangspunkt i kartleggingen skal det utarbeides en tiltaksplan.

Ved utbygging av områder med forurenset grunn eller hvor det er grunn til å tro at det kan være forurenset grunn skal det foretas en kartlegging av forurensning. Dette gjennomføres med i henhold til kapittel 2 i forurensningsforskriften. Med utgangspunkt i kartleggingen skal det utarbeides en tiltaksplan.

Overflatevann

Det er mye som taler for at ekstremvær med mye nedbør over korte perioder vil bli mer vanlig i framtiden. Overflatevann og takvann i sentrumsområdet vil særlig være utfordrende fordi naturlige flomveier i stor grad er bygget igjen og en stor andel av overflatene er tette. I disse områdene er det derfor viktig at overvannsløsninger er med i planleggingen fra en tidlig fase.

Overvannshåndteringen må ikke føre til økt spredning av eventuelle forurensninger i grunnen.

Overvannet fra sentrumsområdene vil ofte være noe forurenset og løsninger som fremmer sedimentering bør prioriteres. Alt overvann som samles opp og føres i rør skal som minimum føres via sandfang dimensjonert for aktuell vannmengde før utslipp til resipient eller ved avtale til kommunale ledninger.

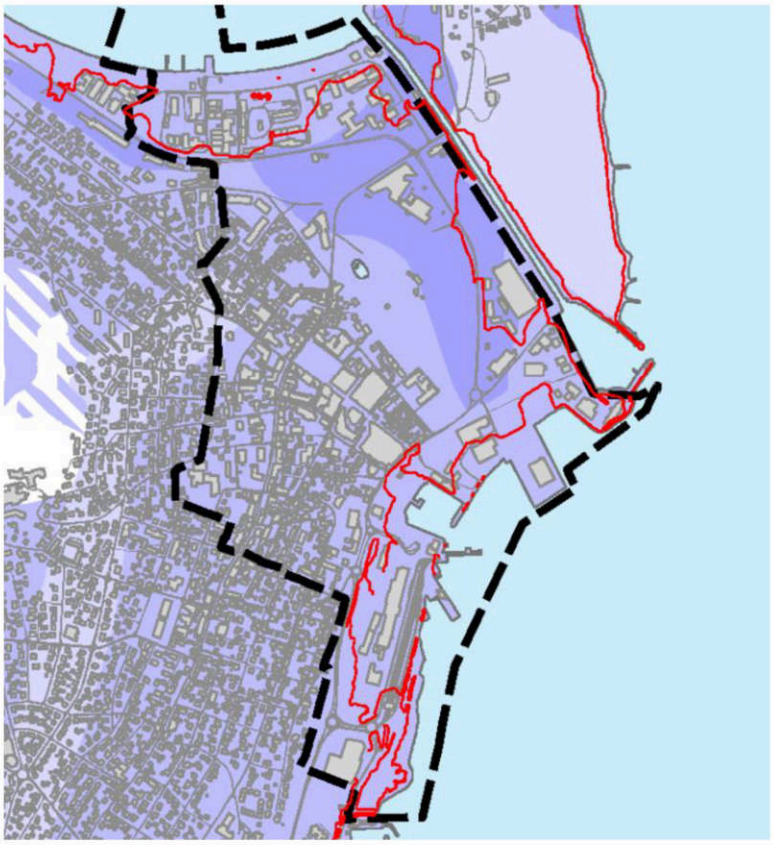
Overvannshåndtering ivaretas i bestemmelsene og der blitt lagt til et tillegg i bestemmelsene å styrke hensynet til flomveier.

Transport av farlig gods

Det foregår transport av farlig gods gjennom Horten sentrum. På kartsiden til direktoratet for samfunnssikkerhet er det et kart som viser ruter for transport av farlig gods. Det er basert på trafikk via den gamle ferjeoppstillingsplassen og viser ruter både mot nord og sør. I dag går all tungtrafikk fra ferga på rv 19. Området hvor det er risiko knyttet til transport av farlig gods er derfor knyttet til ferjeoppstillingsplassen og rv 19 ut mot E 18.

Løsmasser i sentrum

Deler av sentrum består av hav- og fjord og sandavsetninger. Deler av dette kan være marin leire hvor det kan forekomme kvikkleire. Det er viktig med grunnundersøkelser for å kartlegge risiko før byggearbeider. Planens bestemmelser ivaretar at lokal- og områdestabilitet vurderes i reguleringsplaner og ved søknad om tillatelse.



MULIGHET FOR MARIN LEIRE (MML fra NGU)

- Svært stor
- Stor
- Middels
- Svært stor, men usammenhengende/tynt

Vurderingskriterier - ROS

Kriteriene som er benyttet for gradering av sannsynlighet og konsekvens tilsvarer det som er angitt i Temahefte 10 utgitt av DSB, "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging"/1/

Akseptkriterier sannsynlighet

Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50.år
Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år
Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år
Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år

Vurdering av konsekvenser av uønskete hendelser er delt i fem kategorier:

Betegnelse	Personer	Miljø	Materielle verdier/økonomiske tap
Ufarlig	Ingen personskade	Ingen skade	Ingen skade på materiell Driftsstans / reparasjoner < 1 uke.
En viss fare	Få og små personskader	Mindre skader, lokale skader	Mindre lokal skade på materiell og ikke umiddelbart behov for reparasjoner, eventuelt mulig utbedring på kort tid. Driftsstans / reparasjoner < 3 uker.
Kritisk	Alvorlige personskader	Omfattende skader, regionale konsekvenser med restitusjonstid < 1 år.	Betydelig materielle skader Driftsstans / reparasjoner > 3 uker.
Farlig	Alvorlige skader/en død.	Alvorlige skader, regionale konsekvenser med restitusjonstid > 1 år	Alvorlige skader på materiell. Driftsstans / reparasjoner > 3 mnd.
Katastrofalt	En eller flere døde.	Svært alvorlige og langvarige skader, uopprettelig miljøskade	Fullstendig materielle skader Driftsstans / reparasjoner > 1 år.

13 Risikomatrise

	Lav risiko
	Middels risiko
	Høy risiko

Risikomatrise					
Sannsynlighet	**Konsekvens**				
	Ufarlig	**En viss fare**	**Kritisk**	**Farlig**	**Katastrofalt**
Meget sannsynlig					
Sannsynlig	**Støy og støv fra trafikk**	**Grunnforurensning Overflatevann oversvømmelse Ulykker med gående / syklende**	**Setninger**		
Mindre sannsynlig		**Støy Luftforurensning**	**Trafikkulykker Stormflo oversvømmelse**	**Radon Ulykker med farlig gods**	**Brann og eksplosjon**
Lite sannsynlig					

ROS-analysen har identifisert 12 relevante hendelser/situasjoner, hvorav 4 hendelser/situasjoner utgjør en høy risiko (rødt felt over og merket rødt under):

• Brann/eksplosjon • Ulykker med farlig gods • Radon • Setninger • Overflatevann / oversvømmelse • Trafikkulykker • Stormflo / oversvømmelse	• Grunnforurensning • Ulykker med gående / syklende • støy • luftforurensning • støv fra trafikk

13. Samlet vurdering av virkninger av planen

Kommunedelplanen er en overordnet plan og vil følges opp av videre reguleringer som utreder konsekvenser av tiltakene. Temakart og ROS- analysen indikerer områder hvor særlig hensyn må tas ved tiltak.

Denne vurderingen er gjennomført ved rullering i 2015. Det er gjort en oppdatering for relevante temaer og endringer i henhold til begrenset revidering i 2022.

Satsing på økning av boliger i sentrum kan by på utfordringer på sikt, men utvikling av sentrum vil ta tid og gå trinnvis. Utvikling av Indre havneby og havneområdet mot øst ivaretas i områdereguleringene for disse områdene.

Det er laget en felles konsekvensutredning for alle innspillene til areal og sentrumsplanen. I tillegg foreligger det en trafikkanalyse 2014, bystrategi (Gehl 2014) og handelsanalyse (2011). Dette er redegjort for i planens del 1:Mål og strategier for areal- og sentrumsutviklingen i Horten (2014).

Dette kapitlet gir en kort summarisk gjennomgang av relevante tema som er nevnt i forskriften om konsekvensutredninger, i tillegg til de 5 temaene utredet i kapittel 1.

Folkehelse

Folkehelse skal ha et gjennomgående fokus i alle planer. Dette er forankret i kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. Et godt miljø kan fremme helse f eks ved å oppmuntre til fysisk aktivitet og sosial kontakt.

Byrom er et viktig tema i planen og er også et vektlagt tema for revideringen i 2022. Det er laget en langsiktig og helhetlig plan for utvikling av byromsnettverket i sentrum. Disse skal ha ulike konsepter og tema og skal samlet sett bidra til at Horten sentrum blir mer attraktive og engasjerende møteplasser. Gode møteplasser med aktivitet og muligheter for rekreasjon, tilpasset ulike aldersgrupper vil være et gode for folkehelsen.

Sentrumsplanen legger til grunn at gangavstand skal være styrende for sentrumsutviklingen og planen har en rekke helsemotiverende tiltak. Ved å samle hverdagsaktivitetene som hjem, skole, arbeid, handel og fritid er det mulig å leve i større grad uten bruk av bil. De arealplanmessige helsegevinstene i sentrumsplanen er langsiktige, men viktige.

Planbestemmelser og teknisk forskrift sikrer universell utforming og HC p- plasser.

Klima og miljø

Kommunen har en vedtatt klima og miljøplan. Sentrumsplanen følger opp denne ved bl.a. at arealer og transportsystem planlegges effektivt i et kompakt sentrum, med framtidig boligbygging innenfor 10 min. gange til sentrumskjernen, sammen med en restriktiv holdning til parkering. Lokalt vil virkningen av dette vil være bedre miljø gjennom luftkvalitet og bokvalitet. Generelt kan en si at planen fremmer miljø- og klimavennlig transport ved å konsentrere sentrum, i tillegg til flere tiltak for å fremme gange og sykling. Energibruk i bygg følges opp gjennom Tek17.

Fjernvarme

Det er etablert et fjernvarmenett i Horten sentrum som er en oppfølging av klima og miljøplanen. Alle nye store boligprosjekter har krav om vannbåren varme gjennom planbestemmelsene. Konsesjonsområdet dekker noe mer enn hele planområdet. Fjernvarmenettet i sentrum varmes opp

med ved bruk av sjøvann og varmepumpe. Jfr. Temakart Konsesjonsområde for fjernvarme. Kap.13 i planbeskrivelsen.

Støy

De viktigste støykildene er veitrafikk, og ferja. Bestemmelsene sikrer forskriftsmessige forhold mht støy. Sentrum er satt som en egen avvikssone i planen. Dvs. at det kan bygges boliger i rød sone, forutsatt avbøtende tiltak jfr. bestemmelser. Se hensynssone for støy, kart nr. 10 i planbeskrivelsen. I tillegg til trafikkstøy er det noe støy fra trafikkhavna.

Støy fra ferga og havna kan være utfordrende i forhold til boligbygging. Det er i bestemmelsene satt krav til maks. støy i oppholdsarealer ute og til lekeplasser.

Forurensning

Deler av sentrumsområdet har forurenset grunn. Dette gjelder blant annet deler av sjøfronten i Ytre havn og Bromsjordet (Indre havneby). Forurenset grunn er avmerket som hensynssone og redegjort for i ROS-analysen foran. Gjennom regulering vil de helsemessige konsekvensene bli vurdert ved en eventuell utbygging på forurenset grunn. Det må utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser som skal godkjennes av forurensningsmyndighet ihht gjeldene lovverk. Forurensning kan i tillegg til de helsemessige konsekvensene også gi store økonomiske konsekvenser for et utbyggingsprosjekt.

Luft

Denne planen vil i begrenset grad påvirke luftkvalitet og klima. Det vil likevel være noen effekter, som hovedsakelig er positive i forhold til klima og luftkvalitet. En økning av antall innbyggere i kommunen vil naturlig nok føre til noe økte utslipp fra trafikk og fra oppvarming av boliger. En plan med satsing på grønn mobilitet og sentrumsnære boliger vil ha til hensikt å redusere trafikkbehovet pr innbygger. Ved at flere mennesker blir bosatt sentralt i Horten sentrum, vil en større del av daglige gjøremål kunne skje med gange og sykkel

Stormflo

Utdypet i ROS – analysen foran.

Ved utbygging i havneområdene mot Gjestehavna og Sjøfront øst må det legges inn tilstrekkelig sikkerhetsmargin med tanke på økt risiko for ekstremt høy vannstand. Laveste nivå for 1.etg gulv for kommunen er satt til kote over +2,6. Et eget temakart viser kote +2,6 for hele sentrum. Konsekvenser utredes i videre reguleringsplaner.

Grønnstruktur og rekreasjon

Satsing på økning av boliger i sentrum kan by på utfordringer. Horten sentrum har imidlertid i dag store grøntområder i sentrum og relativt kort vei til turområder og strand. Lystlunden og Karljohansvern med Hortensskogen er viktige rekreasjonsområder som gir byfolk kort vei til sjø og natur. Kyststien er etablert både nordover og sørover. Planen prioriterer gode offentlige rom, lekeplasser og parker.

Gehls bystrategi gir føringer for oppgradering av sentrums byrom. Det skal satses på møteplasser og en grønnere by. Prioriterte gangforbindelser skal merkes og styrkes og forbinde lekeareal, parker, strandsonen og sentrum. Strandsonen skal opparbeides og tilrettelegges for bruk i utviklingsområdene.

Barn og unge

Barn og unges oppvekstsvilkår er viktig, og byen skal være et godt og trygt sted å bo og vokse opp. Sentrum har en større aldersspredning enn man kanskje skulle tro og det bor en god del barn i byen. Planen har til hensikt å legge til rette for gode by - og bomiljø for også barn og unge. Det er gjort tellinger av barn i sentrum i Gehls rapport. Den viser at det mangler aktiviteter for unge i sentrum. Byrommene må utformes slik at det er trygt å leke i byen.

Oppgraderingen av de offentlige byrommene og aktiviteter i Lystlunden skal gi barn og unge møteplasser med innhold som inviterer til økt bruk og styrker deres oppvekstsvilkår. Barnetråkk må hensyntas og krav til lekearealer ivaretas i rekkefølgekravene planen stiller. Det er krav om erstatningsareal ved omdisponering av arealer som barn bruker. Jfr. RPR barn og unge.

Sosial infrastruktur

Utviklingen av de store arealene i Horten vil ta mange år og behovet for sosial infrastruktur må vurderes i et langtidsperspektiv. 1700-1800 boliger vil tidligst kunne realiseres fullt ut i løpet av 20 år, og da med optimistiske vekstprognoser lagt til grunn.

Prognosene for barnekullene i sentrum holder seg nokså konstante, antallet er på 300-350 barn pr kull. Veksten ligger innenfor den eldre delen av befolkningen i tråd med SSBs prognoser.

Innenfor planområdet er det én barneskole, Sentrum skole. Alle barn som bor innenfor planavgrensningen tilhører Sentrum skoles krets. Skolen har ca. 500 elever. Sentrum skole har nylig blitt rustet opp og bygget ut, slik at den nå framstår som en fin og moderne skole.

Horten videregående skole, beliggende i Lystlunden, ble ferdigstilt i 2018 og har i overkant av 1000 elever antall elever fra både Horten kommune og andre kommuner i Vestfold. Skolen er Breeam sertifisert og har høy kvalitet både utvendig og innvendig.

Kapasiteten på antall barnehageplasser og hvor de er lokalisert må samsvare med framtidige prognoser for barnetall, utbygging og kommunens tilgjengelig arealer. Barnehagestrukturen må forholde seg til anbefalte normer og regler i barnehageloven og i forskrift om miljørettet helsevern i barnehager, skoler og SFO. Hortensbarnehagen har pr 2020 en dekningsgrad 92,6% som er høyere enn sammenlignbare kommuner (K13), Vestfold og landet for øvrig. Behovet for barnehageplasser påvirkes både av nedgang i fødselstall og befolkningstilveksten. I følge prognosen vil fremtidig barnehageutbygging kun begrenses til å erstatte eldre bygg og opprettholde tilnærmet det antall plasser vi har i dag.

Kommunestyret vedtok i 2013 å bygge kommunal barnehage i tilknytning til utbyggingen i Indre Havneby. Kommunestyret vedtok i desember 2018 å ta barnehagen helt ut av investeringsbudsjettet. Behovet for nye lokaler og samlokalisering er fortsatt tilstede. Strandparken barnehage og Karljohansvern barnehage, eksklusiv Ørnhuset, kan utvide med 18 ekvivalenter innenfor godkjent lek –og oppholdsareal. I Havneplanen er det avsatt arealer for fremtidig utvidelse av Strandparken barnehage hvis det skulle bli behov for det.

Ved utbygging av flere boliger kan det bli behov for flere plasser i dette området enn vi har kapasitet til i dag.

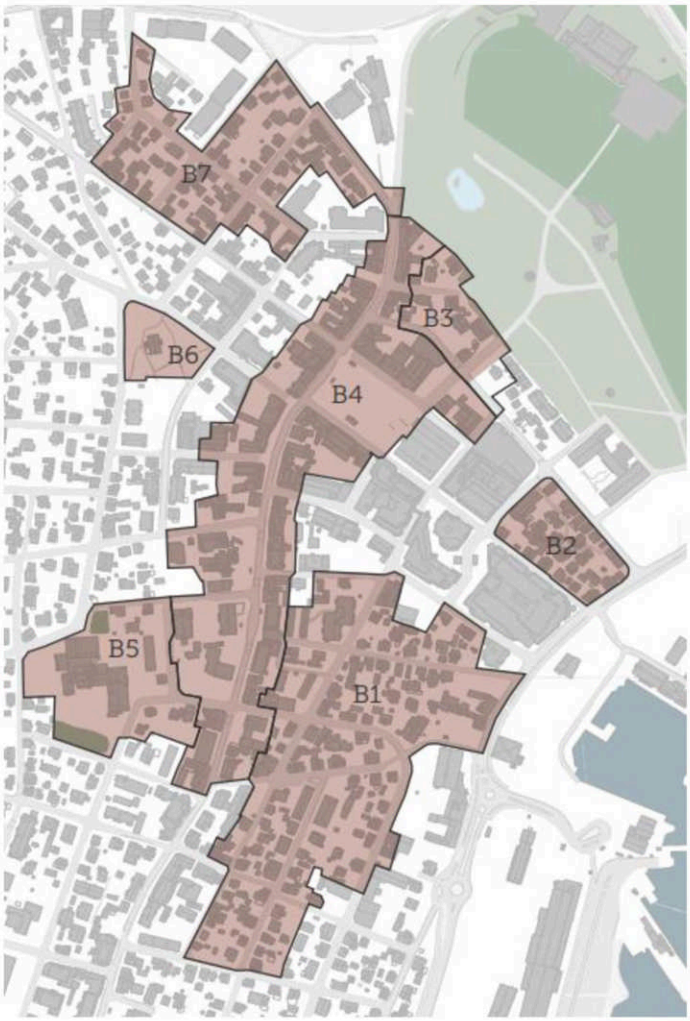
På lengre sikt bør skole- og barnehagebehovet vurderes fortløpende parallelt med utviklingstakten. Planen vil ikke utløse behov for økt skole- og /eller barnehageplasser i den neste fireårsperioden.

Kulturminner, kulturmiljøer og estetikk

Et av hovedmålene i for planen fra 2015 var å minske presset på «eplehagefortetting» og ivareta historiske områder i sentrum. Kulturmiljø har vært et av temaene ved revidering. Kulturmiljøsonene har vært avsatt fra 2007, når den første Kommunedelplanen for Horten sentrum ble vedtatt. Grunnlaget fra planprogrammet var å oppdatere kunnskapsgrunnlaget for de syv ulike kulturmiljøene. Det skal være et bedre grunnlag for saksbehandling og gi føringer for nye tiltak i sentrumsområdet. Kommunen har engasjert kulturminnefaglig kompetanse fra Norconsult til å gjennomføre vurderingen, samt forslag til oppdaterte bestemmelser. Kommunen har også vært i dialog med Kulturarv ved Vestfold og Telemark fylkeskommune i løpet av planprosessen.

Den kulturminnefaglige rapporten gir et oppdatert bilde av sentrums kulturmiljøer og hvordan disse kan deres særpreg og karakter kan styrkes og ivaretas i årene som kommer.

Det har blitt innarbeidet oppdaterte bestemmelser for de syv sonene. Disse er noe mer detaljerte, men det vurderes å bedre sikre hensynet og forhindre tolkningstvil. Kulturminnefaglig vurdering ligger vedlagt planen.



Figur 8 Kulturmiljøsoner i Horten sentrum

Handel

Planen legger til grunn å samle sentrum. Dette er et viktig virkemiddel for å oppnå byliv og dermed økt handel. Planen åpner ikke for forretninger utenfor sone 1 i sentrum (5 – min. byen). Dette skal bidra til å styrke handelen. Flere mennesker i sentrum gir bedre grunnlag for bykvalitet, lokale tilbud og kollektivtilbud. Dess tettere byen er, jo mer bærekraftig blir den ettersom både tilbud og tjenester blir å finne innenfor korte avstander.

Siden forrige rullering har det blitt etablert flere restaurant- og utelivstilbud i Storgata og Apotekergata. Gjestehavna har også fått et utvidet og bredere tilbud innen servering. Horten næringsforum jobber aktivt med å koordinere tiltak for å styrke handelen i sentrum.

Byrom og handel

Byens gater, parker, torg og plasser er viktige fellesrom som skal invitere til bruk og opphold. Folk er avgjørende for byliv og sentrumshandel. Både boliger og arbeidsplasser bidrar til aktivitet i sentrum. For å bli mer attraktiv må en by øke sin tiltrekningskraft. Byliv- og sentrumsutvikling handler om å påvirke folks og virksomheters lyst, behov og mulighet til å velge byen som bosted, møteplass og etableringssted. Kommunen har en viktig i rolle i skape goderammer og tilrettelegge for at folk opplever byen som attraktiv å oppholde seg i. Et av temaene i revideringen har vært å styrke gjennomføring av byromsnettverket i sentrum. De byrommene skal være tilpasset ulike aldergrupper og være et aktive og engasjerende møteplasser i byen.

Trafikk

Generelt kan en si at planen fremmer miljø- og klimavennlig transport. Det er flere tiltak hvor virkningen er redusert bilbruk. Konsekvenser i forhold til trafikk og ulykker er drøftet i trafikkanalysen til Rambøll fra 2014.

Det er ingen planer for endringer i hovedveinettet for Horten. Det forventes noe økt trafikk i sentrum nord, i forbindelse med videregående skole og utviklingen av Indre havneby. Horten industripark vokser også noe. Konsekvenser i forhold til trafikk utredes videre i reguleringsplanene, der lokale tiltak som kryssløsninger og lignende, vil bli gjennomført. En mer optimalisert løsning for Ørnkrysset bør vurderes.

Trafikksituasjonen omkring Strandpromenaden og havneområdet er vurdert i planarbeidet for områderegulering for Horten havn. Der pekes det på at det bør gjøres grep for å begrense bilbruken i sentrumsområdet samlet sett.

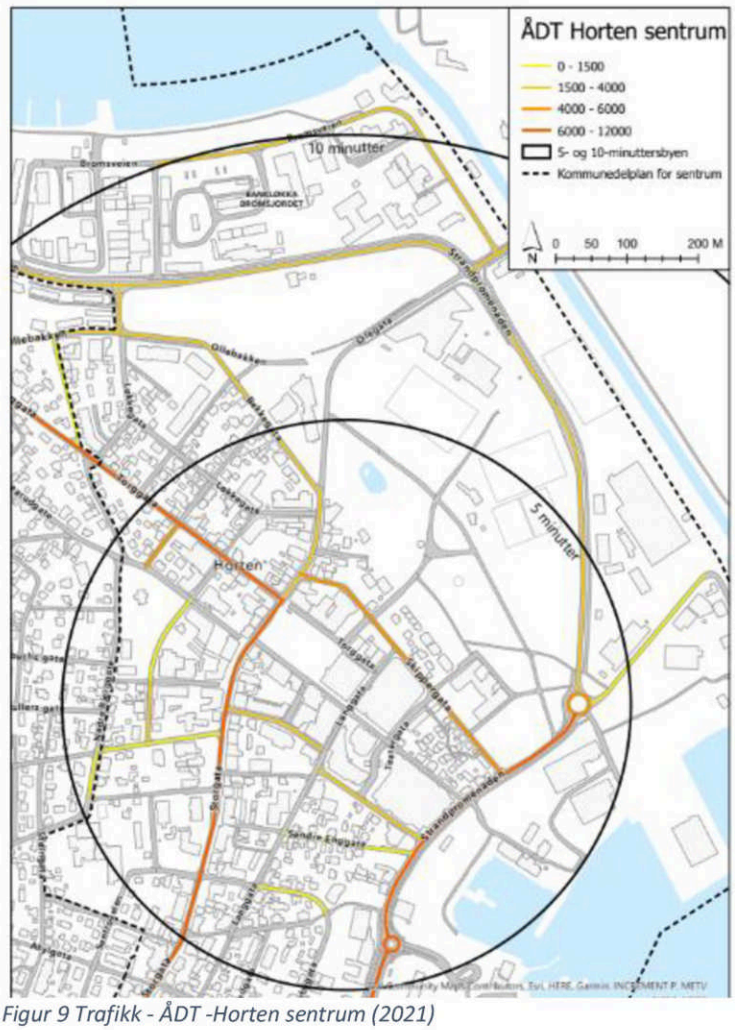
Hovedgatestrukturen i sentrum opprettholdes som før. Strandpromenaden fra rv 19 via havna, Lystlunden, Ollebakken og opp til Torggata forblir hovedgata rundt sentrumskjernen. Kjøremønsteret er endret. Flere bruker Strandpromenaden til sentrum og færre kjører inn via Storgata og Torgata. RV19 tar unna det meste av ferjetrafikken og fungerer godt. Ny Rv 19 kan være en grunn til at sentrumstrafikken er redusert siden 2007. «Nordoverveien» ligger inne som en framtidig mulighet.

Biltrafikken i Horten sentrum på hovedveien har ikke blitt redusert de siste årene. Følgende tall (årsdøgntrafikk –ÅDT) er hentet ut fra de viktigste ferdselsårene i 2020 (bør tas med i vurderingen at 2020 kan ha hatt mer avvikende trafikkmengde fra normalen pga pandemisituasjonen):

- Storgata har en ÅDT på 6500 (2020). Til sammenligning har det blitt redusert fra 10300 ÅDT (2007), men har økt noe fra tallene som ble målt i 2015, hvor ÅDT ble målt til 5700.
- Trafikkbelastningen i Torggata lå i 2007 på 8205 ÅDT, ble redusert til 5200 ÅDT i 2015, og ligger nå på 7500 ÅDT.
- Strandpromenaden ved havneområdet: Målinger fra 2018 viser en ÅDT på 9500, og målinger fra 2020 viser ÅDT på 8000.

Konsekvenser og virkninger av tiltak må håndteres gjennom videre planlegging. Arealutnyttelse for fremtidige utviklingsprosjekter i sentrum/planområdet må vurderes samlet med trafikkreduserende tiltak. Uten trafikkreduserende tiltak må lavere utnyttelse vurderes. Planen legger til rette for lavere hastighet og omforming av enkelte bygater. I revisjonen har det blitt utarbeidet en parkeringsstrategi som gir oversikt og grunnlag for videre utvikling, samt foreslår tiltak som kan være med på begrense trafikken i sentrum, samt tiltak som kan stimulere flere til å gå over til mer bærekraftige transportmidler.

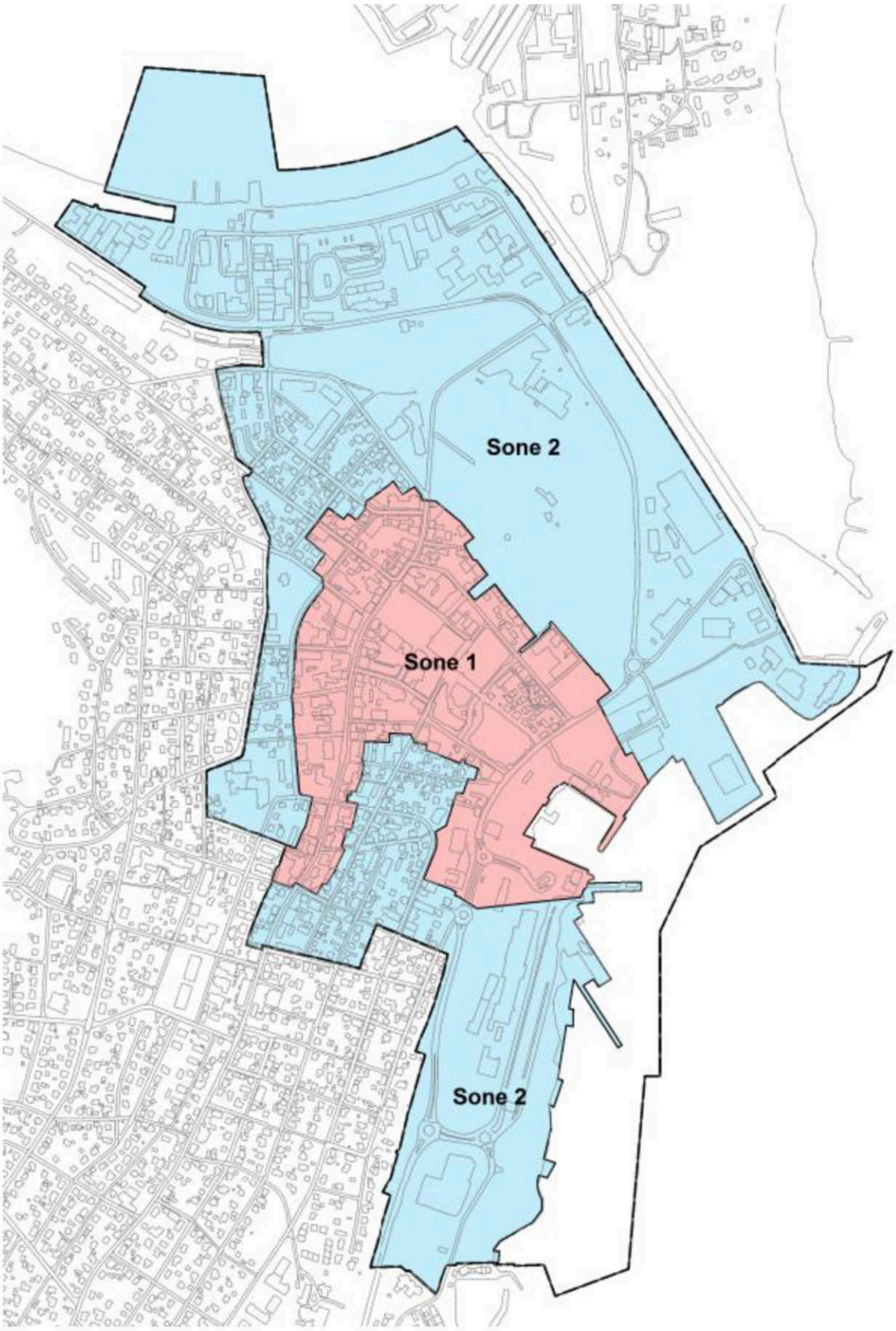
Horten sentrum har gode bussforbindelser mot nord og sør (02 og 01-linje). Det er behov for å se nærmere på hvor godt kollektivtilbudet vil bli fremover og i hvilken grad det gir et godt alternativ til bil for kommunens innbyggere. Busskobling mot sentrum for ny Skoppum stasjon bør være høyt prioritert for sikre en bærekraftig by- og transportutvikling.



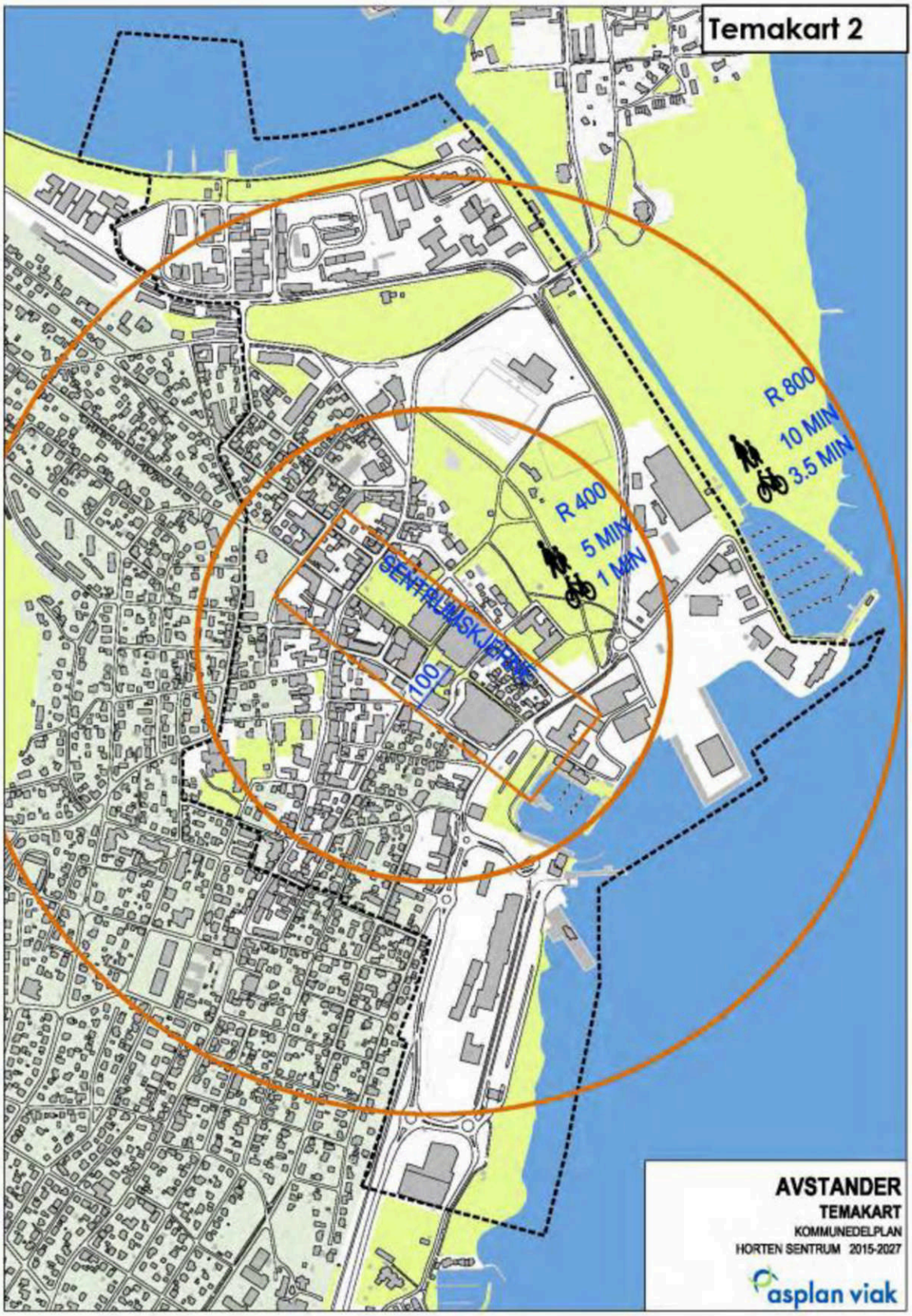
Figur 9 Trafikk - ÅDT -Horten sentrum (2021)

14. Temakart og registreringer

1. Sentrumssone 1 og 2



2. Avstander – sentrum



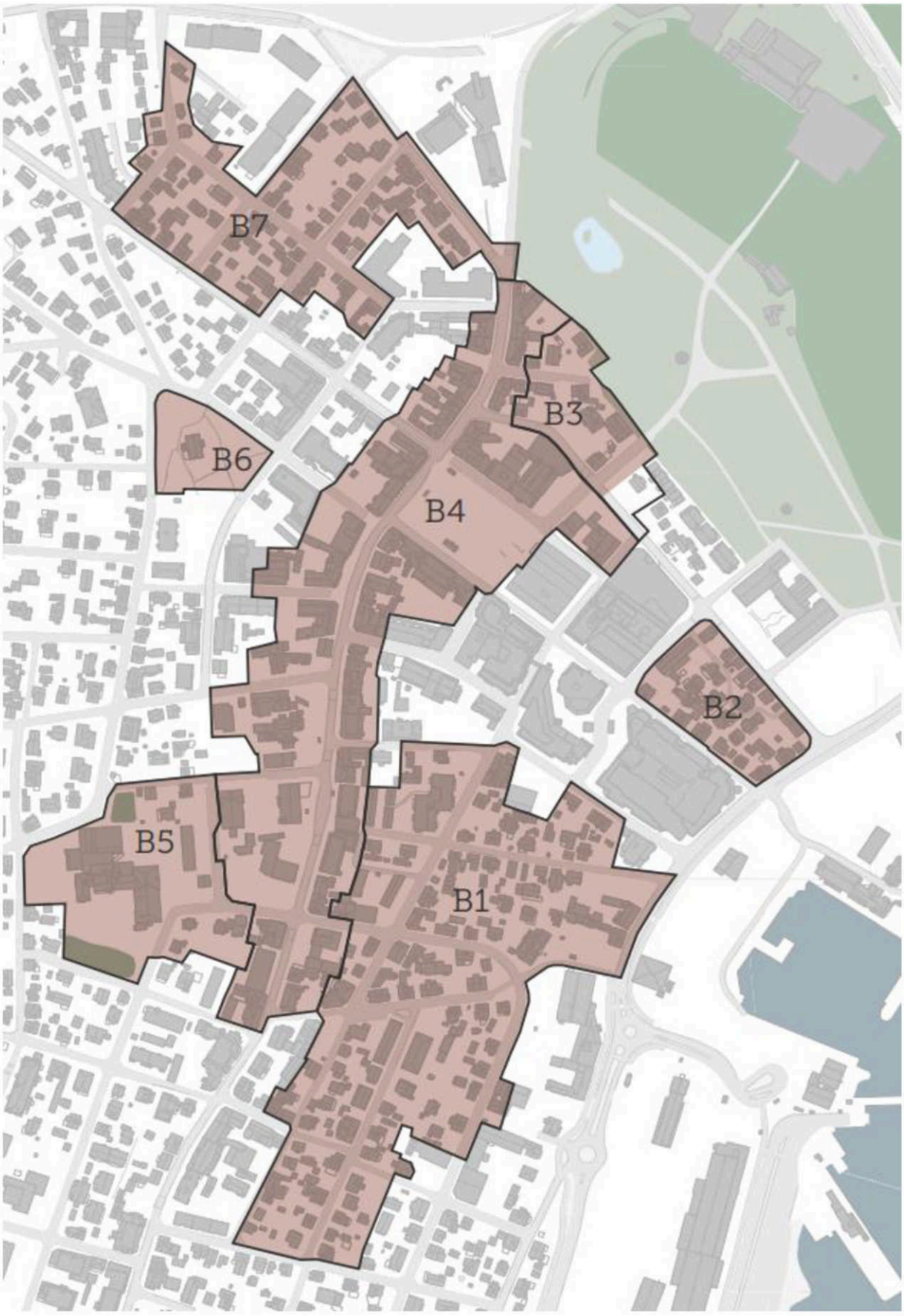
3. Grønnstruktur og prioriterte gangforbindelser



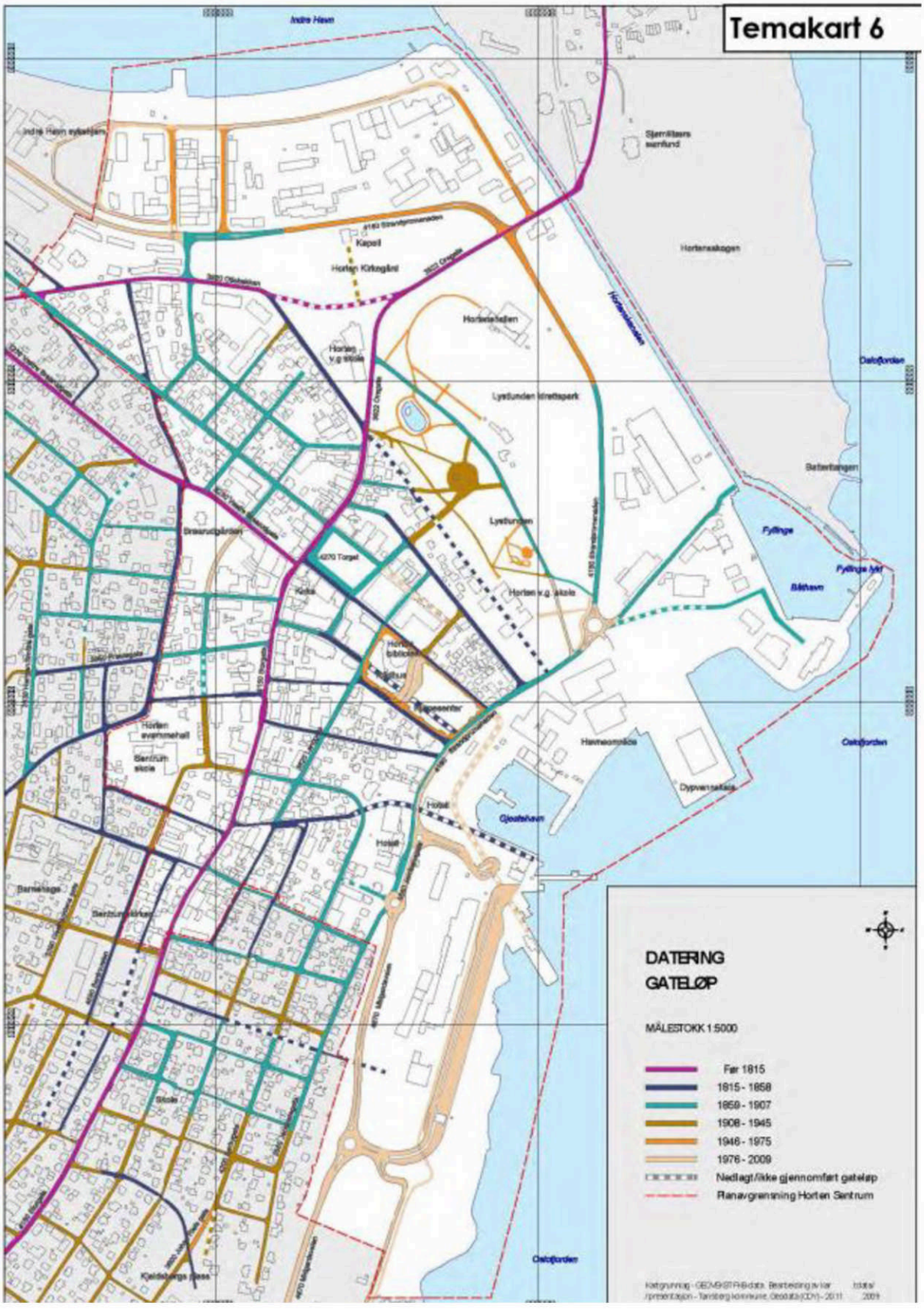
4. Dekning - byromsnettverket



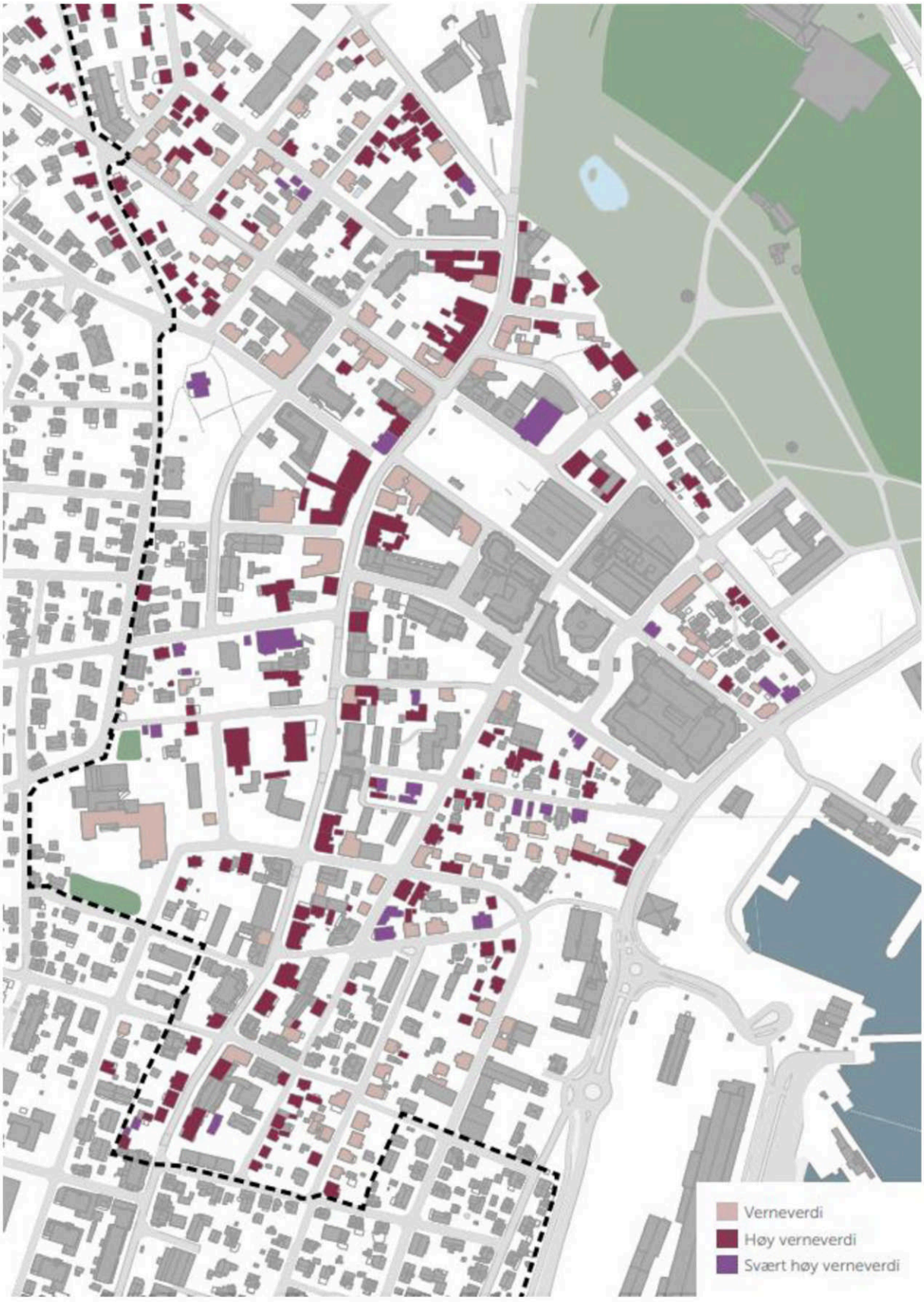
5. Bestemmelsesområder – kulturmiljø



6. Datering av gateløp



7. Verneverdige bygg i Horten sentrum



Retningslinjer for verneverdig bebyggelse

1. For bygninger og tilhørende anlegg klassifisert med svært høy eller høy verneverdi på temakart gjelder følgende:

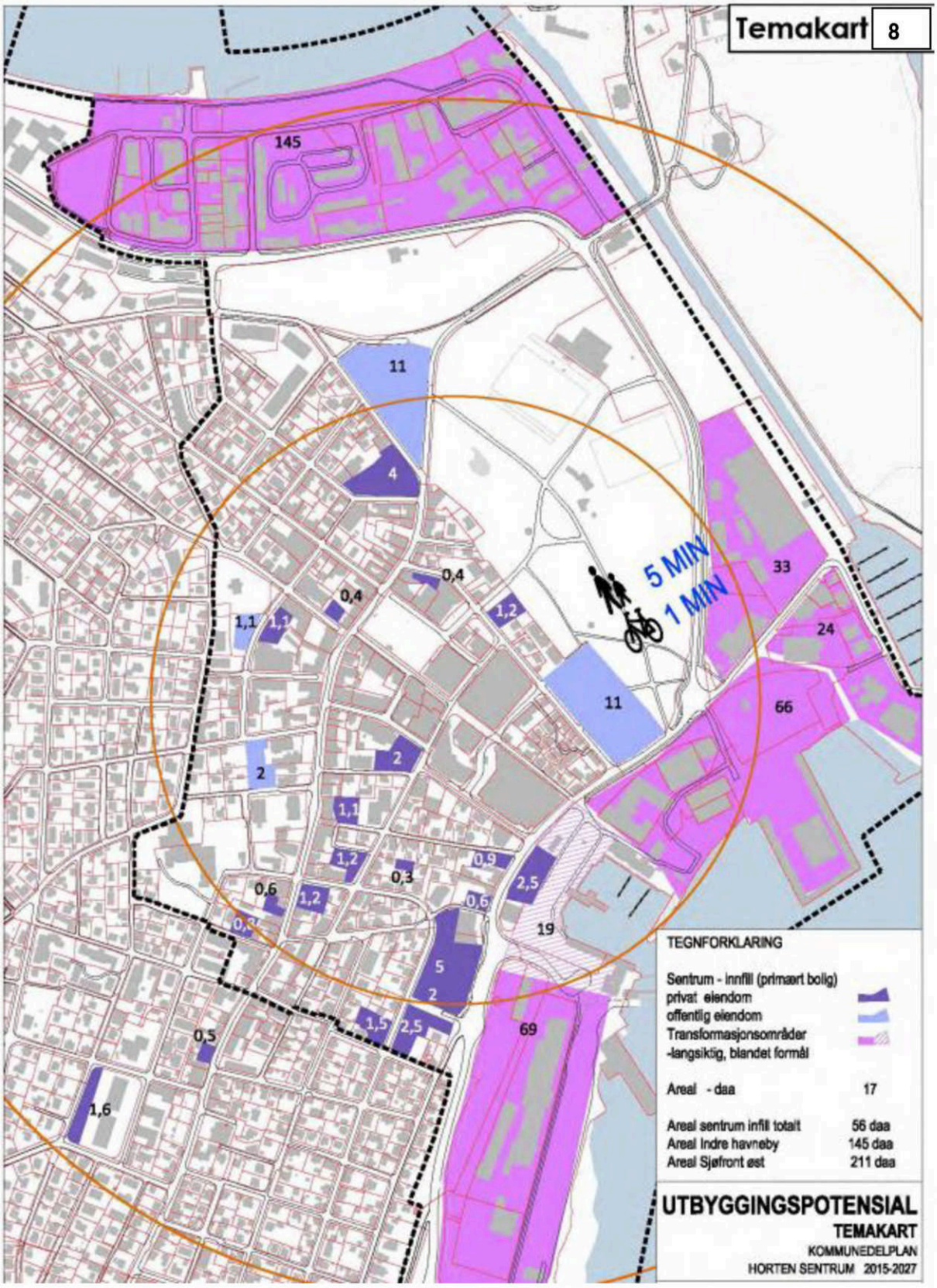
    a) Vedlikehold og istandsetting av anlegg bør skje med tradisjonelle materialer og metoder for å ivareta de kulturhistoriske verdiene i størst mulig grad. Ved vedlikehold, istandsetting og eventuell gjenoppføring bør opprinnelige/autentiske bygningsdeler og materialer, herunder kledning, taktekking, vinduer, dører og listverk gjenbrukes så langt det er mulig. Er det pga. skade nødvendig å skifte ut skifte ut bygningsdeler, bør de erstattes med gode kopier.
2. For tilbygg, påbygg og nybygg knyttet til bygninger med svært høy eller høy bevaringsverdi gjelder følgende:

    a) De skal underordne seg hovedbygningen på eiendommen når det gjelder plassering på tomten, bygningsvolum (grunnflate og byggehøyde) og i sin henvendelse til gaten.
    b) De skal utformes i harmoni med hovedbygningen når det gjelder form, proporsjoner og material- og fargebruk.
    c) Tilbygg, påbygg, takoppløft, arker og balkonger bør ikke tillates på gatefasaden.

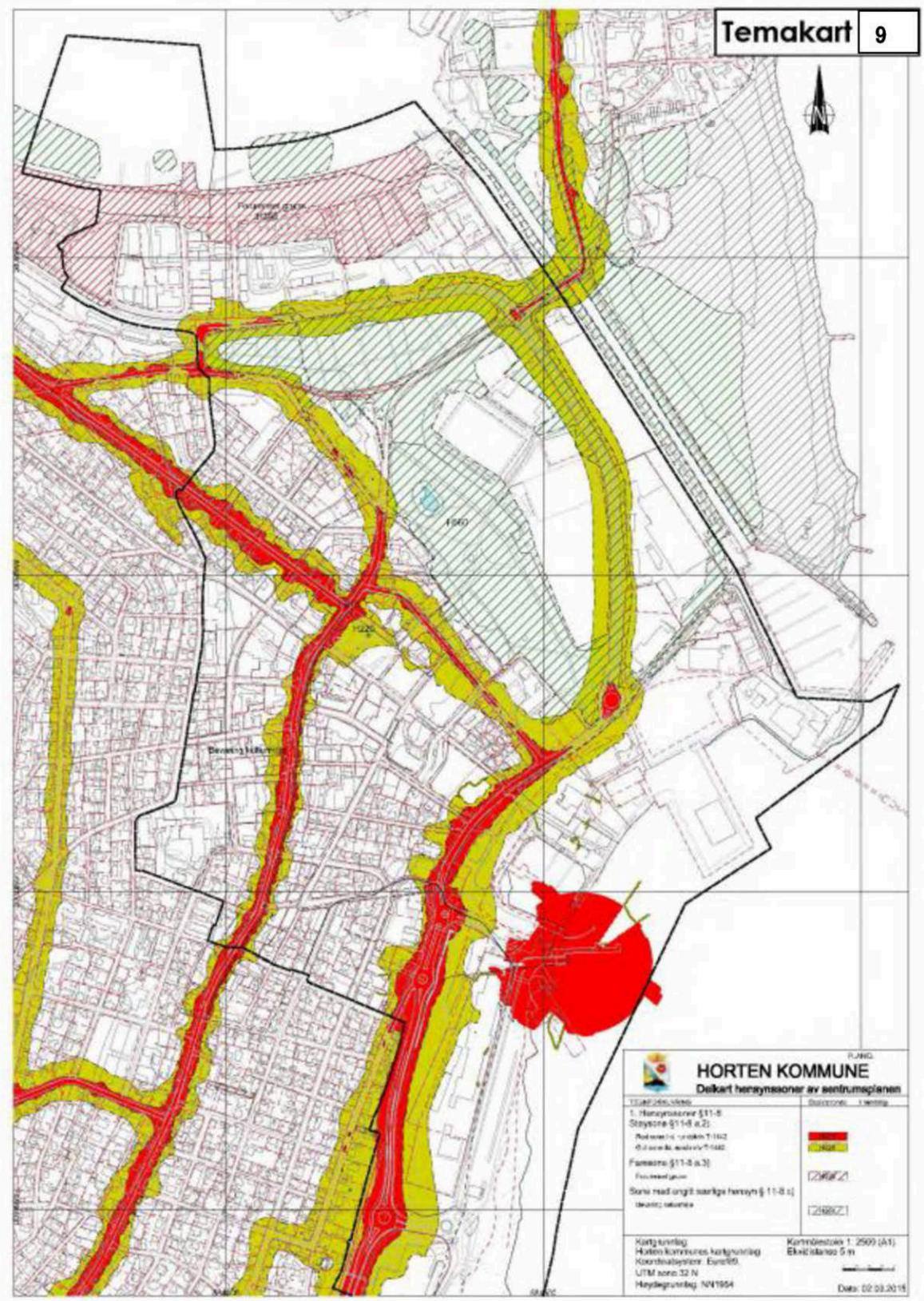
Vurderingen av hva som er kulturminner eller verneverdig bebyggelse vil være gjenstand for en løpende vurdering av plan- og bygningsmyndighet og antikvarisk myndighet. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

Temakart skal legges til grunn for vurdering av om enkeltbygg skal bevares.

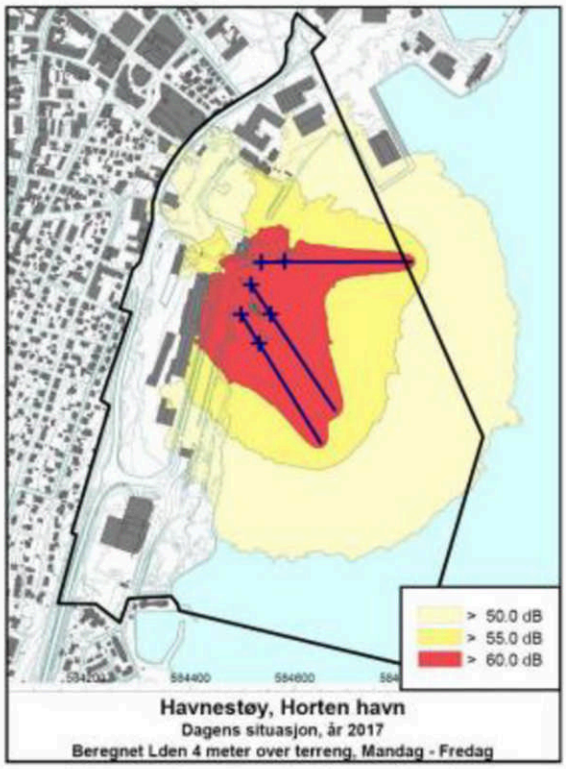
8. Utbyggingspotensial (fra 2015)

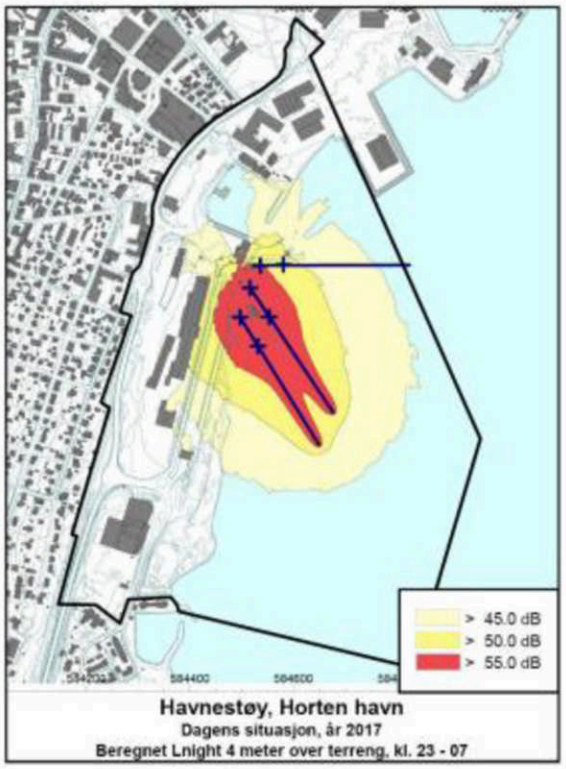


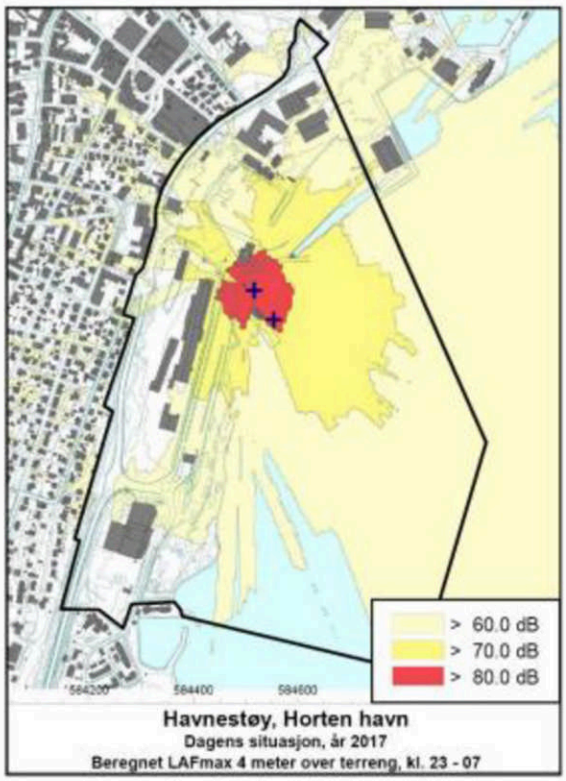
9. Hensynssoner – støy

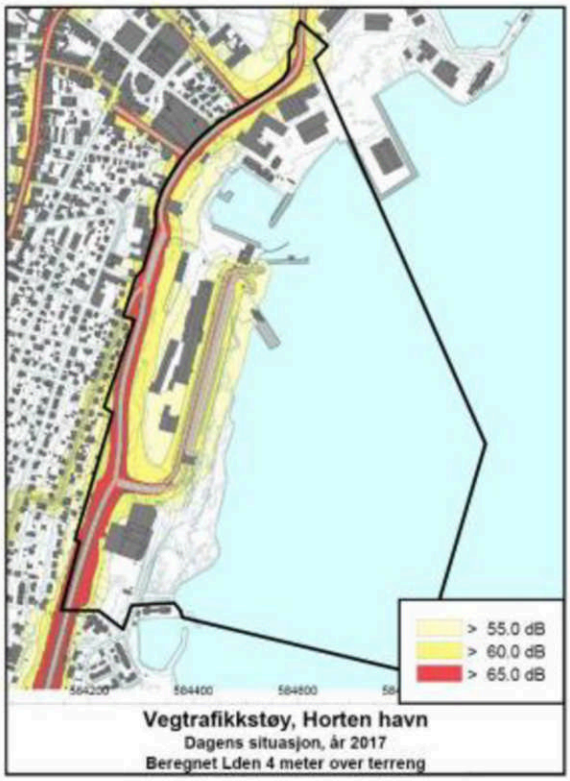


10. Fergestøy (hentet fra områderegulering for Horten havn)

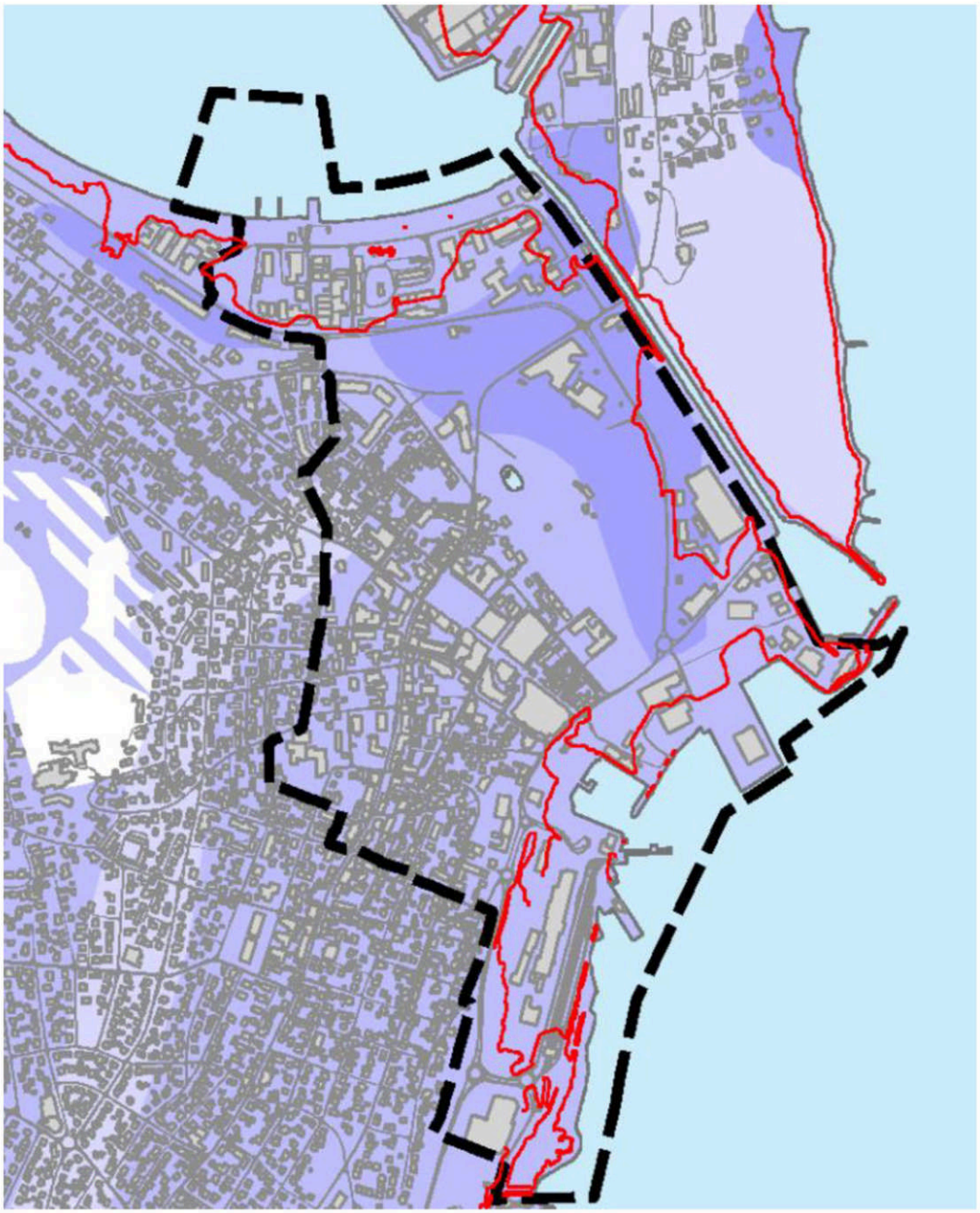


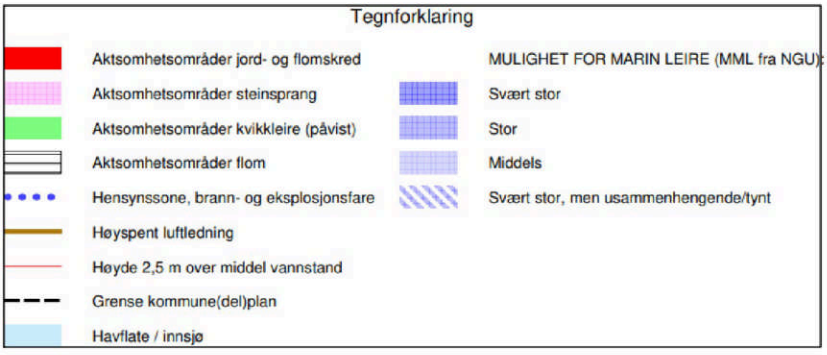




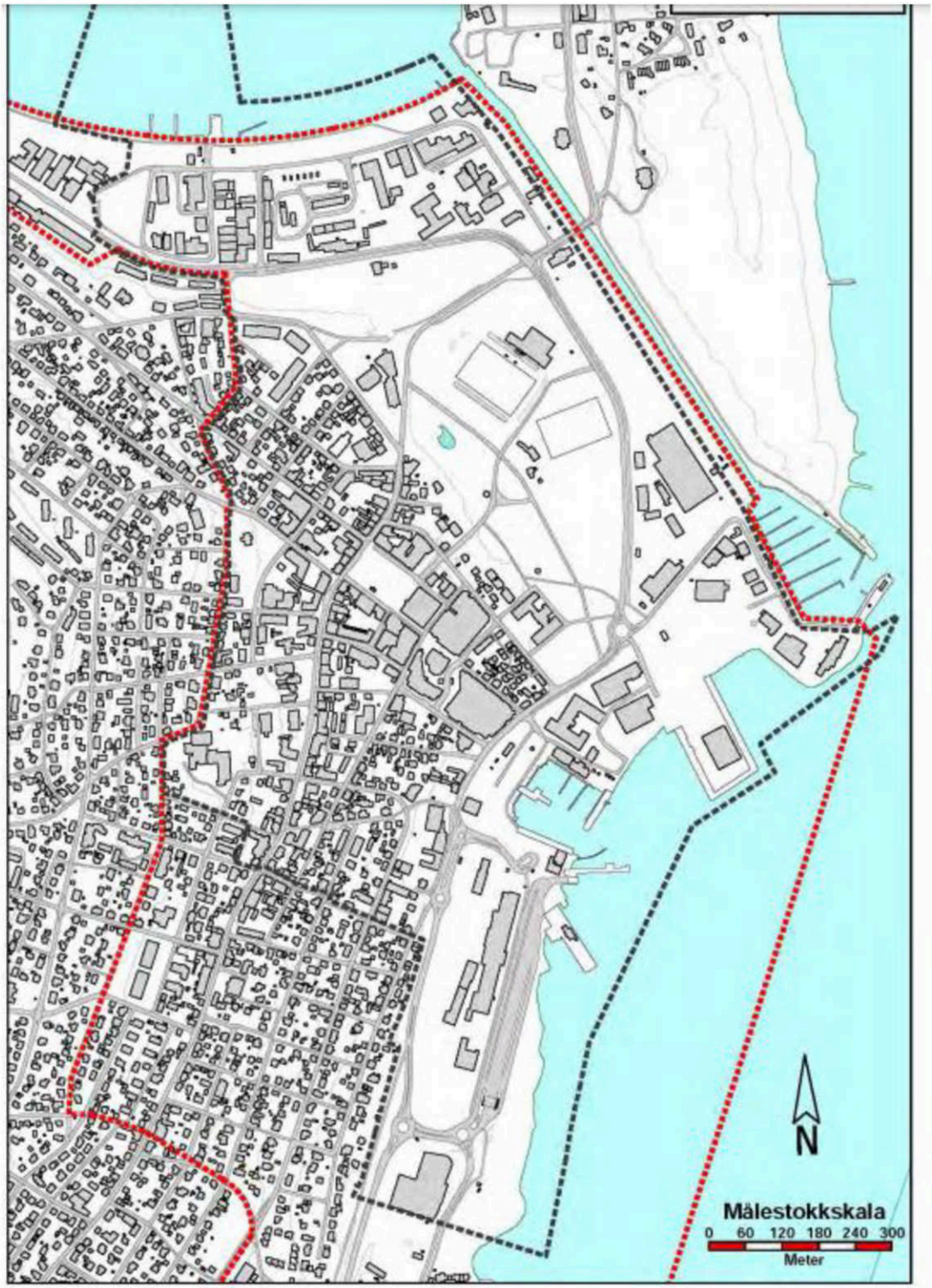


11. Samfunnssikkerhet og beredskap – flom/ras/skred



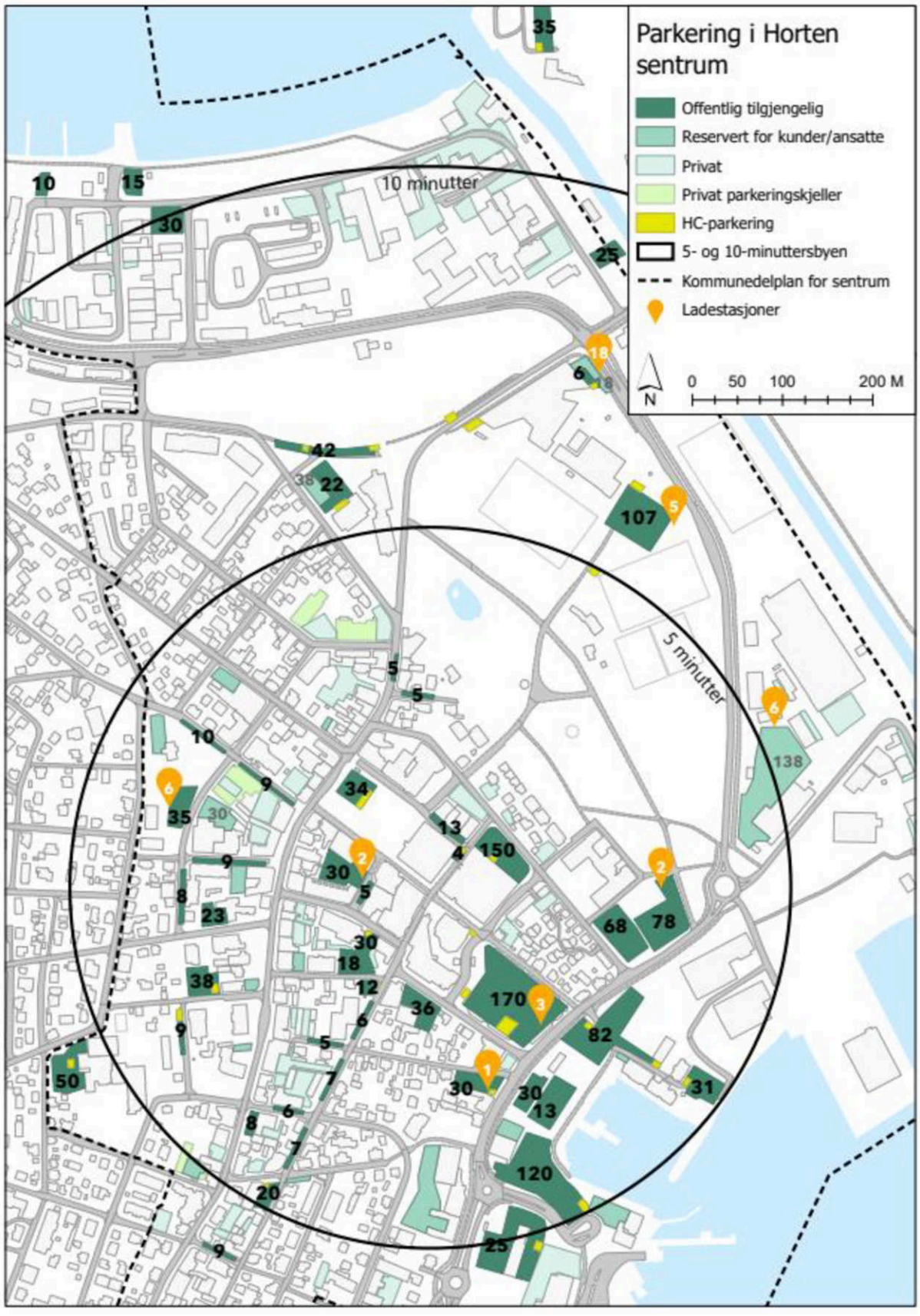


12. Konsesjonsgrense fjernvarme

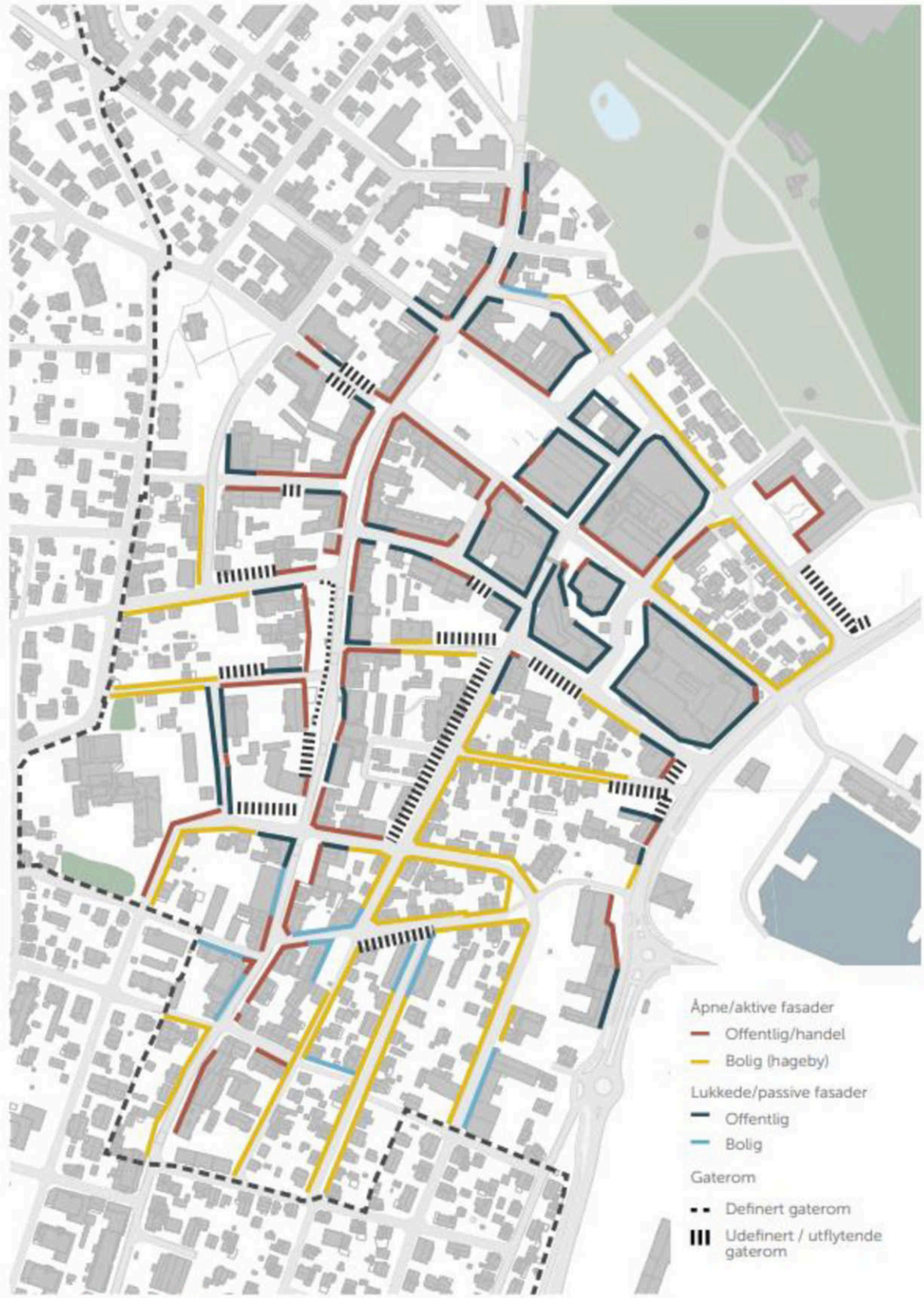


Konsesjonsgrense fjernvarme
Kommunedelplan Sentrum 2015-2027

13. Parkeringsdekning (2021)

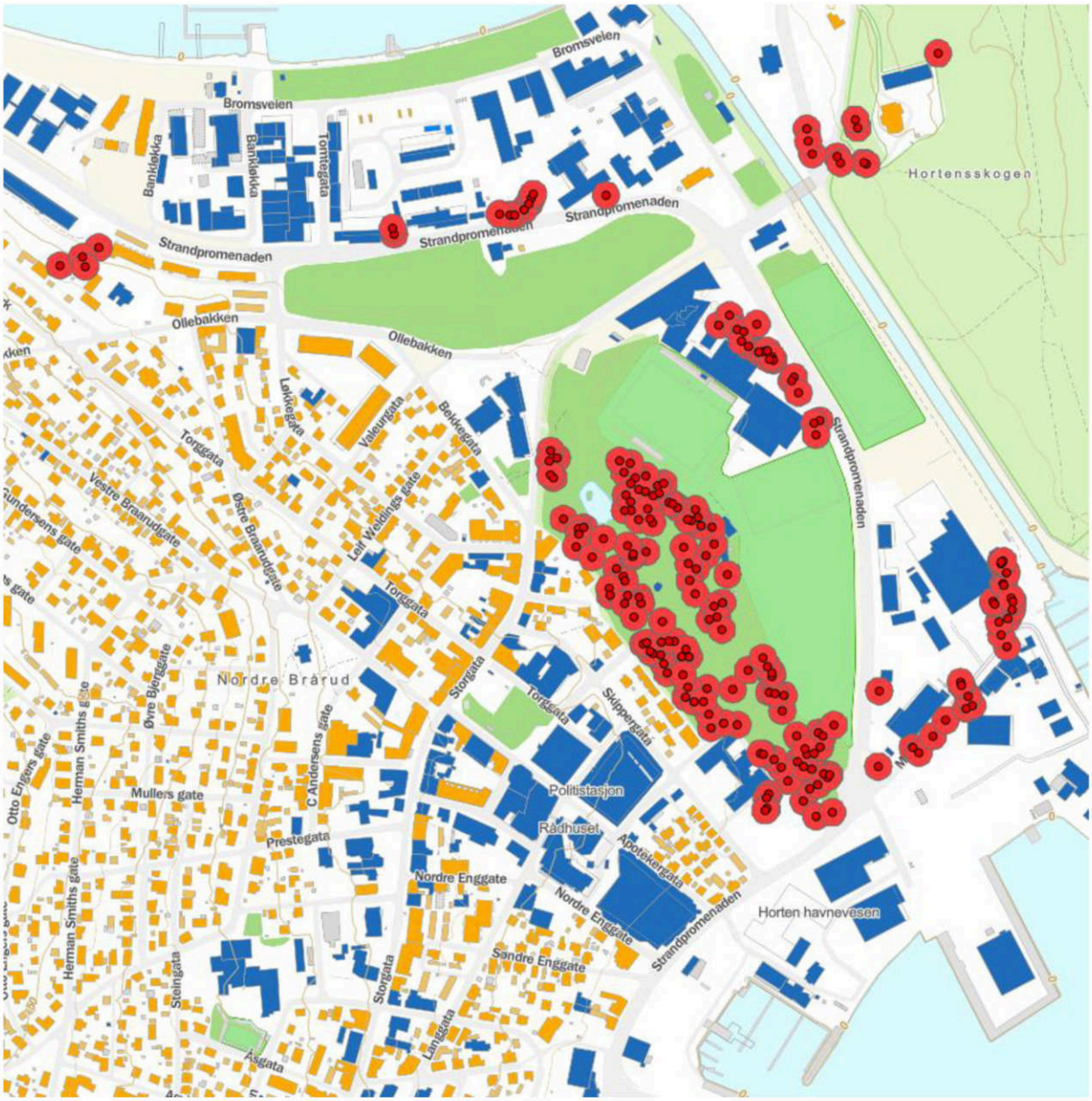


14. Fasader og gaterom



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

15. Utvalgte naturtyper – hule eiker



Hule eiker innenfor avgrensningen for Kommunedelplan for Horten sentrum. Se Artsdatabanken for nærmere informasjon.

Notater