PRIVATMEGLEREN
HORTEN

VEDLEGG
ROLV WESENLUNDS VEI 9

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 Horten
Gnr. 129, Bnr. 409, andelsnr. 12 i ROLV WESENLUNDS VEI 9 BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260078

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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Rolv Wesenlunds vei 9
3183 Horten

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 30/04/2026

Aschehougs gate 8
Horten 3183
92654319
post@immensum.no

IMMENSUM AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:129, Bnr: 409
Hjemmelshaver:	Jan-Erik Engebretsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	12
Byggeår:	2023
Tomt:	1498,8 m²
Kommune:	Horten

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jan- Erik Engebretsen
Befaringsdato:	29.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles tomt, opparbeidet med gressplen og busker. Asfaltert innkjøring.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk fra 2023, tilhørende Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag.
Oppført i konstruksjoner av tre, stål og betong.
Fasader av liggende trekledning og fasadeplater.
Vinduer med 3-lags glass og karmer av tre med utvendig aluminiums-tekking.
Flatt tak.
Felles inngangsparti med calling, trapperom og heis.
Balkong i stål- og betongkonstruksjon og gulvoverflate av impregnerte trebord.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
2-roms andelsleilighet i 3. etasje, som fremstår i god stand.
Det ble ikke påvist feil eller skader med behov for bygningsmessige strakstiltak, men det er bomlyd i enkelte gulvfliser på badet som anbefales utbedret innen rimelig tid.
For øvrig vises det til vurdering av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg til stue, kjøkken og entre´.
Varmekabel på badet.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Entre´: 2,18 m. Stue: 2,49 m. Kjøkken: 2,49 m. Bad: 2,20 m. Soverom: 2,50 m.

ETASJESKILLER:
Etasjeskiller kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to tilfeldig valgte rom.
Kjøkken/stue: Fra platetopp og til balkongdør ble det målt ca. 4 mm. høydeforskjell.
Soverom: Fra døråpning og til motstående vegg ble det målt ca. 3 mm. høydeforskjell.
Lokale skjevheter/ujevnheter kan forekomme. Målingene er kun ment for å belyse eventuelle skjevheter. Årsak til skjevheter er ikke vurdert.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsopplysninger fra kommunen.
Godkjente tegninger.
Ferdigattest.
FDV fra utbygger.
Sintef-godkjenning for baderomskabinett.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
GULV: 1-stavs parkett.
VEGGER: Malt, slett overflate.
TAK/HIMLING: Malte betongelementer.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen vesentlige endringer.

FELLESKOSTNADER:
Kontakt megler.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. etasje	53	0	0	14
2. etasje	0	5	0	0
SUM BYGNING	53	5	0	14
SUM BRA	58			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
-	-	-	-	-
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entre´, stue, kjøkken, bad, 1 soverom.

BRA-e:

Nettingbod i 2. etg.

MERKNADER OM AREAL:

Selger opplyser at bod på 5 m² i felles anlegg i 2. etasje tilhører leiligheten.
Boden er angitt som BRA-e.
Sør-øst vendt balkong er angitt som TBA.
Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

BAD:
Prefabrikkert baderomskabinett fra produksjonsår 2022.
Fliser på gulv og vegger. Himling med malt, slett overflate og innfelte downlights.
Innredning med slett front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne med glassdører og 1-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon) og tilluft via dørterskel.
Gulvvarme.
Koblingsskap for rør-i-rør system og vannbåren varme.

KJØKKEN:
Sigdal-innredning fra 2023, med slette fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri.
Nedfelt induksjonstopp.
Ventilator med avtrekk.
Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er installert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Værforhold: Sol, 14 * C.
Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.
Utvendige forhold og fellesdeler er ikke vurdert i denne rapporten.

ANDRE MERKNADER:

BOD:
Nettingbod i felles anlegg i 2. etasje.
Støpt gulvdekke.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Tommy Strange

IMMENSUM AS ble stiftet i 2013 og er medlem i Byggmestrenes takseringsforbund, BMTF. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen byggebransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 40 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst og reklamasjonstakst.

30/04/2026



Tommy Strange

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Overflater:
Vegger og himling fremstår i normalt god stand.

Ventilasjon:
Badet har mekanisk avtrekk (balansert ventilasjon) og tilluft via flat dørterskel. Anbefaler å justere opp dørblad så mye som mulig for å sikre enda bedre tilluft/overstøming.

Innredning:
Det er et fuktmerke i nedkant av servantskapet. Ingen pågående lekkasje påvist, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hjelp av fuktindikator.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Overflater:
Det er bomlyd i noen gulvfliser i område mellom toalett og nedfelt dusjhjørne samt 1 flis under servantskap. Bomlyd indikerer at flisene har manglede vedheft til underlaget.

Fallforhold:
Det vurderes å være tilfredstillende fall til sluk.
Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 37 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

TG 2 gis som følge av bomlyd i gulvfliser.
Risiko: Bomlyd i fliser gir økt risiko for at flisene kan løsne eller sprekke ved belastning. Fuktighet kan samles mellom flis og underlag, med risiko for mikrobiell vekst (mugg og svertesopp).
Konsekvens: Langvarig fukt i hulrom gir økt slitasje på underlag og membran.
Anbefalt tiltak: Fjerne fliser med hulrom og legge på nytt. Eventuelt bruke ekspanderende injeksjonslim. Må i såfall utføres av fagkyndig.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran:
Prefabrikkert baderomskabinett med membran fra 2022. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Membranen vurderes derfor etter alder og forventet gjenstående levetid.

Sluk:
Sluk av plast.

Fuktmåling:
Det er prefabrikkert baderomskabinett, og det er derfor ikke boret 73 mm. hull for visuell kontroll og fuktmåling.
Det er fremlagt dokumentasjon på baderomskabinettet.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning:
Sigdal-innredning fra 2023. Fremstår i god stand.
Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt er installert.
Ventilator er funskjonstestet og funnet i orden.

Overflater:
Gulv, vegger og himling fremstår i normalt god stand.

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Ingen separat toalettrom eller spesialrom.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
Vinduer med 3-lags glass og karmer av tre med utvendig alu-tekking, fra produksjonsår 2022. Vinduene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket unormal slitasje eller punkterte glass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Dører:
Balkongdør med 3-lags glass og karmer av tre med utvendig alu-tekking, fra produksjonsår 2022.
Hoveddør med malt/lakkert overflate fra byggeår. I brann- og lydklassifisert utførelse, EI-30/35 dB.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 35 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Overbygget balkong i stål- og betongkonstruksjon, med gulvdekke av impregnerte trebord. Rekkverk i metall.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022/2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Røropplegg:
Vann- og avløpsrør av plast. Innvendige vann- og avløpsrør samt stoppekran er funksjonstestet og fremstår i god stand.

Toalett:
Vegghengt toalett på badet har avrenningsspalte for at evt. lekkasjevann fra den innebygde sisternen kan synliggjøres og ledes til sluk. I følge dokumentasjon på baderomskabinen er fordelerskap for røropplegg og innebygget sisterne montert i vanntett kasse med dreneringsmulighet mellom vegg og toalettskål.

Vannbåren varme:
Fordelerskap for rør-i-rør system og vannbåren varme er plassert på badet.
Det er kun foretatt visuell kontroll av synlige rør og koblinger. Ventiler og regulatorer er ikke vurdert da det kreves spesiell kompetanse.

Merknader: Forventet levetid på vann- og avløpsrør av plast er 50 år.
Forventet levetid på skjult røropplegg for vannbåren varme er 30 år.
Forventet levetid på termostatventiler er 15 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023
Det var rengjort i 2025
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Ventiler for tilluft til oppholdsrom. Flate terskler på innvendige dører medvirker til at boligen har tilfredsstillende luftsirkulasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 50 A. Overspenningsvern pluss 9 kurser iht. kursoversikt.
Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.
Innfelte downlights er ikke demontert for inspeksjon inne i selve konstruksjonen.
Varmekabel er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.
Samsvarserklæring og sluttkontroll for installasjon av el-anlegget i 2023 er fremlagt. Det er ukjent om Det lokale eltilsyn ennå har kontrollert anlegget.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Planløsning:
Det er fremlagt godkjente plantegninger. Ingen vesentlige avvik påvist ved kontroll av dagens planløsning.

Ferdigattest:
Det er utstedt ferdigattest, datert 13.06.2023

Annet:
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for utvendige forhold og fellesdeler i borettslaget.
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig er det ikke kontrollert om brann- og lydskillekonstruksjoner er tilfredsstillende.
Romhøyde i entre´ ble på tilfeldig valgt sted målt til 2,18 m. og tilfredsstiller ikke minstekravet på 2,20 m.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG 2 gis som følge av bomlyd i gulvfliser.
Risiko: Bomlyd i fliser gir økt risiko for at flisene kan løsne eller sprekke ved belastning. Fuktighet kan samles mellom flis og underlag, med risiko for mikrobiell vekst (mugg og svertesopp).
Konsekvens: Langvarig fukt i hulrom gir økt slitasje på underlag og membran.
Anbefalt tiltak: Fjerne fliser med hulrom og legge på nytt. Eventuelt bruke ekspanderende injeksjonslim. Må i såfall utføres av fagkyndig.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260078
Addresse	Rolv Wesenlunds vei 9		
Postnr.	3183	Sted	HORTEN
Selgers navn	Jan-Erik Engebretsen		
Selgers navn	Nina Berger Nossen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reparert varmekabel

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Reklamasjonsarbeider på varmekabel i våtrom

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifte av termostat

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Byttet termostat i forbindelse med reklamasjonsarbeid

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av reimer i ventilasjonsanlegg og filterbytte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Servicearbeider på ventilasjonsanlegg i regi av borettslag

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nybygget borettslag, ivaretatt av USBL

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

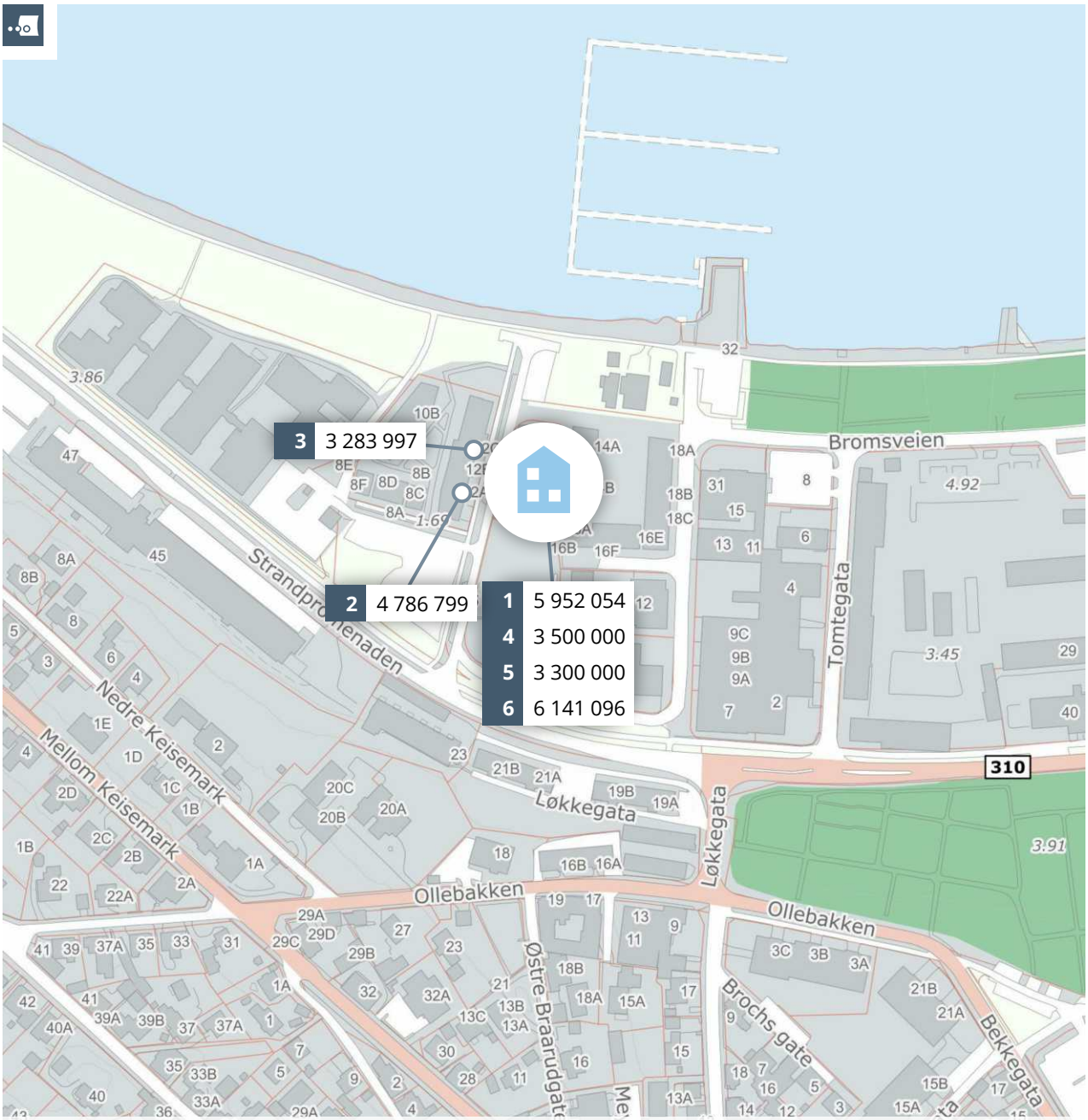
Dato 05.05.2026

Signert av *Jan-Erik Engebretsen*

Signert av *Nina Berger Nossen*

Initialer selger:
J E
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ROLV WESENLUNDS VEI 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 07.05.2026

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

Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2023

GNR 129 BNR 409 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901
HORTEN GRUNNKRETS Havneområdet-Lystlunden

Verdivurdert til
2 150 000

1 558 191	3 708 191	69 966
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	5 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	10 365
Formue	14 868
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rolv Wesenlunds vei 9 73 m² 2023 3. etg 2 sov	16.01.2026	4 390 000	**4 390 000**	1 562 054	5 952 054	**81 535**
2 Rolv Wesenlunds vei 12 A 81 m² 2020 1. etg 2 sov	17.11.2025	3 000 000	**2 900 000**	1 886 799	4 786 799	**59 096**
3 Rolv Wesenlunds vei 12 C 44 m² 2020 1. etg 1 sov	19.05.2025	2 200 000	**2 200 000**	1 083 997	3 283 997	**74 636**
4 Rolv Wesenlunds vei 9 53 m² 2023 3. etg 1 sov	21.05.2024	2 090 000	**1 950 000**	1 550 000	3 500 000	**66 038**
5 Rolv Wesenlunds vei 9 54 m² 2023 1. etg 1 sov	08.05.2024	1 900 000	**1 850 000**	1 450 000	3 300 000	**61 111**
6 Rolv Wesenlunds vei 9 82 m² 2023 3. etg 2 sov	23.04.2025	3 200 000	**3 125 000**	3 016 096	6 141 096	**74 891**

Meget lekker, nyere og moderne 2-roms andelsleilighet med overbygd balkong beliggende i Rolv Wesenlunds vei 9 borettslag. Her kan man rusle fra leiligheten i morgenkåpe ned til bryggen for ett morgenbad. Indre havn har blitt et fantastisk rekreasjonsområde. Leiligheten var ferdig i mars 2023. Leiligheten har 1-stavs parkett på gulvet og tidsriktige farger på veggene som sikrer optimal romfølelse. Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken.

Innhold

3. etasje: entré, soverom, flislagt bad med gulvvarme, servant med baderomsinnredning, dusjhjørne, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin. Stilig Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer og åpen løsning til stuen. Lys og hyggelig stue med utgang til overbygd balkongen med fjordutsikt.

Sportsbod.

Stor felles takterrasse.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. 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

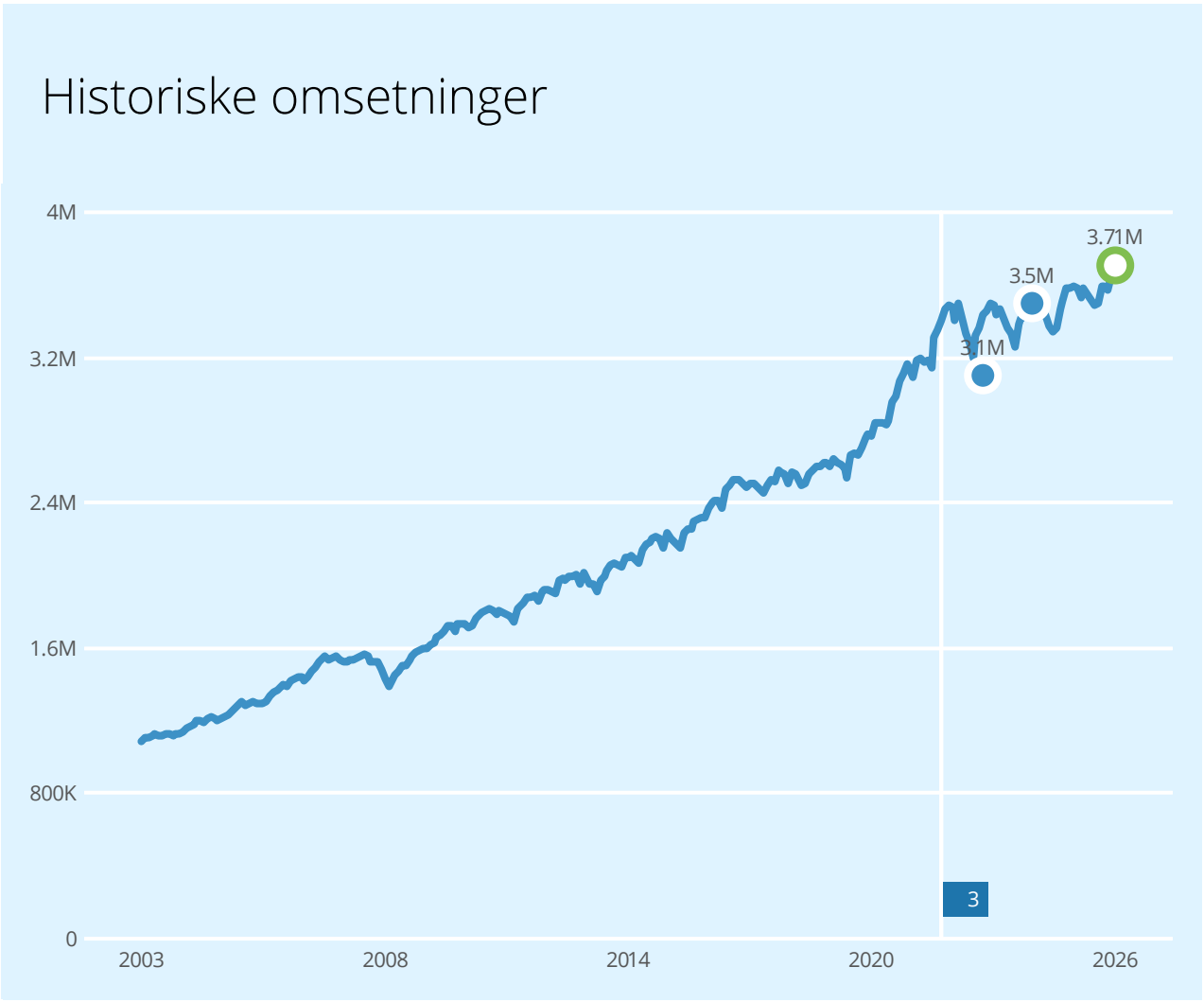
informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.03.2024	21.05.2024	16.08.2024	2 090 000	1 950 000	1 550 000	3 500 000
29.03.2023		29.03.2023	-	1 550 000	1 550 000	3 100 000

Leiligheter til salgs i Havneområdet-Lystlunden grunnkrets nå

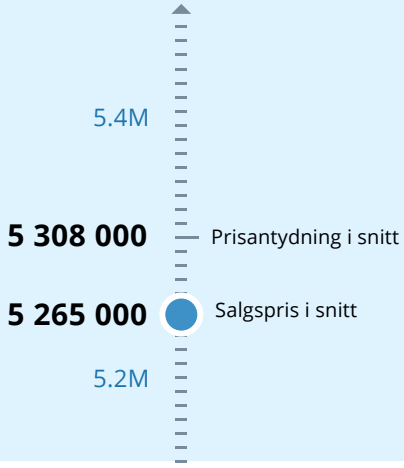
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
134
dager

Leiligheter solgt i Havneområdet-Lystlunden grunnkrets siste 12 mnd

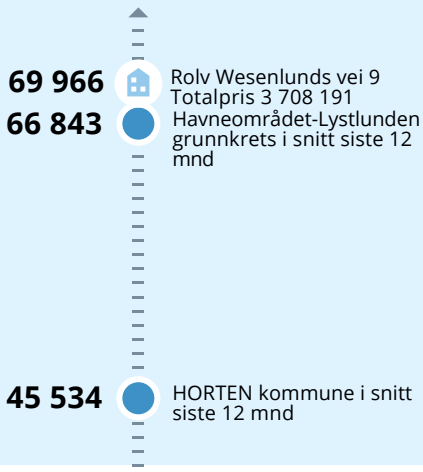
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
88
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN**	
Dato for energimerking **23.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285902**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **8116946**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **409**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0304**



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 **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **81,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **80,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 124 kWh**



Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN

Detaljering

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

Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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:

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag	**Vår ref.:**	1785/12	**Fødselsdato eier:**	04.08.1971
Rolv Wesenlunds vei 9	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	26.03.1981
3183 HORTEN	**Eiere:**	Jan-Erik Engebretsen, Nina Nossen		
Organisasjonsnr: 928 152 553	**Andelsnr:**	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 365**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	215
	Renter IN-lån	6 447
	Felleskostnader	2 681
	Felleskostnader varme	484
	Renter felleslån	32
Tilleggsytelser:	Viken Fiber	506

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

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier 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. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 558 191	Gjeld siste årsoppg.:	1 558 822
Klient ajourf. lån:	65 990 469,92	Klient gj. s. årsoppg.:	59 185 887

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367792500, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 168

Saldo per 05.05.2026: 58 900 000

Andel av saldo: 1 550 000

Første termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.06.2043 (siste termin 30.03.2068)

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 30.06.2043 utgjøre ca kr 2 641,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16368513966, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 05.05.2026: 265 470

Andel av saldo: 8 192

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2029)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Aksel Joachim Bochelie
Adresse:	Rolv Wesenlunds vei 9
Postnr/-sted:	3183 HORTEN
Telefon:	Mob.: 98003890
E-post:	jbochelie@gmail.com

Boligopplysninger:

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag	**Vår ref.:**	1785/12	**Fødselsdato eier:** 04.08.1971
Rolv Wesenlunds vei 9	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:** 26.03.1981
3183 HORTEN	**Eiere:**	Jan-Erik Engebretsen, Nina Nossen	

Organisasjonsnr: 928 152 553

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 558 822	Andre inntekter:	978
Annen formue:	14 868	Utgifter:	82 487		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 550 000
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2023		
Gårds/bruksnr:	129/409		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1498.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92226425

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	23.03.2023	Første innflytting:	23.03.2023	SSBnr:	H0304
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Fjernvarme + el		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Borettslagets felleslån: Dette er et bullet-lån. Det vil si at lånet har en løpetid på 5 år. I praksis har lånet en løpetid på 45 år, hvorav de første 20 er avdragsfrie. Innfrielse av lån er år 2068.

Måler for varmt tappevann og oppvarming avregnes etter areal. Akontobeløp utregnes etter fjordårets forbruk og avregnes ikke.

ELBIL-LADING: Hver enkelt bruker med parkeringsplass vil måtte tegne et ladeabonnement med Ohmia. Laderen aktiveres når abonnementet er inngått. Se www. ohmiacharging.no for mer informasjon.

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.

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

VEDTEKTER

for Rolv Wesenlunds Vei 9 borettslag org. nr. 928 152 553 vedtatt på stiftelsesmøtet den 06.10.2021, endret på ordinær generalforsamling den 28.04.2025. Sist endret på ekstraordinær generalforsamling den 04.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Rolv Wesenlunds Vei 9 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

Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) 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, jf. vedtektenes punkt 3-2.

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. Borett og bruksoverlating

3-1 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) Andelseierne i 1.etasje gis eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til egen bolig. Bruksretten gjelder areal inntegnet i prospekt /situasjonsplan.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-2 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4. Vedlikehold

4-1 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 innvendige avløpsledninger 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, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

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

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen/garasjeanlegget og parkeringsplassene ute, fordeles mellom andelseierne som disponerer/er tildelt disse.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre medlemmer (minimum 3 medlemmer totalt) og med inntil 1 varamedlem.

(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.

7-2 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.

7-3 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 eller tenkt benyttet til utleie, jf. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(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.

8-3 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.

(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).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell 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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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.

92 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11. Parkering

11-1 Parkeringsplasser
Det er 15 innvendige og 3 utvendige parkeringsplasser i borettslaget tilhørende 18 av borettslagets leiligheter. Styret har ansvaret for å holde oversikt over hvilken leilighet som disponerer de forskjellige parkeringsplassene.

11-2 Parkering tilpasset funksjonshemmede
Èn av de utvendige parkeringsplassene er tilrettelagt for funksjonshemmede. Den andelseier som får rett til å disponere denne parkeringsplassen, plikter å etterkomme styrets eventuelle pålegg om å bytte sin parkeringsplass med parkeringsplass tilhørende en andelseier som har behov for slik tilrettelagt parkeringsplass. Styret avgjør hvilke krav som skal stilles til dokumentasjon av slikt behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytterett kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseier som selv kan dokumentere behov for tilrettelagt parkering.

11-3 Utleie av parkeringsplasser

Borettslagets parkeringsplasser skal kun benyttes av beboere i borettslaget. En andelseier med p-plass som ønsker å leie ut denne må følgelig leie ut til en annen beboer i borettslaget.

12. Takhage

Taket på bygg mot syd er tilrettelagt som fellesområde til fri benyttelse for alle andelseiere i borettslaget. Taket består av et utekjøkken med grill, et loungeområde og et område med plantekasser.

Styret i borettslaget utarbeider regler for bruk av takhagen og for fordeling/bruk av plantekasser. Regelsett skal stadfestes av et 2/3 flertall i generalforsamling.

13. Bygningsmessige arbeider/solskjerming

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, for boligenhetene skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Ved montering av solskjerming i form av screens skal kasse/skinner leveres i farge RAL6033 og duk i farge mørkegrå. Markiser tillates kun montert over egen terrasse (eventuelt hage med eksklusiv bruksrett). Kasse/armer leveres i farge RAL6033 med duk i farge mørkegrå.

14. Kameraovervåking

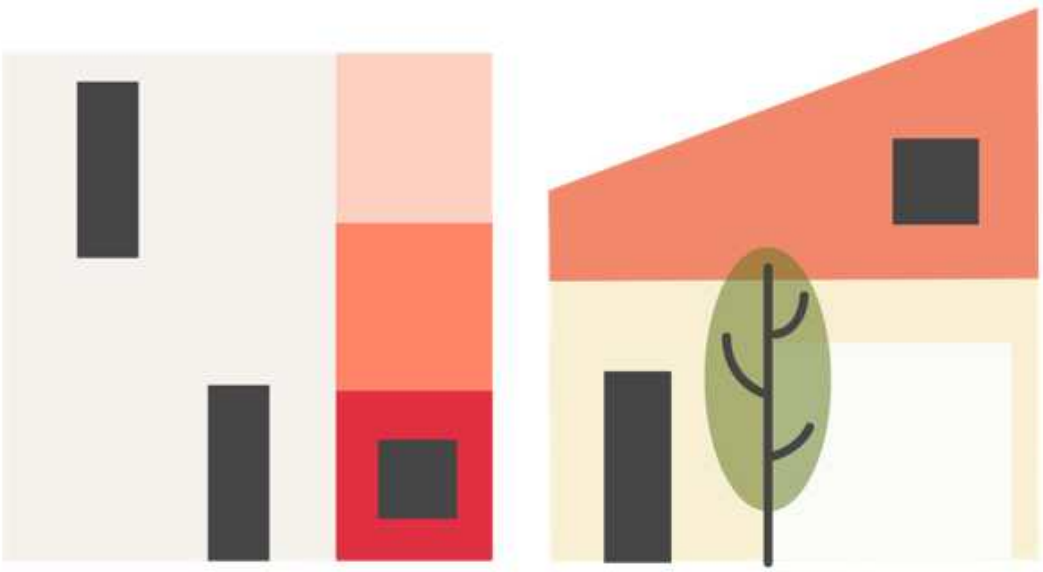
Generalforsamlingen har vedtatt å innføre kameraovervåking ved hovedinnganger og bodinnganger. Opptak forvaltes av to utpekte styremedlemmer i henhold til personvernregler (GDPR).

15. Forbud mot narkotika

Borettslaget har nulltoleranse for bruk, besittelse, oppbevaring, omsetning og distribuering av narkotiske stoffer på borettslagets eiendom, inkludert fellesarealer, parkeringsanlegg og private boenheter.

Brudd på bestemmelsen anses som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg av andelen og fravikelse av bolig, jf. borettslagsloven § 5-22 og 5-23.

Styret kan iverksette tiltak for å forebygge slike forhold, inkludert økt overvåking av fellesarealer innenfor lovens rammer.



INNKALLING 2026

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Torsdag 07.05.2026 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 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Møtet finner sted torsdag 07.05.2026 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 Rolv Wesenlunds Vei 9 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 medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlem til styret

5.3 Valg av valgkomite

6 Andre saker

6.1 Endring av styrehonorar

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 40 000,- godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Aksel Joachim Bochelie, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Torfinn Tobiassen, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Brit Berggreen, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Svein Arvid Thoresen, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Grethe Hansen, Valgt fra 28.04.2025, Valgt for 1 år

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

5.1 Valg av medlemmer til styret

Heidi Haugland. Velges for 2 år.

Styremedlem Brit Bergreen, valgt 2025, ønsker ikke å sitte år 2 av sin periode.

5.2 Valg av varamedlem til styret

Preben L. Sand Aasen. Velges for 2 år.

5.3 Valg av valgkomite

Karin Knutsen på valg.

6. Andre saker

6.1 Endring av styrehonorar

Styret foreslår at styrehonoraret endres fra kr 40.000,- til kr 60.000,-.

I dag får styreleder hele styrehonoraret.

Styret foreslår ny fast fordelingsbrøk gjeldende fra generalforsamlingen 2026:

Styreleder kr 30.000,-

Resten av styret fordeler kr 30.000,-

Pga arbeidsmengden, er det naturlig at ikke bare styreleder får styrehonorar. Styret ønsker derfor å innføre denne fordelingen som en fast endring.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**394 577**	**75 353**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	149 407	-44 913
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-878 250	-585 863
Endringer i andre langsiktige poster	800 000	950 000
B. Årets endring disponible midler	**71 157**	**319 224**
C. Disponible midler	**465 734**	**394 577**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	559 416	470 524
Kortsiktig gjeld	-93 682	-75 947
C. Disponible midler	**465 734**	**394 577**

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

Resultatregnskap 2025 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 545 150	4 501 712	4 589 242	4 611 948
Sum leieinntekt		**4 545 150**	**4 501 712**	**4 589 242**	**4 611 948**
Sum inntekt		**4 545 150**	**4 501 712**	**4 589 242**	**4 611 948**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	4 230	4 230	6 000
Styrehonorar	2	40 000	30 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		248 007	263 926	230 000	230 500
Kostnad eiendom/lokale	4	88 585	114 901	128 328	112 500
Kommunale avgifter/renovasjon		259 638	257 255	308 707	280 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	3 530	0	0	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	32 765	48 770	8 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	7	152 695	131 343	135 310	202 800
Revisjonshonorar		8 795	47 677	35 716	36 600
Forretningsførerhonorar		62 969	60 605	63 000	66 000
Andre honorar	8	14 030	49 674	7 922	15 800
Kontorkostnad		0	644	2 000	0
TV/bredbånd		158 704	154 224	160 000	170 000
Forsikring		118 757	121 425	100 000	135 000
Eiendomsskatt		60 595	0	0	122 000
Andre kostnader	9	7 447	7 491	5 000	11 700
Sum kostnad		**1 262 157**	**1 292 165**	**1 228 213**	**1 468 900**
Driftsresultat før IN		**3 282 992**	**3 209 547**	**3 361 029**	**3 143 048**
Driftsresultat etter IN		**3 282 992**	**3 209 547**	**3 361 029**	**3 143 048**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 907	27 386	6 200	8 500
Rentekostnad		3 163 492	3 281 846	3 272 911	3 070 313
Netto finansposter		**3 133 585**	**3 254 460**	**3 266 711**	**3 061 813**
Årsresultat		**149 407**	**-44 913**	**94 318**	**81 235**
Overført til/fra annen egenkapital		149 407	-44 913	0	0
SUM OVERFØRINGER		**149 407**	**-44 913**	**0**	**0**

Balanse 2025 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	22 000 000	22 000 000
Bygninger	3	109 450 000	109 450 000
Sum anleggsmidler		**131 450 000**	**131 450 000**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		17 410	23 354
Andre kortsiktige fordringer		0	39 201
Forskuddsbetalte kostnader		41 409	32 553
Innestående konsernkonto og bank		500 597	375 416
Sum omløpsmidler		**559 416**	**470 524**
SUM EIENDELER		**132 009 416**	**131 920 524**

Balanse 2025 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		**140 000**	**140 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 847	-109 560
Sum opptjent egenkapital		**39 847**	**-109 560**
Sum egenkapital	**10**	**179 847**	**30 440**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	59 185 887	60 064 137
Borettsinnskudd		65 725 000	65 725 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	6 825 000	6 025 000
Sum langsiktig gjeld		**131 735 887**	**131 814 137**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 971	9 071
Leverandørgjeld		33 576	10 235
Påløpne renter		16 055	17 890
Annen kortsiktig gjeld		35 079	38 751
Sum kortsiktig gjeld		**93 682**	**75 947**
Sum gjeld		**131 829 569**	**131 890 085**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**132 009 416**	**131 920 524**
Pantstillelser	12	131 735 887	131 814 137

Sted:_____ Dato:_____

Aksel Joachim Bochelie
Styreleder

Brit Berggreen
Styremedlem

Svein Arvid Thoresen
Styremedlem

Torfinn Tobiassen
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	885 520	810 504
3609 Leie parkering	37 800	37 800
3618 Leietillegg strøm	200 064	184 932
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	159 936	154 224
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 174 342	3 277 224
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	87 488	37 028
Sum	**4 545 150**	**4 501 712**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	30 000
Sum	**45 640**	**34 230**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 450 000	22 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 450 000	22 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 450 000	22 000 000
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 92226425.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1498,80 kvm. G.nr 129, b.nr 409 i Horten kommune.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	1 032	14 940
6361 Fast renhold	52 881	50 450
6364 Matteleie	8 908	2 635
6391 Snømåking/strøing/feiing	12 218	41 115
6392 Containerleie/tømming	6 894	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 652	5 761
Sum	**88 585**	**114 901**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	416	0
6490 Andre leiekostnader	3 114	0
Sum	**3 530**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	999	38 733
6525 IT utstyr	1 688	0
6540 Inventar	27 421	7 996
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	960	2 041
6552 Driftsmateriell	1 697	0
Sum	**32 765**	**48 770**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	0	4 663
6605 Vedlikehold fellesanlegg	12 452	12 240
6611 Vedlikehold heiser	27 669	28 077
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	790	12 688
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	31 325	13 834
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	40 413
6630 Egenandel forsikring	4 000	15 000
6641 Malerarbeider	0	435
6648 Vedlikehold dører og porter	18 927	3 994
6663 Vedlikehold ventilasjon	57 533	0
Sum	**152 695**	**131 343**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 030	49 674
Sum	**14 030**	**49 674**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 937	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	2 000
7770 Betalingskostnader	1 153	1 010
7771 Andre gebyrer	0	298
7773 Omkostninger innkreving	2 159	3 712
7790 Andre kostnader	0	500
7795 Husleietap	-303	-29
Sum	**7 447**	**7 491**

Note 9 - Andre kostnader

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	140 000	0	140 000
Sum innskutt egenkapital	**140 000**	**0**	**140 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-109 560	149 407	39 847
Sum opptjent egenkapital	**-109 560**	**149 407**	**39 847**
Sum egenkapital	**30 440**	**149 407**	**179 847**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:		Refinansiering
Lånenummer:	**16368513966**	**16367792500**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.05 %	4.95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2029	30.03.2068
Opprinnelig lånebeløp:	420 000	65 725 000
Lånesaldo 01.01:	364 137	59 700 000
Avdrag i perioden:	78 250	800 000
Lånesaldo 31.12:	**285 887**	**58 900 000**
Saldo 5 år frem i tid:	0	58 900 000
Andelssaldo 01.01:	0	6 025 000
Innbetalt IN i perioden:	0	800 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**6 825 000**
Sum pantegjeld for lån:	**285 887**	**65 725 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367792500	1	6 900 000	6 900 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	3 100 000	3 100 000
	1	2 950 000	2 950 000
	1	2 900 000	2 900 000
	1	2 850 000	2 850 000
	1	2 800 000	2 800 000
	2	2 700 000	5 400 000
	1	2 650 000	2 650 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 500 000	2 500 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	1 900 000	1 900 000
	1	1 875 000	1 875 000
	1	1 800 000	1 800 000
	1	1 750 000	1 750 000
	2	1 550 000	3 100 000
	1	1 500 000	1 500 000
	1	1 450 000	1 450 000
	1	1 325 000	1 325 000
	1	1 200 000	1 200 000
	1	1 050 000	1 050 000
	2	975 000	1 950 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368513966	1	17 875	17 875
	5	11 563	57 815
	4	11 457	45 828
	1	11 333	11 333

Langsiktig gjeld

5	10 585	52 925
1	9 663	9 663
1	9 532	9 532
5	8 822	44 110
1	7 981	7 981
1	7 757	7 757
1	7 071	7 071
2	6 997	13 994

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367792500 har første avdrag 30.06.2043 med kr 301 080	1	6 900 000	11 757
	1	3 150 000	5 367
	1	3 100 000	5 282
	1	2 950 000	5 027
	1	2 900 000	4 941
	1	2 850 000	4 856
	1	2 800 000	4 771
	2	2 700 000	4 601
	1	2 650 000	4 515
	1	2 600 000	4 430
	1	2 500 000	4 260
	1	2 200 000	3 749
	1	1 900 000	3 237
	1	1 875 000	3 195
	1	1 800 000	3 067
	1	1 750 000	2 982
	2	1 550 000	2 641
	1	1 500 000	2 556
	1	1 450 000	2 471
	1	1 325 000	2 258
	1	1 200 000	2 045
	1	1 050 000	1 789
	2	975 000	1 661

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	66 010 887
Innskuddskapital	65 725 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**131 735 887**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**131 450 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 65 725 000,-.

Resultat og balanse med noter for Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Styreleder	Aksel Joachim Bochelie (sign.)	06.04.2026
Styremedlem	Svein Arvid Thoresen (sign.)	06.04.2026
Styremedlem	Torfinn Tobiassen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Brit Berggreen (sign.)	06.04.2026

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 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolv Wesenlunds Vei 9 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

© 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: YEM9J-3CHBO-1AN7U-34OKR-NM1VX-VQ11J

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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: YEM9J-3CHBO-1AN7U-34OKR-NM1VX-VQ11J

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
2026-04-07 16:49:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YEM9J-3CHBO-1AN7U-34OKR-NM1VX-VQ11J

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 - Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Aksel Joachim Bochelie
Styremedlem, Torfinn Tobiassen
Styremedlem, Brit Berggreen
Styremedlem, Svein Arvid Thoresen
Varamedlem, Grethe Hansen

Styret i Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Rolv Wesenlunds Vei 9 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. Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 928152553

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92226425. 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 helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Kontroll av el-anlegg
- Rutinemessige service
- Utbedret avvikslister avdekket under servicer

Styrets arbeid

-Kameraovervåkning.
-Endring vedtekter, hovedsak narkotika.
-Duk til pergula.
-Hjertetre: Inngått avtale om vedlikehold av fellesområde, være seg villvin, hekk, felles beplantning fellesterasse, ikke plen – der fortsetter marve å jobbe.
-Avtale med Grøteig og Bankløkka borettslag om snømåking.
-Oppdatering av ventilasjonsanlegg for å unngå feilmeldinger.
-USBL nøkkel-løsning.
-Diverse service og forbedringer av dører.
-Nytt skilt med oversikt over beboere.
-Flytting av sensorer på garasjedører.
-Dugnader.
-Pågående beboersak.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2026

VALGKOMITEEN RW9

TIL

Styret i borettslaget Rolv Wesenlunds vei 9

3. april 2026

Forslag til styre i RW9 2026:

Styreleder: Joachim Bochelie.	1 år igjen.
Styremedlem : Thorfinn Tobiassen.	Kan/ ønsker å sitte 1 år til.
Styremedlem : Svein Thoresen.	Kan/ ønsker å sitte 1 år til.
Styremedlem : Heidi Haugland.	Velges for 2 år.
Varamedlem : Preben L. Sand Aasen.	Velges for 2 år.

Styremedlem : Brit Berggren valgt 2025, ønsker ikke å sitte år 2 av sin periode.

Valgkomite medlem: Karin May Knutsen, ønsker ikke fortsettelse i valgkomiteen.

Hvis noen vil ha benkeforslag til et styremedlem som vil gå inn i styret, kan det gjøres.

De foreslåtte er spurt, og er villig til å ta på seg vervet. Preben L. Sand Aasen må ha fullmakt fra eier av leilighet H305 (Far)

Valgkomiteen RW9:

Morten Edquist

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 Torsdag 07.05.2026.

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Møtet finner sted fra søndag 25.01.2026 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo.

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
16.01.2026 15:30 - 19.01.2026 14:00

Periode for avstemning
25.01.2026 09:00 - 26.01.2026 09:00

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før søndag 25.01.2026 kl. 09:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

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. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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.

Viktig at alle oppretter en bruker 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 Saker til behandling

2.1 Forlengelse av utleie

Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Forlengelse av utleie

Sakens opprinnelse: sak 6.3 fra ordinær generalforsamling 28.04.25.

Andelseier i H0404, har bedt om forlengelse av dispensasjon fra borettslagsloven i forhold til utleie av sin andel.

Styret foreslår at dispensasjonen forlenges med 6 måneder, under forutsetning av at salgsprosessen igangsettes på nytt i perioden.

Eventuell ny søknad om forlengelse må meldes styret i god tid før 30. september.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag søndag 25.01.2026 kl. 09:00 - Digitalt via Bonabo - www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sonja Crossley Brudal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sonja Crossley Brudal

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Aksel Joachim Bockelie

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 16
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 16

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Saker til behandling

2.1 Forlengelse av utleie

Sakens opprinnelse: sak 6.3 fra ordinær generalforsamling 28.04.25.

Andelseier i H0404, har bedt om forlengelse av dispensasjon fra borettslagsloven i forhold til utleie av sin andel.

Styret foreslår at dispensasjonen forlenges med 6 måneder, under forutsetning av at salgsprosessen igangsettes på nytt i perioden.

Eventuell ny søknad om forlengelse må meldes styret i god tid før 30. september.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag.
Forslaget ble vedtatt med 15 stemmer for, 1 blank.

Protokoll ekstraordinært møte for Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Sonja Crossley Brudal (sign.)	26.01.2026
Sekretær	Sonja Crossley Brudal (sign.)	26.01.2026
Protokollvitne	Aksel Joachim Bochelie (sign.)	26.01.2026

Generalforsamling – Rolv Wesenlundsvei 9 Borettslag

Dato: 4. juni 2025

1. Agenda

1.1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
1.2. Valg av møteleder og referent
1.3. Valg av to personer til å underskrive protokollen
1.4. Behandling av innkomne forslag:
  a) Innføring av kameraovervåking (vedtektsendring)
  b) Nulltoleranse for narkotika (vedtektsendring)
1.5. Informasjonssaker:
  a) Flere parkeringsplasser
  b) Innføring av mobilnøkkel
  c) Innføring av lås inn mot boder
  d) Status innglassing av veranda

2. Sak: Innføring av kameraovervåking

Forslagsstiller: Styret

2.1 Bakgrunn

Styret har mottatt flere meldinger om økt forekomst av tyverier samt observasjon av personer uten tilknytning til borettslaget som tar seg inn i fellesarealer. Det er særlig meldt om problemer ved hovedinngangspartier og inngang til bodområder. Styret foreslår å installere kameraovervåking på disse punktene for å bedre sikkerheten og redusere forekomsten av uønsket adferd.

2.2 Løsning og gjennomføring

- Det installeres trådløse Arlo-kameraer.
- Kameraene administreres av borettslaget selv, uten vaktselskap.
- To styremedlemmer får tilgang til opptakene og kun ved behov.
- Opptak lagres i henhold til Arlos standard (7–30 dager).
- Kameraene plasseres kun ved hovedinnganger og innganger til boder – ikke mot private områder.

2.3 Formål

- Forebygge og dokumentere tyverier og hærverk

- Øke tryggheten for beboere
- Hindre uvedkommende adgang til fellesarealer

2.4 Personvern og regelverk

Tiltaket følger personopplysningsloven og GDPR. Tiltak for å sikre personvern:
- Tydelig skilting
- Lagring i maks 7–30 dager
- Tilgang begrenset til to navngitte styremedlemmer
- Opptak kun brukt ved konkrete hendelser
- Logg over bruk av opptak
- Ikke rettet mot områder med forventet privatliv
- Kontakt med Datatilsynet ved behov

2.5 Kostnader

- Innkjøp og oppsett: ca. kr 10.000,-
- Abonnement (Arlo Secure): kr 149,-/mnd (kan sløyfes ved bruk av lokal lagring)
- Ingen utgifter til eksternt vaktselskap

Tiltaket foreslås finansiert gjennom driftskostnader utenom budsjett for 2025.

2.6 Forslag til vedtak (vedtektsendring)

Generalforsamlingen vedtar å innføre kameraovervåking ved hovedinnganger og bodinnganger med bruk av Arlo-kamerasystem. Opptak forvaltes av to utpekte styremedlemmer i henhold til personvernregler. Vedtektene endres i tråd med dette.

3. Sak: Nulltoleranse for narkotika

3.1 Forslag til vedtak (vedtektsendring)

Borettslaget har nulltoleranse for bruk, besittelse, oppbevaring, omsetning og distribuering av narkotiske stoffer på borettslagets eiendom, inkludert fellesarealer, parkeringsanlegg og private boenheter.

Brudd på bestemmelsen anses som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg av andelen og fravikelse av bolig, jf. borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23. Forholdet vil bli anmeldt til politiet.

Styret kan iverksette tiltak for å forebygge slike forhold, inkludert økt overvåking av fellesarealer innenfor lovens rammer.

4. Informasjonssaker

- Flere parkeringsplasser: Styret vurderer løsninger for å utvide kapasiteten.
- Mobilnøkkel: Plan for innføring av mobilbasert adgangssystem.

- Lås til boder: Ekstra sikring mot uautorisert adgang.
- Status innglassing av veranda: Styret informerer om prosess og tidsplan.

Antall stemmeberettigede: 19

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling
Rolv Wesenlundsvei 9 Borettslag

Dato: 4. juni 2025

Sted: Rolv Wesenlundsvei 9, 3183 Horten

1. Åpning av møtet
Styrets leder, Aksel Joachim Bochelie, ønsket velkommen og åpnet generalforsamlingen.

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden
Det ble fremsatt forslag om å godkjenne innkallingen og dagsordenen som utsendt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av møteleder og referent
Styrets leder foreslo Aksel Joachim Bochelie som møteleder og Torfinn Tobiassen som referent.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av to personer til å underskrive protokollen
Styret foreslo Svein Arvid Thoresen og Morten Edquist til å underskrive protokollen.

Vedtak: Enstemig vedtatt

1.4 Behandling av innkomne forslag
a) Innføring av kameraovervåking (vedtektsendring)

Forslag til vedtektsendring:

14. Kameraovervåking

Generalforsamlingen vedtar å innføre kameraovervåking ved hovedinnganger og bodinnganger. Opptak forvaltes av to utpekte styremedlemmer i henhold til personvernregler (GDPR). Vedtektene endres i tråd med dette.

Avstemning: **For:** 21 **Mot:** 0 **(Krever ⅔ flertall)**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

b) Nulltoleranse for narkotika bruk, omsetting og oppbevaring

Forslag til vedtektstekst

15. Forbud mot narkotika

Borettslaget har nulltoleranse for bruk, besittelse, oppbevaring, omsetning og distribuering av narkotiske stoffer på borettslagets eiendom, inkludert fellesarealer, parkeringsanlegg og private boenheter.

Brudd på bestemmelsen anses som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg av andelen og fravikelse av bolig, jf. borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23. Forholdet vil bli anmeldt til politiet.

Styret kan iverksette tiltak for å forebygge slike forhold, inkludert økt overvåking av fellesarealer innenfor lovens rammer.

Avstemning: **For:** 21 **Mot:** 0 **(Krever ⅔ flertall)**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.5 Informasjonssaker

- Flere parkeringsplasser: Styret vurderer ulike løsninger for å øke kapasiteten.

Notater: Styret har fullmakt til å gå videre med utredning av parkeringsløsning overfor kommunen.

- Mobilnøkkel: Plan for innføring av mobilbasert adgangssystem i fellesarealer.

Notater: Styret har fullmakt til å fjerne kodelås løsningen vi har, og innføre mobil nøkkelløsning i steden.

- Lås til boder: Tiltak for å styrke sikringen av boder, inkludert mulige låsløsninger.

Notater: Styret har fullmakt til å innføre lås på inngangsdør til bodområdet.

- Status innglassing av veranda: Styret informerte om at prosjektet er under planlegging, med videre oppdatering til beboere i løpet av året.

Notater: Det nedsettes en komite med Helle som leder med formål å utrede innglassing av veranda. Innglassing må betales av de boenheter som ønsker det.

Møtet ble hevet kl. 18:50.

Møteleder

Referent

Person valgt til å underskrive protokollen

Person valgt til å underskrive protokollen



INNKALLING 2025

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Mandag 28.04.2025 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:

- 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 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlem til styret
- 5.3 Valg av varamedlem til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

6 Andre saker

- 6.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)
- 6.2 Utbygging av flere oppstillingsplasser
- 6.3 Utleie av dødsbo frem til salg

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

Foreslår økning fra 30.000,- til 40.000,- og viderefører utbetaling av honorar til styreleder.

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40.000 ,- godkjennes.

5. Valg

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

x - Styreleder - Kristoffer H Walmestad

x - Styremedlem - Torfinn Tobiassen

o - Styremedlem - Anneli Lorentzen

o - Styremedlem - Svein Arvid Thoresen

x - Varamedlem - Tone Jørgensen

Valgkomitéens kommentar:

Styremedlem Anneli Lorentzen, valgt i 2024 ønsker å trekke seg av personlige grunner. Styre i borettslag kan ha minimum 3 medlemmer + varamann, og da vi er et lite borettslag, har vi valgt dette. Hvis noen vil ha benkeforslag til et styremedlem som vil gå inn i styret i tillegg, kan det gjøres.
De foreslåtte er alle spurt, og er villig til å ta på seg vervet.

5.1 Valg av leder

Valgkomitéens forslag: Joachim Bochelie.

Forslag til vedtak: Joachim Bochelie velges for 2 år.

5.2 Valg av medlem til styret

Valgkomitéens forslag: Brit Berggren

Forslag til vedtak: Brit Berggren velges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem til styret

5.4 Valg av valgkomite

En valgkomité er et frivillig, selvstendig organ som formelt kan velges av generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å foreslå aktuelle styrekandidater, og har ingen formell beslutningsmyndighet, men kan bidra til en enda bedre valgprosess.

6. Andre saker

6.1 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 og vedtas.

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

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

6.2 Utbygging av flere oppstillingsplasser

Forslag om bygging av flere parkeringsplasser.

6.3 Utleie av dødsbo frem til salg

Foreslår å tillate utleie av dødsbo frem til leilighet blir solgt inntil 12 måneder.

Forslag til vedtak: Vedtak om midlertidig utleie av dødsbo.

Borettslaget vedtar følgende retningslinjer for utleie av dødsbo:

Tillatelse til utleie: Det gis tillatelse til midlertidig utleie av dødsbo frem til leiligheten blir solgt, men ikke lenger enn 12 måneder fra overtakelsesdato.

Ansvar: Arvingene/boets forvalter er ansvarlig for å følge gjeldende lover og regler for utleie, herunder husleieloven og eventuelle vedtekter i borettslaget/sameiet.

Leietakerkrav: Leietaker må oppfylle eventuelle krav til

godkjenning dersom dette er påkrevd i borettslagets/sameiets vedtekter.

Vedlikehold: Boet er ansvarlig for vedlikehold og forpliktelser knyttet til leiligheten i utleieperioden.

Melding om utleie: Skriftlig varsel om utleie, inkludert planlagt varighet og informasjon om leietaker, må sendes til styret/ forvaltende myndighet før utleie starter.

Avslutning: Utleien opphører automatisk ved salg av boligen eller ved utløpet av 12-månedersperioden, avhengig av hva som inntreffer først.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**75 353**	**3 536 066**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-44 913	11 151
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-109 450 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-585 863	35 178 137
Endringer i andre langsiktige poster	950 000	70 800 000
B. Årets endring disponible midler	**319 224**	**-3 460 713**
C. Disponible midler	**394 577**	**75 353**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	470 524	548 644
Kortsiktig gjeld	-75 947	-473 291
C. Disponible midler	**394 577**	**75 353**

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

Resultatregnskap 2024 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 501 712	3 402 118	4 674 900	4 589 242
Sum leieinntekt		**4 501 712**	**3 402 118**	**4 674 900**	**4 589 242**
Sum inntekt		**4 501 712**	**3 402 118**	**4 674 900**	**4 589 242**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	0	4 230	4 230
Styrehonorar	2	30 000	0	30 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		263 926	165 481	210 000	230 000
Kostnad eiendom/lokale	4	114 901	130 818	212 500	128 328
Kommunale avgifter/renovasjon		257 255	198 810	260 000	308 707
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	48 770	5 737	8 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	6	131 343	92 604	127 800	135 310
Revisjonshonorar		47 677	10 500	4 810	35 716
Forretningsførerhonorar		60 605	61 875	66 435	63 000
Andre honorar	7	49 674	7 421	17 500	7 922
Kontorkostnad		644	0	2 000	2 000
TV/bredbånd		154 224	115 668	154 250	160 000
Salg og reklamekostnad		0	1 500	0	0
Forsikring		121 425	62 596	85 000	100 000
Andre kostnader	8	7 491	19 823	5 000	5 000
Sum kostnad		**1 292 165**	**872 833**	**1 187 525**	**1 228 213**
Driftsresultat før IN		**3 209 547**	**2 529 285**	**3 487 375**	**3 361 029**
Driftsresultat etter IN		**3 209 547**	**2 529 285**	**3 487 375**	**3 361 029**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 386	9 710	0	6 200
Rentekostnad		3 281 846	2 527 844	3 487 375	3 272 911
Netto finansposter		**3 254 460**	**2 518 134**	**3 487 375**	**3 266 711**
Årsresultat		**-44 913**	**11 151**	**0**	**94 318**
Overført til/fra annen egenkapital		-44 913	11 151	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-44 913**	**11 151**	**0**	**0**

Balanse 2024 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	22 000 000	22 000 000
Bygninger	3	109 450 000	109 450 000
Sum anleggsmidler		**131 450 000**	**131 450 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		23 354	96 381
Andre kortsiktige fordringer		39 201	10 500
Forskuddsbetalte kostnader		32 553	64 641
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		375 416	377 122
Sum omløpsmidler		**470 524**	**548 644**
SUM EIENDELER		**131 920 524**	**131 998 644**

Balanse 2024 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		**140 000**	**140 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-109 560	-64 647
Sum opptjent egenkapital		**-109 560**	**-64 647**
Sum egenkapital	**9**	**30 440**	**75 353**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	60 064 137	60 650 000
Borettsinnskudd		65 725 000	65 725 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	6 025 000	5 075 000
Sum langsiktig gjeld		**131 814 137**	**131 450 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 071	93 680
Leverandørgjeld		10 235	58 236
Påløpne renter		17 890	276 498
Annen kortsiktig gjeld		38 751	44 878
Sum kortsiktig gjeld		**75 947**	**473 291**
Sum gjeld		**131 890 085**	**131 923 291**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**131 920 524**	**131 998 644**
Pantstillelser	11	131 814 137	131 450 000

Sted:_____ Dato:_____

Kristoffer H Walmestad
Styreleder

Svein Arvid Thoresen
Styremedlem

Anneli Lorentzen
Styremedlem

Torfinn Tobiassen
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	810 504	421 857
3609 Leie parkering	37 800	28 263
3610 Oppstartskapital	0	140 000
3618 Leietillegg strøm	184 932	138 162
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	154 224	115 469
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 277 224	2 558 367
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	37 028	0
Sum	**4 501 712**	**3 402 118**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	0
Sum	**34 230**	**0**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	109 450 000	22 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	109 450 000	22 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	109 450 000	22 000 000
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 92226425.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1498,80 kvm. G.nr 129, b.nr 409 i Horten kommune.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6340 Heisalarm	0	6 560
6341 Brannalarm	14 940	12 258
6361 Fast renhold	50 450	27 188
6364 Matteleie	2 635	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	41 115	11 625
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 761	73 188
Sum	**114 901**	**130 818**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	38 733	0
6540 Inventar	7 996	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 041	426
6552 Driftsmateriell	0	5 311
Sum	**48 770**	**5 737**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	35 194
6603 Vedlikehold elektro	4 663	3 266
6605 Vedlikehold fellesanlegg	12 240	6 000
6611 Vedlikehold heiser	28 077	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	12 688	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 834	28 750
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	40 413	11 319
6630 Egenandel forsikring	15 000	0
6641 Malerarbeider	435	0
6648 Vedlikehold dører og porter	3 994	8 075
Sum	**131 343**	**92 604**

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

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	49 674	7 421
Sum	**49 674**	**7 421**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	0
7770 Betalingskostnader	1 010	1 114
7771 Andre gebyrer	298	18 626
7773 Omkostninger innkreving	3 712	204
7790 Andre kostnader	500	0
7792 Øredifferanse	0	-121
7795 Husleietap	-29	0
Sum	**7 491**	**19 823**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	140 000	0	140 000
Sum innskutt egenkapital	**140 000**	**0**	**140 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-64 647	-44 913	-109 560
Sum opptjent egenkapital	**-64 647**	**-44 913**	**-109 560**
Sum egenkapital	**75 353**	**-44 913**	**30 440**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:		Refinansiering
Lånenummer:	**16368513966**	**16367792500**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.55 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.04.2029	30.03.2068
Opprinnelig lånebeløp:	420 000	65 725 000
Lånesaldo 01.01:	0	60 650 000
Avdrag i perioden:	55 863	950 000
Opptak i perioden:	420 000	0
Lånesaldo 31.12:	**364 137**	**59 700 000**
Saldo 5 år frem i tid:	0	59 700 000
Andelssaldo 01.01:	0	5 075 000
Innbetalt IN i perioden:	0	950 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**6 025 000**
Sum pantegjeld for lån:	**364 137**	**65 725 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367792500	1	6 900 000	6 900 000
	1	3 150 000	3 150 000
	1	3 100 000	3 100 000
	1	3 000 000	3 000 000
	1	2 950 000	2 950 000
	1	2 900 000	2 900 000
	1	2 850 000	2 850 000
	1	2 800 000	2 800 000
	2	2 700 000	5 400 000
	1	2 650 000	2 650 000
	1	2 600 000	2 600 000
	1	2 500 000	2 500 000
	1	1 900 000	1 900 000
	1	1 875 000	1 875 000
	1	1 800 000	1 800 000
	1	1 750 000	1 750 000
	2	1 550 000	3 100 000
	1	1 500 000	1 500 000
	1	1 450 000	1 450 000
	1	1 325 000	1 325 000
	1	1 200 000	1 200 000
	1	1 050 000	1 050 000
	2	975 000	1 950 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368513966	1	22 767	22 767
	5	14 728	73 640
	4	14 593	58 372

Langsiktig gjeld

1	14 435	14 435
5	13 482	67 410
1	12 308	12 308
1	12 141	12 141
5	11 237	56 185
1	10 165	10 165
1	9 880	9 880
1	9 007	9 007
2	8 912	17 824

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16367792500 har første avdrag 30.06.2043 med kr 283 401	1	6 900 000	10 918
	1	3 150 000	4 984
	1	3 100 000	4 905
	1	3 000 000	4 747
	1	2 950 000	4 668
	1	2 900 000	4 589
	1	2 850 000	4 510
	1	2 800 000	4 431
	2	2 700 000	4 272
	1	2 650 000	4 193
	1	2 600 000	4 114
	1	2 500 000	3 956
	1	1 900 000	3 006
	1	1 875 000	2 967
	1	1 800 000	2 848
	1	1 750 000	2 769
	2	1 550 000	2 453
	1	1 500 000	2 374
	1	1 450 000	2 294
	1	1 325 000	2 097
	1	1 200 000	1 899
	1	1 050 000	1 661
	2	975 000	1 543

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 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	66 089 137
Innskuddskapital	65 725 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**131 814 137**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**131 450 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 65 725 000,-.

Resultat og balanse med noter for Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Styreleder	Kristoffer H Walmestad (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Torfinn Tobiassen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Svein Arvid Thoresen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Anneli Lorentzen (sign.)	07.04.2025

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 Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rolv Wesenlunds Vei 9 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

Penneo Dokumentnøkkel: 0MV01-KD6S4-RL6CB-SA5RU-50BCP-BLNKT

© 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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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: 0MV01-KD6S4-RL6CB-SA5RU-50BCP-BLNKT

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: 51.174.xxx.xxx
2025-04-08 12:45:35 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 0MV01-KD6S4-RL6CB-SA5RU-50BCP-BLNKT

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 - Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristoffer H Walmestad
Styremedlem, Anneli Lorentzen
Styremedlem, Torfinn Tobiassen
Styremedlem, Svein Arvid Thoresen
Varamedlem, Tone Jørgensen

Styret i Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Rolv Wesenlunds Vei 9 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. Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 928152553

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92226425. 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.

Styrets arbeid

Her er noen av punktene styret har gjort i 2024/2025:

• Fått i gang robotklipper

• Fjernet sykkelstativ i front

• Snøbrøyting

• Filterskift

• Avtaler med nabo vedrørende snø- og gressklipping (kostnadsdeling)

• AirBnB: Møte med kommunen (v/Harald Røed)

• Videre diskusjon om AirBnB

• Skjeggkre i bygget: Forsikringsselskap kontaktet, utbedret av Rentokil (gjelder alle leiligheter og bodområder)

• Beslutning om innkjøp av pergolatak til felles terrasse

• Luktproblematikk på toaletter – foreløpig avklart

• Gressklipping planlegges – videre diskusjon nødvendig vedrørende kostnadsdeling med nabo mot øst

• Gjennomgang og endring av budsjett for 2025

Generelt:

• I alle styremøter er nødvendige tiltak avklart og iverksatt.

• Inntrykket er at beboerne er tilfredse med situasjonen.

• Styret har etter beste evne rettet opp i saker som angår sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rolv Wesenlunds Vei 9 Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Arvid Johannesen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Tina Thorvaldsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Brit Berggreen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Enstemmig godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Enstemmig godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Enstemmig godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Foreslår økning fra 30.000,- til 40.000,- og viderefører utbetaling av honorar til styreleder.

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 40 000,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Valgkomitéens forslag: Joachim Bochelie.

Vedtak:
Valgt ble:__Joachim Bochelie_____ for 2 år.

5.2 Valg av medlem til styret

Valgkomitéens forslag: Brit Berggren.

Vedtak:
Valgt ble:__Brit Berggren_____for 2 år.
Valgt ble:__Torfinn Tobiassen_____ for 1 år.

5.3 Valg av varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble:__Grethe Hansen_____for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

En valgkomité er et frivillig, selvstendig organ som formelt kan velges av generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å foreslå aktuelle styrekandidater, og har ingen formell beslutningsmyndighet, men kan bidra til en enda bedre valgprosess.

Vedtak:

Valgt ble: Karin May Knutsen for 1 år
Morten Edquist for 2 år

6. Andre saker

6.1 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: Godkjent.

Antall stemmer for: 15 + 2 Fullmakter

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6.2 Utbygging av flere oppstillingsplasser

Forslag om bygging av flere parkeringsplasser.

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

Vedtak:
Styret får fullmakt til å utrede flere parkeringsplasser.

Antall stemmer for: 15 + 2 Fullmakter

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6.3 Utleie av dødsbo frem til salg

Foreslår å tillate utleie av dødsbo frem til leilighet blir solgt inntil 12 måneder.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt.

Styret gis fullmakt til å tillate fremleie

Antall stemmer for: 15 + 2 fullmakter

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

Møteleder

Protokollvitne

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget 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 likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, 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 per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

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

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
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

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 000
Vår ref.: 23/30807 / 19/5834-45
Arkiv: GBNR-129/409, FA-L41
Deres ref.:

Dato: 13.06.2023

Folksom Arkitektur AS
Storgata 30
3126 Tønsberg

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		400/23

Rolv Wesenlunds vei 9, 129/409 - felt BB2a - riving, påbygg, tilbygg og ombygging av eksisterende bygg til totalt 28 boenheter - ferdigattest - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for totalt 28 boenheter.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for:
Riving, påbygg, tilbygg og ombygging av eksisterende bygg (næring) til totalt 28 boenheter.

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 9 datert 01.06.2023.

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 18535
Versjonsnr.: 9
Prosjektnavn: Rolv Wesenlunds vei 9

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
129	409	0	0

Kommune HORTEN
Adresse Rolv Wesenlunds vei 9 , 3183 Horten

01.06.2023 14:31:35 AM65421943O

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	2	911979063 TUN ARKITEKTUR AS	Midlertidig brukstillatelse, 02.03.2023	✔
PRO	Brannalarmanlegg: Brannvarsling - nødlys	2	961773490 INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Midlertidig brukstillatelse, 03.03.2022	✔
PRO	Brannkonsept: Brannkonsept	2	915229719 AFRY NORWAY AS	Ferdigattest, 01.03.2023	✔
PRO	Geoteknikk	2	921836821 RIGEO AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 06.01.2022	✔
PRO	Konstruksjonssikkerhet: Prosjektering av bærekonstruksjoner	2	997971558 PROTEKNO AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 03.02.2022	✔
PRO	Løfteinnretninger: Prosjektering av løfteinnretning	2	919876522 SCHINDLER AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 25.01.2022	✔

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Installasjon av brannalarmanlegg: Brannvarsling - Nødlys	2	961773490 INGENIØR IVAR PETTERSEN AS	Midlertidig brukstillatelse, 01.03.2023	✔
UTF	Løfteinnretninger_UTF: Installasjon av løfteinnretning	2	919876522 SCHINDLER AS	Midlertidig brukstillatelse, 02.03.2023	✔
UTF	Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: Betongarbeider Prefabrikkerte	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Midlertidig brukstillatelse, 21.02.2023	✔
UTF	Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: Betongarbeider, fundamentplan	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Midlertidig brukstillatelse, 21.02.2023	✔
UTF	Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: Metallkonstruksjoner	2	982796016 SVEISEMEKANIKK AS	Midlertidig brukstillatelse, 23.01.2023	✔
UTF	Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: Metallkonstruksjoner	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS		✔
UTF	Murarbeid: Murearbeider	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS		✔
UTF	Plasstøpte betongkonstruksjoner: Betongarbeider Plasstøpt	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Midlertidig brukstillatelse, 21.02.2023	✔
UTF	Sanitærinstallasjoner_UTF: Sanitær	3	941070345 BJØRN GREGERSEN AS	Midlertidig brukstillatelse, 06.01.2022	✔
UTF	Slukkeanlegg	3	941070345 BJØRN GREGERSEN AS	Midlertidig brukstillatelse, 06.01.2022	✔
UTF	Taktekkingsarbeid: Taktekking	2	984834683 ICOPALTAK AS	Midlertidig brukstillatelse, 23.02.2023	✔
UTF	Taktekkingsarbeid: Taktekking	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS		✔
UTF	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: Tømrerarbeider, mont. av trekonstruksjoner	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS		✔
UTF	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner: Tømrerarbeider, mont. av trekonstruksjoner	2	985677581 MESTERBYGGSØR AS	Ferdigattest, 27.02.2023	✔
UTF	Varme og kuldeinstallasjoner	3	941070345 BJØRN GREGERSEN AS	Midlertidig brukstillatelse, 06.01.2022	✔
UTF	Veg- og grunnarbeider: Grunnarbeider	2	923060146 JACOBSEN ENTREPRENØR AS	Midlertidig brukstillatelse, 23.02.2023	✔
UTF	Veg- og grunnarbeider: Pelearbeider	2	987580739 SEIERSTAD PELEMASKINER AS	Ferdigattest, 27.02.2023	✔

ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet

Ansvarlig søker

Navn	Tun Arkitektur AS
Organisasjonsnummer	911979063
Tiltaksklasse	2

Signert av

BENJAMIN MADSØ HAFFNER på vegne av TUN ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

01.06.2023 14:31:35 ARS54219430

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak:
Rammetillatelse politisk behandlet i HBRN vedtak P-019/21 av 13.04.2021
Igangsettingstillatelse (del I) grunnarbeider og fundamentering vedtak D-058/22 av 26.01.2022
Igangsettingstillatelse (del II) 28 boenheter / bæresystem og heis Vedtak D-106/22 av 10.02.2022
Midlertidig brukstillatelse vedtak D-142/23 av 03.03.2023

Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 8116946 / revet og ombygd til totalt 28 boenheter

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent. Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Kopi til:
Indre Havneby Bolig AS
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1400549	4_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf
	1241194	V7_Tegninger kart (L)(2791108)
	1241195	V7_Tegninger snitt koter (L)(2791108)
	1238904	V1_Utomhusplan
	1135426	31_TEGN_TegningNyFasade_a40-1-fasade-nord-og-vest-pdf.pdf
	1135427	32_TEGN_TegningNyFasade_a40-2-fasade-s-r-og--st-pdf.pdf
	1135428	33_TEGN_TegningNyPlan_a20-01-plan-1--etasje.pdf
	1135429	34_TEGN_TegningNyPlan_a20-02-plan-2--etasje.pdf
	1135430	35_TEGN_TegningNyPlan_a20-05-plan-5--etasje.pdf
	1135431	36_TEGN_TegningNyPlan_a20-06-plan-6--etasje.pdf
	1135432	37_TEGN_TegningNyPlan_a20-07-takplan.pdf
	1135433	38_TEGN_TegningNyPlan_a20-03-plan-3--etasje.pdf
	1135434	39_TEGN_TegningNyPlan_a20-04-plan-4--etasje.pdf
	1135435	40_TEGN_TegningNyttSnitt_a30-2-2-snitt-b-pdf.pdf

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Folksom Arkitektur AS
Storgata 30
3126 Tønsberg

Dato: 03.03.2023

Saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000	23/11036/ 19/5834	

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		142/23

Rolv Wesenlunds vei 9, 129/409 - felt BB2a - 28 boenheter / midlertidig brukstillatelse - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak § 8-1 gis midlertidig brukstillatelse for 28 boenheter følgende vilkår:

- Det forutsettes at testing av alarmanlegg og sprinkelanlegg er ivaretatt innen 14 dager
- Det settes frist til 30.05.2023 for innsendelse av søknad om ferdigattest for hele tiltaket.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om midlertidig brukstillatelse for 28 boenheter
Søknaden mottatt 03.03.2023

Søknad sitat –
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE SØKES FOR
Deler av tiltaket
Beskrivelse av den delen det søkes for nå:
Alle leiligheter, fellesareal og fasade

Gjenstående arbeider -
Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:
Bygningsmessig: listing i fellesareal samt noe listing/komplettering i leilighetene (ferdiginnen 10/3)
Utvendig gjenstår noe beslagsarbeid samt hoveddør, pergola på takhage. (ferdiginnen 17/3)
Elektro: brannalarmanlegg/testing. Gjenstående arbeid satt opp i samsvarserklæring.
Rørlegger: sprinkelanlegg/testing. Gjenstående arbeid satt opp i samsvarserklæring.
Utvendig: Grøntanlegg og asfaltering vil ferdigstilles innen 31/5.

SIKKERHETSNIVÅ OG ARBEIDER SOM VIL BLI UTFØRT INNEN 14 DAGER
Tiltaket har i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk

Dato for ferdigstillelse av *Alle leiligheter, fellesareal og fasade,* er oppgitt til 17.03.2023
Dato for ferdigattest av *hele tiltaket* er oppgitt til: 31.05.2023.

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 8 datert 02.03.2023.
Se vedlagt.

Sakens historikk
Rammetillatelse politisk behandlet i HBRN vedtak P-019/21 av 13.04.2021
Igangsettingstillatelse (del I) grunnarbeider og fundamentering vedtak D-058/22 av 26.01.2022
Igangsettingstillatelse (del II) 28 boenheter / bæresystem og heis Vedtak D-106/22 av 10.02.2022

Bygningsnummer:
Bygningsnummer 8116946

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede midlertidig brukstillatelse foreligger.

Konklusjon/anbefaling
Søknaden om midlertidig brukstillatelse godkjennes.
Det settes frist for ferdigstillelse av *Alle leiligheter, fellesareal og fasade,* til 17.03.2023
og frist til 30.05.2023 for innsendelse av søknad om ferdigattest *hele tiltaket.*

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke endres eller tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent. Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretningen om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:
Indre Havneby Bolig AS

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1366461	4_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 000
Vår ref.: 22/4259 / 19/5834-31
Arkiv: GBNR-129/409, FA-L41
Deres ref.:

Dato: 26.01.2022

Folksom Arkitektur AS
Storgata 30
3126 Tønsberg

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		058/22

Rolv Wesenlunds vei 9, 129/409 - felt BB2a - grunnarbeider og fundamentering - igangsettingstillatelse (del 1) - vedtak

Vedtak:
Søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-2 for grunnarbeider og fundamentering godkjennes på følgende forutsetninger:

- Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven må ivaretas
- Vilkår gitt i rammetillatelsen forutsettes ivaretatt
- Reguleringsbestemmelsene med unntak av gitt dispensasjon fra rekkefølgekrav pkt. 2.1.3 *Samferdselsanlegg* og pkt. 3.4 *allment tilgjengelig plass inntil GT1*, forutsettes ivaretatt
- Alt bygningsavfall skal leveres godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER
Faktaopplysninger fra søknaden
Ansvarlig søker: Folksom Arkitektur AS – organisasjonsnummer 911979063

Det søkes om igangsettingstillatelse for grunnarbeider og fundamentering (sitat):
«Det søkes om igangsettelsestillatelse for grunn- og fundamenter i sak 2021/ 18535, boligbygg i Horten, Rolv Wesenlunds vei 9 (tidl. Bromsveien 33) gbnr.129/ 409. I rammetillatelse av 22.04.21 forutsettes det godkjent vedtak fra kommunens forurensningsmyndighet i sak 21/ 1506. Dette vedtaket forelå 29.06.21. Det forelå også ferdigattest på rivning av deler av bygningskroppen av 22.12.21.»

«Kommuneplanens arealdel
1. Utomhusplan
Utomhusplan utarbeidet i forbindelse med rammetillatelse foreligger og er målsatt med koter. Se vedlegg 1. Oppdatert detaljprosjektering av utomhus arealer vil foreligge ved IG 4 – utomhus arbeider

2. Håndtering av forurenset masse
Det henvises til plan for forurenset masse gjennom Revidert tiltaksplan for Bromsveien 33 utført av COWI og innsendt i forbindelse med rammesøknad. Se vedlegg 2. Det vedlegges også godkjent tiltaksplan fra Kommunalteknisk planavdeling. Se vedlegg 3. Tiltak ene beskrevet i tiltaksplanen følges.

3. Terrengstabilitet
Eiendommen er godt dokumentert. Det henvises til geoteknisk rapport utført av Multiconsult og innsendt i forbindelse med rammesøknad. Se vedlegg 4, Se også geoteknisk prosjektering, vedlegg 5, og peleplan vedlegg 6.

4. Flomhøyder
Kotehøyden for overkant gulv i 1.etasje i boligdel er satt til +2,6m (høydereferanse NN2000). Se vedlegg 7 for oppdaterte kotehøyder. I eksisterende bygningskropp, anvendt i tiltaket som parkeringsareal opprettholdes høyden på +2,5m iht. reguleringsbestemmelsene.

Vilkår i rammetillatelsen
1. Fullstendig tegningsunderlag revidert med målsettinger og eksakt kote OK gulv i alle etasjer. Se vedlegg 7.

2. Det vedlegges tiltaksplan for salg av kommunal eiendom indre havne by med tiltak utført av COWI. Se vedlegg 8

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 5 datert 07.01.2022. Det fremkommer at det er ferdig prosjektert for tiltak som ønskes igangsatt.

07.01.2022 09:27:23 AR467370566

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 18535
Versjonsnr.: 5

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
129	409	0	0

Kommune HORTEN
Adresse Bromsveien 33 , 3183 Horten

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	2	911979063 Folksom Arkitektur AS	Igangsettingssøknad	☐
PRO	Geoteknikk	2	921836821 RIGEO AS	Igangsettingssøknad Ferdigattest	☐
PRO	Konstruksjonssikkerhet: Prosjektering av bærekonstruksjoner	2	997971558 PROTEKNO AS	Igangsettingssøknad Ferdigattest	☐

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: Betongarbeider, fundamentplan	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad Ferdigattest	☐
UTF	Sanitærinstallasjoner_UTF: Sanitær	3	941070345 BJØRN GREGERSEN AS	Igangsettingssøknad	☐
UTF	Slukkeanlegg	3	941070345 BJØRN GREGERSEN AS	Igangsettingssøknad	☐
UTF	Varme og kuldeinstallasjoner	3	941070345 BJØRN GREGERSEN AS	Igangsettingssøknad	☐
UTF	Veg- og grunnarbeider: Grunnarbeider	2	923060146 JACOBSEN ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad	☐
UTF	Veg- og grunnarbeider: Pelearbeider	2	987580739 SEIERSTAD PELEMASKINER AS	Igangsettingssøknad Ferdigattest	☐

07.01.2022 09:27:23 AR467370566

Ansvarlig søker

Navn Folksom Arkitektur AS

Organisasjonsnummer 911979063
Tiltaksklasse 2

Signert av

BENJAMIN MADSØ HAFFNER på vegne av FOLKSOM ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

07.01.2022 09:27:23 AR467370566

Søknad (IG del 1) mottatt 07.01.2022 fullstendig til behandling 18.01.2022.

Sakens historikk
Rammetillatelse gitt i hovedutvalgssak (HBRN): P-019/21 av 13.04.2021

Tiltaksplan for graving i forurenset grunn er godkjent i Hovedutvalg for klima, miljø og kommunalteknikk i sak 21/1506 jfr. vedtak D-044/21 av 29.06.2021

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Kommunens vurdering av søknaden
Ansvarlig søker har redegjort for vilkår i rammetillatelsen.
Nytt tiltak er nå vist plassert med høydeplassering i forhold til kommuneplanens arealdel pkt. 1.15.1

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Konklusjon
Søknaden om igangsettingstillatelse for grunnarbeider og fundamentering godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:

- Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven må ivaretas.
- Vilkår gitt i rammetillatelsen forutsettes ivaretatt
- Reguleringsbestemmelsene med unntak av gitt dispensasjon fra rekkefølgekrav pkt. 2.1.3 *Samferdselsanlegg* og pkt. 3.4 *allment tilgjengelig plass inntil GT1*, forutsettes ivaretatt
- Alt bygningsavfall skal leveres godkjent mottak.

For tiltak som også omfatter vann og avløp skal det innsendes sanitæranmeldelse til kommunalteknisk planavdeling før igangsetting av tiltaket.

Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt myndighet/rettighetshaver.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.2.

Ansvar:
Ansvarlig søkers ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-4.
Ansvarlig prosjekterende sitt ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-5.
Ansvarlig utførende sitt ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-6

Hvilke arbeider kan igangsettes:
Kun arbeider som er omsøkt og godkjent i rammetillatelsen.
Igangsetting av arbeider utover hva det er gitt tillatelse til, kan ikke igangsettes før det er omsøkt og godkjent.

Hvor lenge er vedtaket gyldig:
Er ikke tiltaket igangsatt senest tre år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort.
Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jfr. Plan - og bygningsloven § 21-9.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9.

Regning på behandlingsgebyr, jfr. betalingssatsdokumentet §3.9, kr 5.000,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Kopi til:
Folksom Arkitektur AS
Guro Horvei
Horten kommune
Indre Havneby AS

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1241194	V7_Tegninger kart (L)(2791108)
	1241195	V7_Tegninger snitt koter (L)(2791108)
	1238904	V1_Utomhusplan
	1234718	11_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 000
Vår ref.: 22/7904 / 19/5834-34
Arkiv: GBNR-129/409, FA-L41
Deres ref.:

Dato: 10.02.2022

Folksom Arkitektur AS
Storgata 30
3126 Tønsberg

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		106/22

Rolv Wesenlunds vei 9, 129/409 - felt BB2a - bygg til totalt 28 boenheter / bæresystem og heis - igangsettingstillatelse (del II) - vedtak

Vedtak:
Søknad om igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-2 for bæresystem og heis godkjennes på følgende forutsetninger:

- Vilkår og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven må ivaretas.
- Vilkår gitt i rammetillatelsen må ivaretas.
- Alt bygningsavfall skal leveres godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER
Faktaopplysninger fra søknaden
Ansvarlig søker: Folksom Arkitektur AS –organisasjonsnummer 911979063

Det søkes om igangsettingstillatelse for bæresystem og heis

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 6 datert 07.02.2022. Det fremkommer at det er ferdig prosjektert for tiltak som ønskes igangsatt.

Gjennomføringsplan

07.02.2022 10:26:14 AR473964892

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2021 18535
Versjonsnr.: 6

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
129	409	0	0

Kommune HORTEN
Adresse Bromsveien 33 , 3183 Horten

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	2	911979063 Folksom Arkitektur AS	Igangsettingssøknad	
PRO	Geoteknikk	2	921836821 RIGEO AS	Igangsettingssøknad Ferdigattest	
PRO	Konstruksjonssikkerhet: Prosjektering av bærekonstruksjoner	2	997971558 PROTEKNO AS	Igangsettingssøknad, 03.02.2022 Ferdigattest	
PRO	Løfteinnretninger: Prosjektering av løfteinnretning	2	919876522 SCHINDLER AS	Igangsettingssøknad	

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Løfteinnretninger_UTF: Installasjon av løfteinnretning	2	919876522 SCHINDLER AS	Ferdigattest	
UTF	Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: Betongarbeider Prefabrikkerte	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad	
UTF	Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: Betongarbeider, fundamentplan	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad Ferdigattest	
UTF	Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner: Metallkonstruksjoner	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Ferdigattest	
UTF	Plasstøpte betongkonstruksjoner: Betongarbeider Plasstøpt	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad	
UTF	Sanitærinstallasjoner_UTF: Sanitær	3	941070345 BJØRN GREGERSEN AS	Igangsettingssøknad	
UTF	Slukkeanlegg	3	941070345 BJØRN GREGERSEN AS	Igangsettingssøknad	
UTF	Taktekkingsarbeid: Taktekking	2	984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad	
UTF	Varme og kuldeinstallasjoner	3	941070345 BJØRN GREGERSEN AS	Igangsettingssøknad	
UTF	Veg- og grunnarbeider: Grunnarbeider	2	923060146 JACOBSEN ENTREPRENØR AS	Igangsettingssøknad	
UTF	Veg- og grunnarbeider: Pelearbeider	2	987580739 SEIERSTAD PELEMASKINER AS	Igangsettingssøknad Ferdigattest	

07.02.2022 10:26:14 AR473664892

07.02.2022 10:26:14 AR473664892

Ansvarlig søker

Navn	Folksom Arkitektur AS
Organisasjonsnummer	911979063
Tiltaksklasse	2

Signert av

07.02.2022 BENJAMIN MADSØ HAFFNER på vegne av FOLKSOM ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Søknad (IG del II) mottatt 07.02.2022 fullstendig til behandling fra samme dato.

Sakens historikk

Rammetillatelse gitt i hovedutvalgssak (HBRN): P-019/21 av 13.04.2021

Tiltaksplan for graving i forurenset grunn er godkjent i Hovedutvalg for klima, miljø og kommunalteknikk i sak 21/1506 jfr. vedtak D-044/21 av 29.06.2021.

Igangsettingstillatelse (del 1) i sak 19/5834 jfr. vedtak D-058/22 av 26.01.2022

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med forskrifter.
Plan (393) Indre havneby vest av 04.04.2017

Kommunens vurdering av søknaden
Søknaden gjelder igangsettingstillatelse bæresystem og heis.
Erklæring om ansvarsrett knyttet til bæresystem og heis er vist ivaretatt av foretak med sentral godkjenning i gjennomføringsplan og signert erklæring.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Konklusjon
Søknaden om igangsettingstillatelse for bæresystem og heis godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:
Krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven må ivaretas
Vilkår gitt i rammetillatelsen må ivaretas.
Alt bygningsavfall skal leveres godkjent mottak.

For tiltak som også omfatter vann og avløp skal det innsendes sanitæranmeldelse til kommunalteknisk planavdeling før igangsetting av tiltaket.

Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt myndighet/rettighetshaver.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.2.

Ansvar:
Ansvarlig søkers ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-4.
Ansvarlig prosjekterende sitt ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-5.
Ansvarlig utførende sitt ansvar fremkommer av plan- og bygningsloven § 23-6

Hvilke arbeider kan igangsettes:
Kun arbeider som er omsøkt og godkjent i rammetillatelsen. Igangsetting av arbeider utover hva det er gitt tillatelse til, kan ikke igangsettes før det er omsøkt og godkjent.

Hvor lenge er vedtaket gyldig:
Er ikke tiltaket igangsatt senest tre år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21-9.

Krav til ferdigattest:
Plan- og bygningsloven § 21-10 har krav om at alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. I denne saken vil det være ansvarlige søkers ansvar å påse at søknaden om ferdigattest med nødvendige opplysninger blir sendt kommunen når tiltaket er ferdig utført.

Ved søknad om ferdigattest skal følgende sendes kommunalteknisk planavdeling:
Målsatte tegninger som viser endelig beliggenhet av utvendige vann- og avløpsledninger, jfr. sanitærreglement for Horten kommune.

Rett til å klage:
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, Jfr. Plan- og bygningsloven § 1-9.

Regning på behandlingsgebyr, jfr. betalingssatsdokumentet §3.9, kr 5.000,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Hilde Aker
ingeniør - byggesak

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1244672	8_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf



FOLK SOM	Bromsveien 33	knr 3801 g/bnr 129/409	A72-101 Illustrasjon	Folksom Arkitektur AS Storgaten 24 3126 Tønsberg	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekterng. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	ark JJ	ktr BH	SØK	04.06.2020	A3



FASADE VEST

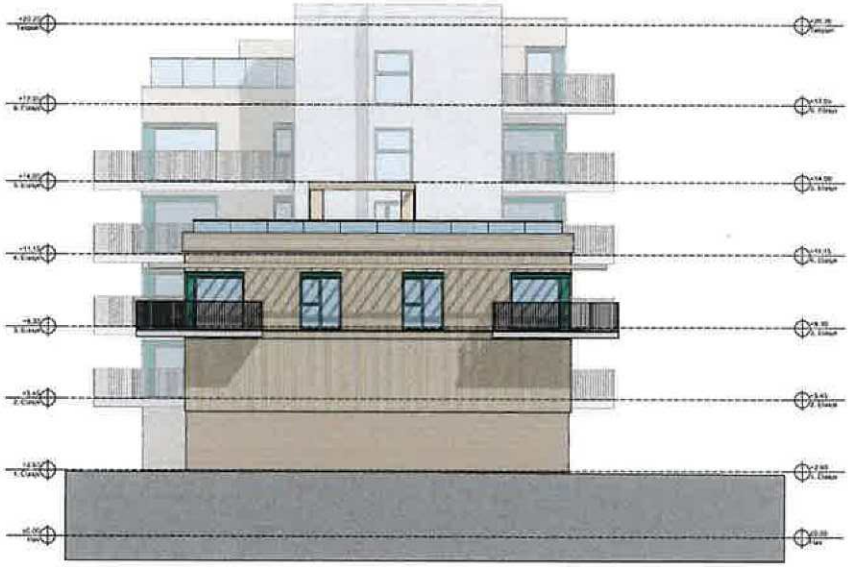


FASADE NORD

FOLK SOM	Bromsveien 33	knr 3801 g/bnr 129/409	A40-1 Fasade Nord og Vest	Folksom Arkitektur AS Slengsen 24 3126 Tønsberg	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	ark JJ	ktr BH	SØK	27.05.2020	A3 1:200



FASADE ØST



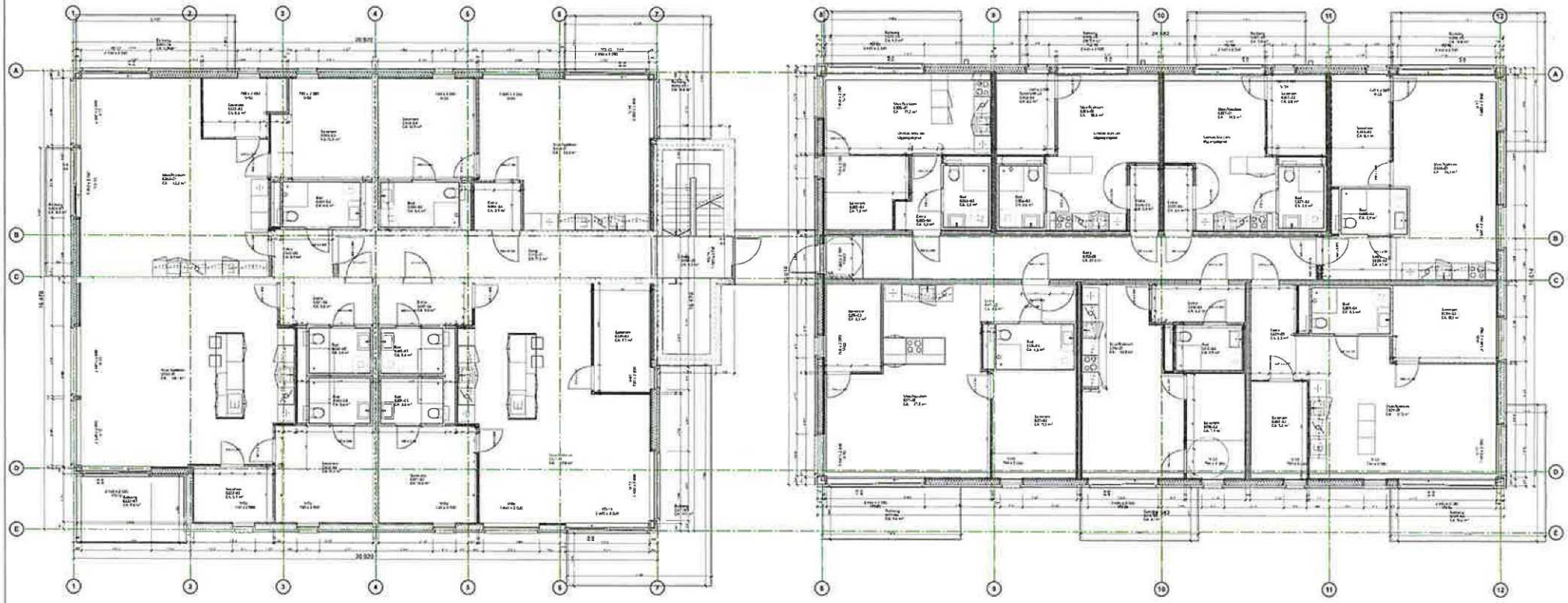
FASADE SØR

Prosjekt: **Rolv Wesenlunds vei 9**	Kontroll prosjekt: Sign.: **JJ** / Kontroll: **BH**
Tiltakshaver: **Folksom AS** *Friends at work, Storgaten 30-32* **3126 Tønsberg**	Gnr./Bnr./Festenr.: **129/409/0**
Prosjekterende: **Tun Arkitektur AS** *Øvre langgate 63* **3101 Tønsberg**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **28.03.25**
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: **1:200**
	Tegningsnr.: **A40-2** / **A3**

BIM med ArchiCAD 22 NOR Fil/plassering: G:\Tun Prosjekter\Aktive\Tilbakgående Wesenlunds vei 9\02 Arkitekt\pkt\RWS_ARB_BYGG_FERDIGATTEST.pln

BYGG A

BYGG B



Prosjekt **Rolv Wesenlunds vei 9**	Kontroll prosjekt Dato: JJ / Kontroll: BH
Tiltakshaver Folksom AS Friends at work, Storgaten 30-32 3128 Tønsberg	Ord./Bnr./Fester. 120/4080/0
Prosjekterende Tun Arkitektur AS Øvre langgate 63 3101 Tønsberg	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato 28.03.25
Tegning Plan 3, Etasje - som bygget	Målestokk 1:100
	Tegningsnr. A27-101 / A2

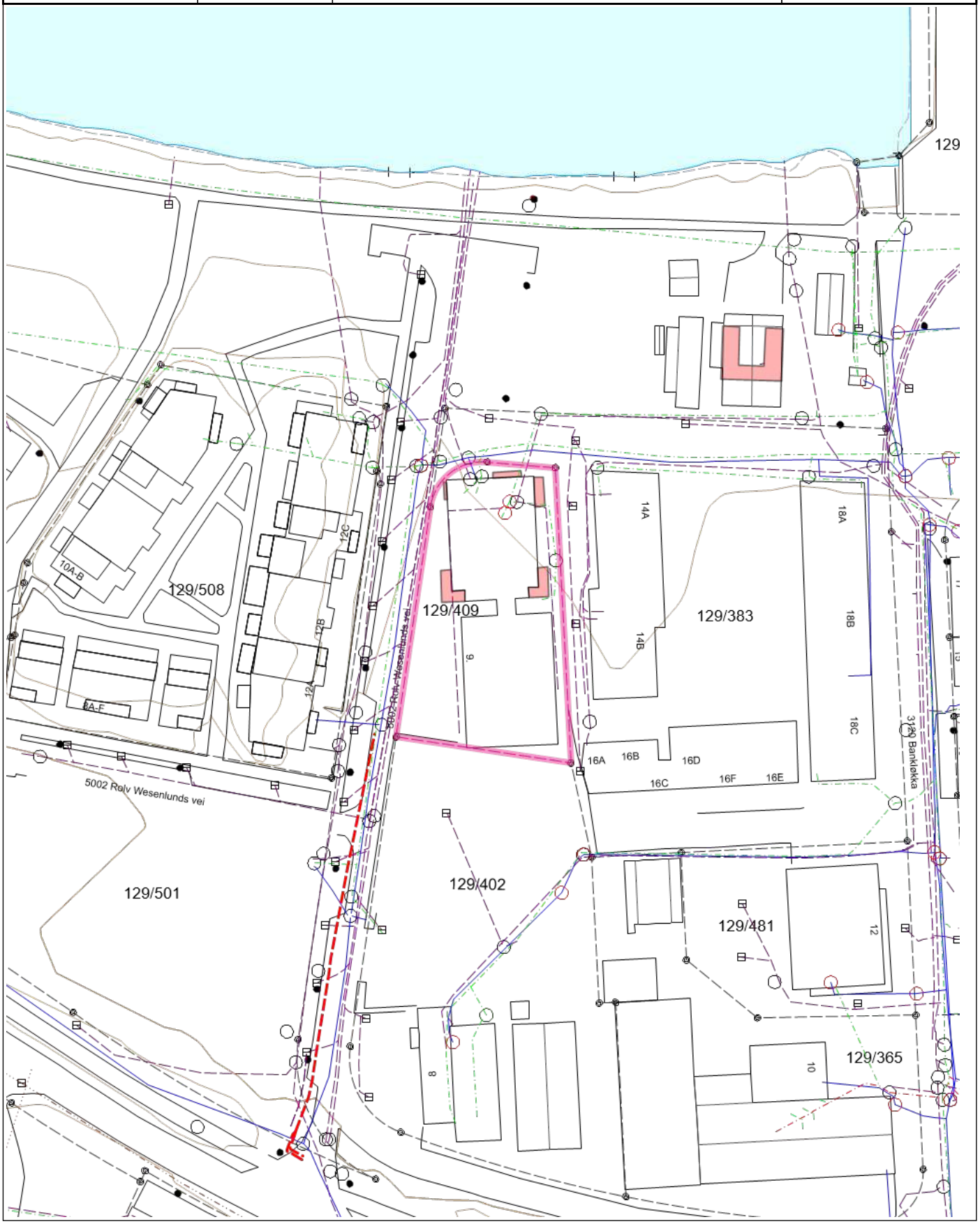
Sist lagret ArchiCAD 22 HOR Filplassering: O:\Tun Prosjekt\Arkitektur\Bolig\Rolv Wesenlunds vei 9\02 Arkitekt\RWV_ARB_STYLO_v.LKN25A11.ES1.pln



FOLK SOM	Bromsveien 33	A20-03 Plan 3. Etasje		ark	ktr	A3 1:200
	knr 3801 g/bnr 129/409	Folksom Arkitektur Storgata 32 3126 Tønsberg	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	SØK	JJ	BH	27.05.2020

Oversiktskart med VA

Horten kommune	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 0	Målestokk 1:1000
	Adresse:	Rolv Wesenlunds vei 9 3183 HORTEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Oljeutskiller
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Fjernvarmeledning
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Havflate

23.04.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-129/409/0 Andel 12 H0304
Adresse
Rolv Wesenlunds vei 9
3183 Horten

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0064 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3153727/21179489
Bestilling: C3 2023-04-25 (11) 89

Dato
25.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
40	28	4.1.1980	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	342	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

DAGBOKFØRT

04.JAN80 00040

SORENSKRIVEREN I
HORTEN

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Protokoll nr. XXXVII Side 91

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i Horten

over

Bromsveien nr. 33

Tomta er utskilt fra Havneområdet, Indre nr. 1

ooooooooooooooooooooooooooooooooo

År 19 79 den 28. desember ble det i medhold av § 62 i Bygningsloven av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Bromsveien nr. 33

Forretningen var forlangt av rådmannen på vegne av Horten kommune som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av V. Hagen på vegne av oppm.sjef Ryste

som kartvitne møtte .....

Følgende naboer og berørte var stevnet og det er anmerket hvem som møtte:

Stevnet	Møtte
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

Det framkom ingen innvendinger mot måleforretningen.

Arealet er 1500,- m² og tomtas form og koordinater er som angitt på motstående side.

Horten, den 28. des. 1979

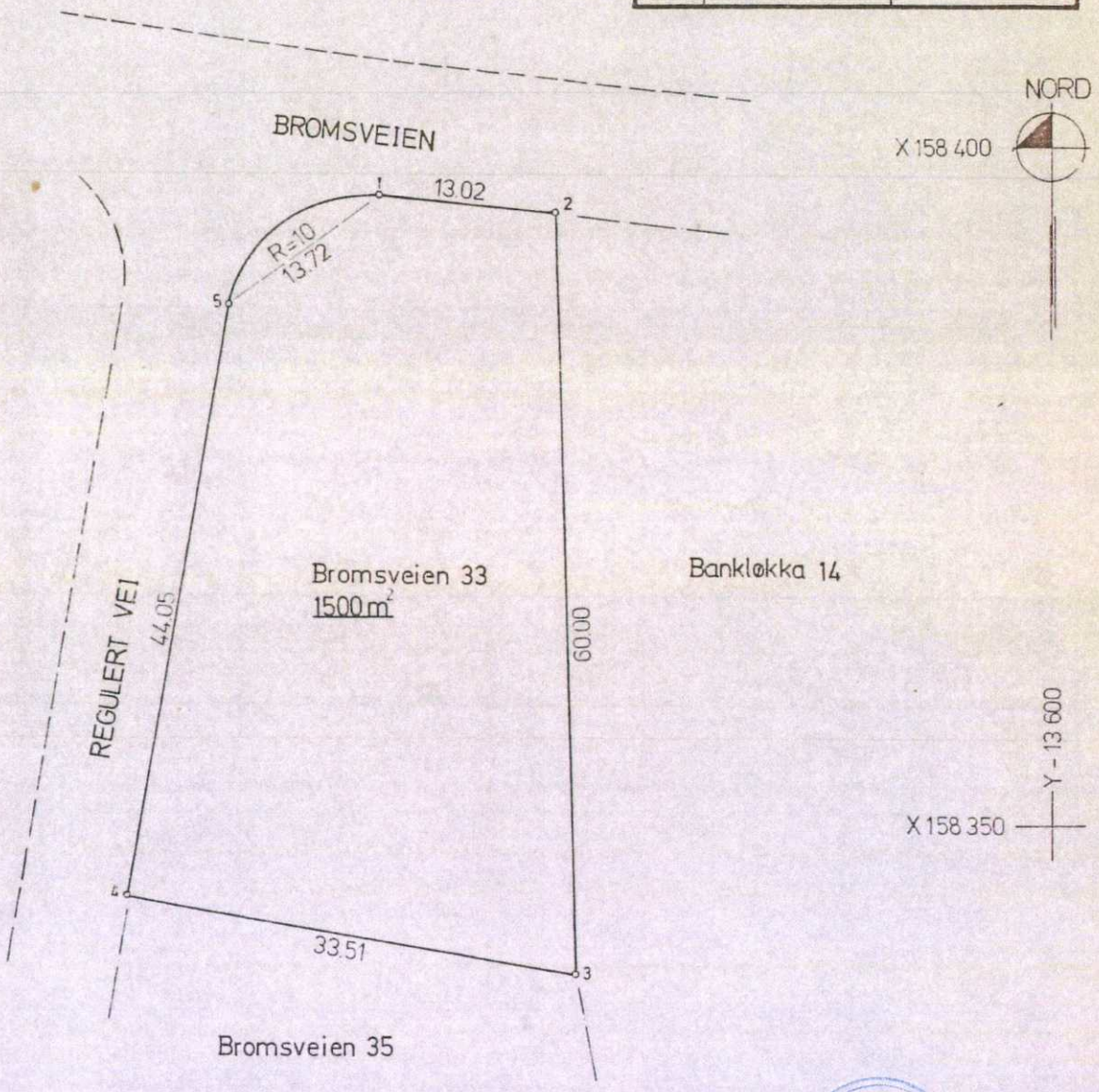
John Ryste

Oppmålingssjef

STATENS KARTVERK

Kart i målestokk 1: 500
Over Bromsveien nr. 33

P	x	y
1	158396.21	-13649.41
2	158394.80	-13636.47
3	158338.82	-13635.01
4	158344.61	-13668.02
5	158388.00	-13660.41



STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0064 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3153726/21179484
Bestilling: C3 2023-04-25 (11) 84

Dato
25.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
209859	200	27.2.2023	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	409	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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
RW Eiendom AS	
Adresse:	
c/o Folksom, pb 2117	
Postnummer:	Poststed:
3103	Tønsberg
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
918654755	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 209859 Tinglyst: 27.02.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag	928 152 553

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	129	409	0	0

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	129	402		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Ref.kopi bekreftes

Ref.kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
9/2-23	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Erklæringen gjelder tillatelse for eier av gnr. 129 bnr. 402 til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde 2 trekkerør for strømkabler som går over eiendommen gnr. 129 bnr. 409

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Erklæring om bruksrett til trekkerør over annens grunn

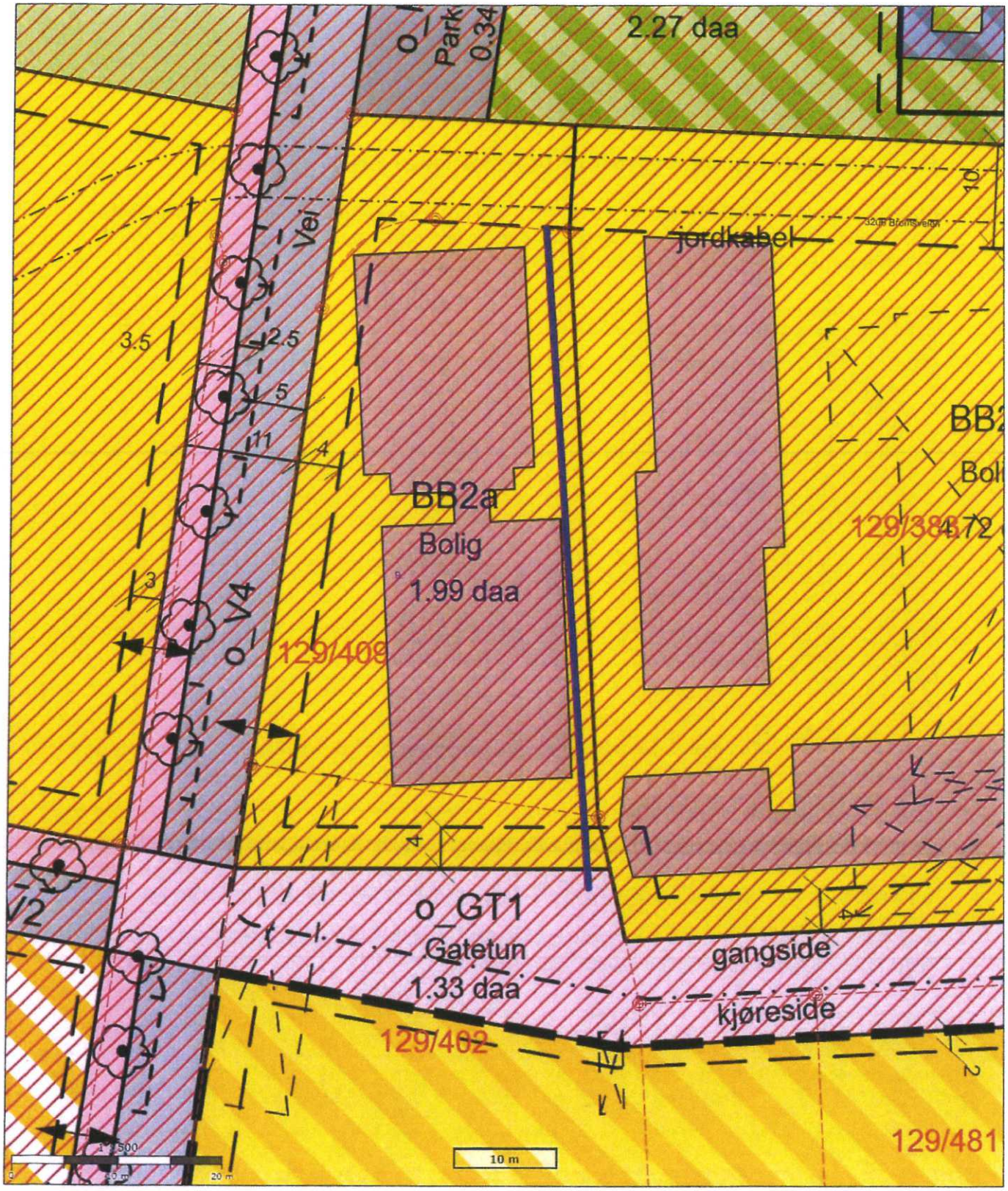
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Tbg 9/2 -2023	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STATENS KARTVERK



Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:500
Dato:3/2-2023
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Erklæring om bruksrett til trekkerør over annens grunn

Erklæringen gjelder tillatelse for eier av gnr. 129 bnr. 402 («**Rettighetshaver**») til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde 2 trekkerør for strømkabler som går over eiendommen gnr. 129 bnr. 409 («**Eiendommen**»), som anvist på kartet nedenfor.

Kartet viser omtrentlig trasé ved lilla strek.



Grunneieren av eiendommen («**Grunneier**») gir Rettighetshaver fri adgang til eiendommen for nødvendig bruk, vedlikehold og utskiftning mv av trekkerørene. Ved behov har Rettighetshaver rett til å legge flere nye rør i samme trasé.

Ved graving plikter Rettighetshaver å tilbakeføre eiendommen i tilsvarende stand som før arbeidene.

Grunneier forplikter seg til ikke å gjennomføre tiltak på eiendommen som kan skade trekkerørene.

Denne avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på Grunneiers eiendom. Sletting kan ikke skje uten skriftlig samtykke fra Rettighetshaver.

Eventuelle tvist skal søkes løst i minnelighet.

STATENS KARTVERK

***

Avtalen signeres elektronisk

For RW Eiendom AS

(org.nr 918 654 755)

Grunneier/rettighetshaver gbnr. 129/402

Pål Egeland og Asbjørn Barkve

For Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag

(org.nr 928 152 553)

Grunneier gbnr 129/409

Pål Egeland og Asbjørn Barkve

For Bankløkka 8 AS

(org.nr. 928 464 652)

Samtykke fra rettighetshaver gbnr. 129/402

Pål Egeland og Asbjørn Barkve

STATENS KARTVERK

Doc: 6437199.1

Transaksjon 09222115557486412819 Signert PE1, PE2, PE3, AB1, AB2, AB3

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0064 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3153723/21179469
Bestilling: C3 2023-04-25 (11) 88

Dato
25.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4046	28	19.7.1983	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	409	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

Dok. avg. 3670.

DAGBOKFØRT
19.07.83 04046
SORENSKRIVEREN I HORTEN

S K J Ø T E

Horten kommune overdrar til Ferno Norden a.s. eiendommen

Bromsveien 33 125/409

i Horten. Størrelsen ifølge målebrev tinglyst 4.1.80 er 1.500 m^2.

Pris: Kr. 210.000 - tohundreogtitusen oo/100.

Prisen inkluderer refusjon for utgifter til vei, vann og avløps-anlegg, men ikke tilknytningsavgifter. Kjøperen betaler alle salgs- og skjøtekostnader.

Kjøperen kan ikke overdra tomta til andre uten at kommunen samtykker. Etter at tomta er bebygd med ferdigstilt bygg bortfaller denne heftelsen.

Hvis bygging ikke er påbegynt innen ett år etter at dette skjøtet er utstedt - eller hvis byggingen ikke pågår fortløpende fram til ferdigstilt lager/verksted/kontorbygg for kjøperen - kan Horten kommune kreve å kjøpe tomta tilbake. I så fall skal tomta skjøtes tilbake for samme pris. Ferno Norden a.s. skal betale alle kostnader som måtte oppstå i forbindelse med tilbakeskjøtingen, inkludert tinglysing. Tomta skal tilbakeskjøtes i samme tilstand som ved overdragelse fra kommunen, og eventuelle påkostninger er uvedkommende for kommunen.

Hvis kommunen finner at det er nødvendig å legge vann- og kloakk-ledninger samt elektriske ledninger eller kabler over tomta, plikter kjøperen og seinere erververe å finne seg i dette mot erstatning/ istandsetting.

H o r t e n, 22. februar 1983

Ragnar Skeidsvoll ....
ordfører rådmann

Vilkårene i skjøtet godtas.
For Ferno Norden a.s.:

.....

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 141-23-0064 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3153730/21179504
Bestilling: C3 2023-04-25 (11) 83

Dato
25.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
158807	200	13.2.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	129	383	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

Ren kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	
Adresse:	
c/o Conceptor Bolig AS, Billingstadsletta 13	
Postnummer:	Poststed:
1396	Billingstad
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
992 445 300	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 158807 Tinglyst: 13.02.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bankløkka Borettslag (hjemmel til eiendomsrett)	829 812 592
Bankløkka Eiendomsutvikling AS (hjemmel til festerett)	992 445 300

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	129	383		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801	Horten	129	409		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
25.01.23	

Sigvart Rasmussen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Den til enhver tid eier av gnr. 129, bnr. 409 har rett til å benytte oppstillingsplass som anvist på landskapsplan datert 20. mai 2022 på gnr. 129 bnr. 383, til oppstilling av brannbil/høydeberedskap, i henhold til avtale signert 19. januar 2023.

Tilkomst til oppstillingsplassen for brann- og redningskjøretøy i henhold til krav fra kommunen/brannvesenet, skal til enhver tid sikres jf. nevnte avtale.

Gjensidig plikt til å sikre tilkomst og vedlikehold av oppstillingsplassen er avtalefestet mellom borettslagene som er etablert på henholdsvis gnr. 129, bnr. 409 og gnr. 129 bnr. 383.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Billingstad 25.01.23	

Sigvart Rasmussen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Avtale

mellom

Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag

(org.nr. 928 152 553)

Bortfester av tomt gnr. 129 bnr. 409

RW Eiendom AS

(org. nr. 918 654 755)

Fester av tomt gnr. 129 bnr. 409

og

Bankløkka Borettslag

(org. nr. 829 812 592)

Bortfester av tomt gnr. 129 bnr. 383

Bankløkka Eiendomsutvikling AS

(org. nr. 992 445 300)

Fester av tomt gnr. 129 bnr. 383

KARTVERK STATENS

Mellom ovennevnte parter er det inngått følgende avtale:

1 Rett til oppstillingsplass for brannbil/høydeberedskap

Den til enhver tid eier av gnr. 129, bnr. 409 har rett til å benytte oppstillingsplass som anvist på landskapsplan datert 20. mai 2022 på gnr. 129 bnr. 383 («eiendommen»), til oppstilling av brannbil/høydeberedskap.



2 Sikring av tilkomst

Det skal til enhver tid sikres tilkomst til oppstillingsplassen for brann- og redningskjøretøy i henhold til krav fra kommunen/brannvesenet. Eier og fester av gnr. 129 bnr. 383 forplikter seg til sikre tilkomst gjennom hele byggeprosjektet på eiendommen.

Gjensidig plikt til å sikre tilkomst og vedlikehold av oppstillingsplassen er avtalefestet mellom borettslagene som er etablert på henholdsvis gnr. 129, bnr. 409 og gnr. 129 bnr. 383. Erklæring om gjensidig tilkomst og vedlikeholdsplikt følger som vedlegg.

3 Vederlag

Fester av gnr. 129, bnr. 409 utbetaler en engangssum til Bankløkka Eiendomsutvikling AS på kr 800.000,- innen 31. januar 2023 for retten til å benytte oppstillingsplassen på eiendommen.

4 Kostnader for etablering av oppstillingsplassen

Bankløkka Eiendomsutvikling AS skal bære alle kostnader forbundet med etableringen av oppstillingsplassen (inkludert kostnader til tinglysning).

5 Tinglysning

Det gis samtykke til at avtalen tinglyses som en rettighet for gnr. 129, bnr. 409 og en heftelse for gnr. 129 bnr. 383.

***

Avtalen signeres elektronisk.

For RW Eiendom AS Pål Egeland og Asbjørn Barkve	For Bankløkka Eiendomsutvikling AS Lasse Skjelbred og Sigvart Tinney Rasmussen
For Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag Pål Egeland og Asbjørn Barkve	For Bankløkka Borettslag Lasse Skjelbred og Frank Johannessen

Vedlegg:
Erklæring om gjensidig rett- og vedlikeholdsplikt for oppstillingsplass på gbnr 129/383

KARTVERK STATENS

L-10-01-01 PDF (1 side, vedlagt nedenfor)

Last ned 87a7C488F7A5A58F4F7B51A4C1992047750EF2B06B08F7215BB30FB4B4E MB4

230111 Erklæring - signert PDF (4 sider, vedlagt nedenfor)

Last ned F4BE2257CF0DA3F5B3F37E4AD09F3D7C7877ADEC4D1997501AFCA3C947310404



Deltakere

BANKLØKKA EIENDOMSUTVIKLING AS 992 445 300 Norge

Signert med Norsk BankID

2023-01-19 08:52:09 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Lasse Skjelbred
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1967-03-02

Dato

Lasse Skjelbred
Styrets leder i BE AS og styremedlem i Bankløkka Borettslag - signerer på vegne av begge selskaper
ls@conceptor.no
+4795230106

Leveransekanal: SMS

Signert med Norsk BankID

2023-01-19 14:08:34 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Sigvart Tinney Rasmussen
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1983-11-28

Dato

Sigvart Tinney Rasmussen
Styremedlem
sr@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

RW EIENDOM AS 918 654 755 Norge

Signert med Norsk BankID

2023-01-19 10:09:04 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Pål Grabow Bakke Egeland
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1975-09-03

Dato

Pål Grabow Bakke Egeland
Styrets leder i RWE AS og RW vei 9 Borettslag - signerer på vegne av begge selskaper
paal.egeland@folksom.no

Leveransekanal: E-post

Betrakter

Ingmar Swanink
Utviklingssjef
ingmar.swanink@folksom.no

Leveransekanal: E-post

STATENS KARTVERK

BANKLØKKA BORETTSLAG 829 812 592 Norge

Signert med Norsk BankID

2023-01-19 09:01:44 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Frank Johannessen
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1960-03-22

Dato

Frank Johannessen
Styrets leder
frj@conceptor.no
+4791559349

Leveransekanal: SMS

ROLV WESENLUNDS VEI 9 BORETTSLAG 928 152 553 Norge

Signert med Norsk BankID

2023-01-19 11:10:13 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Asbjørn Barkve
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-05-21

Dato

Asbjørn Barkve
Styremedlem i RWE AS og RW vei 9 Borettslag - signerer på vegne av begge selskaper
ab@folksom.no

Leveransekanal: E-post

STATENS KARTVERK



Tegnforklaring

- PLANGRENSE
- EIENDOMSGRENSER
- FALLPIL
- EKSISTERENDE HØYDER
- NYE HØYDER PUNKTHØYDER
- SLUK
- SMÅGATESTEIN
- BETONGHELLER
- ARMERT GRESS
- PLASSTØPT BETONG
- ASFALT
- TREDEKKE
- GRESS
- GRUS
- ELVESINGEL
- STAUDER
- BUSKER
- BUSKER/SMÅ TRÆR
- TRÆR
- HEKK
- KLATREPLANTER
- KANTAVGRENSNING TEGLSTEIN
- HÅNDLØPER
- MUR
- RØKKVERK
- PULLERTBELYSNING
- SYKKELPARKERING

Merknad

N

Rev.	Dato	Revisjonen gjelder	Tegn.	Kontr.
A	12.05.2022	ARBEIDSTEGNING		

Oppdragsnavn: Konseptet helhg Bankløkka

Type: Detaljreguleringsplan

Prosjektnavn: BANKLØKKA

Prosjektnr: 2376

Tegningsinnhold: LANDSKAPSPLAN

Målestokk: 1:200 / A0

Dato: 14.05.2022

Tegn.: ae

Kontr.: km

Koordinat- og høydesystem:

Tegn.nr: L-10-01-01

Rev: A

GULLIK GULLIKSEN LANDSKAPSARKITEKTER

Erklæring om gjensidig rett- og vedlikeholdsplikt for oppstillingsplass på gbnr 129/383

Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag (Org.nr 928 152 553) og Bankløkka Borettslag (Org.nr 829 812 592) har gjensidig rett til å benytte oppstillingsplass og tilkomst, for brannbil/høydeberedskap på gnr. 129 bnr. 383, som anvist på vedlagte landskapskart datert 20. mai 2022.

Borettslagene erklærer å være solidarisk ansvarlig, med hver sin halvpart, for å vedlikeholde oppstillingsplassen og tilkomstarealet, og sørge for tilkomst for brann- og redningskjøretøy i henhold til krav fra kommunen/brannvesenet.

***

Erklæringen signeres elektronisk.

Rolv Wesenlunds vei 9 Borettslag	Bankløkka Borettslag
Org.nr 928 152 553	Org.nr 829 812 592

L-10-01-01 PDF *(1 side, vedlogt nedenfor)*

Last ned: *0B6A80A3C2BDFD2023251FC1602B1183EC619C9983BF3ACA7200FBF34B25147*



Deltakere

BANKLØKKA BORETTSLAG 829 812 592 Norge

Signert med Norsk BankID

2023-01-12 08:00:45 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Lasse Skjelbred
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: [redacted]

Dato

Lasse Skjelbred
Styrets leder
ls@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

2023-01-16 09:15:06 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Frank Johannessen
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: [redacted]

Dato

Frank Johannessen
Styremedlem
frj@conceptor.no
+4791559349

Leveransekanal: SMS

ROLV WESENLUNDS VEI 9 BORETTSLAG 928 152 553 Norge

Signert med Norsk BankID

2023-01-11 17:31:18 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Pål Grabow Bakke Egeland
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: [redacted]

Dato

Pål Grabow Bakke Egeland
Styrets leder
paal.egeland@folksom.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

2023-01-11 16:16:37 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Asbjørn Barkve
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: [redacted]

Dato

Asbjørn Barkve
Styremedlem
ab@folksom.no

Leveransekanal: E-post

STATENS KARTVERK



Tegnforklaring

- PLANGRENSE
- EIENDOMSGRENSER
- FALLPIL
- EKSISTERENDE HØYDER
- NYE HØYDER PUNKTHØYDER (+3,20)
- BLUK
- SMÅGATESTEIN
- BETONGHELLER
- ARMERT GRESS
- PLASSTØPT BETONG
- ASFALT
- TREDEKKE
- GRESS
- GRUS
- ELVESINGEL
- STAUDER
- BUSKER
- BUSKER/SMÅ TRÆR
- TRÆR
- HEKK
- KLATREPLANTER
- KANTAVGRENSNING TEGLSTEIN
- HÅNDLØPER
- MUR
- REKKVERK
- PULLERTBELYSNING
- SYKKELPARKERING

Merknad

GULLIK GULLIKSEN LANDSKAPSARKITEKTER

Oppdragsgiver: Conexplor bolig Bankløkka	Fase: Detaljprosjekt
Prosjektnavn: BANKLØKKA	Prosjektnr: 2376
Tegningsinnhold: LANDSKAPSPLAN	Målestokk: 1:250 / A0; Dato: 15.11.2019; Tegn.: ok; Kontr.: ahv
Kartgrunnlag: se høydesystem; Tegn.nr: L-10-01-01	Rev: A

Skatteetaten

Dato
07.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 928 152 553 Andelsnr 12

Eiendommens adresse:

Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 779 987
Som sekundærbolig:	kr 3 119 949

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	409	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Rolv Weselunds vei 9						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank			X	
Vannmåler			X	

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
X	

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI
X	

Status på tanken

I bruk	X
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: 30.04.2026
Restanse:	Kr,-+ eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	21 826,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	11 031,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr og eiendomsskatt gjelder for 28 bruksenheter.

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.04.2026 11:36

Eiendom 3901-129/409 Bromsveien 33

Bruksnavn	Bromsveien 33						
Type	Grunneiendom	Etablert dato	04.01.1980	Andel			
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	1500 (Målebrev)	Tinglyst	Ja		
Gårdsnr	129	Beregnet areal	1498,8	Anmerket klage	Nei		
Bruksnr	409	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei		
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei		
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei				

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Rolv Wesenlunds vei 9	3183 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.01.1980	Kart- og delingsforretning	3901-129/342	Avgiver	-1500
		3901-129/409	Mottaker	1500
01.01.2020	Omnummerering	3901-129/409	Mottaker	0
28.10.2021	Oppmålingsforretning	3901-129/409	Berørt	0
		3901-129/342	Berørt	0
		3901-129/383	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-129/409	Mottaker	0

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	8116946			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.08.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	2304,5/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	28.04.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	28	Areal, totalt (bruk/brutto)	2304,5/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	405/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	83,4	3	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	80,8	3	2	2	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	72,5	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	52,9	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	83,4	3	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	82,2	3	2	2	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	72,5	3	2	2	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	52,9	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	83,4	3	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	82,2	3	2	2	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	72,5	3	1	1	Kjøkken

H0304	Hovedetasje	52,9	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	33,9	2	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	32,5	2	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	32,5	2	1	1	Kjøkken
H0308	Hovedetasje	43,4	2	1	1	Kjøkken
H0309	Hovedetasje	60,7	3	1	1	Kjøkken
H0310	Hovedetasje	40,3	2	1	1	Kjøkken
H0311	Hovedetasje	63,2	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	83,4	3	2	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	82,2	3	2	2	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	72,5	3	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	52,9	2	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	83,4	3	2	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	82,2	3	2	2	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	72,5	3	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	52,9	2	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	145,9	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	170,4/0	0/0	170,4/0
H02	Hovedetasje	4	346,2/0	0/0	346,2/0
H03	Hovedetasje	11	706,2/0	0/0	706,2/0
H04	Hovedetasje	4	359,1/0	0/0	359,1/0
H05	Hovedetasje	4	359,1/0	0/0	359,1/0
H06	Hovedetasje	1	363,5/0	0/0	363,5/0

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

Standardkart

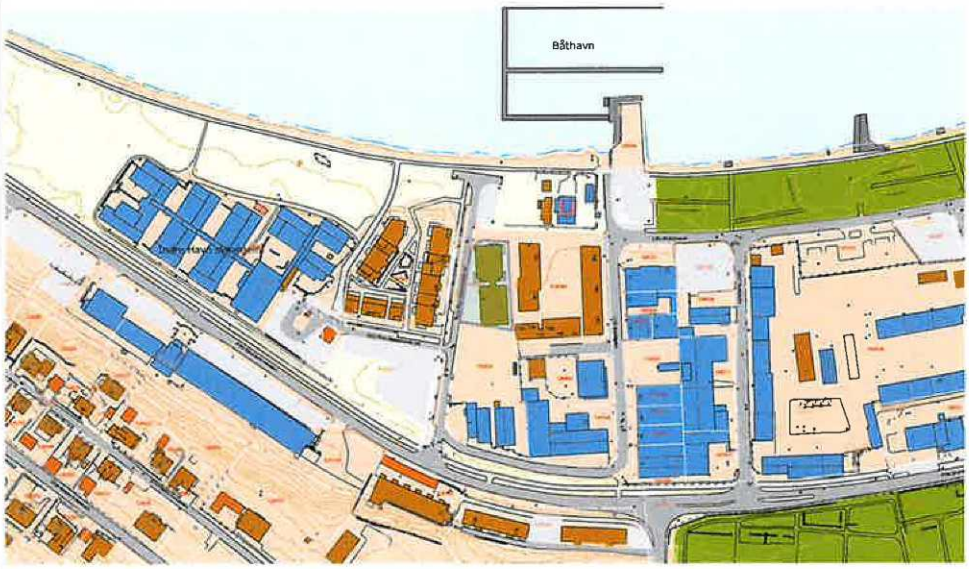
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/129/409/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

Utskrift av eiendomsinfo

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: BROMSVEIEN 33
- Etableringsdato: 4.1.1980
- Beregnet areal : 1498.8
- Oppgitt areal: 1500
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 8116946
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 405
    - Bruksareal
    - Kontaktpersoner
    - Bruksenheter
    - Etasjer 6
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Vanlig registrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
    - Avløp: Offentlig kloakk
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 8116946-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Påbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Kontaktpersoner
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Vanlig registrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 8116946-2

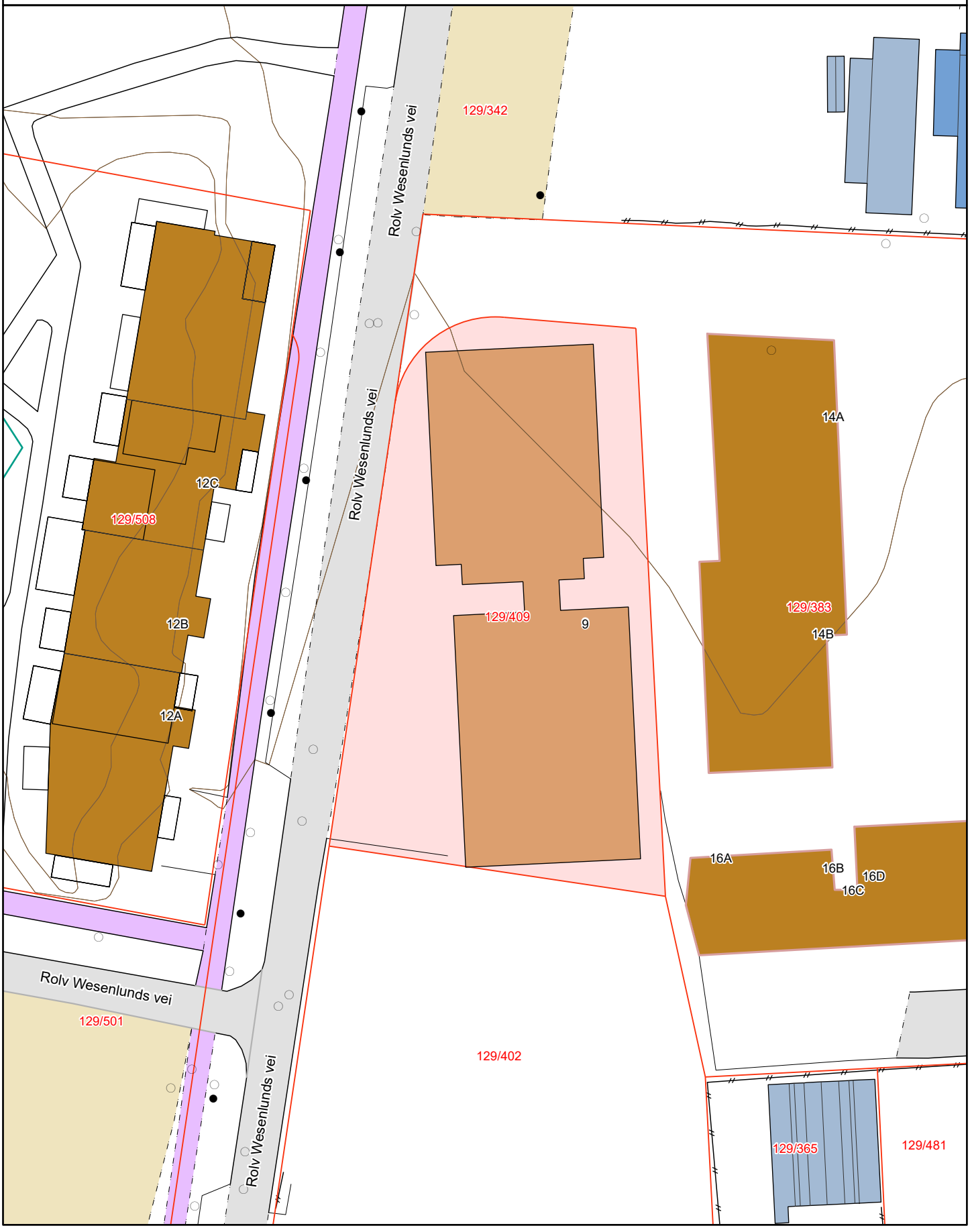


UTM 32 Euref89 EPSG:25832

Oversiktskart

Adresse: **Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/129/409/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1499 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026



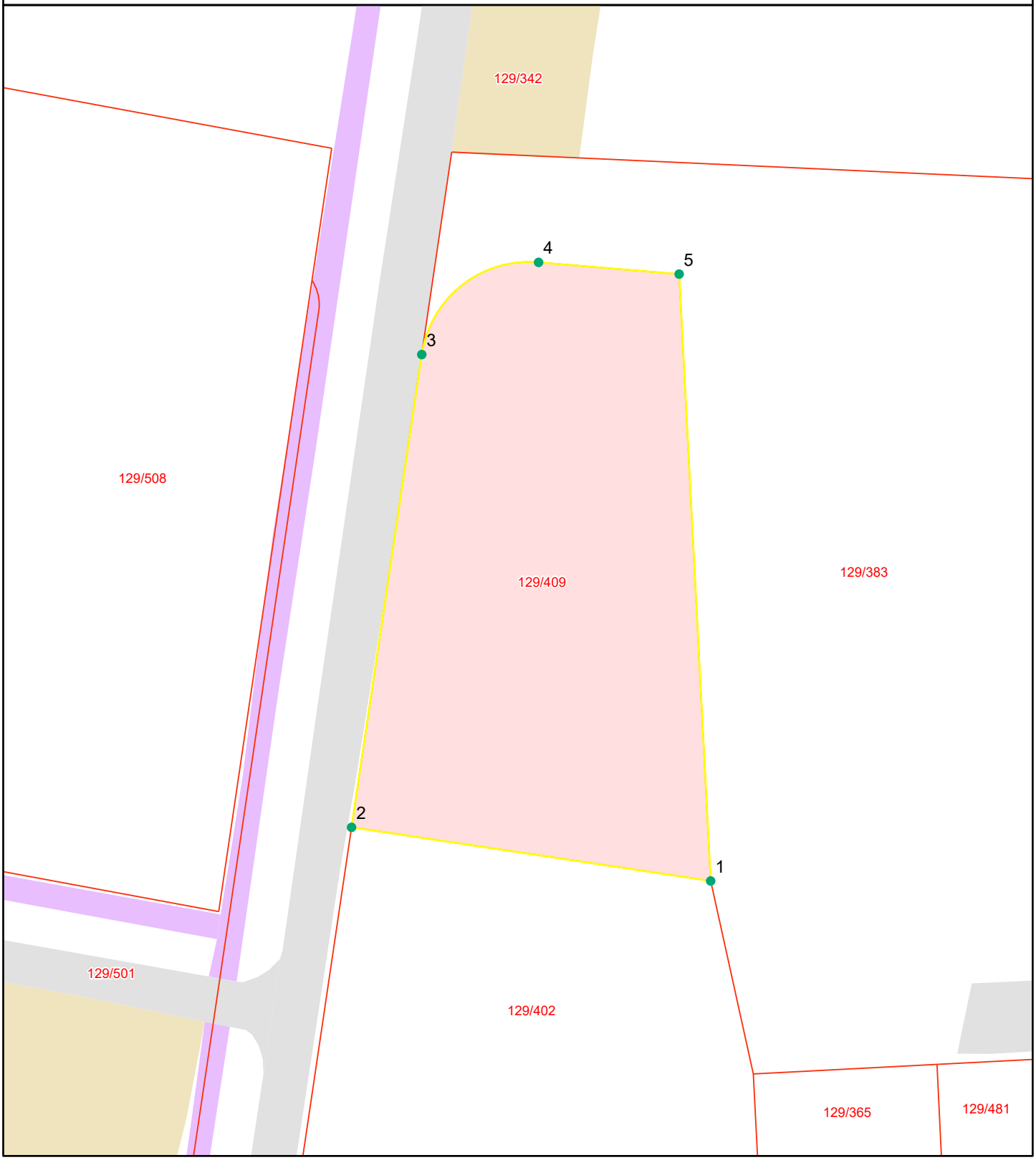
Matrikkelkart

Adresse: **Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 Horten**
Gnr/bnr: **3901/129/409/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1499 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026

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: 1499 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588000.87	583867.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	33.53	0
2	6588005.81	583834.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	44.06	0
3	6588049.36	583840.56	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	15.13	10.007
4	6588057.85	583851.34	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	13.02	0
5	6588056.77	583864.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	56.02	0

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**129**	**409**	**0**	**0**	Rolv Wesenlunds vei 9, 3183 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Framtidig	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1498.62m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommunedelplan - Horten sentrum 2022-2034 (13.6.2022)	1498.71m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00393	Indre havneby vest (4.4.2017)		1498.71m^2
	3901 00393	Indre havneby vest (4.4.2017)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1498.6m^2
	3901 00393	Indre havneby vest (4.4.2017)	Flomfare	1498.71m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00325	Bankløkka - Sykehjem (5.11.2001)
00367	Indre havneby (13.5.2013)
H0120-1	Bromsjordet - del 1 (3.11.1978)

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:

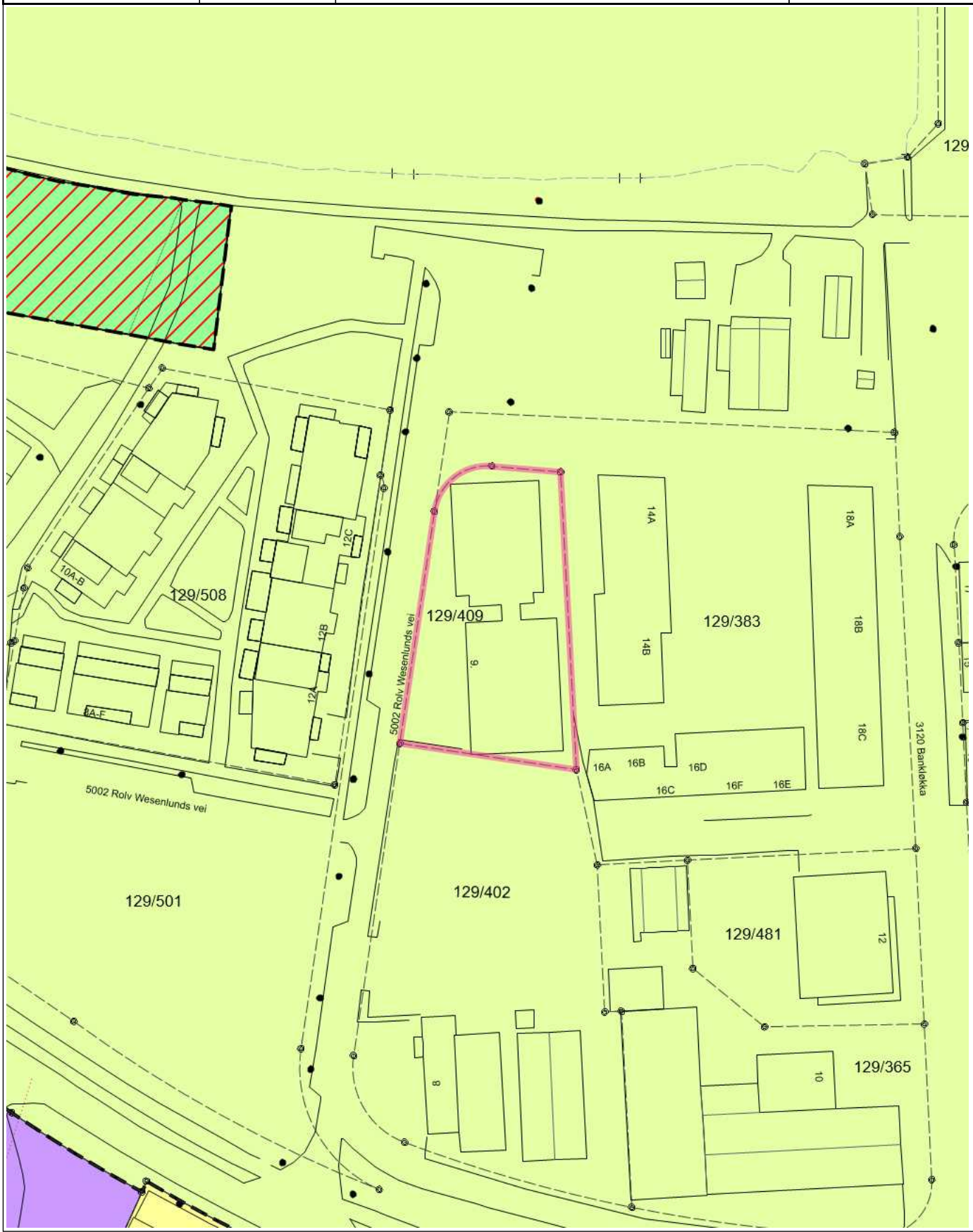
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rolv Wesenlunds vei 9 3183 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


Plangrense


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for faresoner


Annen fare

Boligbebyggelse - Nåværende


Næringsvirksomhet - Nåværende


Friområde - Nåværende


KpOmråde igangsatt


KpOmråde gjeldende


Kystkontur tekniske anlegg


Kystkontur


Høydekurve


Høydekurve

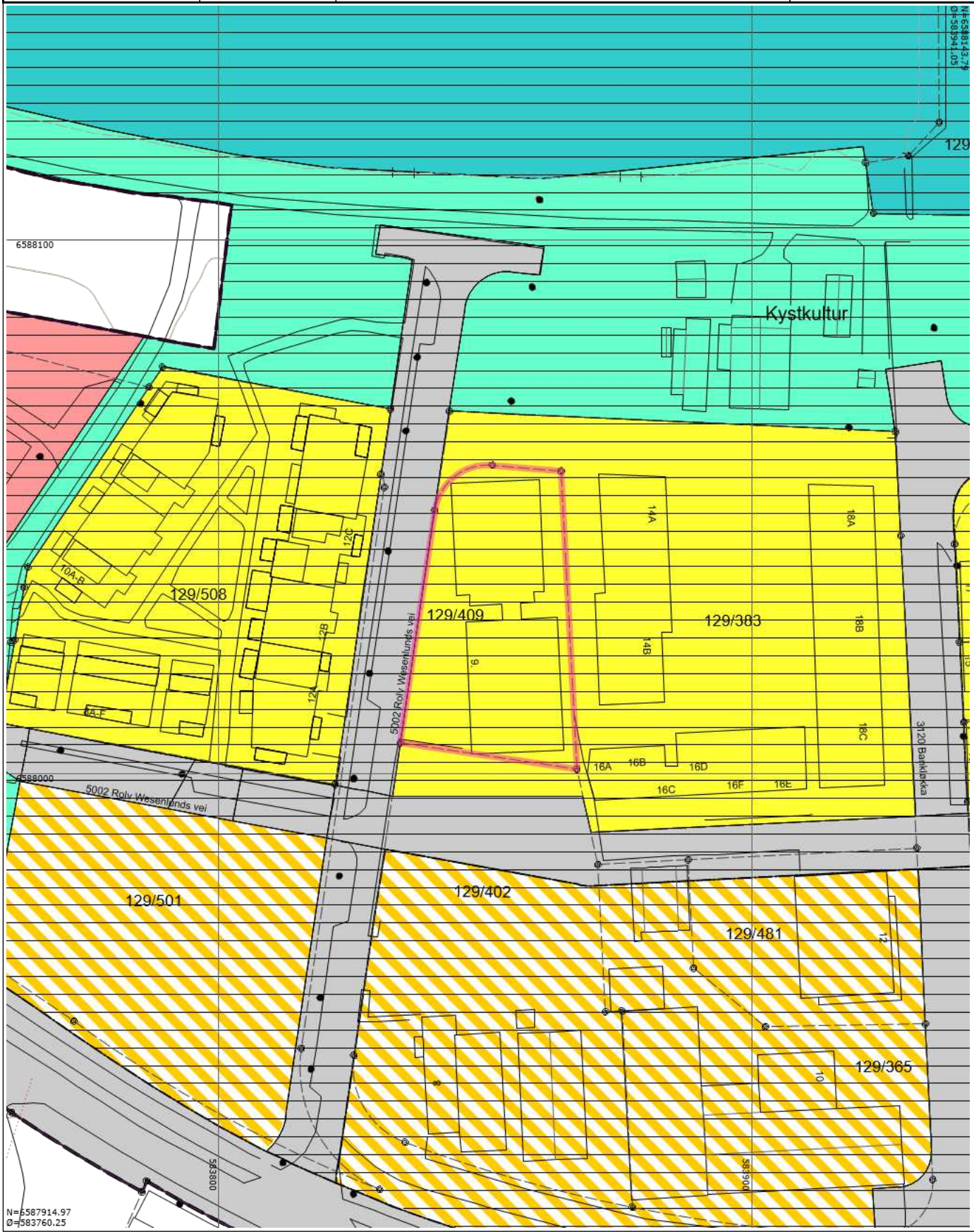

Høydekurve

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rolv Wesenlunds vei 9 3183 HORTEN			
Annen info:	Horten sentrum 2022-2034			

Målestokk
1:1000



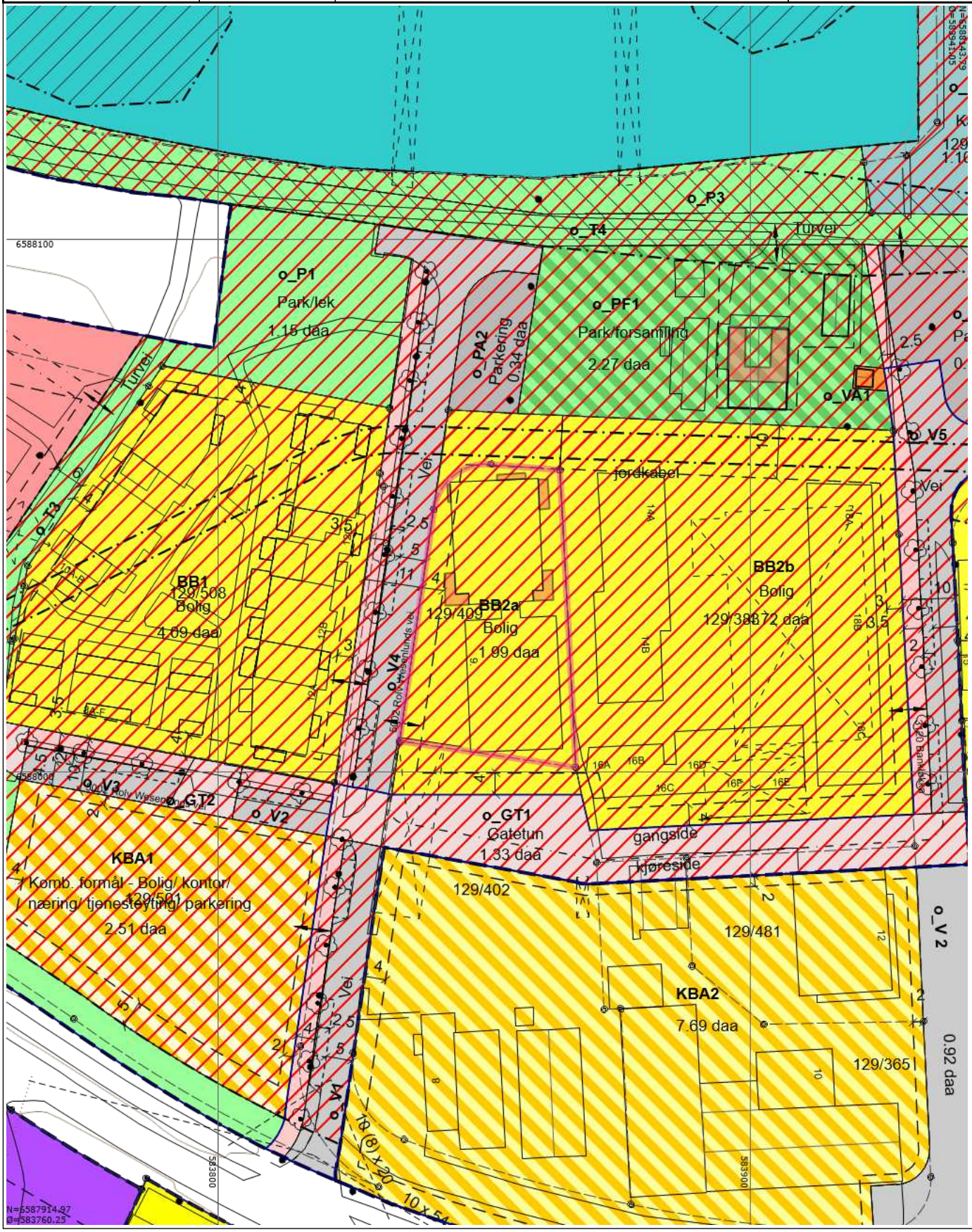
Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Planavgrensning
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Reguleringsplaner

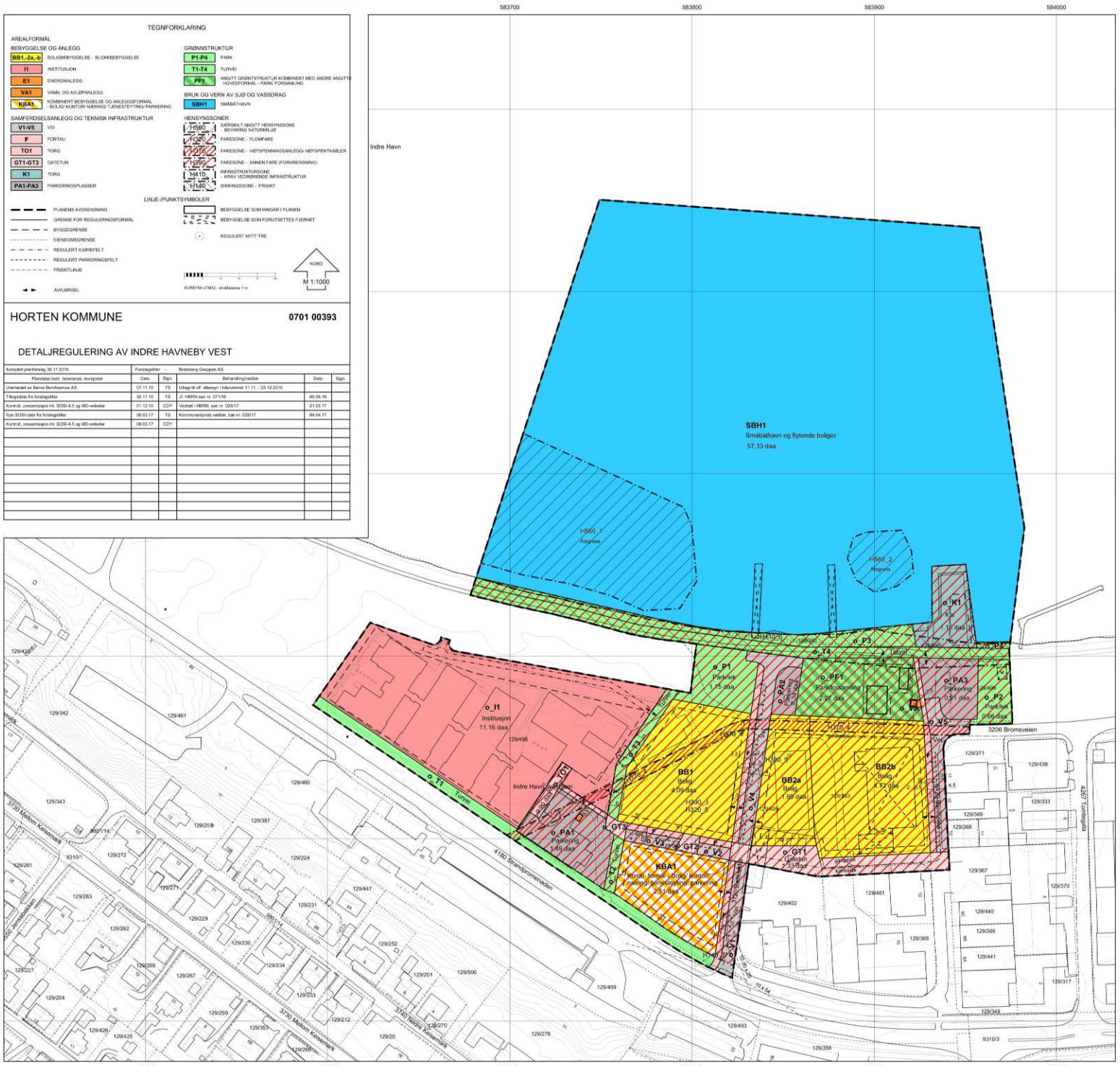
Horten kommune	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 409	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Rolv Wesenlunds vei 9 3183 HORTEN			
	Annen info:	Indre havneby vest			

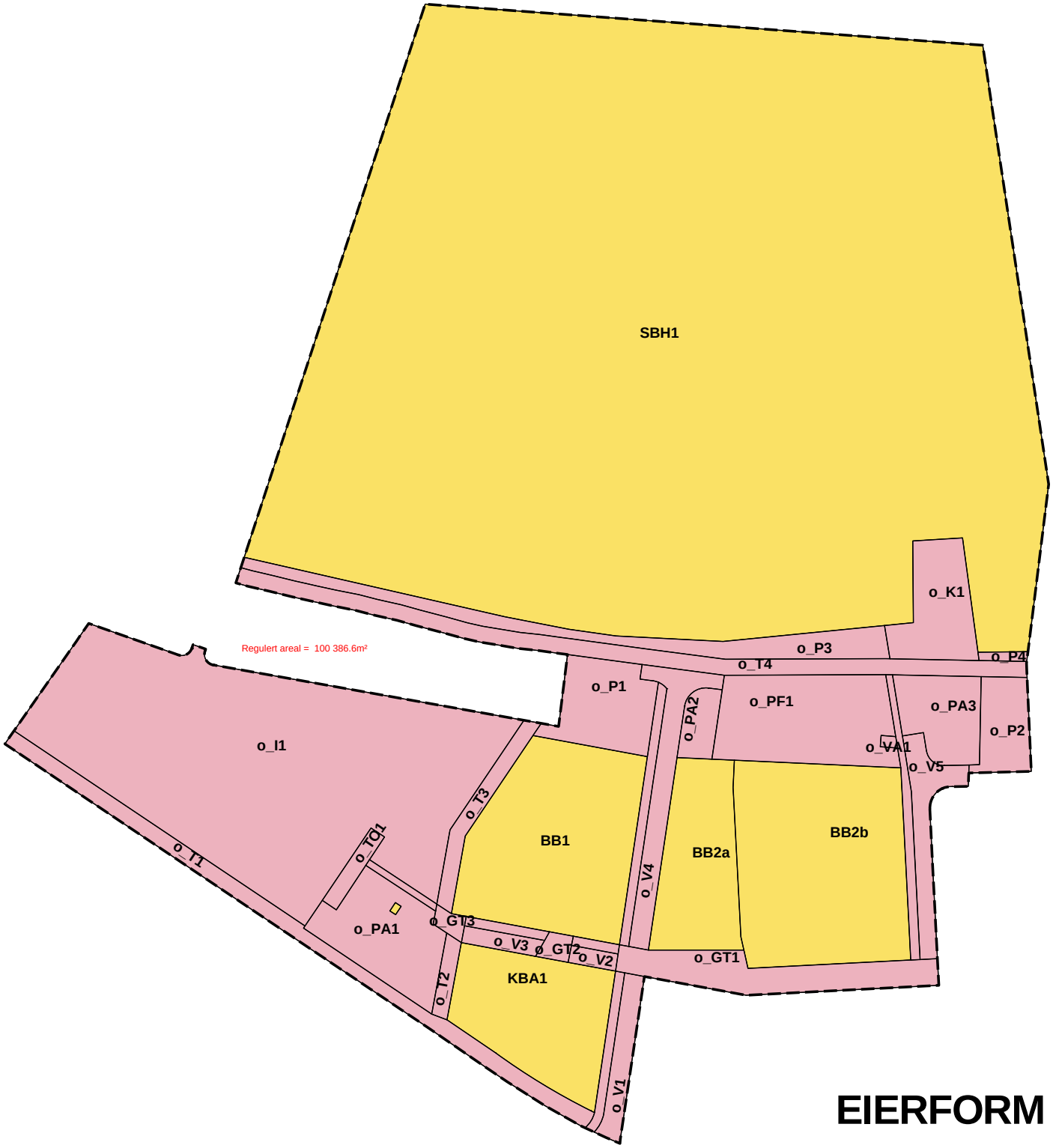
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpInfrastrukturGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert nytt tre
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Industri
- Bevaring naturmiljø
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Annen fare
- Krav vedrørende infrastruktur
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Institusjon
- Vann- og avløpanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Kai
- Parkeringsplasser
- Turveg
- Park
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Småbåthavn
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve


TEGNFORKLARING
AREALFORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG
BB1,-2a,-b BOLIGBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE
I1 INSTITUSJON
E1 ENERGIANLEGG
VA1 VANN- OG AVLØPANLEGG
KBA1 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL - BOLIG/ KONTOR/ NÆRING/ TJENESTEYTING/ PARKERING
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
V1-V5 VEI
F FORTAU
TO1 TORG
GT1-GT3 GATETUN
K1 TORG
PA1-PA3 PARKERINGSPLASSER
GRØNNSTRUKTUR
P1-P4 PARK
T1-T4 TURVEI
PF1 ANGITT GRØNTSTRUKTUR KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL - PARK/ FORSAMLING
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
SBH1 SMÅBÅTHAVN
HENSYNSSONER
H560 SÆRSKILT ANGITT HENSYNSSONE - BEVARING NATURMILJØ
H320 FARESONE - FLOMFARE
H370 FARESONE - HØYSPENNINGSANLEGG/ HØYSPENTKABLER
H300 FARESONE - ANNEN FARE (FORURENSNING)
H410 INFRASTRUKTURSONE - KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR
H140 SIKRINGSSONE - FRISIKT
LINJE-/PUNKTSYMBOLER
PLANENS AVGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
REGULERT KJØREFELT
REGULERT PARKERINGSFELT
FRISIKTLINJE
AVKJØRSEL
BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
REGULERT NYTT TRE
NORD
M 1:1000
EUREF89-UTM33, ekvidistanse 1 m
HORTEN KOMMUNE
0701 00393
DETALJREGULERING AV INDRE HAVNEBY VEST
Komplett planforslag 30.11.2016
Forslagstiller -
Broteborg Gruppen AS
Plandata-kart, leveranse, revisjoner
Dato
Sign.
Behandling/vedtak
Utarbeidet av Bølve Birchsenius AS 07.11.16 TS Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 11.11. - 23.12.2016
Tilleggsdata fra forslagstiller 30.11.16 TS Jf. HBRN sak nr. 071/16 06.09.16
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder 01.12.16 CDY Vedtatt i HBRN, sak nr. 026/17 21.03.17
Nye SOSI-data fra forslagstiller 06.03.17 TS Kommunestyrets vedtak, sak nr. 026/17 04.04.17
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder 08.03.17 CDY
Indre Havn
SBH1
Småbåthavn og flytende boliger
57.33 daa
H560_1
Alegress
H560_2
Alegress
o_K1
Kai
1.10 daa
o_P3
o_T4
Turvei
o_P1
Parkfelt
1.15 daa
o_PA2
Parkering
0.31 daa
o_PF1
Parkforsamling
2.97 daa
o_PA3
Parkering
0.31 daa
o_P2
Parkfelt
0.55 daa
o_I1
Institusjon
11.16 daa
o_T1
Turvei
Indre Havnepromenade
o_TO1
Torg
o_F1
Fortau
BB1
Bolig
9.09 daa
H300_3
H320_5
BB2a
Bolig
1.98 daa
BB2b
Bolig
4.52 daa
o_V4
Kjørefelt
o_PA1
Parkering
1.49 daa
o_GT3
o_V3
o_GT2
o_V2
KBA1
Kombi. formål - Bolig/ kontor/ næring/ tjenesteyting/ parkering
2.51 daa
o_GT1
Gatetun
0.33 daa
o_V1
Kjørefelt
o_V5
3206 Bromsveien
4260 Tomtegata
4180 Strandpromenaden
3740 Mellom Kaisemark
3740 Mellom Kaisemark
3740 Mellom Kaisemark
4260 Jernbanetorget
129/495
129/342
129/461
129/460
129/343
129/253
129/387
129/224
129/447
129/231
129/272
129/271
129/261
129/263
129/262
129/229
129/230
129/234
129/227
129/268
129/267
129/204
129/259
129/426
129/425
129/353
129/212
129/233
129/201
129/506
129/459
129/270
129/278
129/20
129/493
129/358
129/402
129/481
129/365
129/371
129/438
129/333
129/389
129/368
129/367
129/370
129/440
129/366
129/441
129/317
129/349
129/498
129/496
9310/1
9310/14
9310/3
583500
583600
583700
583800
583900
584000
6588100
6588000
6587900
6588400
6588300
6588200



EIERFORM

08.03.2017 cdy

PLANID 0701 00393

Tegnforklaring

Vert. nivå 2 (på bakken)

RpFormålGrense

RpGrense

offentlig

annen eierform (privat)

N

W E

S

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 tekniske infrastruktur
Vei
Havn
Parkering
Fartøi
Gang- og sykkelveien
Turvegtrasé

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)
Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

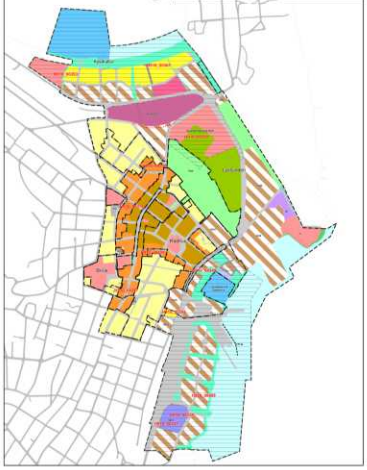
ANDRE JURIDISKE FLATER/ LINJER
Bestemmelsesområde
Byggegrense

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

Kartgrunnlag: Horten kommune - GEOVEKST
Kartkonstruksjonsdato: 01.02.2022. Eiendom: Kommunekartet

DETALJERINGSSONER
MALESTOKK 1:9000

H910_ Reguleringsplan skal fortsatt gjelde



BESTEMMELSESOMRÅDER
MALESTOKK 1:6000

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

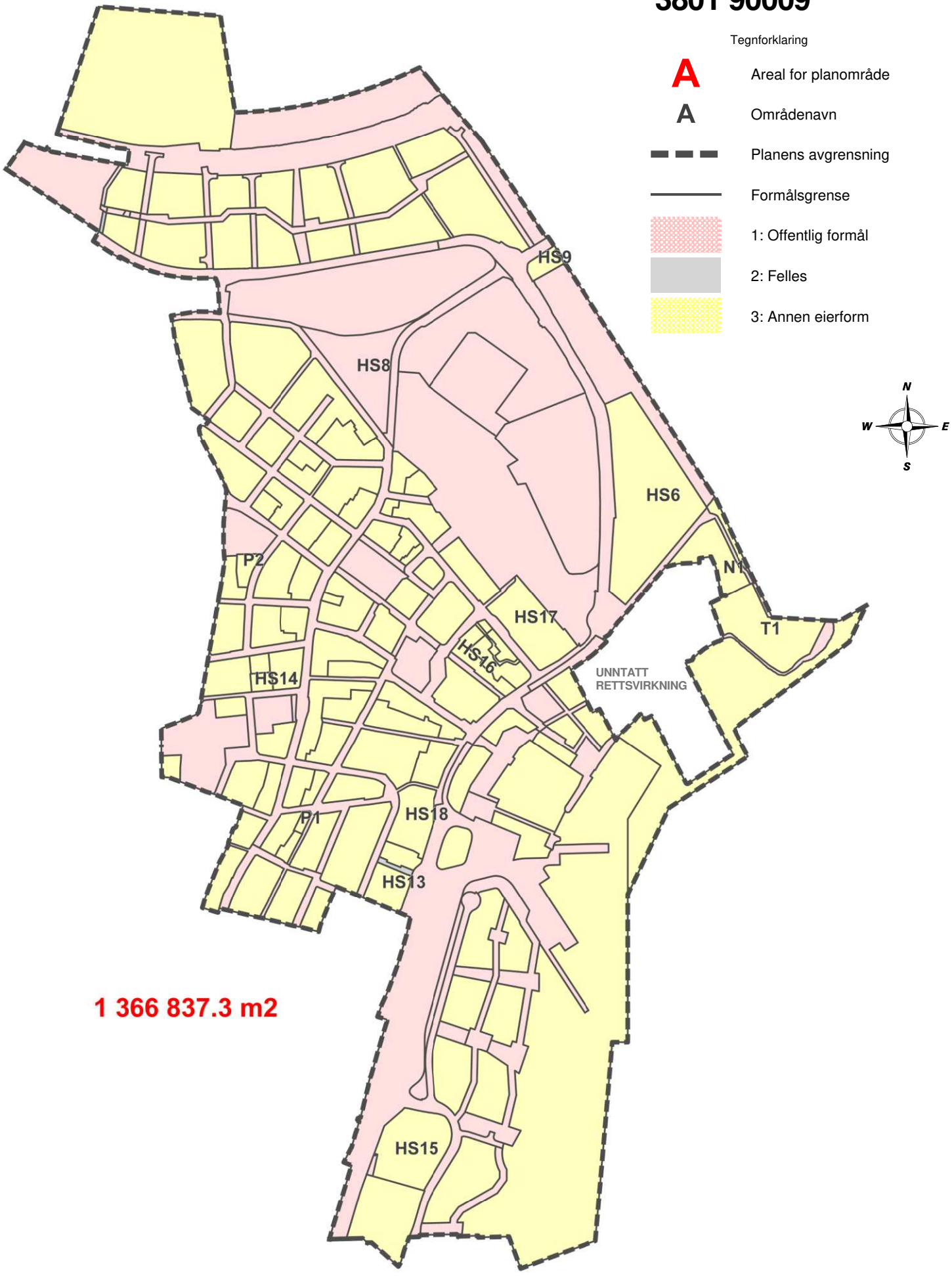


BESTEMMELSESOMR. NAVN	KPBESTEMMELSESHJEMMEL	OMRÅDE
#1	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Hagebyen øst for Storgata
#2	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Småhuskvartal mellom Skippergata og Apotekergata
#3	7: hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Småhusmiljø mot Lystlunden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

EIERFORM

17.06.2022 cdy

PLANID
3801 90009



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Plantype	Detaljert reguleringsplan
Planid	00393
Arkivsak	15/1453

1. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	06.09.2016	071/16

2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Kommunestyret	04.04.2017	028/17

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**

DETALJREGULERINGSPLAN INDRE HAVNEBY VEST - BESTEMMELSER

Dato: 23.05.16
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.02.2017.

---

1. GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 08.03.2017. Området er regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5-1)

Bolig, blokkbebyggelse	BB1, BB2a, BB2b
Kombinerte formål,	
Bolig / kontor / næring / tjenesteyting / parkering	KBA1
Offentlig sykehjem	o_I1
Offentlig vann- og avløpsanlegg	o_VA1
Energianlegg	E1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5-2)

Offentlig vei	o_V1, o_V5
Offentlig gatetun	o_GT1 - o_GT3
Offentlig fortau	o_F
Offentlig torg	o_TO1
Offentlig parkering	o_PA1 - o_PA3
Offentlig kai	o_K1

3. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5-3)

Offentlig turvei	o_T1 – o_T4
Offentlig park	o_P1 – o_P4
Grønnstruktur kombinert med annet formål, offentlig park /forsamlingslokale	o_PF1

4. BRUK OG VERN AV SJØ MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 12-5-6)

Småbåthavn, båtplasser og flytende boliger	o_SBH1

5. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

Sikringssone, frisikt	H140_7
Faresone, flom	H320_5
Faresone, høyspenningsanlegg	H370_4
Faresone, forurenset grunn	H390_3
Hensynssone, infrastruktur	H410_6
Hensyn naturmiljø, ålegress på sjøbunn	H560_1,2

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av ca. 150 boliger med tilhørende anlegg – i samsvar med arealbruk i gjeldende områdeplan. I tillegg legges det til rette for ny småbåthavn og flytende boliger i sjø, anlegg for kystkultur, samt park-

/rekreasjonsarealer langs sjøkanten. Utbygging i Indre Havneby Vest er første trinn i kommunens utvikling av en ny, sentrumsnær bydel på Bromsjordet.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1.1 Utomhusareal og grønnstruktur

Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg, skal tilhørende utomhusareal være ferdig opparbeidet, i samsvar med godkjent utomhusplan. I tillegg skal følgende tiltak skal være opparbeidet og ferdigstilt i samsvar med godkjent plan for grønnstruktur :

Tiltak		Før boenhet nr.: 1 eller før ferdigstilt BRA m2:	100	200/ 2000	300/ 3000	400 4000	500	600
1	Basis opparbeiding av grønnstruktur i felt G1, G3, og G4.	x						
2**	Basis opparbeiding av grønnstruktur i områder T4, T5, P1, P2 og PF1, reg.plan IHV	x						
3	Gangvei gjennom kirkegården		x					
4	Oppgradering av fotgjengerkryssing i Fv310 Strandpromenaden til kirkegården			x				
5	Forming av sjøkant mellom G1 og VA1, inkludert minimum 3 x120 meter brygge			x				
6	Pir. Minimum areal: 100 m2				x			
7	Ferdig opparbeidelse av G1, G3 og G4 med unntak av lekestasjon 6 og 7 + evt andre fellestiltak senere definert i grønnstruktur gatestrukturplan					x		
8	Lekestasjon 1*	x						
9	Lekestasjon 2		x					
10	Lekestasjon 3			x				
11	Lekestasjon 4				x			
12	Lekestasjon 5					x		
13	Lekestasjon 6						x	
14	Lekestasjon 7							x

* Lekestasjonen oppfyller kravet til kvartalslekeplass sammen med omkringliggende parkareal.

** Områdebetegnelser i rad 2 refererer til reg.plan for IHV. Øvrige områdebetegnelser i tabellen refererer til områdeplan for IH.

Vinterstid kan midlertidig brukstillatelse gis på vilkår om opparbeiding av uteareale ne påfølgende vår.

2.1.2 Teknisk infrastruktur

Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg, skal tilhørende teknisk infrastruktur være ferdigstilt i samsvar med godkjent plan.

2.1.3 Samferdselsanlegg

Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg, skal tilhørende samferdselsanlegg være opparbeidet i samsvar med godkjent plan. Tilhørende samferdselsanlegg er definert som følgende for de ulike byggeområdene:

KBA1:	V1, V2 V3, GT2, GT3, F1, F2, F3, samt turvei T2
BB1:	V1, V2, V3, V4, GT2, GT3, F1, F2, F3, F4, F5, PA1, TO1, samt turvei T3
BB2a:	V1, V4, F1, F5, samt tilstøtende del av GT1
BB2b:	V1, V5, F1, F6, GT1
SBH1:	V1, V4, V5, F1, F5, F6, PA2, PA3, K1

Vinterstid kan midlertidig brukstillatelse gis på vilkår om opparbeiding av utearealene påfølgende vår.

2.1.4 Anleggstrafikk

Tiltak for trafikksikker avvikling av anleggstrafikk skal gjennomføres i samsvar med godkjent plan før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsvirksomhet.

2.1.5 Fordeling av arealverdier og kostnader

Før det gis tillatelse til gjennomføring av bygge- og anleggstiltak i området skal det mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jf. §5 2. ledd, ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor / i tilknytning til planområdet.

2.2 DOKUMENTASJONSKRAV

2.2.1 Utomhusplan

Til søknad om tillatelse til tiltak kreves utarbeidelse av utomhusplan. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1/200, og skal baseres på løsninger vist i overordnete planer for grønnstruktur og gatebruk. Utomhusplan skal redegjøre for:

a) Bebyggelsens plassering
b) Tilstøtende byrom, gater, private hager og fellesuteareal.
c) Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering,
d) Kotehøyder, materialbruk og andel grønt i % av MUA
e) Nærlek, felles oppholdsplass, grøntareal, trær og hageareal.
f) Flomveier på terreng
g) Renovasjon.

Utomhusplan skal vise helhetlige løsninger for hele det aktuelle byggeområdet. Ved etappevis utbygging innenfor et byggeområde skal utomhusplanen tilpasses med midlertidige løsninger for areal som vil bli berørt av kommende byggetrinn.

Der det er aktuelt skal utomhusplanen vise utforming av tilstøtende del av Heivei, inklusive "lomme" mot Heivei og prinsipp for overgangsløsninger mellom private hager og offentlig areal, samt mellom boliger og andre formål.

2.2.2 Plan for teknisk infrastruktur

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon for teknisk infrastruktur. Planen skal baseres på overordnet plan for infrastruktur i Indre Havneby. Plan for overvannsdisponering/-fordrøyning og renovasjon skal inngå som del av planen. Takvann og overvann fra gårdsrom i byggeområdene skal ikke infiltreres i grunnen.
Det skal redegjøres for nødvendig skjerming/avstand mellom trafo og rom for varig opphold.

2.2.3 Håndtering av forurensete masser

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon for at massehåndtering blir gjennomført i samsvar med gjeldende tiltaksplaner utarbeidet av COWI AS, datert 25.09.14 og 18.12.15.

2.2.4 Terrengstabilitet

I forbindelse med søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge dokumentasjon for at terrengstabilitet blir ivaretatt, både lokalt og i omkringliggende arealer – i samsvar med foreliggende rapport fra Multiconsult AS, datert 19.01.16. Geoteknisk ekspertise skal ha ansvar for utarbeidelse av denne dokumentasjonen.

a) Det tillates ikke terrengfylling nærmere enn 15m fra dagens sjøkant.
b) Det tillates ikke fylling i mer enn ca. 1m høyde utenfor byggeområdene.
c) I byggefase skal poretrykk i kvikkleireforekomster overvåkes.

2.2.5 Anleggstrafikk

Det skal det til enhver tid, også under anleggsfasen, være trygge atkomstforhold og sikre skoleveier til bebygde felt i bydelen. I forbindelse med søknad om igangsetting av bygge- og anleggstiltak skal det foreligge redegjørelse for tiltak som bidrar til at anleggstrafikk kan gå på en trafikksikker måte.

2.2.6 Småbåthavn

Ved søknad om tillatelse til tiltak i område SBH1 og i tilstøtende landareal, skal det forelegges nødvendig dokumentasjon for:

a) Landfeste - hensyn til eksisterende sjetè
b) Teknisk infrastruktur - hensyn til eksisterende sjetè
c) Forankring – hensyn til forurensing på sjøbunn
d) Løsninger for etappevis utbygging
e) Opparbeiding av tilhørende landarealer.

Båtpuss tillates ikke i småbåthavna eller i tilstøtende landareal. Båtopplag oppå brygge eller i tilstøtende landareal tillates ikke.

2.3 GENERELLE KRAV

2.3.1 Flomhøyde

Flomutsatte byggeområder er vist som fareområde på plankartet. Bebyggelse og konstruksjoner som ikke tåler å settes under vann skal ikke etableres lavere enn kote +2.5. Parkering, boder, tekniske rom og lignende kan ligge under kote +2.5, dersom konstruksjoner med kontaktflate mot grunn utføres vanntett.

2.3.2 Universell utforming

Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Dette gjelder også skilting og møblering. Ved nyplanting skal ikke giftige eller allergifremkallende planter eller trær benyttes. Or, bjørk, vier, selje, hassel og hannplanter av pil har store pollenutslipp, og tillates derfor ikke.

2.3.3 Miljøforhold - Støy, støv og lukt

Virksomheter som generer tungtrafikk, støy, støv eller lukt, eller som på annen måte er i konflikt med boligbebyggelse tillates ikke etablert i direkte nærhet til boliger. Retningslinjen T-1442/2012 er bindende innenfor planområdet og skal legges til grunn for støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet, med de krav som er satt til langvarig arbeid. Alle bygninger, uteoppholdsareal og tiltak innenfor planområdet, skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i skriv T-1442/2012.

2.3.4 Kulturverninteresser - landareal

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, jfr. 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.

2.3.5 Kulturverninteresser - sjøbunn

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, jfr. kulturminneloven § 14, jfr. §§ 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.

2.3.6 Miljøhensyn - renovasjon

Renovasjonsløsning i planområdet skal være i form av felles anlegg for dypoppsamling, i samsvar med gjeldende retningslinje. Løsninger for plassering og utforming av anleggene skal dokumenteres i teknisk plan og utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak, og skal godkjennes av kommunen.

2.3.7 Kvalitet og gjennomføring

Kvalitets- og gjennomføringsstrategi datert 13.05.2016, vedlegg C til vedtatt områdeplan for Indre Havneby, skal legges til grunn for prosjektering og utbygging i planområdet.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 OMRÅDER KBA1, BB1, BB2a og BB2b - GENERELLE KRAV

3.1.1 Arealbruk og grad av arealutnyttelse

Bebyggelse skal ha arealbruk i samsvar med formål vist på plankart. Tillatt grad av arealutnyttelse i boligområder BB1, BB2a og BB2b er 130% BRA.
Grad av arealutnyttelse i område KBA1 skal være i samsvar med tabell nedenfor. Maksimal utnyttelse tillates bare dersom øvrige krav til bomiljø og uterom løses tilfredsstillende.

Max. tillatt utnyttelse, %BRA	Max. tillatt % av totalt volum som kan nyttes til boligformål	Max. tillatt % av volum som må nyttes til annet formål enn bolig*
130% BRA	100%	0%
135% BRA	90%	10%
140% BRA	80%	20%
145% BRA	70%	30%
150% BRA	60%	40%
155% BRA	50%	50%
160% BRA	40%	60%
165% BRA	30%	70%
220% BRA	0%	100%

* Boligandel skal være 30% av BRA eller mer når boliger kombineres med annet formål

3.1.2 Strukturering og utforming av bygningsmassen

Bebyggelsen skal struktureres slik at den danner romlig innramming omkring gater og gatetun. Bygningsvolum skal gis oppbrutt, variert utforming. Sprang i fasader, skråstilling av bygg eller deler av bygg i forhold til byggegrense, smett inn mot gårdsrom er eksempler på aktuelle virkemidler. Omriss av planlagt bebyggelse, vist på plankart, er veiledende for videre planlegging og prosjektering.

Bebyggelsen skal bidra til å vitalisere gate- og uterom. Parkeringsanlegg, lager og tekniske rom skal ikke eksponeres mot Heivei. Avkjørsel til parkeringsanlegg skal være fra V1-5.
I 1. etg. skal minimum 50% av boligene innenfor hvert byggeområde ha adkomstmulighet direkte til boenheten fra gateside eller gårdsrom.

På inntil 2/3 av etasjens fasadelengde tillates balkonger, overdekninger og bygningsvolum over 1. etg. utkraget inntil 2 m over byggegrense, men (ikke) aldri utenfor formålsgrense. Der byggegrense ikke er vist på plankartet gjelder formålsgrense som byggegrense.

3.1.3 Byggehøyder

a) Max. 20 % BYA av bebyggelsen kan oppføres med byggehøyde inntil kote +20.2

b) Min. 30 % BYA av bebyggelsen skal oppføres med byggehøyde inntil kote +14.2. Unntak gjelder for bygg som ikke inneholder bolig eller parkering. Disse tillates oppført med byggehøyde inntil kote +15.2
c) Øvrig bebyggelse kan ha byggehøyde inntil kote +17.2
d) Bygninger kan ha takterrasse inkludert rekkverk innenfor gjeldende høyder.
e) Oppbygg for trapp og heis kan oppføres over maksimal takhøyde.
f) Tekniske anlegg på tak tillates ikke.

Det kan tillates inntil 0,5 m overskridelser av høydebegrensninger, dersom dette etter kommunens vurdering muliggjør takformer/volumoppbygging som gir ønsket variasjon og mangfold i bygningsmassen.

3.1.4 Parkering

Minimumskrav til parkering for bil og sykkel er følgende:

Formål	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
Bolig	pr. 100 m2 BRA	1	2
Kontor og tjenesteyting	pr. 100 m2 BRA	1	2
Næring	pr. 100 m2 BRA	1	2
Småbåthavn	pr. båtplass	0,2	0,2

Inntil 20 % av parkeringskravet for bil kan legges på åpent terreng innenfor byggeområdet. Dette regnes ikke inn i utnyttelsesgraden. Det samme gjelder parkering under terreng / lokk. Felles p-plasser/p-anlegg skal utformes med minimum 5 % HC (en)- plass, som skal plasseres nærmest inngangsparti eller heis. Parkering kan løses i annet område enn der parkeringskravet utløses.

Sykkelparkering skal opparbeides i form av fellesanlegg med fastmonterte stativ eller annen låsbar anordning. Sykkelparkering skal anlegges innenfor byggeområdet - i felles uteareal/gårdsrom eller integrert i bygningsmasse/kjeller.

3.1.5 MUA - Utomhusareal i byggeområdene

Felles uteoppholdsareal skal være på minimum 20 m2 pr. boenhet. Utomhusareal skal framstå som parkmessig og grønt. Innslag av bed og busker skal utgjøre min. 10 % av MUA. Restareal, parkering og adkomstveier skal ikke medregnes. Felles uteoppholdsareal skal ha soner for ulik bruk for beboerne. Oppholdssteder, grillplass og nærlekeplass skal være egnet plassert, skjermet for sjenerende vind og innsyn. Felles uteoppholdsareal og nærlekeplass skal ha sol på minimum 50 % av arealene kl. 15 ved jevndøgn og kl. 18 ved sommersolverv.

3.1.6 Private uteplasser

Bolig i 1 etg. skal ha privat hage mot gate, gårdsrom eller begge deler. Ett samlet hageareal skal være på minimum 25 m2 og ha gjennomsnittlig bredde på minimum 4 m. Hage skal ha en klar avgrensning mot offentlig areal med f.eks. høydeforskjell, hekk eller kant. Det tillates ikke etablert private hager mer enn 6 m ut fra bygningenes yttervegg. Private hager skal ha jorddybde på minimum 80 cm på min. 50 % av arealet og være egnet for beplantning. Krav om jorddybde gjelder ikke privat uteplass orientert mot gårdsrom.

3.1.7 Nærlekeplasser

Det skal anlegges nærlekeplass i alle felt med boligbebyggelse. Lekeplassene skal primært gi mulighet for aktiviteter tilpasset den minste aldersgruppen. Areal skal ikke være mindre enn 100 m2 for 3-10 leiligheter. Deretter økes arealet med 5m2 pr boenhet. I større felt kan det etableres flere nærlekeplasser. Nærlekeplassene skal ha trygg beliggenhet med enkel adkomst fra bolig. Arealet kommer i tillegg til minste utomhusareal, MUA.

3.1.8 Oppfylling av terreng

Terreng mellom bygg og tilstøtende område skal gis en harmonisk, helhetlig opparbeiding.

3.2 KOMBINERTE BYGGE OG ANLEGGSFORMÅL, OMRÅDE KBA1

I området tillates arealbruk bolig, kontor, næring, offentlig / privat tjenesteyting og felles parkeringsanlegg.

Forretning tillates på inntil 200 m2 BRA pr. felt i første etasje mot Heivei.
Næringsvirksomhet kan ha inntil 200m2 BRA utstillings- og salgslokaler.
Bygg eller del av bygg som ligger nærmere nordre formålsgrense enn 6 m, kan ha gesimshøyde inntil kote + 15.2.

Det tillates etablering av felles parkeringsanlegg i 1. etasje, dersom bebyggelsen i området utformes slik at parkeringsanleggets fasader ikke eksponeres direkte mot Heivei-aksen eller mot sykehjemmet. Trafo med kjøreadkomst fra V1 skal innpasses på 1.etg.nivå i nybygg.

3.3 BOLIGOMRÅDER BB1 OG BB2b

Området skal nyttes til boliger i blokkbebyggelse.
Det skal etableres felles parkeringsanlegg i underetasje i hvert byggeområde. Topp av takkonstruksjon over p-anlegg skal ikke være høyere enn kote +3,75.
Min. 1% av byggeområdets areal skal opparbeides som en allment tilgjengelig plass inntil Heivei-aksen.

3.4 BOLIGOMRÅDE BB2a

Eksisterende næringsbygg på gbn. 129/409 kan ombygges/påbygges/tilbygges for å romme boliger i blokkbebyggelse. 1. etasje i eksisterende bygg kan nyttes til felles parkeringsanlegg og til plassering av trafo, som begge skal gis kjøreatkomst fra område V4.

Minimum 1% av byggeområdets areal skal opparbeides som en allment tilgjengelig plass inntil område GT1.

Nytt bygg skal ha felles parkeringsanlegg i underetasjen. Topp av takkonstruksjon over p-anlegg skal ikke være høyere enn kote +3,75.

3.5 BYGGEOMRÅDE FOR INSTITUSJON, I1

Området skal nyttes som offentlig byggeområde for institusjon, sykehjem.
I forbindelse med søknad om tiltak må det dokumenteres at nødvendige tiltak for å forebygge mot forurensing i grunnen vil bli gjennomført.

Maksimalt tillatt byggehøyde er kote +11,0. Bebyggelsen skal gis en samordnet utforming, med flate og/eller slakt hellende takformer.

Tillatt arealutnyttelse er inntil 70%TU og inntil 55%BYA.
Innenfor områder I1 og PA1 skal det til sammen opparbeides parkering med plass til minimum 45 biler.

Det skal til nordsiden av gnr. 129 bnr. 498 være kjøreadkomst og snumulighet for nødtrafikk.

Det tillates riving og flytting av nåværende garasje/lager på gnr. 129 bnr. 498.

3.6 VANN-OG AVLØPSANLEGG, OMRÅDE VA1

Område VA1 skal opprettholdes som offentlig anlegg for vann og avløp. Området skal ha kjøreadkomst fra område PA3.

3.7 ENERGIANLEGG, E1

Område E1 skal opprettholdes som energianlegg. Anlegget kan integreres i nybygg på område PA1. E1 skal ha kjøreadkomst fra område PA1.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 FELLESBESTEMMELSE

Prosjektering og opparbeiding av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal utføres i henhold til overordnete planer for gatebruk og infrastruktur i Indre Havneby.

4.2 VEI, OMRÅDER V1-V5

Områder V1-V5 skal opparbeides som offentlige kjøreveier. Det tillates etablering av ensidig gateparkering. Strukturering av regulerte p-plasser og dokumenteres i utomhusplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

4.3 GATETUN, OMRÅDER GT1-GT3

Gatetun skal utformes med særlig hensyn til myke trafikanter. Område GT1 skal nyttes som offentlig gatetun.

Områdene GT2 og GT3 skal nyttes som offentlig gatetun, og skal opparbeides på en måte som gjør at veistrekningen inn til område I1 oppleves å være i sammenheng med GT1. Detaljert opparbeiding av gatetun skal dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak.

4.4 FORTAU, OMRÅDER F

Fortau skal nyttes som offentlige fortau. Del av fortau skal utformes som plante- og møbleringssone, som vist i overordnet gatebruksplan. Regulert plassering av trær kan justeres.

4.5 PARKERING, OMRÅDER PA1-PA3

Område PA1 skal nyttes som offentlig tilgjengelig parkeringsplass for ansatte og besøkende til område I1.

Område PA2 skal nyttes som offentlig parkeringsplass for brukere/besøkende til områdene SBH1 og PF1. Randsone mellom parkering og tilstøtende parkområde skal beplantes med skjermvegetasjon.

Område PA3 skal nyttes som offentlig parkeringsplass for brukere/besøkende til områdene SBH1 og PF1. Randsone mellom parkering og tilstøtende parkområde skal beplantes med skjermvegetasjon.

PA1 og PA2 skal ha inntil 30 bilplasser til sammen, hvorav minimum 2 plasser skal utformes som HC-plasser.

På PA1-PA3 skal 10% av plassene tilrettelegges for lading av el –bil.
Strukturering av regulerte p-plasser dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak.

4.6 KAI, OMRÅDE K1

Område K1 skal nyttes som offentlig, allment tilgjengelig kaiområde. I området skal det anlegges:

a) Trafo – i samsvar med overordnet plan for infrastruktur.
b) Mottak for septik fra fritidsbåter.
c) Allment tilgjengelig slipp for utsetting av småbåt fra henger.

Det tillates oppføring av bygg for service, tekniske anlegg og tilhørende funksjoner til båthavna på til sammen inntil 200m2 - BRA. Utbygging av de ulike funksjoner/tilbud skal samordnes på en harmonisk måte. Utomhusanlegg skal gis helhetlig opparbeiding med tilpasning til tilstøtende arealer.

4.7 TORG, OMRÅDE TO1

Område TO1 skal nyttes som allment tilgjengelig inngangssone for virksomheten i område I1. Område TO1 skal være uten biltrafikk, og kan beplantes, utsmykkes og tilrettelegges for utendørs opphold og sykkelparkering.

4.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Overordnete planer for infrastruktur skal legges til grunn for videre planlegging og prosjektering.

Nybygg skal tilknyttes fjernvarme- og fjernkjøleanlegg dersom mulighet for tilknytning er til stede. Det forutsettes at varmeanlegget kan innpasses i en åpen, trinnvis utbygging.
Trafo med kjøreadkomst skal integreres i bygningsmassen i områder KBA1, BB2a og K1. Kommunen kan også tillate integrert plassering i andre områder, hvis utbyggingsrekkefølge / praktiske hensyn taler for dette. Det skal redegjøres for nødvendig skjerming/avstand mellom trafo og rom for varig opphold.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 KOMBINERT GRØNNSTRUKTUR OG ANNET HOVEDFORMÅL, PF1

Område PF1 skal nyttes som offentlig parkareal og som byggeområde for forsamlingsvirksomhet. Arealet skal gis parkmessig opparbeiding med tilpasning til tilstøtende arealer – og med tilpasning til gjeldende, overordnet plan for grønnstruktur. Innenfor arealet vist med byggegrense tillates foreningsbygg på inntil 200m2, begrenset båtopplag og båtvedlikehold som ikke medfører forurensing.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for skjøtsel av trevegetasjonen i området.

5.2 TURVEI, OMRÅDER T1-T4

Turveitrasèer skal være offentlige, allment tilgjengelige, og skal opparbeides i henhold til overordnet plan for grønnstruktur. Utforming av kryssingspunkter mot småbåthavn og forgreininger på turstinettet skal vektlegges. Det tillates møblering og utsmykning langs turstiene.

a) T1 skal opprettholdes som gang-/sykkelforbindelse langs FV310.
b) T2 skal opparbeides som gang-/sykkelforbindelse mellom FV310 og «Heivei-akse».
c) T3 skal opparbeides som gang-/sykkelforbindelse mellom «Heivei-akse» og parkområde langs sjø. Nødvendig del av T3 skal være framkommelig for nød- og nyttetrafikk til gnr. 129 bnr. 498.
d) T4 skal opparbeides/tilpasses som del av gjennomgående turveiforbindelse langs sjø.

5.3 PARK, OMRÅDER P1–P4

Parkområdene skal være offentlige og allment tilgjengelige, og skal gis parkmessig opparbeiding som harmonerer med løsninger vist i overordnet plan for grønnstruktur.

a) Område P1 skal fungere som leke- og oppholdsareal for boliger i område SBH1.
b) Område P2 kan nyttes til opparbeiding av lekestasjon.
c) I områdene P3 og P4 tillates nødvendige tiltak i forbindelse med utbygging / anlegg i områdene SBH1 og K1.

Randsone mellom parkområder og tilstøtende parkeringsareal skal beplantes med skjermvegetasjon. Ved søknad om tiltak i eller inntil parkområdene skal det redegjøres for skjøtsel av eksisterende trevegetasjon.

6 BRUK OG VERN AV SJØ MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 SMÅBÅTHAVN OG ANLEGG FOR FLYTENDE BOLIGER, OMRÅDE SBH1

6.1.1 Fellesbestemmelse småbåthavn og anlegg for flytende boliger

SBH1 skal være offentlig småbåthavn, med avgrensing som vist på plankartet. I området tillates etablering av inntil 300 båtplasser, inklusive gjesteplasser, 20 bobåtplasser og inntil 30 flytende boliger med tilhørende båtplass.

a) SBH1 skal være tilgjengelig for allmennheten. Det skal innpasses oppholdssted og badetrapp i ytre del av bryggeanlegget. Det skal anlegges badebøyer for å sikre badeplassen.
b) Båtplasser og flytende boliger skal anlegges på en strukturert måte, adskilt fra hverandre. Boligenes volumoppbygging, material- og fargebruk skal også samordnes og tilpasses slik at den enkelte bolig - og boligområdet som helhet - framstår på en harmonisk måte mot omgivelsene.
c) Det kan tillates tiltak i form av langsgående brygger, trapper, steinsetting etc. i randsone mot områder P3, P4 og K1.

6.1.2 Flytende boliger

a) Boligenes volumoppbygging, material- og fargebruk skal også samordnes og tilpasses slik at den enkelte bolig - og boligområdet som helhet - framstår på en harmonisk måte mot omgivelsene. Byggehøyde for flytende boliger skal ikke overstige kote +8,0.
b) Påbygg utover anleggseiendommens grenser er ikke tillatt.
c) Flytende boliger skal være fast og varig forankret til eierløs sjøgrunn. Plasseringen, det vil si posisjonen til moloen må ikke endres.
d) Moloen for infrastruktur frem til anleggseiendommene (flytende boliger) skal etableres permanent.
e) Tiltak etter plan- og bygningsloven krever søknad om tillatelse.
f) Flytting av etablerte boliger er ikke tillatt.
g) Flytende boliger skal ha permanent tilknytning til offentlig VA-anlegg.

7 HENSYNSSONER

7.1 FRISIKT, SIKRINGSSONE H140_7

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde mer enn 50 cm over nivå på tilstøtende vei. Enkeltstående, oppstammede trær kan tillates.

7.2 FLOMSONE, FARESONE H320_5

Flomutsatte områder er vist som fareområde på plankartet. Bebyggelse og konstruksjoner som ikke tåler å settes under vann ikke etableres lavere enn kote +2.5. Parkering, boder, tekniske rom og lignende kan ligge under kote +2.5, dersom det forebygges på tilfredsstillende måte mot flomskader.

7.3 HØYSPENNINGSANLEGG - JORDKABEL, FARESONE H370_4

I faresonen tillates ikke oppføring av bygninger eller konstruksjoner. Flytting av eksisterende jordkabel, eller tiltak som medfører terrenginngrep i/nær faresonen, skal godkjennes av netteier.

7.4 FORURENSET GRUNN, FARESONE H390_3

Tiltak som medfører terrenginngrep i faresonen skal gjennomføres i samsvar med foreliggende tiltaksplaner utarbeidet av COWI AS, datert 25.09.14 og 18.12.15.

7.5 HENSYNSSONE INFRASTRUKTUR, H410_6

Hovedledning for avløp har en sikringssone på 4 meter. Ledningen kan ikke bygges over med faste konstruksjoner og alle tiltak innen denne sonen skal godkjennes spesielt av kommunen. Langs hele kystlinjen er det etablert en sjetè for å hindre forurenset vann i å nå sjøen. Det må ikke iverksettes tiltak som skader denne.

7.6 HENSYNSSONE NATURMILJØ, H560_1,2

Ved planlegging og utbygging av småbåthavn bør hensynet til ålegrasengene søkes ivaretatt. Dersom det gjennomføres mudring eller tildekking av områdene med ålegras i forbindelse med opprydding av miljøgifter i bunnsedimentene, faller dette kravet bort.

BESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR
INDRE HAVNEBY VEST, HORTEN KOMMUNE

Forslag : 23.05.16
Revidert : 27.10.16

---

1 Bakgrunn

Planforslag fremmes på vegne av Bratsberg Gruppen AS, Indre Havneby AS, Bromsveien 33 AS og boligbyggelaget USBL. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbygging på vestre del av Bromsjordet – like øst for Indre Havn sykehjem. Planforslaget åpner for bygging av til sammen ca. 150 boliger - i form av konsentrert boligbebyggelse / leilighetsbygg – fordelt i 3 «kvartaler». I tillegg åpner planforslag for etablering av småbåthavn med inntil 300 båtplasser, inntil 30 flytende boliger, forsamlingsvirksomhet (anlegg for kystkultur), samt offentlige park-/rekreasjonsarealer langs sjøkanten. Også Indre Havn Sykehjem er tatt inn i planen - dette for å tilpasse arealbruk i overgang mellom sykehjem og nye boliger på en god måte.

Utbyggingen i Indre Havneby Vest (IHV) vil være første trinn i Horten kommunes planlagte utvikling av en ny, sentrumsnær bydel på Bromsjordet – med boliger, rekreasjonsområder, nærings- og tjenestetilbud. Føringer i gjeldende områdeplan for Indre Havneby er lagt til grunn for planforslaget. I tillegg gir overordnete planer for gatebruk, infrastruktur og grønnstruktur – utarbeidet for Horten kommune av Asplan Viak AS – premisser for utforming av detaljplanen for Indre Havneby Vest.

Planforslag og illustrasjoner av ny bebyggelse og anlegg er utarbeidet av arkitektkontoret Børve og Borchsenius AS. Illustrasjoner av flytende boliger og småbåthavn er utarbeidet av Marina Housing AS.

Planforslaget ble behandlet 1. gang i BRN-utvalget i horten kommune 06.09.16.

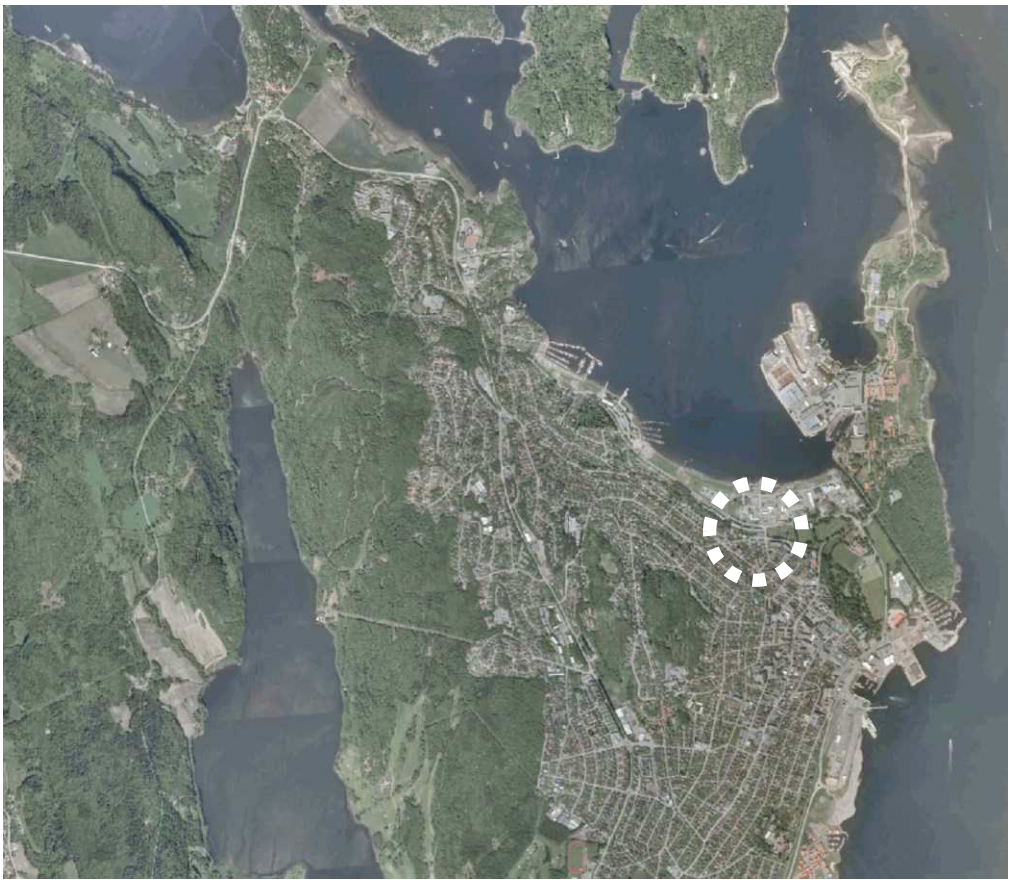


Fig. 1 planområdets beliggenhet

Innhold

2.	Planstatus	side 3
3.	Eiendomsforhold	side 5
4.	Beskrivelse av planområdet	side 6
5.	Planprosess og medvirkning	side 9
6.	Uttalelser til planvarsel	side 10
7.	Reguleringsforslaget	side 14
8.	Risiko og sårbarhet	side 30
9.	Kort oppsummering	side 30
8.	Liste over vedlegg	side 30

2. Planstatus

2.1 Kommuneplanens arealdel

I gjeldende arealdel til kommuneplanen, vedtatt 22.06.15, er det (på plankart) ikke gitt føringer for arealbruken i Indre Havneby. Indre Havn sykehjem er vist som offentlig byggeområde.

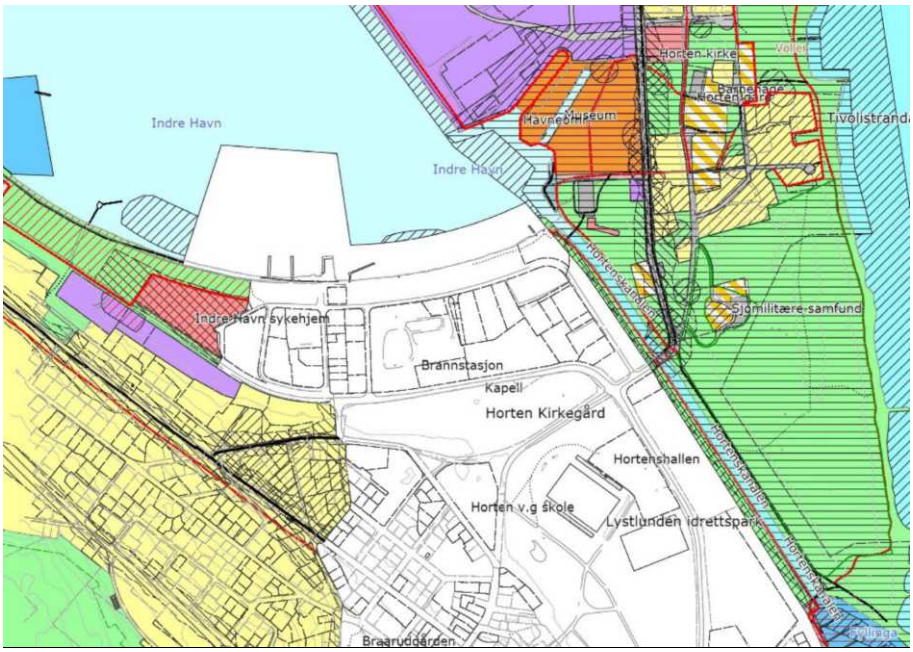


Fig.2.1 – utsnitt fra gjeldende arealdel til kommuneplanen.

2.2 Områdeplan for Indre Havneby

Plan 00367 – «*Områdeplan for Indre Havneby* - ble vedtatt13.05.2015.
Planen legger til rette for bygging av en ny bydel i Horten – med en stor andel boliger. Byggeområder er strukturert av det regulerte gatenettet, parkområder langs sjø, samt en sentralt beliggende gatetunforbindelse – «Heivei». Planen viser også et sammenhengende parkbelte langs sjøkanten og Kanalen, område for barnehage - og småbåthavn. Områdeplanens bestemmelser og kvalitetsprogram gir klare føringer for videre planlegging av utvikling av arealene på Bromsjordet.

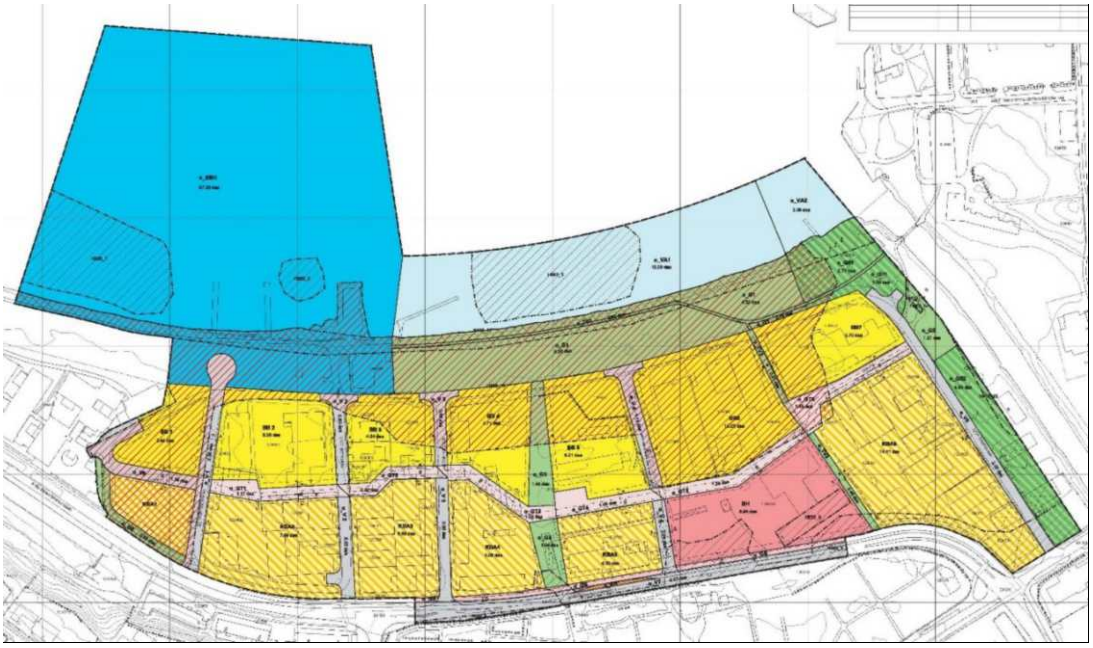


Fig.2.2 –gjeldende områdeplan, plankart.

2.3 Detaljerte reguleringsplaner

Det foreligger i dag ikke gjeldende, detaljreguleringsplaner for området som omfattes av områdeplan for Indre Havneby. For tilstøtende arealer til østre del av planområdet Indre Havneby gjelder følgende reguleringsplaner :

1. Plan 00325 - «Bankløkka»– vedtatt 05.11.2001, viser regulering til offentlig byggeområde for Indre Havn sykehjem.
2. Plan 00120_1 - «Bromsjordet»– vedtatt 03.11.1978, viser regulering til parkområde på arealet mellom Indre Havn sykehjem og sjøen.
3. Plan 00127 - «Strandpromenaden»– vedtatt 08.11.1978, viser regulering til offentlig kjørevei i tilstøtende areal på sørside av planområdet.

Areal sør for veien Strandpromenaden er regulert til industriformål (Ollebakkstranda) og til boligformål (Løkkegata) – i samsvar med dagens situasjon.

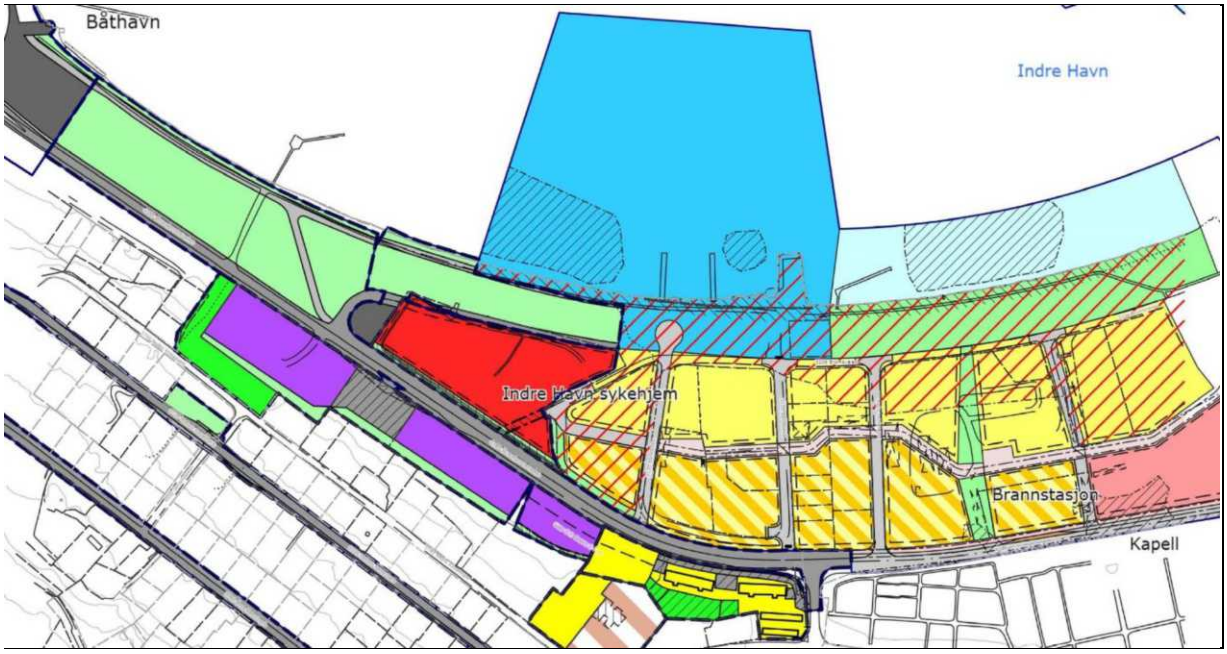


Fig.2.3 –gjeldende detaljerte reg.planer (+ områdeplan).

3. Eiendomsforhold

Planområdet har utstrekning ca. 100daa. Av dette er ca. 43 daa landareal. Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i planområdet:

Gårds-/bruksnr.	Adresse	Eierform
129/498	Indre Havn sykehjem – kommunalt	Kommunal
129/501	Areal øst for Indre Havn sykehjem	Kommunal
129/481	Bankløkka 12	Privat
129/365	Bankløkka 10	Privat
129/402	Bankløkka 8	Privat
129/383	Bankløkka 14	Privat
129/409	Bromsveien 33	Privat
129/342	Grøntareal, strand og veier	Kommunal
129/499	Grøntareal, strand og veier	Kommunal
129/380	Ledningstrase/sjetè	Kommunal
129/395	Ledningstrase/sjetè	Kommunal

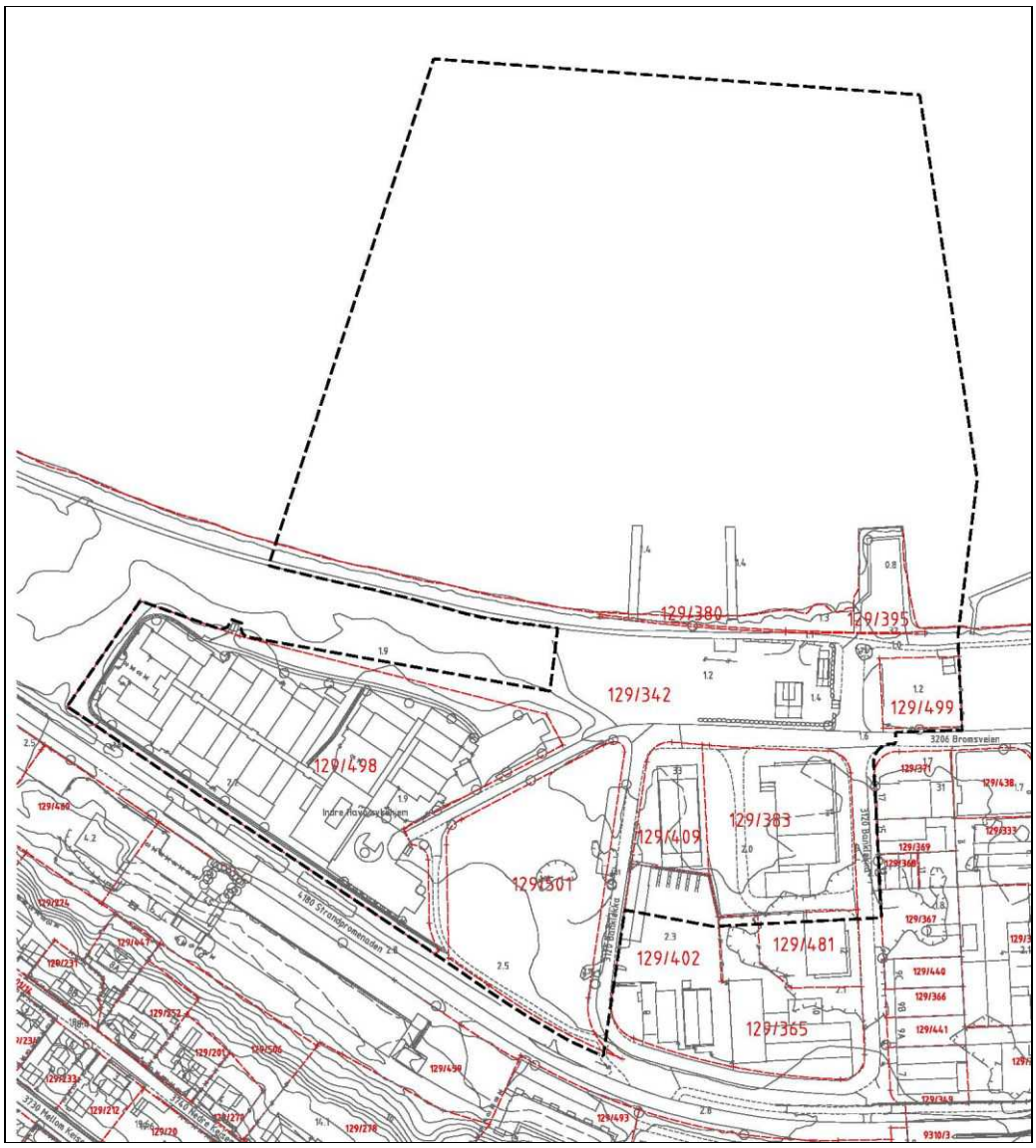


Fig.3 – plangrense / eiendomsforhold

4. Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet / avgrensing

Indre Havneby Vest ligger en snau kilometer nordvest for bysenteret. Planområdet omfatter områdene KBA1, BB1, BB2, SBH, vist i vestre del av gjeldende områdeplan. Nordre del av planområdet er avsluttet i sjø - i samsvar med gjeldende områdeplan. Fv310 Strandpromenaden tangerer planområdet i sør. I vest er planområdet avsluttet i eiendomsgrense omkring Indre Havn sykehjem.
Planområdets avgrensing mot øst er gjort med tilpasning til gatestruktur i vedtatt områdeplan.

4.2 Landskap

Bromsjordet ligger inntil det naturlige fjordbassenget Indre Havn, som er omkranset av Karljohansvern i øst, og øyene Løvøya, Mellomøya og Østøya i nord/vest. Bromsjordet er nokså flatt, og en stor del av arealet ligger på ca. kote +1.5. Mot sør reiser terrenget seg i et mer kupert åslandskap.

4.3 Lokalklima

Bromsjordet ligger gunstig mht. solforhold. Fremherskende vindretning i sommerhalvåret er fra sør-/sørøst, mens det i vinterhalvåret er vind fra nordøst som dominerer. Normal nedbørsmengde er ca. 800mm årlig. Området har et relativt mildt kystklima med årsmiddeltemperatur +6,9grader Celsius.

4.4 Eksisterende bebyggelse og virksomhet

Bromsjordet er i dag et nærings- og industriområde som er utviklet over tid, med varierende størrelse, innhold og uttrykk på bebyggelsen. I 2012 ble det registrert 194 arbeidsplasser og èn boenhet på Bromsjordet. Horten roklubb har sitt klubbhus lengst øst på Bromsjordet. Klubben bruker sjøarealet i Indre Havn til sin virksomhet – først og fremst til trening. I forbindelse med den årlige Færderseilasen – som ender i Horten - er fjordbassenget fylt med «seilbåter, liv og røre».
Planområdet IHV ligger i vestre ende av Bromsjordet, og omfatter Indre Havn sykehjem, næringseiendommene Bromsveien 33 og Bankløkka 14, samt den ubebygde eiendommen gbn. 129/50. Planområdet omfatter i tillegg deler av næringseiendommene Bankløkka 8, Bankløkka 10 og Bankløkka 12. Også del av eksisterende bygningsmasse på Bromsveien 8 står inne i planområde IHV. På kommunalt areal nord for Bankløkka 14 har Horten kystlag to mindre bygg og utomhusareal som nyttes til foreningens virksomhet. Det er etablert båtslipp, kai og brygger ved sjøkanten.



Fig.4.4 – flyfoto / plangrense

4.5 Grønnstruktur og naturmangfold

Kommunalt areal langs sjøkanten er gresskledd, med innslag av trær. Utomhusanlegg ved til Indre Havn sykehjem er gitt parkmessig opparbeiding. Den ubebygde tomta 129/501 framstår i dag som «villeng». Arealene i planområde IHV framstår ellers som bebygde næringseiendommer - asfalt/harde flater på ubebygd del aveiendom.

I naturtypekartlegging som ble gjort i forbindelse med utarbeidelse av områdeplanen for Indre Havneby ble det kartlagt ålegrasenger på sjøbunn. Disse arealene er vist i områdeplanen som «hensynssoner».

Det er registrert ærfugl (stor forvaltningsinteresse) i havnebassenget i Indre havn. Omtrent 500m øst for planområde IHV - er det observert kornkråke (stor forvaltningsinteresse). Miljøverndirektoratets kartside «Naturbase innsyn» viser ikke registrering av arter av «nasjonal forvaltningsinteresse» eller «utvalgte naturtyper» i eller inntil planområdet.

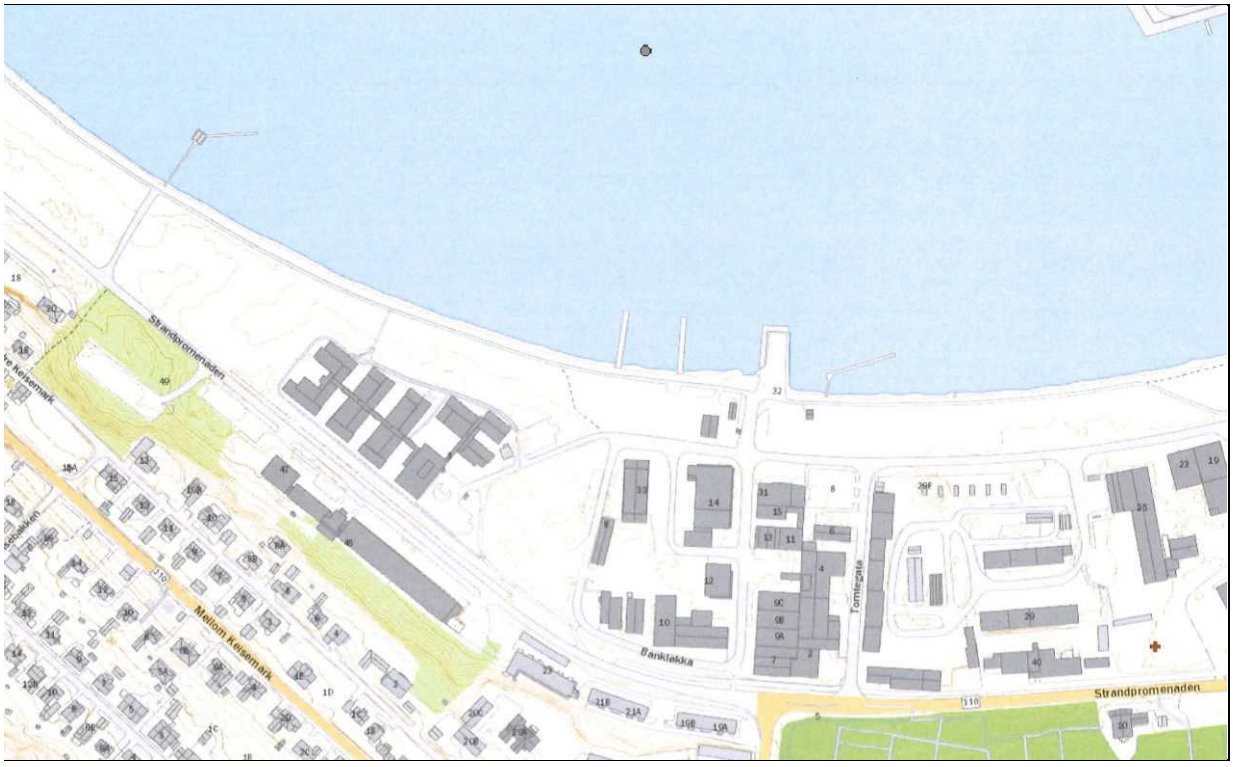


Fig.4.5 – Kartutsnitt, Miljøverndirektoratets «naturbase innsyn».

4.6 Grunnforhold og forurensing

I perioden 1967-1979 ble sjønære arealer på Bromsjordet nyttet som deponi for industri og husholdningsavfall. I takt med avfallsdeponeringen ble det bygget en sjetè som innramming mot sjøen. Deponerte masser har ført til at grunnen i området (i varierende grad) er forurenset. Det er foretatt undersøkelser for å kartlegge dette. Områdeplan for IH forutsetter at temaet følges opp i videre planlegging.

Det er dokumentert at også sjøbunnen i området er forurenset. Giftige sedimenter på sjøbunn antas i hovedsak å komme fra tidligere industri- og verftsvirksomhet. Det hevdes at nåværende vannkvalitet i Indre Havn kan vurderes som tilfredsstillende mht. bading/vannlek etc.

Geotekniske undersøkelser / vurderinger bekrefter at det må tas spesielle hensyn til terrengstabilitet og fundamentering når utbygging i området skal planlegges/prosjekteres videre.

4.7 Samferdselsanlegg og støy

Kjøreatkomst til planområde IHV er i dag på kommunal vei Bromsjordet, som kommer inn i området vestfra. Veien ender «blindt» ved Indre Havn sykehjem, som har parkeringsanlegg fordelt sørøst og nordøst for sykehjemmet. Veien Bankløkka går sydover fra Bromsjordet – gjennom østre del av planområde IHV.

Gående / syklende kan også nå planområdet fra eksisterende fortau/GS-veier langs fv310 Strandpromenaden. Det er etablert en diagonal gang/sykkel-forbindelse mellom fv310 og sykehjemmet. Langs hele Indre Havn er det opparbeidet gruslagt turvei langs sjøkanten – med videre forbindelser til Kanalen, Karljohansvern og Sentrumsområdet.
Vurderinger utført i forbindelse med områdeplanen for IH viser at det ikke er behov for avbøtende tiltak mot trafikkstøy i planområde IHV.

4.8 Teknisk infrastruktur

Eksisterende infrastruktur for VVA og kraftforsyning har hovedføringer som følger det eksisterende gatenettet i området.
Eksisterende sjete og ledningsnett langs sjøkanten må vies spesiell oppmerksomhet i videre planlegging. Fordi grunnen i området er forurenset kreves det også at løsninger for håndtering av overvann vies spesiell oppmerksomhet (bl.a. fordi infiltrasjon i grunnen ikke er aktuelt).
Gjeldende områdeplan krever at det skal utarbeides overordnete planer for gatebruk, infrastruktur og grønnstruktur for hele Indre Havneby.

4.9 Flom

Indre Havn sykehjem ligger over cote +2.5, som er definert som «flomhøyde». Det meste av øvrig landareal i planområde IHV ligger lavere enn cote +2.5, og er dermed flomutsatt.

4.10 Kulturverninteresser

Det er ikke registrert kulturverninteresser i planområde IHV

4.11 Barn og unges interesser

Planområde IHV anses ikke å berøre barn og unges interesser, slik det framstår i dag.

5. Planprosess og medvirkning

5.1 Oppstartmøte

Planarbeidet ble drøftet i oppstartmøte med Horten kommune 24.03.2015.
I møtet ble det bl.a. påpekt at :

- Planarbeidet må tilpasses planer for infrastruktur, grønnstruktur og gatebruk
- Forurensing i grunnen må kartlegges - og tiltak vurderes
- Dokumentasjon av løsninger for flytende boliger/småbåthavn vektlegges
- Div. forhold mht. områdeplan må drøftes/avklares i videre arbeid

Plangrense og gjennomføring av varsling av planarbeidet ble avtalt i møtet. Referat fra oppstartmøtet følger vedlagt.

5.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planvarsel ble utformet i samråd med Horten kommune. Varsling ble gjennomført 18.04.15 - med brev til grunneiere, naboer, offentlige instanser, lag og organisasjoner. Det ble samtidig varslet med annonse i Gjengangeren - og på kommunal nettside. Frist for merknader ble satt til 19.05.15. Kopi av varsel følger vedlagt.

5.3 Varsling 2 – utvidelse av planområdet

Etter anmodning fra kommunens planavdeling ble det besluttet å varsle utvidelse av planområdet, slik at også Indre Havn sykehjem ble innlemmet i planområdet. På denne måten ble det mulig å foreslå tilpasning av regulert arealbruk i overgangen mellom sykehjem og byggeområder i IHV.
Varsling nr. 2 ble gjennomført 11.12.15 - til grunneiere, naboer, offentlige instanser, lag og organisasjoner. Det ble samtidig varslet med annonse i Gjengangeren - og på kommunal nettside. Frist for merknader ble satt til 18.01.16. Kopi av varsel følger vedlagt.

5.4 Dialog med kommunens planavdeling / avd. kommunalteknikk

Det er i løpet av planprosessen gjennomført flere arbeidsmøter med deltagelse fra bl.a. forslagsstiller, Horten kommune og Asplan Viak AS. Hovedfokus i møtene har vekselvis vært utforming av det detaljerte planforslaget og utforming av overordnete planer for grønnstruktur/gatebruk/infrastruktur.

5.5 Dialog med grunneiere og berørte parter

Planforslaget er utformet i samarbeid med følgende grunneiere:

- Bratsberg gruppen AS (forslagsstiller)
- Indre Havneby AS (forslagsstiller)
- USBL (Bankløkka 14)
- Bromsveien 33 AS

Prinsippløsningene i planforslaget er presentert og drøftet i møte mellom forslagsstiller og representanter for Indre Havn sykehjem + kommunens helse- og sosialavd.
Eier av Bankløkka 8 har drøftet plansaken i møte med forslagsstiller.
Plan-/skisseutkast er presentert for Kystlaget, som i dag disponerer bygningsmasse/areal i nordre del av planområdet.

5.6 Åpent møte 28.04.16

Skisseutkast for planlagt utbyggingskonsept, småbåthavn og overordnete planer for grønnstruktur ble presentert og drøftet i åpent møte på Horten hotell 28.04.16.

5.7 1. gangs behandlig 06.09.16 i BRN-utvalget, Horten kommune

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, med forbehold om at planen ble bearbeidet på enkelte punkter. Foreliggende plan er i samarbeid mellom forslagsstiller og kommunal saksbehandler bearbeidet i samsvar med utvalgets vedtak.

6. Uttalelser til varsel om planarbeid

6.1 Første planvarsel

Det er pr. 01.05.16 mottatt 9 merknader til det første planvarselet. Uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor. Kopi av varsel og uttalelser følger vedlagt.

6.1.1. Vestfold fylkeskommune, 20.05.15

- VFK påpeker at løsninger for småbåthavn må utredes ytterligere – mht. tekniske løsninger, tilpasning/konsekvenser for roklubb, opprensking av forurenset sjøbunn.
- Norsk Maritimt Museum krever arkeologisk undersøkelse av sjøbunnen.
- VFK ønsker samarbeid/dialog om utforming/framføring av Kyststien.
- Planarbeidet/prosjektet vurderes som regionalt viktig mht. byutvikling/fortetting.

Forslagsstillers vurdering:

Nødvendig utredning og dokumentasjon av tekniske (og juridiske) løsninger for småbåthavna må foreligge før tiltak kan iverksettes.

Arealbruk i sjø er i prinsippet avgjort i områdeplanen. Evt. videre dialog med roklubb bør gjennomføres i samråd med Horten kommune. Foreliggende dokumentasjon for forankring av småbåthavn indikerer at dette kan gjøres skånsomt, uten vesentlig spredning av bunnsedimenter. Behov for ytterligere oppfølging må avklares i samråd med HK / forurensingsmyndighet.

Norsk Maritimt Museum har i mail 04.03.16 bekreftet at det ikke er behov for ytterligere undersøkelse av sjøbunn mht. kulturverninteresser.

Planforslaget legger - sammen med overordnet plan for grønnstruktur - opp til opprusting av Kyststi-trasèen. Detaljer mht. opparbeiding vil bli tilpasset løsninger/standard i overordnet plan for grønnstruktur. Videre dialog med VFK kan gjøres ifm. offentlig ettersyn av plansaken, dersom VFK ønsker dette.

6.1.2. Fylkesmannen i Vestfold, 20.05.15

- FMV forutsetter at ROS-analyse til planforslaget vil dokumentere at håndtering av forurenset grunn gjøres i samsvar med områdeplanens bestemmelser og i samsvar med gjeldende forskrift. Tiltak i sjø må ikke medføre spredning av forurensede bunnsedimenter. Det anbefales at HK avklarer disse problemstillingene med FMV før planarbeidet videreføres.
- FMV ønsker at konsekvenser for ålegress på sjøbunn blir vurdert.
- Evt. forekomst av hule eiker må registreres og sikres i plan.
- Barn og unges interesser må ivaretas.
- Gjeldende retningslinje for behandling av støy skal legges til grunn i planarbeidet.
- Geotekniske forhold kan være utfordrende mht. stabilitet / fundamentering. Dette forutsettes belyst i ROS-analyse til planforslaget.

Forslagsstillers vurdering:

Firma Multiconsult AS har gjennomført grunnundersøkelser med tilhørende vurdering mht. terrengstabilitet. Konklusjon i vurdering er videreført/ivaretatt i ROS-analyse og reguleringsbestemmelser.

Firma COWI AS har gjennomført grunnundersøkelser med tilhørende vurdering mht. forurensing i grunnen / håndtering av forurensede masser. Konklusjon i vurdering er videreført/ivaretatt i ROS-analyse og reguleringsbestemmelser.

Områdeplanens hensynssoner og bestemmelser for ålegress er opprettholdt i planforslaget.

Det står ikke hule eiker i planområde IHV.

Barn og unges interesser vurderes å være ivaretatt i planforslaget – jf. beskrivelsens pkt.7.

ROS-analyse til områdeplan for IH dokumenterer at planområde IHV ikke er utsatt for støybelastning som utløser behov for avbøtende tiltak. Generelt hensyn til trafikkstøy er likevel ivaretatt i reguleringsbestemmelser.

6.1.3. Horten kommune Legetjenester, 19.05.15

- HKL påpeker at støyforhold må utredes nærmere – også mht. støy fra havna i HIP. Støy i bygge- og anleggsperiode bør også vies omtanke mht. rutiner for informasjon til nabolag etc.
- Det må forebygges mot radoninntrengning i bygg.

- Barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas. Det må kreves dokumentasjon for at jord og tilkjørte masser i lekeareal ikke er forurenset.
- Arealbruk i områder for «kombinerte formål» må planlegges slik at bokvalitet ikke forringes av næringsvirksomhet el.l. Det bør planlegges bygging av et variert spekter av boligtyper og størrelser – for på denne måten å få bosetting av en mest mulig «bred befolkningsgruppe» i IHV.
- Det bør legges til rette for medvirkning i planprosessen.

Forslagsstillers vurdering:

ROS-analyse til områdeplan for IH dokumenterer at planområde IHV ikke er utsatt for støybelastning som utløser behov for avbøtende tiltak. Generelt hensyn til trafikkstøy er likevel ivaretatt i reguleringsbestemmelser.

Forebygging mot radon er ivaretatt som krav i gjeldende teknisk forskrift.

Det vurderes som gunstig at utbygging i IH planlegges med oppstart i vest, slik at dette nabolaget senere kan skånes for anleggstrafikk til utbyggingsområder lenger øst.

Reguleringsbestemmelser setter krav til at det i forbindelse med søknad om igangsetting av anleggsarbeid skal redegjøres for anleggstrafikk, varsling av nabolag etc.

Barn og unges interesser vurderes å være ivaretatt i planforslaget – jf. beskrivelsens pkt.7.

Firma COWI AS har gjennomført grunnundersøkelser med tilhørende vurdering mht. forurensing i grunnen / håndtering av forurensede masser. Konklusjon i vurdering er videreført/ivaretatt i ROS-analyse og reguleringsbestemmelser.

Planforslaget legger til rette for bygging av et variert spekter av leiligheter - med god bokvalitet. Det legges dermed også til rette for et mangfold av beboere i IHV.

Planprosess er gjennomført i samsvar med gjeldende lovverk – jf. beskrivelsens pkt. 5.

6.1.4. Oslofjordens Friluftsråd, 19.05.15

- OF påpeker at ny bebyggelse ikke må framstå som en «mur» mot sjøsiden.
- Det bør etableres / sikres tydelige skiller mellom privat og offentlig areal.
- Det bør tas sikte på etablering av badeplass – dette kan la seg gjøre samtidig som nødvendige hensyn til båttrafikk / sikkerhet og forurenset sjøbunn blir ivaretatt.
- Det må søkes løsninger som ivaretar Horten roklubbs interesser best mulig.
- Kyststi bør fortrinnsvis plasseres ved kai- / sjøkant. Brygger bør i størst mulig grad være åpne for allmenn ferdsel.
- Svartelistede planter bør unngås i opparbeiding av grønnstruktur.
- Planarbeidet/prosjektet vurderes som regionalt viktig mht. byutvikling/fortetting.

Forslagsstillers vurdering:

Planforslaget sikrer god / oppbrutt utforming av bebyggelsen og tilrettelegging av private / halvprivate og offentlige uterom – i samsvar med føringer gitt i områdeplan for IH.

Planforslaget legger (sammen med overordnet plan for grønnstruktur) til rette for badeplasser / allmenn tilgjengelighet til vannkanten på en god måte.

Arealbruk i sjø er i prinsippet avgjort i områdeplanen. Evt. videre dialog med roklubb bør gjennomføres i samråd med Horten kommune.

Planforslaget legger (sammen med overordnet plan for grønnstruktur) opp til opprusting av Kyststi-trasèen. Detaljer mht. opparbeiding vil bli tilpasset løsninger/standard i overordnet plan for grønnstruktur.

6.1.5. Strandpromenaden borettslag, 07.05.15

- Borettslaget påpeker at grøntareal mellom Indre Havn Sykehjem og eksisterende bedrifter i Bromsveien (gbn 129/501) er en viktig buffersone som ønskes opprettholdt.

Forslagsstillers vurdering:

Framtidig arealbruk er definert i vedtatt områdeplan for Indre Havneby. Områdeplanen viser utbygging i «buffersonen» som borettslaget omtaler i sin merknad. Foreliggende planforslag for IHV gjenspeiler – med mindre justeringer – den arealbruken som allerede er vedtatt.

6.1.6. Vestviken kollektivtrafikk, 13.05.15

- VK påpeker at det er ønskelig å sikre snumulighet for buss (stamlinje 01) i planområdet.

Forslagsstillers vurdering:

Det er naturligvis ønskelig med et godt kollektivtilbud for Indre Havneby. Dette bør ivaretas med bussholdeplasser langs Fv310 Strandpromenaden. Det er etter forslagsstillers syn ikke ønskelig med busstrafikk i Heivei, eller i de relativt trange gatene i planområde IH. Buss bør kunne finne snumulighet utenfor planområde IHV.

6.1.7. VESAR, 11.05.15

- Avfallsselskapet forutsetter at renovasjonsforskrift §9, *«– plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard»* blir fulgt.

Forslagsstillers vurdering:

Planforslaget viser veistandard i samsvar med områdeplanens avgrensing – og i samsvar med detaljering vist i overordnet plan for gatebruk. Foreslått prinsippløsning for adkomst til småbåthavn er godkjent av Horten kommune (brev 19.04.16).
Reguleringsbestemmelser krever at renovasjonsløsning i området skal være i form av dypoppsamlingsanlegg – og at gjeldende forskrift skal legges til grunn for plassering og utforming. Løsning skal dokumenteres nærmere i landskapsplan som presenteres ifm. søknad om tiltak.

6.1.8. NVE, 26.05.15

- Vassdrags- og Energidirektoratet forutsetter at planområdet må undersøkes for evt. kvikkleireforekomster, og at «reell fare for skred» må utredes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det vises til sjekkliste, veileder og retningslinjer for NVE's forvaltningsområder.

Forslagsstillers vurdering:

Firma Multiconsult AS har gjennomført grunnundersøkelser med tilhørende vurdering mht. terrengstabilitet. Konklusjon i vurdering er videreført/ivaretatt i ROS-analyse og reguleringsbestemmelser.

6.1.9. Skagerak Nett as, 23.04.15

- Kraftselskapet ønsker å delta i planarbeidet – bl.a. for å:
  - sikre at nettselskapets foreleggspliktige anlegg vises i reg.plan
  - vurdere behov for flytting av eksisterende anlegg
  - vurdere kapasitet på strømforsyning i forhold til planlagt utbygging / behov
  - avklare andel alternativ energiforsyning (fjernvarme)
  - vurdere samordning med annen infrastruktur

Forslagsstillers vurdering:

Det er i dialog med Skagerak Energi bragt på det rene at det (praktisk og økonomisk) er realistisk å flytte eksisterende høyspent jordkabel under Bromsveien. Horten kommune har også signalisert at det vil være ønskelig/nødvendig å flytte disse kablene i forbindelse med øvrig omlegging av infrastrukturen i området. Planforslaget viser derfor utbygging oppå eksisterende kabeltrasè – samtidig som det er regulert faresone over den nåværende ledningstrasèen. Evt. flytting må drøftes med kraftselskapet ifm. videre prosjektering/byggesak.
Planforslaget hensyntar behov for utplassering av nye trafostasjoner – i samsvar med overordnet plan for infrastruktur. Kraftledninger til planlagt bebyggelse skal legges som jordkabler i gater. Samordning med annen infrastruktur forutsettes ivaretatt i overordnet plan for infrastruktur.

6.2 Andre planvarsel – utvidelse av planområdet (sykehjemsområdet)
Det er pr. 01.05.16 mottatt 3 merknader til det andre planvarselet. Uttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor. Kopi av varsel og uttalelser følger vedlagt.

6.2.1. Statens Vegvesen, 20.01.16
- SVV viser til tidligere uttalelse – og har ellers ingen merknader.

Forslagsstillers vurdering:

Forslagsstiller kan ikke se å ha mottatt tidligere uttalelse fra SVV. Vegvesenets interesser/myndighetsområde anses ikke å være berørt, siden planforslaget ikke omfatter hovedveinettet, og siden foreslått gatestruktur er i samsvar med godkjent områdeplan.

6.2.2. Fylkesmannen i Vestfold, 08.01.16
- FMV viser til tidligere uttalelse – og har ellers ingen merknader.

6.2.3. Vestfold fylkeskommune, 20.01.16
- SVV viser til tidligere uttalelse – og har ingen ytterligere merknader.

7. Reguleringsforslaget

7.1 Planforslaget

Planforslaget er kalt: ”*Detaljert reguleringsplan for Indre Havneby Vest»*
Områdets avgrensing er vist på plankartet. Planforslaget består av :

1. Plankart i målestokk 1:1000, 23.05.16, revidert 08.03.2017
2. Reguleringsbestemmelser, 23.05.16, revidert 28.02.2017
3. Planbeskrivelse 23.05.16, revidert 27.10.16
4. Illustrasjonsplan og snitt, 23.05.16
5. Volumstudie med sol/skygge, 23.05.16
6. Redegjørelse og fotomontasjer, anlegg i sjø, Marina Housing AS
7. Vurdering av terrengstabilitet, Multiconsult AS, 19.01.16
8. Vurdering av forurensing i grunnen, COWI AS, 18.12.15
9. Overordnete planer for gatebruk, grønnstruktur og teknisk infrastruktur, Asplan Viak AS.
10. ROS-analyse, 15.05.16
11. Referat etter oppstartmøte, planvarsel, mottatte merknader
12. Sjekkliste for planlegging

Det er i tillegg utarbeidet en fysisk modell som illustrerer konseptløsning for utbygging i planområdet.

7.2 Reguleringsplanens hensikt

Hensikten med omreguleringen er å legge til rette for boligbygging og tilhørende anlegg– i samsvar med arealbruk/prinsipper i gjeldende områdeplan.

7.3 Planlagt arealbruk - reguleringsformål

Planforslaget inneholder følgende reguleringsformål :

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5-1)

Bolig, blokkbebyggelse	BB1, BB2a, BB2b
Kombinerte formål,	
Bolig / kontor / næring / tjenesteyting / parkering	KBA1
Offentlig sykehjem	o_I1
Offentlig vann- og avløpsanlegg	o_VA1
Energianlegg	E1

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5-2)

Offentlig vei	o_V1 - o_V5
Offentlig gatetun	o_GT1 - o_GT3
Offentlig fortau	o_F
Offentlig torg	o_TO1
Offentlig parkering	o_PA1 - o_PA3
Offentlig kai	o_K1

3. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5-3)

Offentlig turvei	o_T1 – o_T4
Offentlig park	o_P1 – o_P4
Grønnstruktur kombinert med annet formål, offentlig park /forsamlingslokale	o_PF1

4. BRUK OG VERN AV SJØ MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 12-5-6)

Småbåthavn, båtplasser og flytende boliger	o_SBH1

5. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

Sikringssone, frisikt	H140_7
Faresone, flom	H320_5
Faresone, høyspenningsanlegg	H370_4
Faresone, forurenset grunn	H390_3
Hensynssone, infrastruktur	H410_6
Hensyn naturmiljø, ålegress på sjøbunn	H560_1,2

7.4 Overordnet redegjørelse - arealbruk

7.4.1 Generelt

Foreliggende illustrasjon til planforslaget viser utbygging med til sammen ca. 140 leiligheter i Indre Havneby Vest. Planforslaget legger til rette for utvikling av 3 nye kvartal:

- Område KBA1 – Boliger / omsorgsboliger (mulighet for næring mm. opprettholdes)
- Område BB1 – Boligkvartal med variert leilighetsbebyggelse
- Område BB2a– Bromsv. 33 bygges om til leilighetskompleks (planforslag åpner også for oppføring av nybygg). Område BB2b – Eksisterende næringsbebyggelse rives og nytt boligkompleks oppføres på «USBL-tomta» - Bankløkka 14.

Bestemmelser til gjeldende områdeplan for Indre Havneby er utformet som krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Disse kravene er til dels meget konkrete og detaljerte. Det har derfor vært nødvendig å videreføre/fortolke en god del av områdeplanens bestemmelser inn i det foreliggende planforslaget - nå som krav til byggesak / videre prosjektering.
For Indre Havn sykehjem opprettholdes gjeldende relevante reguleringsbestemmelser.

7.4.2 Avvik fra gjeldende områdeplan for Indre Havneby

Planforslaget er i hovedsak utformet i samsvar med i gjeldende områdeplan – og i hovedsak i samsvar med overordnete planer for infrastruktur, grønnstruktur og gatebruk. Der er foreslått noen tilpasninger / avvik i forhold til gjeldende områdeplan for Indre Havneby. Avvik er også kommentert i beskrivelsens omtale av de enkelte områder / tema :

- Arealbruk på østside av Indre Havn sykehjem
  Indre Havn sykehjem, som ikke er omfattet av områdeplan IH, er innlemmet i området som detaljreguleres. På denne måten er det mulig å samordne arealbruk i overgangen mellom sykehjem og tilstøtende byggeområder på en god måte.
- Byggehøyder
  Overordnet plan for gatebruk viser heving av terrengnivå i regulerte gater – opp til ca. kote + 2.7. Tillatte byggehøyder (gitt i områdeplan) for KBA1, BB1, BB2a og BB2b foreslås derfor hevet tilsvarende. Denne oppmykingen av områdeplanens «knappe» høydebestemmelser muliggjør takformer og volumoppbygging med større grad av variasjon og mangfold (slik områdeplanen forutsetter). Områdeplanens føringer for fordeling mellom 3-, 4-, og 5- etasjers byggeri blir opprettholdt.
- Parkeringskonsept
  Av hensyn til gjennomføring av utbygging og salg av nye boliger er det forutsatt at hvert byggeområde må være selvforsynt med parkering. Parkeringsanlegg under terreng i områder BB1 og BB2b er foreslått med himling høyere enn det områdeplanen tillater. Utside av P-anlegg blir skjermet/bygget inn med boligvolum, slik at parkeringsanleggets fasader ikke eksponeres mot omgivelser. Også i område KBA1 foreslås en tilsvarende tilpasning.
  Siden det forutsettes (av grunneier) at bygning i Bromsveien 33 skal kunne bli stående / bygges om er det foreslått at 1. etg, som ligger flomutsatt, kan nyttes til parkering.
- Opparbeiding av utendørs oppholdsareal / lekeareal
  Områdeplanens krav om 80 cm jorddybde, planting av trær, og sandlek modereres. Planforslaget sikrer likevel parkmessig kvalitet og opparbeiding i felles og private uterom.
- Landareal i Småbåthavn
  I områdeplanen er sjønært landareal regulert til arealbruk «småbåthavn». I foreliggende planforslag er arealbruken i dette området detaljert, slik at prinsippløsninger for kyststi,

lekearealer, sammenheng i grønnstruktur, adkomstforhold, parkering, utbygging, gangforbindelser mm. er sikret.

- Trafikkareal
  Kjøre- og gangforbindelser er tilpasset for å skape kontinuitet / sammenheng mellom Indre Havneby og sykehjemsområdet – og for å forbinde Strandpromenaden (fylkesveien) og småbåthavna / Kyststien på en god måte.
- Terrengbehandling
  Overordnet gatebruksplan viser varierende terrenghøyder i gater. Områdeplanens bestemmelse om at terreng skal fylles mot bygg opp til minimum kote +2,0 foreslås endret.
- Inngangsforhold
  Krav om at mint 50% av boliger på bakkeplan skal ha separat inngang modereres. Illustrasjonsplan dokumenterer etter forslagsstillers vurdering at områdeplanens krav/intensjon om «vitalisering» av gate- og uterom likevel kan innfris.

7.4.3. Utredningsbehov

Det er i forbindelse med utarbeidelse av områdeplanen for Indre Havneby utført et omfattende analyse- og utredningsarbeid – jf. foreliggende dokument B, vedtatt 13.05.2013. Forhold til gjeldende statlige retningslinjer og regionale planer anses gjennom vedtak av områdeplan + vedlegg som avklart.
I referat (vedlagt) etter oppstartmøte for reguleringsarbeidet for IHV kreves ytterligere utredning av forurensing i grunnen og av terrengstabilitet for område IHV. I tillegg er det i referatet påpekt at forurenset sjøbunn i Indre Havn må sjekkes ut.
Undersøkelser og vurderinger av terrengstabilitet og forurenset grunn er utarbeidet og hensyntatt (beskrivelsens pkt. 7.24 og 7.32).
Marina Housing AS har utarbeidet et prospekt som viser mulig utforming av anlegg i sjø. MH AS har også redegjort for løsninger mht. forankring, bæreevne, teknisk infrastruktur mm. Rapport fra Marina Housing AS følger vedlagt. Dokumentasjonskrav til etablering av anlegg i sjø og sjøkant er tatt inn / videreført i planbestemmelser.
Nødvendig utredning for planforslag IHV vurderes med dette å være ivaretatt.

7.4.4. Arealoppstilling - reguleringsformål

Planområdet har utstrekning 100,36daa. Arealfordeling mellom de ulike reguleringsformål er følgende:

Bolig, blokkbebyggelse	BB1, BB2a, BB2b	10,80daa
Kombinerte formål	KBA1	2,51daa
Offentlig sykehjem	o_I1	11,16daa
Offentlig vann- og avløpsanlegg	o_VA1	0,03daa
Energianlegg	E1	0,01daa
Sum, bebyggelse og anlegg		24.51daa
Offentlig vei	o_V1 - o_V5	2,44daa
Offentlig gatetun	o_GT1 - o_GT3	1,54daa
Offentlig fortau	o_F	1,15daa
Offentlig torg	o_TO1	0,20daa
Offentlig parkering	o_PA1 - o_PA3	2,74daa
Offentlig kai	o_K1	1,10daa
Sum, off. samferdselsanlegg og infrastruktur		9,17daa
Offentlig turvei	o_T1 – o_T4	3,97daa
Offentlig park	o_P1 – o_P4	3,28daa
Grønnstruktur kombinert	o_PF1	2,14daa
Sum, off. grønnstruktur		9.39daa
Småbåthavn, båtplasser og flytende boliger	SBH1	57,33daa
Sum, bruk og vern av sjø		57,33daa

7.5 Ny bebyggelse og anlegg i områder KBA1, BB1, BB2 – generelle føringer

7.5.1 Arealbruk og grad av arealutnyttelse

Bebyggelse skal ha arealbruk i samsvar med formål vist på plankart. Tillatt grad av arealutnyttelse i boligområder BB1, BB2a og BB2b er 130% BRA.
Grad av arealutnyttelse i område for kombinerte formål, KBA1, skal være i samsvar med tabell under. Maksimal utnyttelse tillates bare dersom øvrige krav til bomiljø og uterom løses tilfredsstillende.

Max. tillatt utnyttelse, %BRA	Max. tillatt % av totalt volum som kan nyttes til boligformål	Max. tillatt % av volum som må nyttes til annet formål enn bolig*
130% BRA	100%	0%
135% BRA	90%	10%
140% BRA	80%	20%
145% BRA	70%	30%
150% BRA	60%	40%
155% BRA	50%	50%
160% BRA	40%	60%
165% BRA	30%	70%
220% BRA	0%	100%

* Boligandel skal være 30% av BRA eller mer når boliger kombineres med annet formål

Skisserte løsninger viser arealutnyttelse og p-dekning i samsvar med krav:

	BB1	KBA1	BB2a	BB2b	Sum etg
1.etg m2 BTA	1582	422	0	1483	3487
2.etg m2 BTA	1582	1075	530	1483	4670
3.etg m2 BTA	1582	1075	361	1508	4526
4.etg m2 BTA	1007	461	243	910	2621
5.etg m2 BTA	415	0	0	404	819
Sum m2 BTA	6168	3033	1134	5788	16123
Ca. m2 BRA *	4569	2247	840	4287	11943
Ca. % BRA	112	90	42	91	
Kjeller / sokkel BTA	2070	1116	621	1648	5455
P / 100 BRA	1.0	1.8	1.8	1.1	

* anslått brutto / netto = 1.35

7.5.2 Strukturering og utforming av bygningsmassen

Reguleringsbestemmelser viderefører krav/intensjoner i områdeplanen. Krav om at mint 50% av boliger skal ha separat inngang modereres:

«Bebyggelsen skal struktureres slik at den danner romlig innramming omkring gater og gatetun. Bygningsvolum skal gis oppbrutt, variert utforming. Sprang i fasader, skråstilling av bygg eller deler av bygg i forhold til byggegrense, smett inn mot gårdsrom er eksempler på aktuelle virkemidler.

Bebyggelsen skal bidra til å vitalisere gate- og uterom. Parkeringsanlegg, lager og tekniske rom skal ikke eksponeres mot Heivei. Avkjørsel til parkeringsanlegg skal være fra V1-5.

I 1. etg. skal minimum 50% av boligene innenfor hvert byggeområde ha adkomstmulighet direkte til boenheten fra gateside eller gårdsrom.

På inntil 2/3 av etasjens fasadelengde tillates balkonger, overdekninger og bygningsvolum over 1. etg. utkraget inntil 2 m over byggegrense, men (ikke) aldri utenfor formålsgrense. Der byggegrense ikke er vist på plankart gjelder formålsgrense som byggegrense.»

Vedlagte illustrasjoner/modell viser utbyggingskonsept i samsvar med gjeldende føringer. Detaljert løsning må dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak.

7.5.3 Byggehøyder

Terrenget omkring Indre Havn sykehjem ligger på ca. kote + 2.5. Terrengnivå i byggeområdene ligger ellers på ca. kote +1.5.

Overordnet plan for gatebruk viser heving av terrengnivå i regulerte gater – opp til ca. kote + 2.7.

Tillatte byggehøyder (gitt i områdeplan) for KBA1, BB1, BB2a og BB2b foreslås derfor hevet tilsvarende – ved å øke tillatte byggehøyder 1.2m:

- Max. 20 % BYA av bebyggelsen kan oppføres med byggehøyde inntil kote +20.2
- Min. 30 % BYA av bebyggelsen BYA skal oppføres med byggehøyde inntil kote +14.2
  Unntak gjelder for bygg som ikke inneholder bolig eller parkering. Disse tillates oppført med byggehøyde inntil kote +15.2
- Øvrig bebyggelse kan ha byggehøyde inntil kote +17.2
- Bygninger kan ha takterrasse inkludert rekkverk innenfor gjeldende høyder.
- Oppbygg for trapp og heis kan oppføres over maksimal takhøyde.
- Tekniske anlegg på tak tillates ikke.

Bestemmelsene åpner også for at det kan tillates overskridelser av høydebegrensninger, dersom dette etter kommunens vurdering muliggjør takformer/volumoppbygging som gir ønsket variasjon og mangfold i bygningsmassen.

7.5.4 Parkering

Foreslåtte parkeringsløsninger for byggeområdene avviker fra løsningene som er forutsatt i områdeplan for Indre Havneby. Det er redegjort for dette i pkt. 7.4.2 og i omtale av det enkelte byggeområde.

Minimumskrav til parkering for bil og sykkel er opprettholdt som i områdeplan :

Formål	Beregningsgrunnlag	Bil	Sykkel
Bolig	pr. 100 m2 BRA	1	2
Kontor og tjenesteyting	pr. 100 m2 BRA	1	2
Næring	pr. 100 m2 BRA	1	2
Småbåthavn	pr. båtplass	0,2	0,2

Inntil 20 % av parkeringskravet kan legges på åpent terreng innen byggefeltet, inklusive 5 % HC-parkering. Dette regnes ikke inn i utnyttelsesgraden. Det samme gjelder parkering under terreng / lokk.

Gjesteparkering kan løses ved gateparkering. På plankart er det vist ca. 30 bilplasser, som alle er 6m lange. Parkering kan løses på annet område enn der parkeringskravet utløses.
Reguleringsbestemmelsene krever at sykkelparkering opparbeides i form av fellesanlegg med fastmonterte stativ eller annen låsbar anordning. Sykkelparkering skal anlegges innenfor byggeområdet - i felles uteareal/gårdsrom eller integrert i bygningsmasse/kjeller.

7.5.5 MUA - Utomhusareal i byggeområdene
Områdeplanens krav om 80 cm jorddybde og planting av trær modereres. Planforslaget sikrer likevel parkmessig kvalitet i felles uterom:

«Felles uteoppholdsareal skal være på minimum 20 m2 pr. boenhet. Arealet skal framstå som parkmessig og grønt. Innslag av bed og busker skal utgjøre min. 10 % av MUA. Restareal, parkering og adkomstveier skal ikke medregnes. Felles uteoppholdsareal skal ha soner for ulik bruk for beboerne. Oppholdssteder, grillplass og nærlekeplass skal være egnet plassert, skjermet for sjenerende vind og innsyn. Felles uteoppholdsareal og nærlekeplass skal ha sol på minimum 50 % av arealene kl. 15 ved jevndøgn og kl. 18 ved sommersolverv.»

Vedlagte illustrasjoner, arealregnskap på illustrasjonsplan, samt soldiagram dokumenterer at krav kan innfris med skissert utbyggingskonsept. Detaljert løsning må dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak.

7.5.6 Private uteplasser
Områdeplanens krav om 80 cm jorddybde i hage/uteplass orientert mot gårdsrom fjernes. Planforslaget viderefører ellers områdeplanens bestemmelser – og ivaretar etter forslagsstillers syn fortsatt områdeplanens intensjoner om kvalitet/parkmessig opparbeiding i private uterom:

«Bolig i 1 etg. skal ha privat hage mot gate, gårdsrom eller begge deler. Ett samlet hageareal skal være på minimum 25 m2 og ha gjennomsnittlig bredde på minimum 4 m. Hage skal ha en klar avgrensning mot offentlig areal med f.eks. høydeforskjell, hekk eller kant. Det tillates ikke etablert private hager mer enn 6 m ut fra bygningenes yttervegg. Private hager skal ha jorddybde på minimum 80 cm på min. 50 % av arealet og være egnet for beplantning. Kravet gjelder ikke privat uteplass orientert mot gårdsrom»

Vedlagte illustrasjoner, arealregnskap på illustrasjonsplan, samt soldiagram dokumenterer at krav kan innfris med skissert utbyggingskonsept. Detaljert løsning må dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak.

7.5.7 Nærlekeplasser
Det er ikke foreslått at nærlekeplass skal inneholde sandlek – fordi det etter forslagsstillers oppfatning finnes flere måter å forme gode lekearealer med appell til barn/alle. Planforslaget viderefører ellers områdeplanens bestemmelser:

«Det skal anlegges nærlekeplass i alle felt med boligbebyggelse. Lekeplassene skal primært gi mulighet for aktiviteter tilpasset den minste aldersgruppen. Areal skal ikke være mindre enn 100 m2 for 3-10 leiligheter. Deretter økes arealet med 5m2 pr boenhet. I større felt kan det etableres flere nærlekeplasser. Nærlekeplassene skal ha trygg beliggenhet med enkel adkomst fra bolig. Arealet kommer i tillegg til minste utomhusareal, MUA.»

Vedlagte illustrasjoner/arealregnskap dokumenterer at krav kan innfris med skissert utbyggingskonsept. Detaljert løsning må dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak.

7.5.8 Oppfylling av terreng
Overordnet gatebruksplan viser varierende terrenghøyder i gater. Områdeplanens bestemmelse - som krever at terrenget skal oppfylles mot bygg til minimum kote +2,0 – foreslås derfor endret til :

«Terreng mellom bygg og tilstøtende område skal gis en harmonisk, helhetlig opparbeiding.»

Vedlagte snitt-tegninger dokumenterer at krav kan innfris med skissert utbyggingskonsept. Detaljert løsning må dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak.

7.6 Område for kombinerte bygge- og anleggsformål, KBA1

Det arbeides for at område KBA1 skal nyttes til bygging av ca. 20 kommunale omsorgsboliger. Nærhet til sykehjemmet gjør området velegnet mht. rasjonell drift/service.
Det planlegges i tillegg til dette bygging av ca. 10 ordinære boliger i bygningsmassen. Boligene i KBA1 er organisert i en hesteskoform omkring felles gårdsrom. Bygningsmassen åpner seg mot Heivei-aksen, har gløtt til sjø, og vender ryggen til Strandpromenaden. Gårdsrommet er stort nok (i forhold til byggehøyder) til at solforholdene blir gode. Nærhet til fylkesveien reduserer bokvaliteten i søndre del av området noe – spesielt på bakkeplanet.

Det foreslås etablering av felles parkeringsanlegg i 1.etasje – med innkjøring fra V1. Bebyggelse og utomhusanlegg er formet omkring og oppå parkeringsanlegget, som dermed ikke gis eksponering mot Heivei-aksen eller mot sykehjemmet. Uteareal oppå p-anlegg skal gis parkmessig opparbeiding. Terrengforhold / planlagt opparbeiding av utomhusareal - gjør at parkeringsanleggets fasade vil framstå «dempet» også mot Strandpromenaden. Den foreslåtte p-løsningen er etter forslagsstillers vurdering i samsvar med intensjoner i områdeplanen – selv om den avviker fra områdeplanens bestemmelser.

Det skal innpasses ny trafo i bygningsmassen – i samsvar med overordnet infrastrukturplan.
Planforslaget ivaretar mulighet for etablering av næring/tjenesteyting, dersom det skulle vise seg at det ikke lar seg gjøre å realisere nåværende planer om boligutbygging. Områdeplanens bestemmelse for KBA-områder videreføres/tilpasses med følgende:

«I området tillates arealbruk bolig, kontor, næring, offentlig / privat tjenesteyting og felles parkeringsanlegg.
Forretning tillates på inntil 200 m2 BRA pr. felt i første etasje mot Heivei. Næringsvirksomhet kan ha inntil 200m2 BRA utstillings- og salgslokaler.
Bygg eller del av bygg som ligger nærmere nordre formålsgrense enn 6 m, kan ha gesimshøyde inntil kote + 15.2.
Det tillates etablering av felles parkeringsanlegg i 1. etasje, dersom bebyggelsen i området utformes slik at parkeringsanleggets fasader ikke eksponeres mot Heivei-aksen eller mot sykehjemmet. Trafo med kjøreadkomst fra V1skal innpasses på 1.etg.nivå i nybygg. Byggegrense for bebyggelse med andre formål enn bolig kan være inntil 2 meter fra formålsgrense. Dette gjelder ikke mot FV310, der byggegrense vist på plankart uansett skal gjelde».

7.7 Boligområder BB1 og BB2b

Bygningsmassen i områder BB1 og BB2b er strukturert som «kvartaler», sammensatt av bygningsvolum som omkranser et indre, felles gårdsrom. Kvartalene åpner seg med utsyn / adkomst til Heivei, parkområder og sjø. Illustrert løsning viser et variert spekter av leilighetstyper- og størrelser. En fellesnevner er at (de aller fleste) leilighetene er gjennomlyst – med direkte tilknytning til heis-/trapperom (ikke svalgang). Leiligheter kan gis uteplass på to sider. Mange av leilighetene på bakkeplan kan også gis egen inngang.
Boliger skal gis felles p-anlegg i kjeller. Gulvnivå for p-anlegget foreslås anlagt over kote 0, men topp av takkonstruksjon over p-anlegg skal ikke være høyere enn kote +3,75. Grøntanlegg i gårdsrom etableres igjen over dette.
Vedlagt illustrasjoner dokumenterer hvordan 1.etg. nivå i leiligheter er planlagt utformet med «split-level» og med løsninger for private hager, slik at parkeringsanleggets fasader ikke blir eksponert mot omgivelsene. Uteareal oppå p-anlegg skal gis parkmessig opparbeiding. Det vurderes også som en positiv kvalitet at gårdsrom i kvartalene blir liggende med en moderat nivåforskjell i forhold til offentlig trafikkområde på utside. På denne måten tydeliggjøres skillet mellom offentlig og privat/halvprivat uterom – samtidig som visuell kontakt og tilgjengelighet (UU) mellom arealene opprettholdes.
Den foreslåtte p-løsningen er etter forslagsstillers vurdering i samsvar med intensjoner i områdeplanen – selv om den avviker fra områdeplanens bestemmelser.
Reguleringsbestemmelsene ivaretar områdeplanens krav om at min. 1% av BB-områdenes areal skal opparbeides som en allment tilgjengelig plass med orientering mot Heivei.

Planlagt kvartalsstruktur vil gi gårdsrommet skjerming mot vind. Gårdsrommet er stort nok (i forhold til byggehøyder) til at solforholdene blir gode.
Vedlagt konseptillustrasjon viser ca. 45 boliger i område BB1, og ca. 45 boliger i område BB2b.

7.8 Boligområde BB2a

Eier av Bromsveien 33 ønsker at eksisterende næringsbygg på stedet skal bygges om.
1. etasje i bygningen ligger flomutsatt, og foreslås derfor nyttet som p-anlegg/garasje. Det legges til rette for tilbygg/ombygging for nye leiligheter i resten av bygningsmassen. Foreliggende konseptutkast viser at det er sannsynlig at det ved en ombygging kan bygges ca. 15 nye leiligheter i området.
Planforslagets generelle føringer for byggehøyder, opparbeiding av utomhusarealer er gjeldende også for BB2a. Foreliggende illustrasjoner og modell viser hvordan det eksisterende bygningsvolumet kan bearbeides – og gis tilpasning til planlagt utvikling i området for øvrig.
Reguleringsbestemmelsene ivaretar områdeplanens krav om at min. 1% av BB-områdenes areal skal opparbeides som en allment tilgjengelig plass med orientering mot Heivei.
Det skal integreres ny trafo i bygningsmassen – i samsvar med overordnet plan for infrastruktur.
Planforslaget ivaretar også mulighet for å rive eksisterende bygning – og oppføre et nybygg på eiendommen.

7.9 Offentlig byggeområde I1, Indre Havn sykehjem

Regulert gang- og kjøreadkomst, parkering, torg, turvei og grense mot tilstøtende byggeområder er formet for at bygg og utomhusareal i vestre del av Indre Havneby skal framstå på en helhetlig og harmonisk måte.
Gjeldende reguleringsbestemmelser for Indre Havn sykehjem videreføres i planforslaget. Dette tilsier at det ikke gis rom for vesentlig endring/utvidelse av bygningmassen i området.
Sykehjemmets parkeringsplasser foreslås samlet på èn plass inntil FV310.
Gangforbindelse/tursti fra FV310 til sykehjemmet opprettholdes, og videreføres til parkområder ved sjø. Planforslaget sikrer tilgjengelighet for nødtrafikk til sykehjemmets nordside. Ved å legge denne adkomsten noe ut fra fasader gis det samtidig mulighet for å opparbeide utendørs oppholdsareal på sjøside av sykehjemmet.
Planforslaget viser flytting av sykehjemmets nåværende garasje/lager.

7.10 Offentlig vann- og avløpsanlegg, VA1

Område VA1 skal opprettholdes som offentlig anlegg for vann og avløp. Området skal ha kjøreadkomst fra område PA3.

7.11 Energianlegg, E1

Område E1 skal opprettholdes som energianlegg. Anlegget kan integreres i sammenheng med nybygg på område PA1. E1 skal ha kjøreadkomst fra område PA1.

7.12 Samferdselsanlegg, generelt

Regulert løsning for gater og gatetun samsvarer med overordnet plan for gatebruk mht. bredder/inndeling i kjørebane, fortau, parkeringsfelt, plante- og møbleringssone.
Nordre ende av gater V1 og V2 er justert, med tilpasning til planlagt arealbruk/opparbeiding av landareal i Småbåthavna. Horten kommune har bekreftet at det godkjennes at kjøreadkomst til småbåthavna anlegges fra begge gater, som foreslått. På denne måten unngås/begrenses kjøring på/langs turvei ved vannfronten.
Gate V6 i områdeplan for IH foreslås bearbeidet slik at denne veiforbindelsen i større grad oppleves som en forlengelse av gatetunet Heivei – og slik at sykehjemmet blir en integrert del av det nye byområdet / strukturen.
GT1 foreslås forlenget over gateforbindelse mellom FV310 og småbåthavna. På denne måten «prioriteres» gangtrafikken langs Heivei foran kjøretrafikken på den aktuelle strekningen.

Planforslaget åpner for at opparbeiding av p-plasser og treplanting langs gate kan justeres med tilpasning til utbygging/opparbeiding i tilstøtende felt – og dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tillatelse til tiltak.
Det tillates innpassing av renovasjonsanlegg for boliger og småbåthavn (dypoppsamling) i parkeringsfelt i gate / randsone parkeringsplass. Foreslått plassering av fortau øst i planområdet avviker fra overordnet gatebruksplan – se pkt. 7.15.
Rekkefølgebestemmelser sikrer at samferdselsanlegg i planområdet ferdigstilles i takt med utbyggingen.

7.13 Offentlig vei, områder V1-V5

V1- V5 skal opparbeides som kjørevei, som vist på plankart. Opparbeiding skal være i samsvar med prinsippløsning vist i overordnet gatebruksplan. Det tillates etablering av ensidig gateparkering, som vist på plankart. Organisering av p-plasser kan justeres/tilpasses til planlagt utbygging – og dokumenteres i utomhusplan.

7.14 Offentlige gatetun, områder GT1-GT3 og offentlig Torg, område TO1

GT1 utgjør vestre del av Heivei. Gatetunet skal opparbeides som vist på plankart. Opparbeiding skal være i samsvar med prinsippløsning vist i overordnet gatebruksplan – med trafikkavvikling på «gåendes premisser». Planlagt arealbruk, som er i samsvar med vedtatt områdeplan, forutsetter riving av eksisterende bygningsmasse/konstruksjoner og avståelse av grunn fra eiendommene gbn. 129/402, 365 og 481.
Områder GT2 og GT3 skal opparbeides på en måte som er beslektet med GT1, slik at veistrekningen inn til sykehjemmet gis en sammenheng med gatetunet i øst. GT1 og GT2 er med hensikt plassert der fotgjengerkryssing mellom KBA1/BB2 og mellom turveier T2/T3 vil foregå.
Detaljert opparbeiding av gatetun skal dokumenteres i utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak. Avgrensing av gatetun GT2 og GT3 kan justeres med tilpasning til utbygging/opparbeiding i tilstøtende areal.
Område TO1 utgjør vestre endepunkt på Heivei-aksen, og skal nyttes som allment tilgjengelig inngangssone for sykehjemmet/ virksomheten i område I1. TO1 skal være uten biltrafikk, og kan beplantes, utsmykkes og tilrettelegges for utendørs opphold og sykkelparkering. Området er allerede i stor grad tilrettelagt/opparbeidet i samsvar med regulert arealbruk.

7.15 Offentlig fortau, områder F

Regulerte fortau skal opparbeides som vist på plankart. Del av fortau skal utformes som plante- og møbleringssone – i samsvar med prinsippløsning vist i overordnet gatebruksplan. Regulert plassering av trær skal oppfattes som veiledende – og kan tilpasses i forbindelse med utarbeidelse av utomhusplan som leveres ved søknad om tiltak.
Fortau langs o_V5 er vist på vestside av gate – i motsetning til overordnet plan for gatebruk, som viser fortauet på østside. Det er etter forslagsstillers syn flere forhold som taler for at fortau bør plasseres på vestside:

- Fortauet blir liggende inntil hage/uterom for planlagte boliger – og ikke inntil eksisterende næringsvirksomhet.
- Fortauet gir kontinuerlig forbindelse til parkanlegg PA1 med kystkultursenter – uten kryssende biltrafikk.
- Videreføring av fortau sydover (mot Strandpromenaden – utenfor planområdet) kan gjøres over vendehammer, slik det er vist andre steder i områdeplanen for IH – eller utforming av vendehammer kan tilpasses i forbindelse med senere detaljregulering av dette arealet.

7.16 Offentlig parkering, områder PA1-PA3

Område PA1 skal nyttes som parkeringsplass for Indre Havn sykehjem. P-plassen er strukturert slik at det gis snumulighet og slik at nåværende økonomiinngang kan betjenes med lastebil. HC-plasser er opprettholdt nær hovedinngang.

Område PA2 skal nyttes som offentlig parkeringsplass, forbeholdt for brukere/besøkende til flytende boliger/småbåthavn i område SBH og forsamlingsvirksomhet i område PF1.
Område PA3 skal nyttes som offentlig parkeringsplass, forbeholdt for brukere/besøkende til flytende boliger/småbåthavn i område SBH og forsamlingsvirksomhet i område PF1. Renovasjonsanlegg (dypoppsamling) for småbåthavna skal etableres i område PA3.
PA1 og PA2 skal ha inntil 30 bilplasser til sammen, hvorav min. 5% skal utformes som HC-plasser.
På PA1-PA3 skal 10% av plassene tilrettelegges for lading av el –bil.

7.17 Offentlig kai, område K1

Kaiareal K1skal være offentlig tilgjengelig – som en utvidet del av Kyststi-trasèen som passerer gjennom planområdet.
I område K1 skal det anlegges:

- Trafo – i samsvar med overordnet plan for infrastruktur
- Mottak for septik fra fritidsbåter.
- Allment tilgjengelig slipp for utsetting av småbåt fra henger

Det tillates i tillegg oppføring av servicebygg, tekniske anlegg og tilhørende funksjoner til båthavna på inntil 200m2 BRA. Utbygging i området skal samordnes på en harmonisk måte.
Utomhusanlegg skal gis helhetlig opparbeiding med tilpasning til tilstøtende arealer – i samsvar med overordnet plan for grønnstruktur.

7.18 Offentlig kombinert park- og byggeområde for forsamling, PF1

Området skal gis helhetlig, parkmessig opparbeiding med tilpasning til tilstøtende arealer – i samsvar med overordnet plan for grønnstruktur.
Bygg på inntil 200m2 til forsamlingsvirksomhet kan ligge innenfor området. Også utomhusareal i området skal være tilgjengelig for drift og eksponering av foreningsvirksomheten.
Det tillates ikke båtopplag. Unntak kan gjøres for mindre båter innen et begrenset omfang knyttet til foreningsvirksomhet for kystkultur.

7.19 Offentlig turvei, områder T1-T4

Turveitrasèer skal anlegges som vist på plankart - i samsvar med overordnet plan for grønnstruktur.
T1 skal opprettholdes som gang-/sykkelforbindelse langs FV310.
T2 skal opparbeides som gang-/sykkelforbindelse mellom FV310 og «Heivei-akse».
T3 skal opparbeides som gang-/sykkelforbindelse mellom «Heivei-akse» og grøntareal langs sjø.
T4 skal opparbeides/tilpasses som gjennomgående turveiforbindelse langs sjø. Utforming av kryssingspunkt/forgreininger til bryggeanlegg og øvrig turstinett skal vektlegges. Det tillates bygging av allment tilgjengelig brygge/amfi i randsone mot sjø – utenfor kystkultursenter.

7.20 Offentlige parkområder P1 – P4

Parkområdene skal være offentlige og allment tilgjengelige, og skal gis parkmessig opparbeiding som harmonerer med løsninger vist i overordnet plan for grønnstruktur.
Område P1 skal fungere som leke- og oppholdsareal for boliger i område SBH1.
Område P2 kan nyttes til opparbeiding av lekestasjon.
I områdene P3 og P4 tillates nødvendige tiltak i forbindelse med utbygging / anlegg i områdene SBH1 og K1.

7.21 Bruk og vern av sjø - offentlig småbåthavn, SBH1

Det åpnes for etablering av småbåthavn med inntil 300 plasser, inklusive gjesteplasser, 20 bobåtplasser og inntil 30 plasser for flytende boliger med tilhørende båtplass. Bryggeanlegget skal være åpent for allmennheten og det skal innpasses oppholdssted og badetrapp i ytre del av bryggeanlegget. Det tillates tiltak i form av langsgående brygger, trapper, steinsetting etc. langs nåværende vannkant / formålsgrense. To eksisterende pirer i området forutsettes fjernet.

Marina Housing AS har utarbeidet et prospekt som viser mulig utforming av anlegg i sjø. MH AS har også redegjort for løsninger mht. forankring, bæreevne, framføring av teknisk infrastruktur mm. Rapport / prospekt fra Marina Housing AS følger som vedlegg til planforslaget.
Juridiske problemstillinger knyttet til flytende boliger er inngående drøftet i dialog mellom Statens kartverk, kommune og forslagsstiller. Bestemmelsene for arealbruken i sjøområdet er følgende:

Fellesbestemmelse

SBH1 skal være offentlig småbåthavn, med avgrensing som vist på plankartet. I området tillates etablering av inntil 300 båtplasser, inklusive gjesteplasser, 20 bobåtplasser og inntil 30 flytende boliger med tilhørende båtplass.

a) *SBH1 skal være tilgjengelig for allmennheten. Det skal innpasses oppholdssted og badetrapp i ytre del av bryggeanlegget.*
b) *Båtplasser og flytende boliger skal anlegges på en strukturert måte, adskilt fra hverandre. Boligenes volumoppbygging, material- og fargebruk skal også samordnes og tilpasses slik at den enkelte bolig - og boligområdet som helhet - framstår på en harmonisk måte mot omgivelsene.*
c) *Flytende boliger skal være fast og varig forankret til eierløs sjøgrunn.*
d) *Byggehøyde for flytende boliger skal ikke overstige kote +8,0.*
e) *Flytende boliger skal ha permanent tilknytning til offentlig VA-anlegg.*
f) *Det kan tillates tiltak i form av langsgående brygger, trapper, steinsetting etc. i randsone mot områder P3, P4 og K1.*

Flytende boliger

a) *Boligenes volumoppbygging, material- og fargebruk skal også samordnes og tilpasses slik at den enkelte bolig - og boligområdet som helhet - framstår på en harmonisk måte mot omgivelsene. Byggehøyde for flytende boliger skal ikke overstige kote +8,0.*
b) *Påbygg utover anleggseiendommens grenser er ikke tillatt.*
c) *Flytende boliger skal være fast og varig forankret til eierløs sjøgrunn. Plasseringen, det vil si posisjonen til moloen må ikke endres.*
d) *Moloen for infrastruktur frem til anleggseiendommene (flytende boliger) skal etableres permanent.*
e) *Tiltak etter plan- og bygningsloven krever søknad om tillatelse.*
f) *Flytting av etablerte boliger er ikke tillatt.*
g) *Flytende boliger skal ha permanent tilknytning til offentlig VA-anlegg.*

30 p-plasser i områder PA2 og PA3 dekker p-behov for inntil 150 båtplasser. Skissert konseptløsning viser at p-anlegg i KBA1 kan romme ca. 30 bilplasser for flytende boliger, dersom det tillates et redusert P-krav for omsorgsboliger. Det er sannsynlig at utbygging av småbåthavna vil gjennomføres over tid/etappevis. Planforslag for IHV viser ca. 30 bilplasser langs gater. Offentlig gateparkering i hele Indre Havneby kan være en mulig løsning for å dekke det resterende parkeringsbehovet (ytterligere 30 plasser) for en fullt utbygget småbåthavn.

7.22 Flomutsatt areal, fareområde H320_5

Landareal i planområdet - med unntak av sykehjemmet (område I1) - ligger lavere enn kote + 2.5, og er derfor er vist som fareområde på plankart. Nødvendige føringer for bygging i flomutsatte områder er ivaretatt i planforslagets fellesbestemmelser.

7.23 Høyspentanlegg, fareområde H370_4

I faresone vist på plankartet går det flere høyspente jordkabler. Reguleringsbestemmelsene krever at terrenginngrep og tiltak i området skal planlegges i samråd med – og godkjennes av netteier. Planforslaget viser mulighet for bygging over eksisterende høyspent-trasè. Skagerak Energi har redegjort for at det lar seg gjøre å legge om de aktuelle jordkablene.

7.24 Forurenset grunn, fareområde H390_3

Områdeplan for Indre Havneby viser avgrensing av kommunale arealer der det er dokumentert at grunnen er forurenset. Byggeområde KBA1, BB, samt landareal/grøntdrag langs sjø er vist som fareområde i områdeplanen.
Firma COWI AS har foretatt miljøteknisk undersøkelse av grunnen i resterende del av planområde IHV. Det er påvist forurensing også i dette arealet.
Grunnen under Indre Havn sykehjem er ikke undersøkt/vurdert i forbindelse med planarbeidet. Det forutsettes at nødvendige tiltak ble iverksatt da sykehjemmet ble bygget – i samsvar med krav i gjeldende reguleringsplan for Bromsjordet.
COWI AS har utarbeidet rapport (vedlagt) som konkluderer med en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen videreført som krav i reguleringsbestemmelsene for IHV.
Med unntak av sykehjemmet (område I1) og sjøareal (område SBH) er hele planområde IHV vist som faresone pga. (mulig) forekomst av forurensing i grunnen.

7.25 Infrastruktur, hensynssone H410_6
I infrastruktursonen tillates ikke terrenginngrep eller andre tiltak som kan medføre skade på eksisterende sjetè og ledningsnett i grunnen. Alle tiltak i sonen skal godkjennes spesielt av kommunen.

7.26 Hensyn naturmiljø, ålegras på sjøbunn, H560_1,2
Områdeplanens bestemmelse om at ålegrasenger skal søkes bevart er videreført i planforslaget.

7.27 Teknisk infrastruktur
Overordnete planer for infrastruktur skal legges til grunn for videre planlegging og prosjektering.
Reguleringsbestemmelser til planforslaget krever at detaljert løsning for teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og flomveier skal dokumenteres i teknisk plan som leveres i forbindelse med søknad om tiltak. (jfr. 7.34.2)
Nybygg skal tilknyttes fjernvarme- og fjernkjøleanlegg. Det forutsettes at varmeanlegget kan innpasses i en åpen, trinnvis utbygging.
Trafoer skal integreres i nybygg.
Nye renovasjonsløsning i planområdet skal anlegges i form av dypoppsamling. Løsninger for avfallshåndtering skal avklares nærmere i dialog med kommunen – og dokumenteres i utomhusplan som leveres i forbindelse med søknad om tiltak. Mulig plassering er vist på illustrasjonsplan.

7.28 Barn og unges interesser
Barn og unges interesser vurderes å være godt ivaretatt i planforslaget:
- Områdeplanens krav til opparbeiding av lekeplasser og uteoppholdsareal er videreført.
- Det er vist regulering av sammenhengende turveinett og fortausløsninger
- Idrettsanlegg ligger i gangavstand
- Barnehage skal oppføres på Bromsjordet.
- Bussholdeplass ligger i gangavstand
- Det skal dokumenteres trafikksikker avvikling av anleggstrafikk

7.29 Kulturverninteresser
VFK og Norsk Maritimt museum har bekreftet at det ikke er behov for ytterligere undersøkelse av landareal eller sjøbunn i området. Meldeplikt er ivaretatt i reguleringsbestemmelser.

7.30 Biologisk mangfold
Reguleringsplan for IHV er etter forslagsstillers oppfatning utformet i samsvar med §§ 8-12 i naturmangfoldloven, som kreves lagt til grunn for planarbeid. Temaet er vurdert på følgende måte:
§8 Kunnskapsgrunnlag

Miljøverndirektoratets kartside «Naturbase innsyn» viser ikke registrering av arter av «nasjonal forvaltningsinteresse» eller «utvalgte naturtyper» i eller inntil planområdet. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i planområdet vurderes som tilfredsstillende. Hensyn til registrerte ålegress-forekomster er ivaretatt i reguleringsbestemmelser.
§9 og 10 Føre var – prinsipp, Økosystemtilnærming og samlet belastning
Utbygging skal gjennomføres i areal som allerede er bebygget og/eller tidligere ble nyttet til avfallsdeponi. Planlagt masseutskifting/tildekking av forurenset grunn, overvannshåndtering (uten infiltrasjon gjennom fylling), samt opparbeiding og tilplanting i oppholdsareal, gater, park- og rekreasjonsområder vil medføre positive konsekvenser for det biologiske mangfoldet i området.
§11 Kostnader ved miljøforringelse
Planforslaget medfører miljøforbedring - ikke miljøforringelse.
§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Det forutsettes at utbygging/anleggsvirksomhet gjennomføres forskriftsmessig – i samsvar med foreliggende planforslag og overordnete planer.

7.31 Støy

Planlagte byggeområder ligger ikke støyutsatt. I reguleringsbestemmelsene er det derfor satt generell henvisning til grenseverdier i gjeldende forskrift - uten krav til ytterligere utredning/dokumentasjon av temaet.
Virksomheter som generer tungtrafikk, støy, støv eller lukt, eller som på annen måte er i konflikt med boligbebyggelse tillates ikke etablert i direkte nærhet til boliger.

7.32 Terrengstabilitet

Tidligere arealbruk i planområdet (deponi) tilsier at grunnforholdene vil kreve at det tas spesielle hensyn mht. fundamentering/setningsproblematikk.
Multiconsult AS har gjort prøveboringer – og gjort en vurdering av terrengstabiliteten i området. I vurderingen er det lagt til grunn at områder KBA1, BB1 og BB2 alle utnyttes 100% BYA, med 5 etg. høy bebyggelse. Det konkluderes i rapporten med at terrengstabiliteten i området er tilfredsstillende for et slikt konsept (som altså er en vesentlig større/tyngre utbygging enn det planforslaget viser). I rapporten anbefales samtidig følgende :

- Det bør ikke tillates terrengfylling nærmere enn 15m fra sjøkanten
- Det bør ikke tillates fylling i mer enn 1m høyde utenfor byggeområdene
- Geoteknisk kompetanse bør involveres i videre planlegging og prosjektering i området
- I byggefase bør poretrykk i kvikkleireforekomster overvåkes.

Anbefalinger fra Multiconsult AS er videreført som krav i planforslagets reguleringsbestemmelser.
Rapport fra Multiconsult AS følger vedlagt.

7.33 Felles bestemmelser - rekkefølgekrav
Rekkefølgekrav for Indre Havneby Vest er følgende:

7.33.1 Ferdigstillelse av utomhusareal og grønnstruktur
Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg, skal tilhørende utomhusareal være ferdig opparbeidet, i samsvar med godkjent utomhusplan. Vinterstid kan midlertidig brukstillatelse gis på vilkår om opparbeiding av utearealene påfølgende vår.
.
I tillegg skal følgende tiltak skal være opparbeidet og ferdigstilt i samsvar med godkjent plan for grønnstruktur :

Tiltak	Før boenhet nr.: / eller før ferdigstilt BRA m2:	1	100	200/ 2000	300/ 3000	400 4000	500	600
1	Basis opparbeiding av grønnstruktur i felt G1, G3, og G4.	x						
2**	Basis opparbeiding av grønnstruktur i områder T4, T5, P1, P2 og PF1, reg.plan IHV	x	x					
3	Gangvei gjennom kirkegården		x					
4	Oppgradering av fotgjengerkryssing i Fv310 Strandpromenaden til kirkegården			x				
5	Forming av sjøkant mellom G1 og VA1, inkludert minimum 3 x120 meter brygge			x				
6	Pir. Minimum areal: 100 m2				x			
7	Ferdig opparbeidelse av G1, G3 og G4 med unntak av lekestasjon 6 og 7 + evt andre fellestiltak senere definert i grønnstruktur gatestrukturplan					x		
8	Lekestasjon 1*	x						
9	Lekestasjon 2		x					
10	Lekestasjon 3			x				
11	Lekestasjon 4				x			
12	Lekestasjon 5					x		
13	Lekestasjon 6						x	
14	Lekestasjon 7							x

- Lekestasjonen oppfyller kravet til kvartalslekeplass sammen med omkringliggende parkareal.

** Områdebetegnelser i rad 2 refererer til reg.plan for IHV. Øvrige områdebetegnelser i tabellen refererer til områdeplan for IH.

7.33.2 Ferdigstillelse av teknisk infrastruktur
Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg, skal tilhørende teknisk infrastruktur være etablert i samsvar med godkjent plan.

7.33.3 Ferdigstillelse av samferdselsanlegg
Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg, skal tilhørende samferdselsanlegg være opparbeidet i samsvar med godkjent plan. Tilhørende samferdselsanlegg er definert som følgende for de ulike byggeområdene:
KBA1: V1, V2 V3, GT2, GT3, F1, F2, F3, samt turvei T2
BB1: V1, V2, V3, V4, GT2, GT3, F1, F2, F3, F4, F5, PA1, TO1, samt turvei T3
BB2a: V1, V4, F1, F5, samt tilstøtende del av GT1
BB2b: V1, V5, F1, F6, GT1
SBH1: V1, V4, V5, F1, F5, F6, PA2, PA3, K1
Vinterstid kan midlertidig brukstillatelse gis på vilkår om opparbeiding av utearealene påfølgende vår.

7.33.4 Anleggstrafikk
Tiltak for trafikksikker avvikling av anleggstrafikk skal gjennomføres i samsvar med godkjent plan før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsvirksomhet.

7.33.5 Fordeling av arealverdier og kostnader
Før det gis tillatelse til gjennomføring av bygge- og anleggstiltak i området skal det mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven §2 bokstav h, jf. §5 2. ledd, ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor / i tilknytning til planområdet.

7.34 Felles bestemmelser - dokumentasjonskrav
Dokumentasjonskravkrav for Indre Havneby er Vest er følgende:

7.34.1 Utomhusplan
Til søknad om tillatelse til tiltak kreves utarbeidelse av utomhusplan. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1/200, og skal baseres på løsninger vist i overordnete planer for grønnstruktur og gatebruk. Utomhusplan skal redegjøre for:

- Bebyggelsens plassering
- Tilstøtende byrom, gater, private hager og fellesuteareal.
- Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering,
- Kotehøyder, materialbruk og andel grønt i % av MUA
- Nærlek, felles oppholdsplass, grøntareal, trær og hageareal.
- Flomveier på terreng

Avgrensing av utomhusplan skal avklares i samråd med kommunen. Der det er aktuelt skal utomhusplanen vise utforming av tilstøtende del av Heivei, inkl. "lomme" mot Heivei og prinsipp for overgangsløsninger mellom private hager og offentlig areal, samt mellom boliger og andre formål. Utomhusplan skal vise helhetlige løsninger for hele det aktuelle byggeområdet. Ved etappevis utbygging innenfor et byggeområde skal utomhusplanen tilpasses med midlertidige løsninger for areal som vil bli berørt av kommende byggetrinn.

7.34.2 Plan for teknisk infrastruktur
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon for teknisk infrastruktur. Planen skal baseres på overordnet plan for infrastruktur i Indre Havneby. Plan for overvannsdisponering/-fordrøyning og renovasjon skal inngå som del av planen. Takvann og overvann fra fellesarealer i byggeområdene skal ikke infiltreres i grunnen.
Det skal redegjøres for nødvendig skjerming/avstand mellom trafo og rom for varig opphold.

7.34.3 Håndtering av forurensete masser
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon for at massehåndtering blir gjennomført i samsvar med gjeldende tiltaksplan.

7.34.4 Terrengstabilitet
I forbindelse med søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge dokumentasjon for at terrengstabilitet blir ivaretatt, både lokalt og i omkringliggende arealer. Hensyn til anleggsfase skal

ivaretas. Hensyn til eiendommer i nabolaget skal ivaretas. Geoteknisk ekspertise skal ha ansvar for utarbeidelse av planen.

7.34.5 Anleggstrafikk
Det skal det til enhver tid, også under anleggsfasen, være trygge atkomstforhold og sikre skoleveier til bebygde felt i bydelen. I forbindelse med søknad om igangsetting av bygge- og anleggstiltak skal det foreligge redegjørelse for tiltak som bidrar til at anleggstrafikk kan gå på en trafikksikker måte.

7.34.6 Småbåthavn
Ved søknad om tillatelse til tiltak i område SBH1 og i tilstøtende landareal, skal det forelegges nødvendig dokumentasjon for:

a) Landfeste - hensyn til eksisterende sjetè
b) Teknisk infrastruktur - hensyn til eksisterende sjetè
c) Forankring – hensyn til forurensing på sjøbunn
d) Løsninger for etappevis utbygging
e) Opparbeiding av tilhørende landarealer.

7.35 Felles bestemmelser – generelle krav

7.35.1 Flomhøyde
Flomutsatte områder er vist som fareområde på plankartet. Bebyggelse og konstruksjoner som ikke tåler å settes under vann ikke etableres lavere enn kote +2.5. Parkering, boder, tekniske rom og lignende kan ligge under kote +2.5, dersom det forebygges på tilfredsstillende måte mot flomskader.

7.35.2 Universell utforming
Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

7.35.3 Støy, støv og lukt
Virksomheter som generer tungtrafikk, støy, støv eller lukt eller som på annen måte er i konflikt med boligbebyggelse tillates ikke etablert i direkte nærhet til boliger. Retningslinjen T-1442/2012 er bindende innenfor planområdet og skal legges til grunn for støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet, med de krav som er satt til langvarig arbeid. Tidsrom for når støyende byggevirksomhet kan foregå skal framgå av søknad om igangsettingstillatelse.
Alle bygninger, uteoppholdsareal og tiltak innenfor planområdet, skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i skriv T-1442/2012.

7.35.4 Kulturverninteresser - landareal
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, jfr. 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.

7.35.5 Kulturverninteresser - sjøbunn
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, jfr. kulturminneloven § 14, jfr. §§ 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.

8. Risiko og sårbarhet

Hensyn til risiko og sårbarhet vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget. Det er redegjort nærmere for temaet i vedlagt ROS-analyse.

9. Vurdering av planforslaget

Hovedgrep som er gjort i planforslaget:

- Arealbruk i samsvar med gjeldende, overordnet områdeplan
- Vitalisering av byområdet – ca. 150 nye boliger i område som vil få meget god bokvalitet
- Tilrettelegging for allmenn ferdsel i nye park- og rekreasjonsområder ved sjø
- Etablering av småbåthavn og flytende boliger
- Forurensing i grunnen fjernes/skjermes, og terrengstabilitet ivaretas

10. Vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1000, 23.05.16, revidert 08.03.2017
2. Reguleringsbestemmelser, 23.05.16, revidert 28.02.2017
3. Planbeskrivelse, 23.05.16, revidert 27.10.2016
4. Illustrasjonsplan og snitt, 23.05.16
5. Volumstudie med sol/skygge, 23.05.16
6. Redegjørelse og fotomontasjer, anlegg i sjø, Marina Housing AS
7. Vurdering av terrengstabilitet, Multiconsult AS, 19.01.16
8. Vurdering av forurensing i grunnen, COWI AS, 18.12.15
9. Overordnete planer for gatebruk, grønnstruktur og teknisk infrastruktur, Asplan Viak AS.
10. ROS-analyse, 15.05.16
11. Referat etter oppstartmøte, planvarsel, mottatte merknader
12. Sjekkliste for planlegging

Det foreligger i tillegg fysisk modell som illustrerer planlagt utbygging i planområdet.

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)

HORTEN
KOMMUNE

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.

V*ed 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)

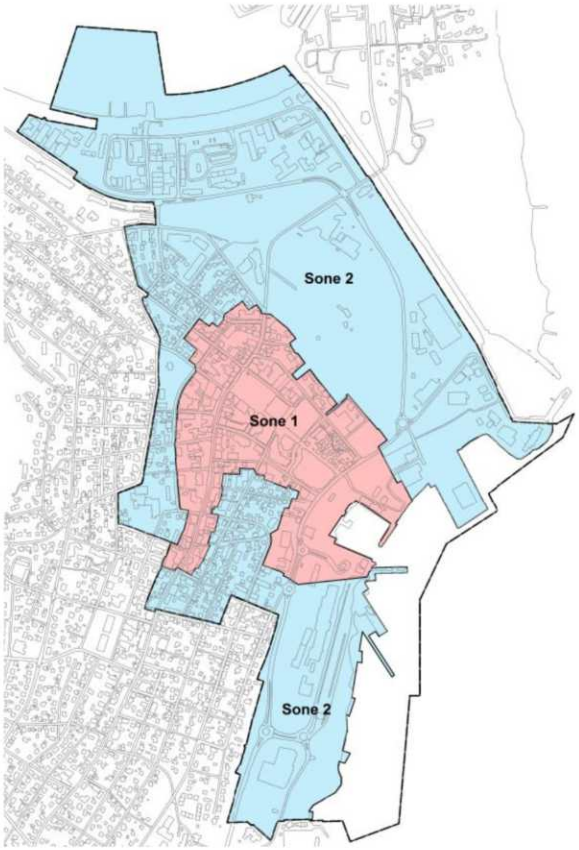
For nye bygg og tiltak skal fastsetting av høyder ta utgangspunkt i strøkets karakter. Ny bebyggelse skal harmonere med rytme og variasjon i forhold til gaterommet og eksisterende bebyggelse langs denne.

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

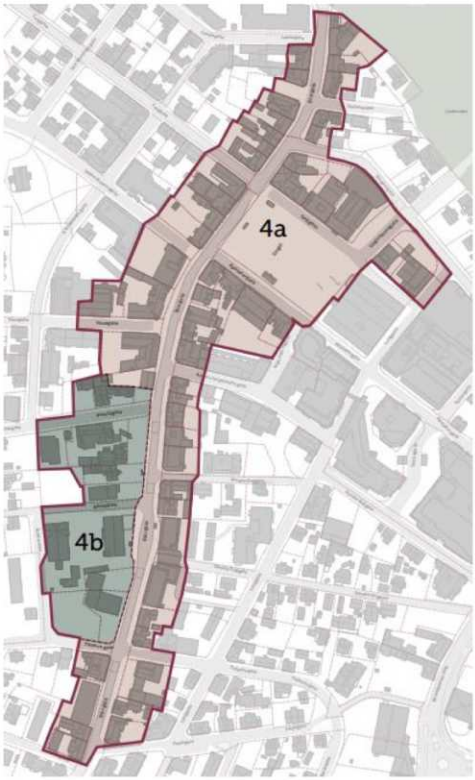
2. For nye bygninger og anlegg langs Skippergata og Lystlundveien, bortsett fra sekundære uthus, gjelder følgende:

   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	

Notater