PRIVATMEGLEREN
HORTEN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE ULVESTIEN 6A

Vedlegg

Budskjema

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport fra takstmann

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Feie og tilsynsopplysninger

Samsvarserklæring

Formuesverdi

Tegninger fra kommunen

Tilknytning til vei, vann og avløp

Eiendomsinformasjon fra kommunen

Matrikkelkart

Oversiktskart med vann/avløp

Planstatus fra kommunen

Kommuneplankart

Reguleringsplankart

Reguleringsbestemmelser

Tinglyste dokumenter

Løsøreliste

Vedtekter for borettslaget

Husordensregler for borettslaget

Boliginfo fra forr.fører

Innkalling og protokoll fra generalforsamling

Kommuneplanens arealdel er vedlagt elektronisk salgsoppgave

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ulvestien 6A, 3188 Horten
Gnr. 132, Bnr. 308, andelsnr. 85 i HOLTAN NORD BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260049

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Andreas Rasch Wegger

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

E-post: andreasrasch.wegger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ulvestien 6 A, 3188 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 132, bnr. 308

Andelsnummer 85

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1107 **Eiendomsverdi ref nr:** VV1553

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

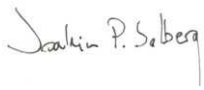
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet i 2.etasje av lavblokk fra 1970 tilhørende Holtan nord borettslag. Bygningen har overbygd inngangsparti og kjeller med bodarealer. Det ble i 2020-22 skiftet taktekking og utført rørfornying i borettslaget. Leiligheten holder normal standard med bl.a. bad fra 2016 med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett/laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til vestvendt overbygd balkong. Kjøkkenløsning fra Gunnestad med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Boligen har enkelte avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør sette seg inn i. Alle relevante bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Det presiseres at rapporten er en forenklet vurdering som kun omfatter denne andelen. Utvendige fasader og øvrige felles bygningsdeler ligger under borettslagets ansvar og er derfor ikke vurdert, med mindre dette er særskilt kommentert. Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til isolasjon, ventilasjon, brann mm. er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes et avvik i forhold til forskrifter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Boligen har vinduer med karmer av tre og aluminium og 3-lags glass fra ca. 1995.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør merket B30 35db.
2-fløyet balkongdør fra ca. 1995 med 3-lags glass.
Vestvendt overbygd balkong ca. 9 m2 med utgang fra stuen.
Teppelagt gulv. Rekkverk i alu./kompositt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater og smartpanel.
Etasjeskille av betong som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i gulv. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stuen målt 6 mm. høydeforskjell. I kjøkken ble det målt 7 mm. høydeforskjell på hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Leiligheten har malte rammedører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med gulvbelegg, baderomspanel og smartpanel i taket.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk ca. 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Gunnestad med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.
Hvitevarer er ikke vurdert. Vi anbefaler å montere komfyrvakt for økt sikkerhet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjøkken og i vegg på soverom. Eldre røranlegg med noe fornyelser ifm. nytt bad og kjøkken.
Det er avløpsrør av plast, kun inspisert i leiligheten. Ifølge eier ble det utført rørfornying av avløpsrør i borettslaget i 2020/21.
Boligen har naturlig ventilering ved spalteventiler i vinduer og veggventil i stuen. Avtrekk fra kjøkken og bad.
Det kunne med fordel vært bedre ventilering men leiligheten tilfredsstiller krav fra byggeår.
Varmtvannsbereder på 80 liter veggmontert i bad samt en bereder på 30 liter i benkeskap på kjøkken.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Felles sikringsskap i trappegang.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

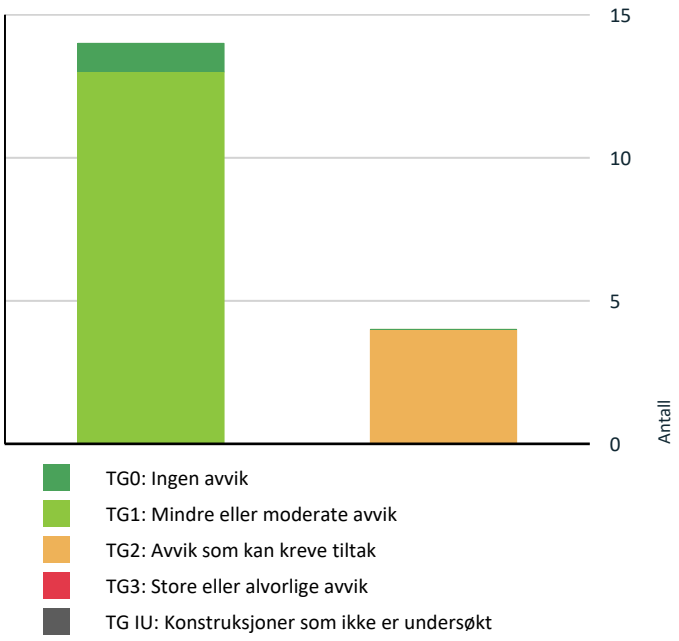
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest datert 03.10.1970.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1970

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Ny kjøkkeninnredning	Informasjon gitt av eier
2016	Nytt bad	Informasjon gitt av eier

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med karmer av tre og aluminium og 3-lags glass fra ca. 1995.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pakning på vindu i soverom har skader og vil derfor være utett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pakning bør skiftes.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør merket B30 35db. 2-fløyet balkongdør fra ca. 1995 med 3-lags glass.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt overbygd balkong ca. 9 m2 med utgang fra stuen. Teppelagt gulv. Rekkverk i alu./kompositt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater og smartpanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Parkett- og laminatgulv har enkelte skader og slitasje. Øvrige overflater i normal tilstand.
Det er en åpning i vegg mot bad på soverom. Det bør monteres inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier må selv vurdere behovet for oppgradering.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i gulv. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stuen målt 6 mm. høydeforskjell. I kjøkken ble det målt 7 mm. høydeforskjell på hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte rammedører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med gulvbelegg, baderomspanel og smartpanel i taket.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.
Badet har forskriftsmessig fall til sluk ca. 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er målt etter fukt, ingen skadelige mengder fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekksvifte, tilluft under døren.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomspanel er ikke tilstrekkelig fuktsikret i nedkant i hele badets våtsoner.
Plateskjøter i dusjsonen har antydning til noe svelling i plateskjøter. Det indikerer at resterende levetid for platene i dusjsonen er begrenset.
Det er en mindre skade i nedkant av en baderomsplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet kan fungere i mange år til men vi anbefaler at det benyttes dusjkabinett videre for å unngå videre utvikling av svelling av plater i dusjsonen.
Baderomspanel bør få en gjennomgang av fuktsikring i nedkant utført av fagperson.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har forskriftsmessig fallforhold, ca. 1:100. Det registreres noe ujevnt fall som kan gi svakere avrenning til selve sluket. Vi tar forbehold om at vi ikke får kontrollert fall eller overflater under vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Vinylbelegg plassert under klemring.
Baderomsplater er kommentert og vurdert under annet punkt.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, tilluft under døren.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling til bunnsvill bak dusjsonen er utført via åpning i vegg i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Gunnestad med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.
Hvitevarer er ikke vurdert. Vi anbefaler å montere komfyrvakt for økt sikkerhet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjøkken og i vegg på soverom. Eldre røranlegg med noe fornyelser ifm. nytt bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, kun inspisert i leiligheten. Ifølge eier ble det utført rørfornying av avløpsrør i borettslaget i 2020/21.

TG 1 Ventilasjon

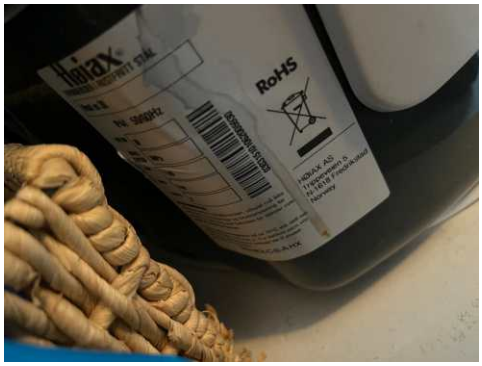
Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering ved spalteventiler i vinduer og veggventil i stuen. Avtrekk fra kjøkken og bad.
Det kunne med fordel vært bedre ventilering men leiligheten tilfredsstiller krav fra byggeår.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 80 liter veggmontert i bad samt en bereder på 30 liter i benkeskap på kjøkken.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer vedr. oppussing og renovering av bad i 2016 ligger i Boligmappa.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger kontrollrapport fra DLE eller andre tilsvarende kontrollinstanser siste 5 år gis det anbefaling om at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, eller en el.kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

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





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

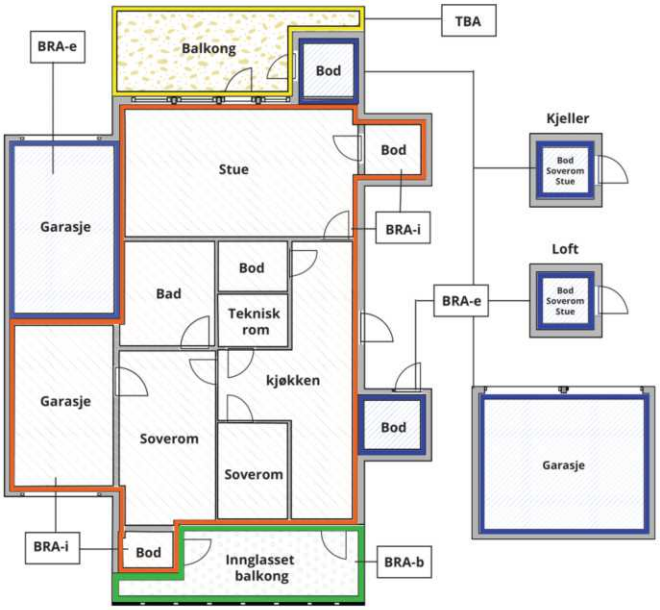
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	78	11		89	9
SUM	**78**	**11**			**9**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, garderobe, soverom, kjøkken, stue, gang, bad, soverom 2, soverom 3	Bod kjeller	

Kommentar

Boder i kjelleren tilsammen ca. 11 m2 er medtatt som BRA-e. Arealet er oppgitt av eier og ikke kontrollmålt av takstmann.
Vestvendt balkong ca. 9 m2 er angitt som TBA.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 03.10.1970.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	132	308		0	15643.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ulvestien 6 A

Hjemmelshaver
Holtan Nord Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOLTAN NORD BORETTSLAG	948940426			Hæhre Astrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
85

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet med flotte turområder og lysløype rett utenfor døren. Kort vei til Horten sentrum, sykehus og dagligvarebutikker i gangavstand. Nærhet til Borrevannet med gode tur- og friluftsmuligheter, samt golfbane. Området byr også på idrettsanlegg, park, badeanlegg og rikt kulturtilbud. Gode rekreasjonsmuligheter langs kysten og ved Karljohansvern. Enkel adkomst til kollektivtransport og korte avstander til nærliggende byer.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man Storgata sydover og tar Grønligata opp til høyre. Fortsett rett frem over krysset og ta Holtanveien til høyre i første rundkjøring. Følg denne veien til man får Kiwi - på venstre side. Følg veien rett frem og hold til høyre. Ulvestien 6 ligger som siste blokk på venstre side.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260049

Selger 1 navn
Astrid Hæhre

Gateadresse
Ulvestien 6A

Poststed	Postnr
HORTEN	3188

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 41

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP561943

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260049

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	T&T Bygg AS renoverte badet i 2016.
Arbeid utført av	T&T Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble lagt nye varmekabler i gulvet og lagt belegg. Sluket ble også byttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avløpsrør i blokkene fornyet (rør i rør) i ca. 2020.
Arbeid utført av	Via borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ble gjort elektrikerarbeid på badet og div. elektrikerarbeid under oppussingen i 2016. Se mer info i 2 stk. samsvarserklæringer.
Arbeid utført av	Nilsen Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var eltilsyn 19.05.2014.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er felles opplegg via borettslaget.

Document reference: 141260049

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2021/2022 er det foretatt rehabilitering av takene på alle blokkene.
Arbeid utført av	Via borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport i forbindelse med dette salget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260049

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141260049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Hæhre	97e9519275a3dc14d21efd064ce8db3eeda1bc5e	10.04.2026 13:23:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260049

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

NILSEN ELEKTRO AS
Din lokale elektriker

Kunde	Fra
14488 - Astrid Hæhre Astrid Hæhre Ulvestien 6 A Ulvestien 6A 3188 HORTEN	**Nilsen Elektro AS** Grønligata 21A 3188 Horten Saksbehandler: WALTER FOSSBERG

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 25242 10. mai 2016	Astrid Hæhre Ulvestien 6 A 3188 HORTEN	Snekker. 90603199 95949043

Arbeidsbeskrivelse

Div el.arbeider ifm nedforing + utforing av leilighet
Demontering i yttergang, stue og gang.
Isolere kabler
med strøm.
Røranlegg til taklamper i stue.
Røranlegg
til brannvarsling.
Montere stikkontakter i stue.
Avslutte takpunkter i
stue.
Demontere internet og tv bokser
Montering av stikk og brytere
Kompletering av gang, stue og pc-rom
Stikkontaker ved datamaskin på soverom.

Samsvarserklæringen gjelder for: Vedlikehold av anlegg
Anvendte forskrifter: FEL
Anvendte normer: NEK 400:2014

Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Utført		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Utført		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting av utstyr	Utført		
Arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter for elektriske anlegg	Utført		
Anlegget er funksjonstestet	Utført		
Isolasjonsmålt (Mohm)	Utført		**80,6 Mohm**
Driftsspenning:	Utført		**230 V**

Dato
16.04.2016

Underskrift, ansvarlig montør:



ANDREAS HAUGAN

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:
10.05.2016

Underskrift, installatør:
NILSEN ELEKTRO AS
Din lokale elektriker

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

NILSEN ELEKTRO AS
Din lokale elektriker

Kunde	Fra
14488 - Astrid Hæhre Astrid Hæhre Ulvestien 6 A Ulvestien 6A 3188 HORTEN	**Nilsen Elektro AS** Grønligata 21A 3188 Horten Saksbehandler: WALTER FOSSBERG

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 25241 18. april 2016	Astrid Hæhre Ulvestien 6 A 3188 HORTEN	95949043

Arbeidsbeskrivelse

Div el.arbeider bad

Samsvarserklæringen gjelder for: Vedlikehold av anlegg
Anvendte forskrifter: FEL
Anvendte normer: NEK 400:2014

Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" er fulgt ved feilsøking	Utført		
Rutine "feilsøking under spenning" er fulgt ved feilsøking	Utført		
Rutine "arbeide på frakoblet anlegg" fulgt ved utskifting av utstyr	Utført		
Arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter for elektriske anlegg	Utført		
Anlegget er funksjonstestet	Utført		
Isolasjonsmålt (Mohm)	Utført		**50 Mohm**
Driftsspenning:	Utført		**230 V**

Dato
18.04.2016

Underskrift, ansvarlig montør:



BERNT MATHISEN

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

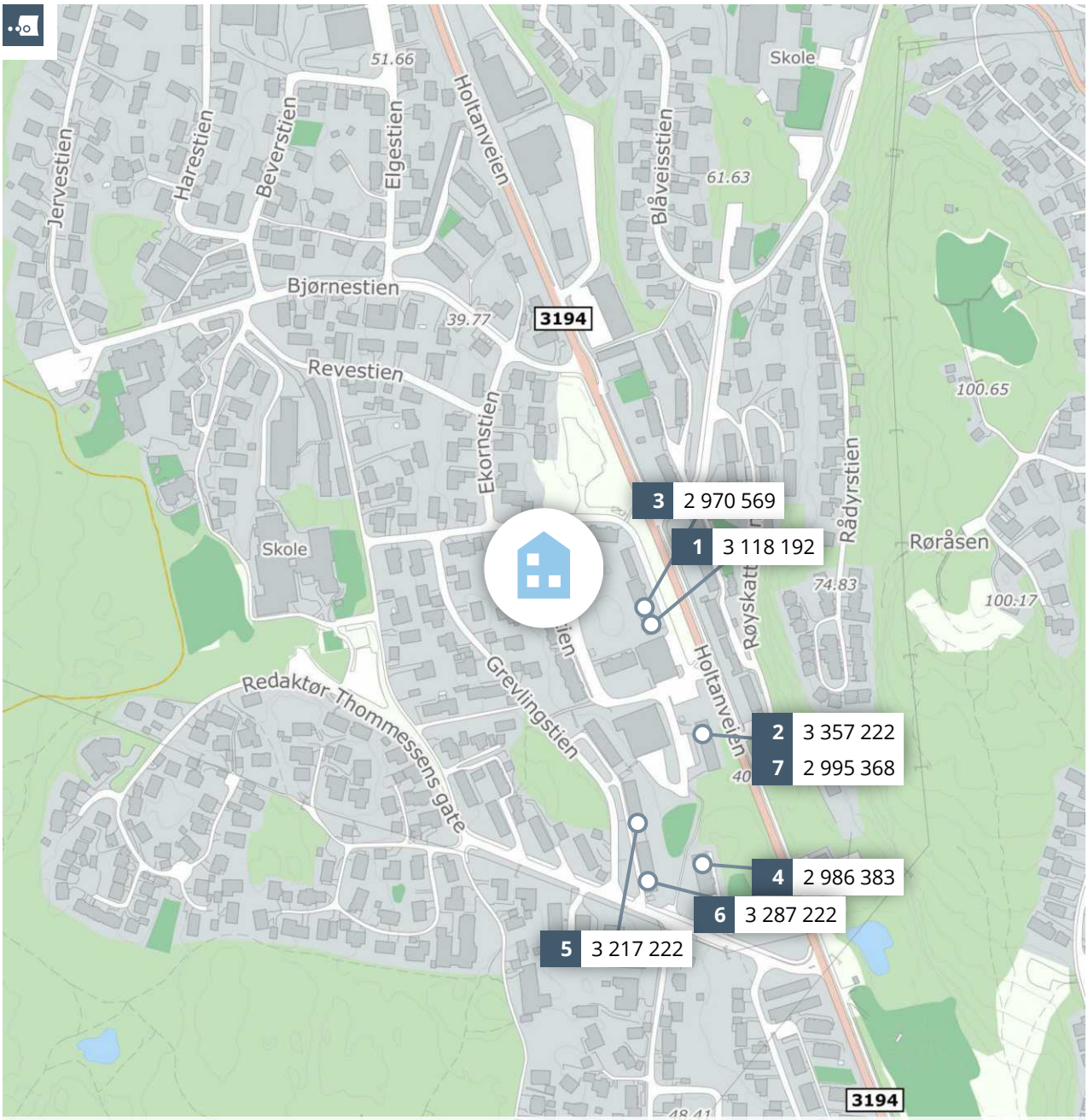
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato:
18.04.2016

Underskrift, installatør:

NILSEN ELEKTRO AS
Din lokale elektriker

©



Meglers verdivurdering

ULVESTIEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 15.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ulvestien 6 A, 3188 HORTEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 132 BNR 308 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Nordskogen

Verdivurdert til

2 890 000

183 595	3 073 595	39 405
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	11 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	5 846
Formue	17 643
Soverom	3
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gaupestien 3 A									
	64 m²	1970	2. etg	2 sov	20.02.2026	2 990 000	**2 950 000**	168 192	3 118 192	**48 722**
2	Ludv. Løvaas gate 64 B									
	79 m²	1970	1. etg	3 sov	22.05.2025	2 900 000	**3 170 000**	187 222	3 357 222	**42 496**
3	Gaupestien 3 B									
	64 m²	1970	2. etg	2 sov	23.05.2025	2 900 000	**2 800 000**	170 569	2 970 569	**46 415**
4	Ludv. Løvaas gate 60 B									
	77 m²	1968	2. etg	3 sov	16.09.2025	2 850 000	**2 800 000**	186 383	2 986 383	**38 784**
5	Grevlingstien 4 A									
	78 m²	1970	1. etg	3 sov	10.06.2025	2 850 000	**3 030 000**	187 222	3 217 222	**41 246**
6	Grevlingstien 2 A									
	79 m²	1970	2. etg	3 sov	06.06.2025	2 850 000	**3 100 000**	187 222	3 287 222	**41 610**
7	Ludv. Løvaas gate 64 B									
	76 m²	1970	4. etg	3 sov	04.05.2023	2 850 000	**2 800 000**	195 368	2 995 368	**39 413**

Flott og lettstelt 4-roms leilighet i 2. etasje i Holtan Nord borettslag med god planløsning og hyggelig balkong mot vest. I 2016 ble de fleste rom pusset opp, inkludert bad og kjøkken. I 2020/2021 ble det foretatt rørfornying av avløpsrørene, og i 2021/2022 er det foretatt rehabilitering av takene på alle blokkene. Grunnpakke tv/internett inkl. i fellesutgiftene. Et barnevennlig og populært boligstrøk i Holtandalen rett ved dagligvarebutikk (Kiwi) og lekeplass. Nærhet til barneskole, ungdomsskole, buss, apotek/lege og flotte turområder.

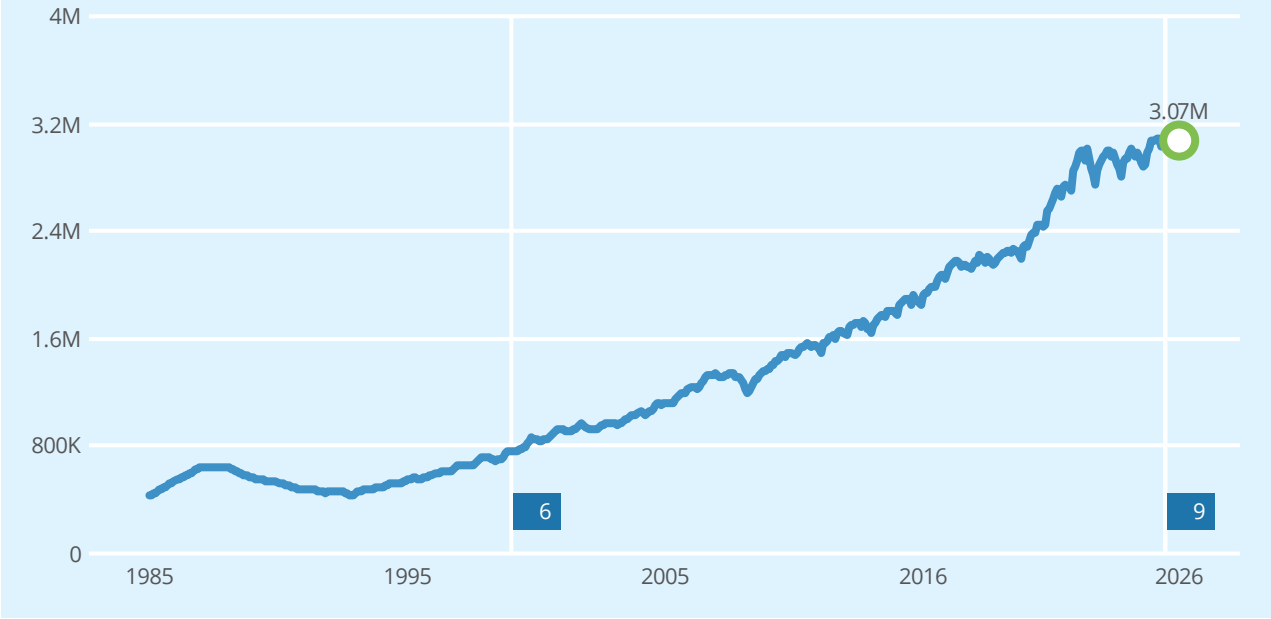
Innhold
2. etg.: Entré med adkomst til garderobe. Pent bad fra 2016 med wc, servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. 3 soverom. Lyst og pent kjøkken fra Gunnestad og hyggelig stue med utgang til en solrik og overbygd balkong mot vest.
2 boder i kjeller og felles vaskerom.
Fellesparkering ved blokka. Borettslaget har også parkeringshus og garasjer i rekke som man kan søke om å leie. Felles el-billadere.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.07.1985	11.07.1985		-	211 000	0	211 000	10

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Stort sett hele leiligheten er pusset opp i 2016.

Leiligheter til salgs i Nordskogen grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Nordskogen grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

2 904 000 Salgspris i snitt
2 903 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

45 213 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd

39 748 Nordskogen grunnkrets i snitt siste 9 mnd

39 405 Ulvestien 6 A Totalpris 3 073 595

enova

Energiattest



Adresse **Ulvestien 6A, 3188 HORTEN**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279854**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **161709298**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **308**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **166,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **162,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 692 kWh**



Ulvestien 6A, 3188 HORTEN

Detaljering

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

Ulvestien 6A, 3188 HORTEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

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:

Holtan Nord Borettslag		Vår ref.:	570/234	Fødselsdato eier:	23.05.1953
Ulvestien 6 A		Type:	Borettslag tilknyttet		
3188 HORTEN		Eiere:	Astrid Hæhre		
Organisasjonsnr:	948 940 426	Andelsnr:	85		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 846

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	228
	Renter felleslån 2	476
	Felleskostnader	4 537
	Renter felleslån	304
	Avdrag felleslån 2	101
Tilleggsytelser:	Vedlikeholdsfond	200

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.

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	183 595	Gjeld siste årsoppg.:	184 614
Klient ajourf. lån:	32 857 142	Klient gj. s. årsoppg.:	33 039 465

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94817218797, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 135
Saldo per 09.04.2026: 20 021 494
Andel av saldo: 111 874
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2059)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 94817234326, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2026: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 09.04.2026: 12 835 648
Andel av saldo: 71 722
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2042)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	NEI
Styreleder:	Ole Thoralf Pedersen
Adresse:	Ulvestien 6 A
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 99388419
E-post:	holtannord@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	184 614	Andre inntekter:	364
Annen formue:	17 643	Utgifter:	12 091		

Boligopplysninger:

Holtan Nord Borettslag	Vår ref.:	570/234	Fødselsdato eier:	23.05.1953	
Ulvestien 6 A	Type:	Borettslag tilknyttet			
3188 HORTEN	Eiere:	Astrid Hæhre			
Organisasjonsnr: 948 940 426					

6: Ligning - 2025

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	10 750
Andelsnr:	85	Partialobligasjonsnr:	85

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1970
Gårds/bruksnr:	132/308, 132/311, 132/404, 132/307
Bygningstype:	Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	41744

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561943

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1970	Første innflytting:	30.12.1977	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Mulig garasjeplass etter søknad/fordeling ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Tinglyst felles pantobligasjon 18.06.1975 pålydende kr. 1.875.000,-.

Annet:
Ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiv for Ludvig Løvaas gate 60 A og B.

Felleskostnadene inkluderer:
Renter og avdrag på fellesgjeld
Kabel-TV og internett
Trappevask
Snømåking
Vaktmester
Strøm fellesarealer
Drift av vaskeri
Felles vedlikehold
Kommunale avgifter
Bygningsforsikring
Forretningsførerhonorar
Revisjonshonorar
Styrehonorar
Kontingent Usbl og NBBL

Parkering:
Borettslaget har 133 garasjeplasser til leie + 2 mopedparkeringer.
I tillegg har borettslaget 6 egne garasjeplasser (ikke til leie)

GARASJE FØLGER IKKE LEIL

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med styreleder i borettslaget/sameiet.

Boligopplysninger:

Holtan Nord Borettslag	Vår ref.:	570/234	Fødselsdato eier:	23.05.1953
Ulvestien 6 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
3188 HORTEN	Eiere:	Astrid Hæhre		
Organisasjonsnr: 948 940 426				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Holtan Nord Borettslag

Møtet finner sted onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Thon Hotell 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 styre som skal forvalte Holtan Nord 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.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

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 Andre saker

- 5.1 Sak fra styret om revidering av Husordensreglene
- 5.2 Forespørsel om Utskifting av vinduer og inngangsdør
- 5.3 Spørsmål fra andelseeier Anette Valhammer

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026
- 6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 340.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sak fra styret om revidering av Husordensreglene

Styret ønsker å samle regler i ett dokument. Gjeldende Husordensregler vedlegges.

Endringer fra dagens dokument er i uthevet tekst på de enkelte punkt dette gjelder.

Forslag til vedtak: Vedtas.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at endringene vedtas.

5.2 Forespørsel om Utskifting av vinduer og inngangsdør

Hei,

Jeg ønsker å ta opp en sak som gjelder tilstanden på vinduene og inngangsdøren i vår leilighet, og høre om dette er noe styret har planer om å se nærmere på.

Vinduene er svært gamle og i dårlig stand. De lar seg verken vaske ordentlig eller male mer, og på vinterstid opplever vi kraftig trekk – det blåser rett og slett inn gjennom vinduene. Dette fører til dårlig inneklima, lavere komfort og økte oppvarmingskostnader. I perioder har vi måttet legge håndklær og pledd på vinduskarmene for å redusere trekken.

Vi er en barnefamilie, og dette oppleves som en stor utfordring i hverdagen, spesielt nå på kalde og vindfulle vinterdager. Etter vår vurdering er dette ikke lenger et enkelt vedlikeholdsspørsmål, men en større sak som burde vurderes som et felles prosjekt i borettslaget.

I tillegg ønsker jeg å melde fra om et problem med hovedinngangsdøren i Ulvestien 4A. Jeg er usikker på hva som er feil, men døren lukker seg ikke slik den skal, og det

virker som om den henger eller er ute av justering. Dette er noe vi har lagt merke til over en stund, og det hadde vært fint om noen kunne komme og sjekke dette.

Jeg ønsker derfor å spørre: – Er utskifting av vinduer og eventuelt inngangsdører noe styret allerede har vurdert eller planlagt? Hvor lang er dere kommet med dette? – Hvis ikke, kan dette tas opp til vurdering i styret, eventuelt på neste generalforsamling? – Kan problemet med hovedinngangsdøren i Ulvestien 4A følges opp?

Vi setter stor pris på om dere kan gi en tilbakemelding på hvordan styret ser på saken og veien videre.

På forhånd takk for hjelpen.

Mvh Arijana Omanovic

Forslag til vedtak: Behandles ikke av Generalforsamlingen

Styrets innstilling: Styret mener dette ikke er sak som skal fremmes for generalforsamlingen. Dette faller inn under normalt vedlikehold.

Når det gjelder utskifting av vinduer er dette som tidligere uttalt et svært kostnadskrevende og omfattende prosjekt og styret jobber jevnt og trutt for å finne løsninger på dette. I mellomtiden vil det bli foretatt nødvendige tiltak der det er strengt nødvendig. Det vil bl.a gjelde utskiftinger av kritisk skadede vinduer, sjekk og utbedring av isolering og tetting rundt vinduer. Når det gjelder innemiljø er det viktig at man holder riktig luftfuktighet og temperatur. Ut fra deres beskrivelse er det overveiende sannsynlig at det er manglende tetting/isolering i dette tilfellet.

Vi vil snarest mulig foreta en befaring for å starte utbedrende tiltak.

Problemet med hovedinngangsdøren vil vi omgående løse.

5.3 Spørsmål fra andelseeier Anette Valhammer

Spørsmål fra andelseier Anette Valhammer vedlegges innkallingen.

Forslag til vedtak: Ingen forslag fra andelseier. Styret anbefaler å vedta å ikke behandle som sak.

Styret jobber videre med ting tatt opp her.

Styrets innstilling: Behandles ikke av Generalforsamlingen. Likevel vedlegges dette innkallingen til orientering og åpenhet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Thoralf Pedersen, Valgt fra 19.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ritha Bye, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Olga M Stabell, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Knut Eliassen Heggernes, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Magnus Rudi Bendixen, Valgt fra 19.03.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Tone Aker, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jitka Holanová, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Gunn Nygård, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Valgkommiteens instilling er vedlagt.

Ole Th. Pedersen er forespurt og har sagt seg villig til gjenvalg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Magnus Rudi Bendixen er forespurt og har sagt seg villig til gjenvalg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 3 varamedlemmer for 1 år og som skal delta i styremøter etter tur.

Forslag til vedtak: Etter valgkommiteens innstilling foreslås:

Jitka Holanovà, Ulvestien 4 B

Jørgen Flakstad Hansen, Grevlingstien 4 A

Martine Torve, Gaupestien 5 B

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Årets valgkommitè har jobbet godt nok en gang.

Valgkommiteen er forespurt og har sagt seg villige til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Cesilie Thoresen og Nina Paulsen gjenveges.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 645 766**	**1 497 575**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 586 936	517 723
Tilbakeføring av avskrivning	72 312	72 312
Tilb. resultatført gevinst / tap ved salg	221 093	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 203 928	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-777 981	-441 844
B. Årets endring disponible midler	**-101 568**	**148 191**
C. Disponible midler	**1 544 198**	**1 645 766**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 884 455	3 414 542
Kortsiktig gjeld	-1 340 257	-1 768 776
C. Disponible midler	**1 544 198**	**1 645 766**

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

Resultatregnskap 2025 Holtan Nord Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 778 815	11 234 803	12 571 495	13 112 628
Sum leieinntekt		**12 778 815**	**11 234 803**	**12 571 495**	**13 112 628**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	3 769	5 000	3 000
Sum annen inntekt		**0**	**3 769**	**5 000**	**3 000**
Sum inntekt		**12 778 815**	**11 238 572**	**12 576 495**	**13 115 628**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 345 234	1 128 894	1 289 058	1 278 736
Styrehonorar	3	340 000	340 000	340 000	340 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	72 312	72 312	0	72 312
Driftskostnad					
Energikostnad		421 625	396 845	390 000	328 000
Kostnad eiendom/lokale	5	68 641	67 519	64 000	82 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 946 276	2 917 498	3 150 000	2 986 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	27 806	24 578	90 000	56 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	52 368	146 125	57 000	38 000
Reparasjon og vedlikehold	8	550 023	936 615	899 000	1 090 000
Revisjonshonorar		14 718	13 603	13 500	16 500
Forretningsførerhonorar		384 161	369 741	384 000	402 000
Andre honorar	9	22 200	73 900	78 420	52 000
Kontorkostnad		16 521	24 397	6 500	14 750
TV/bredbånd		1 262 935	1 119 734	1 170 000	1 377 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		69 952	64 966	50 000	47 000
Kontingent og gaver		55 800	55 800	55 800	87 000
Forsikring		1 146 812	1 031 730	1 128 000	1 157 500
Eiendomsskatt		327 823	0	324 672	656 000
Andre kostnader	10	37 119	21 916	15 500	28 000
Tap	11	221 093	0	0	0
Sum kostnad		**9 383 420**	**8 806 171**	**9 505 450**	**10 108 798**
Driftsresultat		**3 395 396**	**2 432 401**	**3 071 045**	**3 006 830**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		65 151	52 100	11 286	12 000
Rentekostnad		1 873 610	1 966 777	1 939 000	1 710 720
Netto finansposter		**1 808 459**	**1 914 677**	**1 927 714**	**1 698 720**
Årsresultat		**1 586 936**	**517 723**	**1 143 331**	**1 308 110**
Overført til/fra annen egenkapital		1 586 936	517 723	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 586 936**	**517 723**	**0**	**0**

Balanse 2025 Holtan Nord Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	17 901 868	17 901 868
Andre driftsmidler	4	1 604 044	693 521
Sum anleggsmidler		**19 505 912**	**18 595 389**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		24 371	34 589
Forskuddsbetalte kostnader		619 030	1 204 856
Innestående konsernkonto og bank		2 241 054	2 175 097
Sum omløpsmidler		**2 884 455**	**3 414 542**
SUM EIENDELER		**22 390 367**	**22 009 931**

Balanse 2025 Holtan Nord Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		18 600	18 600
Sum innskutt egenkapital		**18 600**	**18 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 881 706	-15 468 642
Sum opptjent egenkapital		**-13 881 706**	**-15 468 642**
Sum egenkapital	**12**	**-13 863 106**	**-15 450 042**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	33 039 466	33 817 447
Borettsinnskudd		1 873 750	1 873 750
Sum langsiktig gjeld		**34 913 216**	**35 691 197**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 743	0
Leverandørgjeld		1 074 186	1 000 928
Skyldig off. myndigheter		90 394	82 847
Påløpne renter		9 233	498 343
Annen kortsiktig gjeld		155 701	186 659
Sum kortsiktig gjeld		**1 340 257**	**1 768 776**
Sum gjeld		**36 253 473**	**37 459 973**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 390 367**	**22 009 931**
Pantstillelser	14	34 913 216	35 691 197

Sted:_____ Dato:_____

Ole Thoralf Pedersen
Styreleder

Olga M Stabell
Styremedlem

Magnus Rudi Bendixen
Styremedlem

Ritha Bye
Styremedlem

Knut Eliassen Heggernes
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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 413 328	8 323 848
3601 Felleskostnader fremtidig vedlikehold	334 800	0
3609 Leie parkering	374 604	287 236
3618 Elbillading	137 035	68 433
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 872 650	1 957 618
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	646 398	597 668
Sum	**12 778 815**	**11 234 803**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Vaskekort/portåpnere/nøkler	0	3 769
Sum	**0**	**3 769**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	953 221	936 224
5120 Timelønn fra lønnssystemet	11 481	0
5131 Lønnstilskudd	0	-172 615
5150 Påløpne feriepenger	116 028	112 347
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	192 437	187 553
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	16 360	15 841
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønnssysteme	-13 195	-12 418
5753 Tjenestepensjon OTP	69 296	65 823
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-394	-3 860
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	340 000	340 000
Sum	**1 685 234**	**1 468 894**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 2,02.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Brannalarm	3 Vaskemaskiner	Vaskemaskiner	Søppelhus	Elbil ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 901 868	3 142 962	114 561	162 813	277 813	128 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	277 813	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 901 868	3 142 962	114 561	162 813	0	128 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	3 142 962	114 561	162 813	56 720	60 083
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 901 868	0	0	0	0	68 667
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	13 891	12 875
Anskaffelsesår :	1970	2013	2015	2016	2021	2021
Antatt levetid i år :		5	5	5	20	10

	Vaskemaskin	Traktor Landini	Avfallshus
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 225	378 000	0
Årets tilgang :	0	0	1 203 928
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 225	378 000	1 203 928
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	25 176	75 600	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 049	302 400	1 203 928
Årets avskrivninger :	7 746	37 800	0
Anskaffelsesår :	2022	2023	2025
Antatt levetid i år :	7	10	

Borettslaget består av 186 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 132, b.nr 307, 308, 311 og 404 i Horten kommune. Eiertomt på 41 744 kvm, som utgjør kr 3 222 336,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561943.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	0	470
6362 Skadedyrutryddelse	0	2 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	17 513	2 613
6392 Containerleie/tømming/avfallshåndtering	40 538	49 304
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	10 590	13 132
Sum	**68 641**	**67 519**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	3 000	0
6420 Usbl Lisenser	24 806	24 578
Sum	**27 806**	**24 578**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	6 587	6 130
6540 Inventar	13 258	92 684
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 724	9 176
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	16 660	15 099
6552 Driftsmateriell	13 140	23 037
Sum	**52 368**	**146 125**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	159 170	149 414
6603 Vedlikehold elektro	41 754	252 729
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	2 858	0
6616 Vedlikehold vaskeri	9 513	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	85 327	337 672
6630 Egenandel forsikring	24 000	30 000
6641 Malerarbeider	33 173	13 502
6642 Snekkerarbeid	130 749	79 808
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	17 995	13 934
6648 Vedlikehold dører og porter	45 484	17 125
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	42 431
Sum	**550 023**	**936 615**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 200	12 650
6716 Honorarkostnader øvrige	0	8 750
6730 Teknisk honorar	0	52 500
Sum	**22 200**	**73 900**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	26 857	12 293
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 000	4 000
7770 Betalingskostnader	1 544	1 201
7773 Omkostninger innkreving	3 753	4 382
7792 Øredifferanse	-1	-1
7795 Husleietap	-35	40
Sum	**37 119**	**21 916**

Note 11 - Tap

Utrangering av gamle søppelhus. Nye avfallshus er aktivert på egen eiendel ref note 4.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	18 600	0	18 600
Sum innskutt egenkapital	**18 600**	**0**	**18 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-15 468 642	1 586 936	-13 881 706
Sum opptjent egenkapital	**-15 468 642**	**1 586 936**	**-13 881 706**
Sum egenkapital	**-15 450 042**	**1 586 936**	**-13 863 106**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven 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.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering rør
Lånenummer:	**94817234326**	**94817218797**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.10 %	5.10 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	14 273 000	21 500 000
Lånesaldo 01.01:	13 505 477	20 311 970
Avdrag i perioden:	546 665	231 316
Lånesaldo 31.12:	**12 958 812**	**20 080 654**
Saldo 5 år frem i tid:	10 224 521	18 822 175

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817218797	128	112 204	14 362 112
	34	102 224	3 475 616
	24	93 453	2 242 872
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817234326	128	72 410	9 268 480
	34	65 969	2 242 946
	24	60 309	1 447 416

Borettslaget har gjennomført 5 avdrag i stedet for de planlagte 4 avdragene i årsregnskapet. Dette skyldes av at et avdrag i 2024 blev registrert og betalt i 2025.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	33 039 466
Innskuddskapital	1 873 750
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**34 913 216**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**17 901 868**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 875 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Holtan Nord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Holtan Nord Borettslag

Styreleder	Ole Thoralf Pedersen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Olga M Stabell (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Knut Eliassen Heggernes (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Ritha Bye (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Magnus Rudi Bendixen (sign.)	24.02.2026

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 Holtan Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: I14HT-WS8JY-W9N42-1SXXZ-VQYLQ-WOAS5

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: I14HT-WS8JY-W9N42-1SXXZ-VQYLQ-WOAS5

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: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:07:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I14HT-WS8JY-W9N42-1SXXZ-VQYLQ-WOAS5

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 - Holtan Nord Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Thoralf Pedersen
Styremedlem, Ritha Bye
Styremedlem, Olga M Stabell
Styremedlem, Knut Eliassen Heggernes
Styremedlem, Magnus Rudi Bendixen
Varamedlem, Tone Aker
Varamedlem, Jitka Holanová
Varamedlem, Gunn Nygård

Styret i Holtan Nord Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Holtan Nord 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. Holtan Nord Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948940426

Holtan Nord Borettslag består av 186 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Holtan Nord Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561943. 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.

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

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

Det er utført pålagt årskontroll av brannvarsling og nødlys. Kontroll utføres av godkjent kontrollør og avtalepartner ABC Elektro. Abc Elektro har også våren 2025 utført denne kontrollen. Alle brannslokkere i fellesarealer skal kontrolleres årlig og besørges av borettslaget. Det er utført egenkontroll av lekeplasser og utstyr.

Styrets arbeid

I denne styreperioden er det 4 bruksoverlatinger og 22 eierskifter.

Det er gjennomført 10 styremøter i denne perioden. Det har vært 3 forsikringssaker i perioden.

Kostnader

Også dette driftsåret viser høye kostnader for strøm grunnet økte priser. Styret inngikk avtale om Norgespris på strøm i oktober. Etter dette grep viser det seg at det er betydelig besparelser. Dette vil vi få full effekt av i 2026 hvor det antas å gi besparelse på ca 40.000. Styret kan opplyse om at kostnad for strøm havnet på 421.625 for 2025. Etter som antall el-biler stadig øker betyr det at inntekter for lading også øker og i 2025 bidrar dette med drøyt 137.000, som betyr direkte bidrag til utgiftsposten og vedlikehold av ladere. Dette gjør at vi totalt sett kom greit ut av det. Det foregår en kontinuerlig vurdering av prisen på lading så den harmonerer med kostnaden. Styret jobber likevel med å finne tiltak for ytterligere innsparinger på dette feltet. Etter som andelen el-biler stadig øker jobbes det nå med etablering av flere ladestasjoner. Det vurderes i første omgang å plassere disse ved Redaktør Thommessensgt 2, i Grevlingstien og eventuelt i Ulvestien. Vi ser da på tettheten av biler når vi prioriterer for at tilgang skal være nærmest der eierne bor. Det bokføres også en avskrivning på Kr. 221.093 for varige driftsmidler. Dette gjelder avskriving og skroting av gamle hus for avfallshåndtering.

Andre store kostnader i budsjettet er: Forsikringer på Kr. 1.146.812 , Kommunale avgifter på Kr. 2.946.276 , Fiber og Tv-kanaler på Kr. 1.262.935, samt oppføring av 2 nye avfallshus til drøyt Kr. 900.000, hvorav Kr. 500.000 bokføres i 2025. Resten bokføres i 2026. Eiendomsskatt for 2026 ble som forventet økt til 2 promille som innkreves over Felleskostnadene. Avsetning av ekstra midler til vedlikehold er også tatt inn i felleskostnadene og avsettes på egne konti. Det planlegges nå for utbedring av balkongtak, noe vi kommer med nøyaktig info om i løpet av våren.

Avfallshåndtering

Etter den grundige og lange prosessen rundt håndtering av avfall har vi nå gått i gang med oppføring av nye hus for dette. Vi har startet med Red. Thommessensgt 2 og Grevlingstien 2. Husene er utformet etter dialog med både Horten Kommune og Vesar. For styret er det viktig at alt dette gjøres i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Det medfører at de allerede planlagte plattinger i alt vesentlig grad ikke kan benyttes da det tidligere ikke er tatt hensyn til krav, infrastruktur i bakken og plassering(er) og at det er søknadspliktig. Når dette er gjennomført vil det minske belastningen på grunnen foran blokkene og ikke minst vil brannsikkerheten ivaretas i henhold til lovkrav og det legges til rette for en bedre adkomst for Vesar. Prosjektet gjennomføres ved å benytte budsjetterte midler for ikke å få økning i fellesutgiftene. Etter endrede henterutiner viser det seg at det er av enda større betydning å sørge for god sortering og ikke minst å kutte opp/slå sammen papp og papir så det ikke flyter over i dunkene. Etter hvert som bygging fortsetter vil styret sende ut info om det.

Konflikter i borettslaget

Det har vært få og små konflikter i borettslaget. Styret har brukt en del tid og ressurser i forsøk på å løse disse. Vi vil også i denne årsmeldingen komme med en oppfordring til beboerne om å forsøke å snakke sammen og finne løsninger som alle kan leve med. Det er ikke styrets ønske å måtte henvise saker videre til verken Konfliktråd eller til vår advokat (som vi for øvrig har dekket i våre forsikringer og forretningsføringsavtalen) siden det oftest er relativt trivielle ting som skaper konflikter. Styreleder har deltatt i meklingsmøter i Konfliktrådet og dette ser ut til å ha løst og dempet konfliktnivået og sørget for bedre naboforhold. Vi minner om at styret har mange oppgaver som skal løses og at vårt borettslag er en relativt stor virksomhet som krever ressurser for å drifte.

Parkering

Det er foretatt en oppdatert regulering av parkering ved at det ble skiltet ved innkjøringen til Ludvig Løvaasgt 64, Garasjehuset og Red. Thommessensgt 2. Dette har vi måttet gjøre for å kunne håndheve brudd på reglene om parkering etter privatrettslige regler og sørge for at våre gjester skal finne ledige plasser å parkere på. Uregistrerte og avregistrerte kjøretøy vil etter dette kreves fjernet innen en viss frist. Om dette ikke skjer sender Borettslaget begjæring om fjerning/inntauing til Horten Kommune. Vi anmoder alle om å sørge for at regler for parkering overholdes.

Vaktmestere

Våre vaktmestere ser fremdeles ut til å jobbe godt sammen som et team som utfyller hverandre på en bra måte. Avslutningsvis ønsker leder å rette en takk til styret for et smidig og godt samarbeide med god oppgavedeling, progresjon og fremdrift gjennom denne perioden. Retter også en takk til vaktmesterne som utfører sine oppgaver samvittighetsfullt og godt. Sist, men ikke minst takker vi alle beboere for imøtekommenhet og også Usbl som viser seg som en god samarbeidspartner.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16. februar 26.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding 2025 - Holtan Nord Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Thoralf Pedersen

Ritha Bye Styremedlem,

Knut Eliassen Heggernes Styremedlem,

Olga Stabell Styremedlem,

Magnus Rudi Bendixen Styremedlem,

Tone Aker Varamedlem,

Gunn Nygård Varamedlem,

Jitka Holanová Varamedlem

Styret i Holtan Nord Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Holtan Nord 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.

Holtan Nord Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948940426

Holtan Nord Borettslag består av 186 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Holtan Nord Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561943. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Holtan Nord Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025: Det er utført pålagt årskontroll av brannvarsling og nødlys. Kontroll utføres av godkjent kontrollør og avtalepartner ABC Elektro. Abc Elektro har også våren 2025 utført denne kontrollen. Alle brannslokkere i fellesarealer skal kontrolleres årlig og besørges av borettslaget. Det er utført egenkontroll av lekeplasser og utstyr.

Styrets arbeid

I denne styreperioden er det 4 bruksoverlatinger og 22 eierskifter.

Det er gjennomført 10 styremøter i denne perioden. Det har vært 3 forsikringssaker i perioden.

Kostnader

Også dette driftsåret viser høye kostnader for strøm grunnet økte priser. Styret inngikk avtale om Norgespris på strøm i oktober. Etter dette grep viser det seg at det er betydelig besparelser. Dette vil vi få full effekt av i 2026 hvor det antas å gi besparelse på ca 40.000. Styret kan opplyse om at kostnad for strøm havnet på drøyt 421.000 for 2025. Etter som antall el-biler stadig øker betyr det at inntekter for lading også øker og i 2025 bidrar dette med drøyt 137.000, som betyr direkte bidrag til utgiftsposten og vedlikehold av ladere. Dette gjør at vi totalt sett kom greit ut av det. Det foregår en kontinuerlig vurdering av prisen på lading så den harmonerer med kostnaden. Styret jobber likevel med å finne tiltak for ytterligere innsparinger på dette feltet. Etter som andelen el-biler stadig øker jobbes det nå med etablering av flere ladestasjoner. Det vurderes i første omgang å plassere disse ved Redaktør Thommessensgt 2, i Grevlingstien og eventuelt i Ulvestien. Vi ser da på tettheten av biler når vi prioriterer for at tilgang skal være nærmest der eierne bor. Det bokføres også et tap på Kr. 221.093. Dette gjelder avskriving og skroting av gamle hus for avfallshåndtering.

Andre store kostnader i budsjettet er: Forsikringer på Kr. 1.146.812 , Kommunale avgifter på Kr. 2.946.276 , Fiber og Tv-kanaler på Kr. 1.262.935, samt oppføring av 2 nye avfallshus til drøyt Kr. 900.000, hvorav Kr. 500.000 bokføres i 2025. Resten bokføres i 2026. Eiendomsskatt for 2026 ble som forventet økt til 2 promille som innkreves over Felleskostnadene. Avsetning av ekstra midler til vedlikehold er også tatt inn i felleskostnadene og avsettes på egne konti. Det planlegges nå for utbedring av balkongtak, noe vi kommer med nøyaktig info om i løpet av våren.

Avfallshåndtering

Etter den grundige og lange prosess rundt håndtering av avfall har vi nå gått i gang med oppføring av nye hus for dette. Vi har startet med Red. Thommessensgt 2 og Grevlingstien 2. Husene er utformet etter dialog med både Horten Kommune og Vesar. For styret er det viktig at alt dette gjøres i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Det medfører at de allerede planlagte plattinger i alt vesentlig grad ikke kan benyttes da det tidligere ikke er tatt hensyn til krav, infrastruktur i bakken og plassering(er). Når dette er gjennomført vil det minske belastningen på grunnen foran blokkene og ikke minst vil brannsikkerheten ivaretas i henhold til lovkrav og det legges til rette for en bedre adkomst for Vesar. Prosjektet gjennomføres ved å benytte budsjetterte midler for ikke å få økning i fellesutgiftene. Etter endrede henterutiner viser det seg at det er av enda større betydning å sørge for god sortering og ikke minst å kutte opp/slå sammen papp og papir så det ikke flyter over i dunkene.

Konflikter i borettslaget

Det har vært få og små konflikter i borettslaget. Styret har brukt en del tid og ressurser i forsøk på å løse disse. Vi vil også i denne årsmeldingen komme med en oppfordring til beboerne om å forsøke å snakke sammen og finne løsninger som alle kan leve med. Det er ikke styrets ønske å måtte henvise saker videre til verken Konfliktråd eller til vår advokat (som vi for øvrig har dekket i våre forsikringer og forretningsføringsavtalen) siden det oftest er relativt trivielle ting som skaper konflikter. Styreleder har deltatt i meklingsmøter i Konfliktrådet og dette ser ut til å ha løst og dempet konfliktnivået og sørget for bedre naboforhold. Vi minner om at styret har mange oppgaver som skal løses og at vårt borettslag er en relativt stor virksomhet som krever ressurser for å drifte.

Parkering

Det er foretatt en oppdatert regulering av parkering ved at det ble skiltet ved innkjøringen til Ludvig Løvaasgt 64 og Garasjehuset. Dette har vi måttet gjøre for å kunne håndheve brudd på reglene om parkering etter privatrettslige regler og sørge for at våre gjester skal finne ledige plasser å parkere på. Uregistrerte og avregistrerte kjøretøy vil etter dette kreves fjernet innen en viss frist. Om dette ikke skjer sender Borettslaget begjæring om fjerning/inntauing til Horten Kommune. Vi anmoder alle om å sørge for at regler for parkering overholdes.

Vaktmestere

Våre vaktmestere ser fremdeles ut til å jobbe godt sammen som et team som utfyller hverandre på en bra måte. Avslutningsvis ønsker leder å rette en takk til styret for et smidig og godt samarbeide med god oppgavedeling, progresjon og fremdrift gjennom denne perioden. Retter også en takk til vaktmesterne som utfører sine oppgaver samvittighetsfullt og godt. Sist, men ikke minst takker vi alle beboere for imøtekommenhet og også Usbl som viser seg som en god samarbeidspartner.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16. februar 26.



HUSORDENSREGLER.

Hver enkelt beboer er pliktig til å sørge for at husordensreglene blir overholdt. Borettshaveren/eier har også ansvaret for at eventuelle leietakere følger disse bestemmelser. Husordensreglene er ikke bare ett pålegg, men skal også være med på å sikre ro, orden og hygge i hjemmene, og for naboer.
Ved brudd på husordensregler vil det fra revideringen 2021 kunne iverksettes konsekvenser, for å opprettholde trivsel, trygghet og hygge i borettslaget.

§1. SØPPELHÅNDTERING;

Det er etablert egne søppel hus for avfallssortering ved alle blokker, dersom det ikke kildesorteres, eller det sorteres feil tar ikke renovasjons selskapet med seg dette. Siden hentetider er endret er det viktig å kildesortere og slå sammen papp/papir.

- Matavfall hentes **hver uke**.
- Restavfall hentes hv**er fjerde uke.**
- Papir og papp hentes **hver fjerde uke.**
- Plastemballasje hentes **hver fjerde uke.**
- Glass- og metallemballasje hentes **hver åttende uke**.

Besøke hjemmesidene www.vesar.no skriv inn adresse for å se hentedato.
Batterier og lyspærer kan leveres på nærbutikken. Elektriske artikler, malingrester o.l. annet restavfall må beboere selv levere på gjenvinningsstasjon på Skoppum. Borettslaget plasserer hver vår ut containere som et tilbud for rydding i kjeller/boder/leiligheter.

§2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER;

Trapperom/oppganger;

Alle gulv i trapperom skal ha fri adkomst som ikke forhindrer evakuering eller står i veien for vasking eller nødetater. Oppbevaring av skotøy, sportsutstyr, sparkesykler o.l. i oppganger og ved inngangsdør til hver leilighet er ikke tillatt.
Med virkning fra revideringen 2021 vil dette fjernes og plasseres på lager.

Plassering av barnevogner.

På oppmerket sted under trapp i kjeller.

Sykkelparkering og lading av el sykkel / sparkesykkel.

Kun foran blokk i sykkelstativ, og på oppmerket sted i kjeller. **Lading** skal kun skje inne i egen leilighet, under tilsyn og vi anmoder om at det ikke lades om natten.

Bilparkering;

Kun på oppmerkede plasser. De som har garasjeplass henstilles å bruke denne slik at det til enhver tid er plass til besøkende biler. **Det er satt opp skilting som regulerer parkering ved innkjøringen ved Ludv Løvaas Gate 64 og Redaktør Thommessensgate 2. Brudd på regulering vil medføre borttauing.**
Det er ikke tillatt med parkering mellom blokker eller foran inngangspartier over tid, kun for av og pålessing.

El-bil lading;
Det er etablert ladestasjoner flere steder på borettslagets område. Tilgang til lader fås ved å kontakte styret på holtannord@mittusbl.no , og faktureres etterskuddsvis månedlig.
Det er ikke kapasitet på ledningsnettet til å kunne tillate å lade inne i tregarasjer eller garasjehus.

Felles uteområder;
Det er ikke tillat med engangsgriller, bålbrenning eller telting. Det er heller ikke tillat med trampoliner på borettslagets områder. Beboere kan ikke på eget initiativ plante busker, blomster eller trær på fellesområder. Uteplasser med krakker, stoler og bord utplasseres av borettslaget på egne områder. Beboere kan ikke ta seg til rette, eller utplassere på egenhånd hvor man vil. *Dersom det forekommer, vil dette fjernes og plasseres på lager.*
Felles inneområder;
Det er ikke lov å leke eller oppholde seg i oppgang eller kjeller over tid. Det er forbudt å bruke åpen flamme i kjeller. Eiendeler som lagres i fellesrom i kjeller, skal avklares med styret på forhånd og skal merkes. Lagring begrenset til 6 mnd.
Kjellervinduer skal til enhver tid være lukket, pga sikkerhet og skadedyr.

§3. BALKONGER OG VINDUER
Klær;
Riste klær eller henge noe til tørk eller lufting over rekkverk er forbudt.
Markiser;
Beboer kan for egen regning montere markiser for balkong og vinduer i harmonerende farger.
Vedlikehold;
For vinduer har Borettslaget ansvar for utskifting. Innvendig vedlikehold av vinduer er beboers ansvar. Det er beoer sitt eget ansvar å male og vedlikeholde terrassevegger, gulv og vinduer, kontakt vaktmester for maling/utstyr. Farge på innvendig trevegger skal være i lyse harmoniske farger som bekostes av borettslaget. Vaktmester har beis i lyse fargenyanser og utstyr.
Utskifting av terrassegulv;
Kontakt vaktmester for en befaring før noe byttes. Ved bytte av terrassegulv, bestilles og betales materialer av borettslaget. Beboer må enten bytte selv, eller dekke kostnaden for å bytte selve gulvet.
Dyr ute på terrasse;
Terrasse kan ikke brukes som toalett for hund og katt. Det vil og gi luktplager for naboer.
Urimelig eller nødvendigvis bruk eller sjenanse;
Beboere skal ta hensyn til naboer og unngå urimelig skade, sjenanse eller ulempe for andre naboer. Særlig hensyn der hvor soverom kan bli berørt i tidsrommet kl. 23.00 – 07.00 som for eksempel;
Høy musikk og festing ute, eller med åpne vinduer. Matos fra grilling eller sigarettrøyk.

Montering på vegger;
Parabolantenner o.l. kan ikke monteres på terrasse eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.
Varmepumper:
Varmepumper tillates montert inne på balkongside i leilighetene eller etter nærmere angitte anbefalinger. Det skal opprettes avtale om montering og vedlikehold utferdiget av Borettslaget. Dette fås ved å kontakte styret før montering.

§4. LÅSING
Alle hovedinnganger har automatisk låsing, og skal til enhver tid være låst. Når ringeanlegg byttes, blir det kamera ved hovedinngangsdør, og i leilighet. Se alltid hvem som ringer på før det åpnes. På den måten ivaretas sikkerhet på beste måte.
Kroken på døra skal kun benyttes i korte periode ved for eksempel av og pålessing i bil.

§5. RO OG ORDEN I LEILIGHETENE
Det skal være ro i leilighetene mellom Kl. 23.00 og Kl. 07.00.
Beboere skal ta hensyn til naboer og unngå urimelig skade, sjenanse eller ulempe for andre naboer.
I trapperom/oppganger;
Bevegelse i trapperom skal gjøres på en hensynsfull måte uten høy stemme, roping eller løping. Dette gjelder både for barn, unge og voksne.
Nabovarsling:
Skal du arrangere festlige sammenkomster eller utføre større oppussingsarbeid er det alltid lurt å si fra til nærmeste naboer for å unngå unødig irritasjon.

§6. HUSDYR
Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget.
Ved anskaffelse skal styret kontaktes for å få utdelt skilt som skal plasseres ved utsiden av inngangsdør til leiligheten. Ved å gjøre dette er man forberedt på dyr ved en krisesituasjon.
Forpliktelser;
Det er eiers sin plikt og sørge for at hund har god oppførsel i egen boenhet med tanke på bjeffing eller annen støy som kan være til sjenanse for naboer.
Båndtvang, renslighet opprydding;
I oppganger og felles uteområder skal hunder være i bånd hele året av hensyn til andre beboere. Ekskrementer o.l. skal fjerne av hundeier med en gang og kastes i søppel.
Terrasse kan ikke benyttes som toalett for dyr, da det gir luktplager for naboer.

§7. BRUK AV VASKERI OG TØRKEPLASS
Fellesvaskeri i kjeller kan benyttes etter regler som er slått opp i kjeller.
Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn borettslagets beboere. Dersom det er mistanke til dette vil styret måtte iverksette tiltak.
Vasketider;
Hver borettshaver har tildelt tid på liste i kjeller.
Den som har tid i vaskeriet, har også fortrinnsrett til tørkerom og tørkeplass ute.
Vasking kan foretas på alle ukedager mellom Kl. 07.00 og Kl. 22.00, også lørdager og søndager.

Rydding og ettersyn;
Etter bruk skal kummer og maskin(er) være tømt og rengjort. Med tanke på sikkerhet, gjelder det spesielt lofilter til tørketrommel. Forlat ikke vaskeri uten at kraner er kontrollert.
Tørkerom;
Tørkerom skal kun benyttes til tørking av klær. Hver og en skal rydde rommet, etter bruk og dersom snorer er røket gis beskjed til vaktmester.
Oppbevaring av private eiendeler eller utstyr er ikke tillatt. *Dersom det forekommer, vil dette fjernes og plasseres på lager.*

§8. LUFTING
For å redusere muggsopp o.l., skal leiligheter luftes gjennom ventiler, vinduer og balkongdører. Kort og hyppig lufting gir best resultat. Alle rom må holdes varme så vannrør ikke fryser.

§9. SANITÆRANLEGG BAD OG KJØKKEN;
Vannstoppekran(er)
Hoved stoppekraner er merket og plassert i kjeller. (Bad og kjøkken sitter i hver sin del av kjeller). Gjør deg kjent med hvor stoppekraner sitter og hvordan de virker straks du flytter inn. I noen leiligheter er det også egen stoppekran i kjøkkenbenk og bad.
Sluk og avløp;
Avløpsrørene fra alle leiligheter, ble rehabilitert 2020 / 2021. Borettslaget er frarådet å bruke Mudin e.l i rørene nå. Utlevering av gratis åpningsmiddel opphører høsten 2021.
Ikke kast papirbleier, sanitærbind, vaskefiller matfett o.l. i klosett det skaper «propper» og forstoppelse i rørene.
Fornyelse / oppussing av bad;
Det er beboer som har ansvar for vedlikehold og renovering av badet. Det er viktig at beboer bruker fagarbeider og som dokumenterer at arbeidet er utført i tråd med den til enhver tid gjeldende våtroms normen. Beboer kan ikke forta inngripen eller endringer i røropplegg eller avløp/sluk uten å kontakte styret på forhånd.
Dersom større misligholdelse oppstår hvor det er fare for eller oppstår skade på bygning eller for naboer kan borettslaget gripe inn og få dette utbedret for beboers regning.
Ved bytte av varmvannsbereder når den er defekt dekker borettslaget kostanden på ny samt montering og tilkobling og installering av vannstopper. Dette må godkjennes av styret før det utføres.

§10. ELEKTRISK ANLEGG
Borettslaget har ansvar for elektrisk anlegg i fellesrom og frem til den enkelte beboers hovedsikring.
Leilighetens sikringsskap inn til hver leilighet er den enkelte beboers ansvar å holde i orden.
Det samme gjelder inne i leiligheten i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter.
Dersom større mislighold oppstår hvor det er fare for eller oppstår skade på bygning eller for naboer kan borettslaget gripe inn og få dette utbedret for beboers regning.

§11. LADING AV HANDICAPKJØRETØY.
Handikapkjøretøy kan lades på utsiden av blokk. I disse tilfeller må styret godkjenne etablering av vanlig stikkontakt som kan avlåses, men den må ha maksimal overlastbeskyttelse (sikring) på 10 A. Kostnaden dekkes av Borettslaget.

§12 BRANNVARSLINGSANLEGG;
Hver leilighet har varme og røyk detektor som er tilkoblet ett felles brannvarslingsanlegg i hver blokk.
Sentralenheten er plassert i 1 etg i den inngangen som er til venstre sett fra blokkens front.
Varslingsanlegget har IKKE direktevarsling til 112 sentralen.
Ved hver blokk er det skiltet en møteplass ved evakuering. Se eget oppslag i oppgang.

§13 GARASJEANLEGG;
Gjelder kun for registrerte kjøretøy. Borettslaget har ett garasjeanlegg over to plan, samt frittstående tre garasjer i rekke. Beboere kan søke om plass i disse, som fordeles etter venteliste. Noen plasser med strømkontakt (ikke for el-billading) og noen uten strøm. Ingen andelseier kan leie plass til mer enn 1-ett-kjøretøy.
Følgende regler gjelder ved leie;
* **Leier av garasjeplass er forpliktet til å følge disse forskrifter.**
* Leie av garasjeplass omfatter kun rett til å disponere den plass som kontrakten lyder på.
* Garasjeplassen gjelder kun rett til parkering av motorkjøretøy.
* All bruk av plassen til andre formål enn nevnt under punkt 2 må eventuelt ha styrets samtykke.
* **Inne i garasjehuset skal motor ikke være i gang unntatt ved inn- og utkjøring.**
* **Ved parkering av motorkjøretøy er dette parkert for eierens ansvar.**
* Det er ikke tillatt med vask, rengjøring, større reparasjoner eller påfylling av olje og bensin i garasjehuset.
* Leier har ansvar for feiing og rydding av egen garasjeplass.
* **Det er ikke tillatt å oppbevare uregistrert eller avregistrert kjøretøy**.
* **Tilhengere tillates ikke parkert i garasje. Styret/vaktmester kontaktes for anvisning av plassering utendørs.**
* **Parkering, inn og utkjøring skal skje forsiktig så ikke andres kjøretøy eller bygning blir skadet**.
* Utgangsdører og porter skal holdes lukket og avlåst.

Revidert 25 mars 2026

Saker til Generalforsamlingen 2026 fra Beboer Valhammer, Ulvestien 2 B. innmeldt ved personlig overlevering 2/2-26

Innmelding av saker jeg ønsker og mener bør behandles på borettslagets generalforsamling. Om noen av de nevnte sakene nedenfor anses lite egnet for generalfosamlingsbehandling er det fint om det begrunnes skriftlig hvorfor det evnt ikke blir behandlet på generalforsamling, men vil passe bedre på et beboermøte eller styremøte.

1. Jeg vil be om at det foreligger dokumentasjon på utbygging av søpleskur. Hvem som har godkjent utbyggingen? Plassering? Hvilke kostnader dette medfører for oss beboere? Spesielt i Ulvestien 1 og 2 stiller jeg særlig spørsmål ang plassering av søpleskur i forhold til sikkerhet da dette blir stående midt i en sving med dårlig sikt og mye trafikk.
2. Hva har man tenkt på av ulike tiltak for beboere i 1. etasje når det gjelder isolering av kjellere?
3. Viktig informasjon fra styret som når det skal gjennomføres generalforsamling, frister for innmelding av saker og andre viktige beskjeder som gjelder alle beboere blir levert på en god måte slik at hver enkelt beboer får den informasjonen de trenger i tide. (Det er ikke godt nok å henge opp en lapp i gangen (den er for lite synlig). Men bør kanskje legges lapp i hver postkasse. Da informasjon og kommunikasjon er et godt sted å starte.

Anette Valhammer.

Styrets innstilling:

Spørsmålene anses ikke som sak for Generalforsamlingen. Spørsmålene vil likevel vedlegges innkallingen til orientering og for åpenhet. Styrets svar er som følger:

1. Utbygging av søpleskur ble besluttet og igangsatt av et tidligere styre. Nåværende styre vil gjerne komme med noen kommentarer til dette. Da dette ble besluttet ble det ikke tatt hensyn til en rekke ting. Tiltaket er søknadspliktig, plasseringene er i strid med en rekke forhold som bl.a at anlagte plattinger er lagt i strid med Veiloven, det ble heller ikke tatt hensyn til infrastruktur i bakken. Dette har medført at sittende styre har måttet igangsette en omfattende prosess med godkjenninger fra Kommunen og Vesar. Det betyr at det settes opp nye godkjente skur som plasseres ihht plasseringer som ivaretar sikkerhet i alle deler. Med hensyn til plassering av platting ved Ulvestien 1 og 2 vil den ikke bli tatt i bruk til dette formål. Der vil det bygges mellom Ulvestien 2 og 4 (Der tørke/luftegården ligger) og i tillegg oppføres det en egen liten for Ulvestien 1. Kostnadene for dette blir tatt innenfor budsjetterte midler for vedlikehold og skal ikke påvirke Fellesutgiftene for hver enkelt beboer. Det betyr at vi ikke bygger alle søpleskur samtidig nettopp for å unngå store utgifter. Om det ønskes, kan vi oversende tegninger og situasjonsplaner for plasseringer ved anmodning om dette.
2. Tiltak for beboere i 1. etasje: Det kan her nevnes at frem til ca2006 var det reduserte Fellesutgifter for de som bor i 1. etasje. Dette ble opphevet etter at murene ble isolert utvendig med den gang begrunnelsen at temperaturen i kjellere steg såpass mange grader at det ikke skulle være like kaldt i 1. etasje. Etter som priser på strøm har steget til dagens nivåer og at vi erfarer at det er/oppleves som kaldt å bo i 1. etasje har styret

besluttet å sette i gang en utredning av løsninger og vil komme tilbake til dette når vi ser hvilken løsning som er fornuftig å benytte.

3. Viktig informasjon fra styret: Forhåndsvarsling av Generalforsamling ved oppslag i alle oppganger er en normal måte som har vært benyttet i alle år. Det stilles ikke spesifikke krav til måten i Vedtektene. Beboere plikter selv å se/lese oppslag som kommer på oppslagstavler. Styret vil imidlertid ta ønsket til etterretning og eventuelt endre denne praksis, for som det sies: Informasjon og kommunikasjon er et godt sted å starte.

Forslag til vedtak:

Behandles ikke som sak. Styret jobber videre med ting tatt opp her.

Valg 2026

Valgkomiteen takker for tilliten vist oss for å gjøre dette arbeidet. Det er i år kommet 0 forslag fra beboere, så kandidatene nedenfor er sittende styremedlemmer som stiller til gjenvalg eller foreslått av Valgkomiteen.

På valg i år var Styreleder, Styremedlem, 3 Varamedlemmer og 2 Valgkomitemedlemmer.

2 sittende styremedlemmer stiller til gjenvalg som hhv leder og styremedlem.

1 Varamedlem stiller til gjenvalg.

4 nye kandidater er foreslått, hvorav 2 takket nei og 2 takket ja.

0 nye forslag til Valgkomite, sittende stiller til gjenvalg.

Vi har ikke kunnet ta høyde for kjønnsfordeling pga for få forslag.

Navn på kandidater til Styreleder	**Stiller**	**Innstilling**
Ole Th. Pedersen	Ja	X
Navn på kandidater til Styremedlem		
Magnus R. Bendiksen	Ja	X
Navn på kandidater til Varamedlem		
Jitka Holanova	Ja	X
Jørgen Flakstad Hansen	Ja	X
Martine Torve	Ja	X
Nikolas Lindland Hansen	Nei	
Ronny Eidem	Nei	
Navn på kandidater til Valgkomite		
Nina Christin Paulsen	Ja	X
Cecilie Thoresen	Ja	X

Bakgrunn for Valgkomiteens innstillinger

Valgkomiteen deler Styrets ønsker om kontinuitet, og innstiller derfor på kandidater som stiller til gjenvalg.

Kort presentasjon av de innstilte

Ole Th. Pedersen: Har bodd i Borettslaget i ca 30 år, hvorav mange av disse som Styreleder. Sørger for kontinuitet og bidrar med mange års kjennskap til eiendom og borettslag samt erfaring.

Magnus R. Bendiksen: Har bodd i Borettslaget i ca 4 år, og har sittet i Styret i 2 av disse. Bidrar med kontinuitet og erfaring fra Borettslaget og Styrets arbeid.

Jitka Holanova: Er Arkitekt med masse prosjekterfaring. Har sittet som Varamedlem i 2 valgperioder, og bidrar med kontinuitet til Styrets arbeid.

Jørgen Flakstad Hansen: Har bodd i Borettslaget i ca 1 år. Jobber som Ambulansesjåfør, og liker å ha orden rundt seg og finne gode løsninger på hvordan ting skal være.

Martine Torve: Har bodd i Borettslaget i 1,5 år, og jobber til daglig i Inkassoselskap. I hverdagen er hun mye sosial med venner og familie og er mye på tur i naturen med hunden sin.

Nina Christin Paulsen: Bor ikke selv i Borettslaget, men eier leilighet som leies ut**.** Er opptatt av å aktivt kunne bidra til fellesskapet gjennom Valgkomiteens arbeid. Sikrer kontinuitet og tar med seg erfaring ettersom hun har sittet i Valgkomiteen i 2 valgperioder.

Cecilie Thoresen: Er opptatt av å kunne bidra til fellesskapet og har etter hvert opparbeidet noe erfaring med Valgkomite arbeidet. Sikrer kontinuitet etter å ha sittet i Valgkomiteen i 5 valgperioder.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Holtan Nord Borettslag onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Thon Hotell Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Harald Røed v/Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ritha Bye

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Helene Vego
Valgt ble:

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: 16

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 340.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sak fra styret om revidering av Husordensreglene

Styret ønsker å samle regler i ett dokument. Gjeldende Husordensregler vedlegges.

Endringer fra dagens dokument er i uthevet tekst på de enkelte punkt dette gjelder.

Vedtak:

Husordensreglene m/endringer enstemmig vedtatt.

5.2 Forespørsel om Utskifting av vinduer og inngangsdør

Hei,

Jeg ønsker å ta opp en sak som gjelder tilstanden på vinduene og inngangsdøren i vår leilighet, og høre om dette er noe styret har planer om å se nærmere på.

Vinduene er svært gamle og i dårlig stand. De lar seg verken vaske ordentlig eller male mer, og på vinterstid opplever vi kraftig trekk – det blåser rett og slett inn gjennom vinduene. Dette fører til dårlig inneklima, lavere komfort og økte oppvarmingskostnader. I perioder har vi måttet legge håndklær og pledd på vinduskarmene for å redusere trekken.

Vi er en barnefamilie, og dette oppleves som en stor utfordring i hverdagen, spesielt nå på kalde og vindfulle vinterdager. Etter vår vurdering er dette ikke lenger et enkelt vedlikeholdsspørsmål, men en større sak som burde vurderes som et felles prosjekt i borettslaget.

I tillegg ønsker jeg å melde fra om et problem med hovedinngangsdøren i Ulvestien 4A. Jeg er usikker på hva som er feil, men døren lukker seg ikke slik den skal, og det virker som om den henger eller er ute av justering. Dette er noe vi har lagt merke til over en stund, og det hadde vært fint om noen kunne komme og sjekke dette.

Jeg ønsker derfor å spørre:
- Er utskifting av vinduer og eventuelt inngangsdører noe styret allerede har vurdert eller planlagt? Hvor lang er dere kommet med dette?
- Hvis ikke, kan dette tas opp til vurdering i styret, eventuelt på neste generalforsamling?
- Kan problemet med hovedinngangsdøren i Ulvestien 4A følges opp?

Vi setter stor pris på om dere kan gi en tilbakemelding på hvordan styret ser på saken og veien videre.

På forhånd takk for hjelpen.

Mvh
Arijana Omanovic

Vedtak:

Enstemmig vedtatt å ikke behandle saken på generalforsamlingen

5.3 Spørsmål fra andelseeier Anette Valhammer

Spørsmål fra andelseier Anette Valhammer vedlegges innkallingen.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt å ikke behandle saken på generalforsamlingen

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Valgkommiteens instilling er vedlagt.

Ole Th. Pedersen er forespurt og har sagt seg villig til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Ole T. Pedersen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Magnus Rudi Bendixen er forespurt og har sagt seg villig til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Rudi Bendixen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 3 varamedlemmer for 1 år og som skal delta i styremøter etter tur.

Etter valgkommiteens innstilling foreslås:

Jitka Holanovà, Ulvestien 4 B
Jørgen Flakstad Hansen, Grevlingstien 4 A
Martine Torve, Gaupestien 5 B

Vedtak:
Valgt ble: Jitka Holanova for 1 år.
Valgt ble: Jørgen F. Hansen for 1 år.
Valgt ble: Martine Torve for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Styret får fullmakt til å utpeke delegater.

6.5 Valg av valgkomite

Årets valgkomitè har jobbet godt.

Nina Paulsen og Cecilie Thorsen i valgkomiteen er forespurt og har sagt seg villige til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble:
Nina Paulsen og Cecilie Thorsen

Møteleder

Protokollvitne

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Holtan Nord Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Thon Hotell Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)
- 5.2 Parkering

6 Valg

- 6.1 Valg av 3 medlemmer til styret
- 6.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 340.000 ,- godkjennes.

Styrets innstilling: Styret innstiller på samme honorering som ved forrige generalforsamling.

Styret sørger selv for fordelingen internt.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

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.

5.2 Parkering

Ønsker å ta opp dette med parkering på utsiden der flere beboere har både 2 og 3 biler i sitt eie samt firmabil. Er ofte vi andre beboer ikke finner parkeringsplass da det opptas flere plasser enn nødvendig. Står også en bil med skilt som ikke har vært i drift siden sommeren 2023 som burde vært fjernet.

Forslag til vedtak: idag er det flere biler enn før og parkeringsplasser burde revideres på nytt der det er langsgående hovedvei. En ide kunne vært å få biler inn på skrå som vil da gi mere plass til flere kjøretøy. Det må da tas plass fra eksisterende gressplen og gjøre grunnen sterkere med asfalt/grus. Det vil da også være en fin mulighet til å sette opp ladestasjoner på angitte plasser.

Styrets innstilling: Styret innstiller til at dette ikke tas opp som sak ved Generalforsamlingen.

Dette begrunnes med at Grevlingstien er kommunal vei og regulering av parkering kan kun foretas av Kommunen. Når det gjelder å benytte plenområder til parkering og etablering av ladepunkter ser styret det som uaktuelt. Det vil dessuten kreve oppsetting av støttemurer ved Grevlingstien 2 og 4. Styret vil derfor ikke anbefale saken behandlet ved Generalforsamlingen da det vil medføre store kostnader. Styret anbefaler heller å gå ut med oppfordringer til å benytte etablerte plasser og plasser man leier i garasjeanlegget. Styret vil i midlertid ta en gjennomgang og se om det foreligger muligheter for å etablere et begrenset antall nye plasser.

6. Valg

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

o - Styreleder - Ole Thoralf Pedersen
o - Styremedlem - Magnus Rudi Bendixen
x - Styremedlem - Gunn Nygård
x - Styremedlem - Knut Eliassen Heggernes
x - Styremedlem - Ritha Bye
x - Varamedlem - Jitka Holanová
x - Varamedlem - Tone Aker
x - Varamedlem - Anne-Mette Johannesen

6.1 Valg av 3 medlemmer til styret

Ritha Bye er forespurt og stiller til gjenvalg som styremedlem.
Knut Heggernes er forespurt og stiller til gjenvalg som styremedlem.
Olga Stabell er forespurt og stiller til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Ritha Bye gjenvelges som styremedlem for 2 år.
Knut Heggernes gjenvelges som styremedlem for 2 år.
Olga Stabell velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkommitèens innstilling begrunnes med at det ved å velge nevnte personer vil oppnås kontinuitet i styrets arbeid. Innstilte personer bidrar til et velfungerende styre og har opparbeidet seg lang og god erfaring i å løse de oppgaver styret har til det beste for borettslaget.

6.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Tone Aker er forespurt og stiller til gjenvalg som varamedlem.
Jitka Holanovà er forespurt og stiller til gjenvalg som varamedlem.
Anne Mette Johannessen er ikke lenger valgbar siden hun har solgt sin andel.
Nina Paulsen er forspurt og stiller til valg som varamedlem.

Forslag til vedtak: Valgkommitèens forslag til vedtak er at Tone Aker, Jitka Holanova og Nina Paulsen velges som varamedlemmer.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Borettslaget kan stille med 2 representanter ut fra størrelsen på laget.

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat 1 og styret finner delegat nummer 2.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at representanter velges innad i styret.

6.4 Valg av valgkomite

Borettslagets valgkommitè er viktig for rekruttering av tillitsvalgte.

Cecilie Thoresen har sittet i valgkommitèen i noen år nå og har god erfaring med dette arbeidet. Hun sier seg villig til å fortsette.

Olga Stabell ønsker å tre ut fra valgkommitèen og stille som styremedlem.

Nina Paulsen har sittet i valgkommitèen et år og ønsker å fortsette.

Forslag til vedtak: Cecilie Thoresen og Nina Paulsen gjenvelges.

Styrets innstilling: Styret innstiller på gjenvalg for å opprettholde kontiunitet.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 497 575**	**-963 496**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	517 723	1 009 429
Tilbakeføring av avskrivning	72 312	34 512
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-378 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-441 844	1 795 130
B. Årets endring disponible midler	**148 191**	**2 461 071**
C. Disponible midler	**1 645 766**	**1 497 575**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 414 542	2 490 684
Kortsiktig gjeld	-1 768 776	-993 109
C. Disponible midler	**1 645 766**	**1 497 575**

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

Resultatregnskap 2024 Holtan Nord Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 234 803	10 480 745	11 148 881	0
Sum leieinntekt		**11 234 803**	**10 480 745**	**11 148 881**	**0**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	3 769	3 152	5 000	0
Sum annen inntekt		**3 769**	**3 152**	**5 000**	**0**
Sum inntekt		**11 238 572**	**10 483 897**	**11 153 881**	**0**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 128 894	947 153	1 202 081	0
Styrehonorar	3	340 000	300 000	340 000	0
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	72 312	34 512	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		396 845	420 871	360 000	0
Kostnad eiendom/lokale	5	67 519	58 315	64 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon		2 917 498	2 710 203	3 000 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	24 578	67 728	85 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	146 125	114 727	52 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	936 615	690 336	785 000	0
Revisjonshonorar		13 603	12 991	13 000	0
Forretningsførerhonorar		369 741	350 798	370 000	0
Andre honorar	9	73 900	12 285	9 000	0
Kontorkostnad		24 397	22 334	7 500	0
TV/bredbånd		1 119 734	1 030 959	1 100 000	0
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		64 966	65 950	42 000	0
Kontingent og gaver		55 800	59 080	55 800	0
Forsikring		1 031 730	987 986	1 040 000	0
Andre kostnader	10	21 916	10 509	15 500	0
Sum kostnad		**8 806 171**	**7 896 739**	**8 540 881**	**0**
Driftsresultat		**2 432 401**	**2 587 158**	**2 613 000**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		52 100	39 736	11 000	0
Rentekostnad		1 966 777	1 617 465	1 889 000	0
Netto finansposter		**1 914 677**	**1 577 729**	**1 878 000**	**0**
Årsresultat		**517 723**	**1 009 429**	**735 000**	**0**
Overført til/fra annen egenkapital		517 723	1 009 429	0	0
SUM OVERFØRINGER		**517 723**	**1 009 429**	**0**	**0**

Balanse 2024 Holtan Nord Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	17 901 868	17 901 868
Andre driftsmidler	4	693 521	765 833
Sum anleggsmidler		**18 595 389**	**18 667 700**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		34 589	159 115
Forskuddsbetalte kostnader		1 204 856	523 361
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 175 097	1 808 208
Sum omløpsmidler		**3 414 542**	**2 490 684**
SUM EIENDELER		**22 009 931**	**21 158 385**

Balanse 2024 Holtan Nord Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		18 600	18 600
Sum innskutt egenkapital		**18 600**	**18 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 468 642	-15 986 366
Sum opptjent egenkapital		**-15 468 642**	**-15 986 366**
Sum egenkapital	**11**	**-15 450 042**	**-15 967 766**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	33 817 447	34 259 291
Borettsinnskudd		1 873 750	1 873 750
Sum langsiktig gjeld		**35 691 197**	**36 133 041**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 000 928	662 189
Skyldig off. myndigheter		82 847	62 469
Påløpne renter		498 343	10 418
Annen kortsiktig gjeld		186 659	258 033
Sum kortsiktig gjeld		**1 768 776**	**993 109**
Sum gjeld		**37 459 973**	**37 126 150**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 009 931**	**21 158 385**
Pantstillelser	13	35 691 197	36 133 041

Sted:_____ Dato:_____

Ole Thoralf Pedersen Styreleder	Knut Eliassen Heggernes Styremedlem	Magnus Rudi Bendixen Styremedlem
Gunn Nygård Styremedlem	Ritha Bye 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 323 848	7 883 424
3609 Leie parkering	287 236	287 404
3618 Leietillegg strøm	68 433	33 657
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 957 618	1 569 890
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	597 668	706 370
Sum	**11 234 803**	**10 480 745**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Vaskekort/portåpnere/nøkler	3 769	3 152
Sum	**3 769**	**3 152**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	936 224	706 055
5131 Lønnstilskudd	-172 615	-51 350
5150 Påløpne feriepenger	112 347	84 727
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	187 553	149 060
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	15 841	11 946
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønnssysteme	-12 418	-9 388
5753 Tjenestepensjon OTP	65 823	56 103
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-3 860	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	340 000	300 000
Sum	**1 468 894**	**1 247 153**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 2.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Brannalarm	3 Vaskemaskiner	Vaskemaskiner	Søppelhus	Elbil ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 901 868	3 142 962	114 561	162 813	277 813	128 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 901 868	3 142 962	114 561	162 813	277 813	128 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	3 142 962	114 561	162 813	42 829	47 208
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 901 868	0	0	0	234 983	81 542
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	13 891	12 875
Anskaffelsesår :	1970	2013	2015	2016	2021	2021
Antatt levetid i år :		5	5	5	20	10

	Vaskemaskin	Traktor Landini
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 225	378 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 225	378 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 429	37 800
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 796	340 200
Årets avskrivninger :	7 746	37 800
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	7	10

Borettslaget består av 186 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 132, b.nr 307, 308, 311 og 404 i Horten kommune. Eiertomt på 41 744 kvm, som utgjør kr 3 222 336,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561943.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	470	0
6362 Skadedyrutryddelse	2 000	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	2 613	1 992
6392 Containerleie/tømming/avfallshåndtering	49 304	44 920
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	13 132	11 403
Sum	**67 519**	**58 315**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	47 091
6420 Usbl Lisenser	24 578	20 638
Sum	**24 578**	**67 728**

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	6 130	26 204
6540 Inventar	92 684	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 176	6 602
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 099	58 866
6552 Driftsmateriell	23 037	23 055
Sum	**146 125**	**114 727**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	149 414	195 277
6603 Vedlikehold elektro	252 729	129 986
6607 Vedlikehold bad	0	18 484
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	0	87 022
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	337 672	90 027
6630 Egenandel forsikring	30 000	20 000
6641 Malerarbeider	13 502	1 170
6642 Snekkerarbeid	79 808	90 613
6644 Fasade/balkonger	0	724
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	13 934	12 500
6648 Vedlikehold dører og porter	17 125	13 611
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	42 431	30 923
Sum	**936 615**	**690 336**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 650	12 285
6716 Honorarkostnader øvrige	8 750	0
6730 Teknisk honorar	52 500	0
Sum	**73 900**	**12 285**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	12 293	2 413
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 000	4 500
7770 Betalingskostnader	1 201	1 254
7773 Omkostninger innkreving	4 382	2 321
7792 Øredifferanse	-1	2
7795 Husleietap	40	20
Sum	**21 916**	**10 509**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	18 600	0	18 600
Sum innskutt egenkapital	**18 600**	**0**	**18 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-15 986 366	517 724	-15 468 642
Sum opptjent egenkapital	**-15 986 366**	**517 724**	**-15 468 642**
Sum egenkapital	**-15 967 766**	**517 724**	**-15 450 042**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven 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.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken Eiendomskreditt**
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering rør
Lånenummer:	**94817234326**	**94817218797**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.12.2059
Opprinnelig lånebeløp:	14 273 000	21 500 000
Lånesaldo 01.01:	13 814 422	20 444 869
Avdrag i perioden:	308 945	132 899
Lånesaldo 31.12:	**13 505 477**	**20 311 970**
Saldo 5 år frem i tid:	10 941 899	19 226 220

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817218797	128	113 497	14 527 616
	34	103 402	3 515 668
	24	94 530	2 268 720
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817234326	128	75 464	9 659 392
	34	68 752	2 337 568
	24	62 853	1 508 472

På grunn av at et avdrag på lånene blev betalt i det nye året, har borettslaget gjennomført 3 avdrag i stedet for de planlagte 4 avdragene i årsregnskapet. Dette skyldes tidspunktet for betalingen, og avdraget vil bli registrert i regnskapet for det påfølgende året.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	33 817 447
Innskuddskapital	1 873 750
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**35 691 197**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**17 901 868**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 875 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Holtan Nord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Holtan Nord Borettslag

Styreleder	Ole Thoralf Pedersen (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Gunn Nygård (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Magnus Rudi Bendixen (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Knut Eliassen Heggernes (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Ritha Bye (sign.)	13.02.2025

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 Holtan Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: SYIO7-J7BHD-ZUZ0Y-OYGP5-23POW-14OI3

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SYIO7-J7BHD-ZUZ0Y-OYGP5-23POW-14OI3

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-02-16 07:14:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SYIO7-J7BHD-ZUZ0Y-OYGP5-23POW-14OI3

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 - Holtan Nord Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Thoralf Pedersen
Styremedlem, Ritha Bye
Styremedlem, Knut Eliassen Heggernes
Styremedlem, Gunn Nygård
Styremedlem, Magnus Rudi Bendixen
Varamedlem, Anne-Mette Johannesen
Varamedlem, Tone Aker
Varamedlem, Jitka Holanová

Styret i Holtan Nord Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Holtan Nord 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. Holtan Nord Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948940426

Holtan Nord Borettslag består av 186 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Holtan Nord Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561943. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

Det er utført pålagt årskontroll av brannvarsling og nødlys. Kontroll utføres av godkjent kontrollør og avtalepartner ABC Elektro. Abc Elektro har også våren 2024 utført denne kontrollen. Alle brannslokkere i leiligheter og fellesarealer er skiftet ut. Det er nå pulverslokkere som har en levetid på 10 år i leilighetene. Disse skal det utføres egenkontroll på med jevne mellomrom. Alle slokkere i fellesarealer skal kontrolleres årlig og besørges av borettslaget.

Det er utført egenkontroll av lekeplasser og utstyr.

Styrets arbeid

I denne styreperioden er det 4 bruksoverlatinger og 17 eierskifter. Det er gjennomført 9 styremøter i denne perioden. Det har vært 3 forsikringssaker i perioden.

Kostnader

Også dette driftsåret viser høye kostnader for strøm grunnet økte priser. Det har gjennom året blitt foretatt en grundig analyse og overvåking av forbruk uten at det er funnet vesentlige avvik i forhold til tidligere år. Selv om vi mottar strømstøtte er det store avgifter som medvirker til økningen. Styret kan opplyse om at kostnad for strøm havnet på 396.800 for 2024. Det har også kommet inntekter på ca 70.000 for lading av el-biler, som betyr direkte bidrag til utgiftsposten. Dette gjør at vi totalt sett kom greit ut av det. Det foregår en kontinuerlig vurdering av prisen på lading så den harmonerer med kostnaden. Styret jobber videre med å finne tiltak for innsparinger på dette feltet. Etter som andelen el-biler stadig øker ble det også installert to nye ladestasjoner ved Gaupestien 3C og anlegget ved garasjehuset ble oppgradert for å bedre ladehastighet. Behov for flere ladestasjoner vurderes fortløpende. Andre store kostnader i budsjettet er: Forsikringer på Kr. 1.031.730 , Kommunale avgifter på Kr. 2.970.498 , Fiber og Tv-kanaler på Kr. 1.119.734.

Det ble i desember innført eiendomsskatt på 1 promille for 2025. Denne må borettslaget innkreve over felleskostnadene og dette er lagt inn i årets felleskostnader. Det er foretatt en beregning av dette ut fra de opplysninger som ligger hos Skatteetaten og lagt inn i revidert budsjett. For 2026 er det forventet at denne øker til 2 promille. Avsetning av ekstra midler til vedlikehold er også tatt inn i felleskostnadene og avsettes på egne konti.

Utskifting av vinduer

Som meddelt ved siste generalforsamling har styret jobbet med den etterlengtede utskifting av vinduer og eventuell etterisolering. Vi er ennå ikke i mål med dette, men forhåpentlig vil det komme fornuftige måter å gjennom føre dette på etter hvert som vi får på plass nye vedlikeholdsplaner. Vi presenterer våre tanker om dette i møtet.

Avfallshåndtering

Det er gjennomført en grundig utredning med påfølgende søknadsprosess for å finne bedre steder for håndtering av avfall. I denne prosessen har det vært dialog med både Horten Kommune og Vesar. For styret er det viktig at alt dette gjøres i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Det medfører at de allerede planlagte plattinger i alt vesentlig grad ikke kan benyttes da det ikke er tatt hensyn til krav og infrastruktur i bakken. Vi har nå omprosjektert alt dette og i løpet av våren 2025 vil alle nødvendige tillatelser forventes klare så vi kan starte bygging i henhold til prioriteringsplanen som styret legger. Når dette gjennomføres, vil det minske belastningen på grunnen foran blokkene og ikke minst vil brannsikkerheten ivaretas i henhold til lovkrav og det legges til rette for en bedre adkomst for Vesar. Etter endrede henterutiner viser det seg at det er av enda større betydning å sørge for god sortering og ikke minst å kutte opp/slå sammen papp og papir så det ikke flyter over i dunkene.

Konflikter i borettslaget

Det har dessverre også dette året vært noen konflikter i borettslaget. Styret har brukt en del tid og ressurser i forsøk på å løse disse. Vi vil også i denne årsmeldingen komme med en sterk oppfordring til beboerne om å forsøke å snakke sammen og finne løsninger som alle kan leve med. Det er ikke styrets ønske å måtte henvise saker videre til verken Konfliktråd eller til vår advokat (som vi for øvrig har dekket i våre forsikringer og forretningsføringsavtalen) siden det oftest er relativt trivielle ting som skaper konflikter. Styret ser det ikke som vår oppgave å mekle for å løse konflikter som kan løses ved dialog og at man innordner seg de regler som er satt av fellesskapet. Vi minner om at

styret har mange oppgaver som skal løses og at vårt borettslag er en relativt stor virksomhet som krever ressurser for å drifte.

Vaktmestere

Våre vaktmestere ser ut til å jobbe godt sammen som et team som utfyller hverandre på en bra måte. Sven Jedamski har nå vært fast ansatt hos oss i et drøyt år og Kjell Haugan har passert 10 års ansettelse. Det ble også i 2024 mottatt lønnstilskudd i 6 måneder for Sven. Dette kan man se i årsregnskapet.

Avslutningsvis ønsker leder å rette en takk til styret for et smidig og godt samarbeide med god oppgavedeling, progresjon og fremdrift gjennom denne perioden. Retter også en takk til vaktmesterne som utfører sine oppgaver samvittighetsfullt og godt. Sist, men ikke minst takker vi alle beboere for imøtekommenhet og også Usbl som viser seg som en god samarbeidspartner.

Årsmelding er godkjent av styret 10.2.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2025

Valg 2025

Valgkomiteen takker for tilliten vist oss for å gjøre dette arbeidet. Det er i år kommet inn 3 unike forslag til vervene for Styremedlem, Varamedlem og Valgkomite i tillegg til de sittende styremedlemmer som var på valg, og som stiller til gjenvalg. Av de 3 foreslåtte er 3 kvinner, ingen menn. Av de sittende styremedlemmene som stiller til gjenvalg er det 3 kvinner og 1 mann. 3 Styremedlemmer, 3 Varamedlemmer og 3 Valgkomitemedlemmer er i år på valg. Av disse ble alle unntatt 1 som er flyttet fra Borettslaget spurt om de ville stille til gjenvalg.

Av nye kandidatforslag takket 2 ja, og en har vi ikke fått svar fra, til å stille til valg. Ingen takket nei.

Vi har vært i dialog med alle vi har fått kontakt med.

Styremedlemmer	**Stiller til gjenvalg**
Ritha Bye	Stiller til gjenvalg
Knut Heggernes	Stiller til gjenvalg
Gunn Nygård	Stiller ikke til gjenvalg

Varamedlemmer	**Stiller til gjenvalg**
Anne Mette Johannessen	Ikke valgbar
Tone Aker	Stiller til gjenvalg
Jitka Holanova	Stiller til gjenvalg

Valgkomite	Stiller til gjenvalg
Cecilie Thoresen	Stiller til gjenvalg
Olga Stabell	Foreslått og stiller til valg i annen rolle/gjenvalg
Nina Paulsen	Foreslått og stiller til valg i annen rolle/gjenvalg
Susanne Langøen	Foreslått, ikke fått svar

Med følgende begrunnelse innstiller valgkomiteen:

Da det ikke kom inn særlig mange nye forslag i år, og de fleste av de sittende styremedlemmene ønsket å stille til gjenvalg, så støttet dette strategien om å tenke kontinuitet for styret til beste for borettslaget. Vi hadde ikke så mange valg når det kom til kjønnsfordeling, da ingen flere menn var foreslått i år.

Rolle	Valgkomiteens innstilling
Styremedlem	Ritha Bye
Styremedlem	Knut Heggernes
Styremedlem	Olga Stabell
Varamedlem	Tone Aker
Varamedlem	Jitka Holanova
Varamedlem	Nina Paulsen

Valgkomite	Cecilie Thoresen
Valgkomite	Nina Paulsen

Vi har i år valgt å ikke legge ved presentasjon av kandidatene skriftlig, men dersom det er ønskelig så tar vi en kort muntlig presentasjon på Generalforsamlingen.

Valgkomiteen 2025,

Cecilie Thoresen

Olga Stabell

Nina Paulsen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Holtan Nord Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Thon Hotell Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Harald Røed .....Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ritha Bye .....

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Martine Torve .....

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: 23 .....

Antall fremlagte fullmakter: 1 .....

Totalt: 24 .....

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 340.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2(1)

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.

Vedtak:
Forslaget ble... enstemmig vedtatt .....

5.2 Parkering

Ønsker å ta opp dette med parkering på utsiden der flere beboere har både 2 og 3 biler i sitt eie samt firmabil. Er ofte vi andre beboer ikke finner parkeringsplass da det opptas flere plasser enn nødvendig. Står også en bil med skilt som ikke har vært i drift siden sommeren 2023 som burde vært fjernet.

Vedtak:
Styret vil ta en gjennomgang og se om det foreligger muligheter for å etablere et begrenset antall nye plasser.

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av 3 medlemmer til styret

Ritha Bye er forespurt og stiller til gjenvalg som styremedlem.
Knut Heggernes er forespurt og stiller til gjenvalg som styremedlem.
Olga Stabell er forespurt og stiller til valg som styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Ritha Bye for 2 år.
Valgt ble: Knut Heggernes for 2 år.
Valgt ble: Olga Stabell for 2 år.

6.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Tone Aker er forespurt og stiller til gjenvalg som varamedlem.
Jitka Holanovà er forespurt og stiller til gjenvalg som varamedlem.
Anne Mette Johannessen er ikke lenger valgbar siden hun har solgt sin andel.
Nina Paulsen er forspurt og stiller til valg som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Jitka Holanova for ett år.

Valgt ble: Tone Aker for ett år.

Valgt ble: Gunn Nygaard for ett år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Styreleder velges som delegat 1 og styret finner delegat nummer 2.

Enstemmig vedtatt

6.4 Valg av valgkomite

Borettslagets valgkommitè er viktig for rekruttering av tillitsvalgte.

Cecilie Thoresen har sittet i valgkommitèen i noen år nå og har god erfaring med dette arbeidet. Hun sier seg villig til å fortsette.

Olga Stabell ønsker å tre ut fra valgkommitèen og stille som styremedlem.

Nina Paulsen har sittet i valgkommitèen et år og ønsker å fortsette.

Vedtak:

Valgt ble:

Cecilie Thoresen og Nina Paulsen

.

Møteleder

Protokollvitne

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Holtan Nord Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Styrets forslag vedr varmepumper
- 5.2 Endring av Husordensreglene
- 5.3 Forslag fra Anna Albrigtsen
- 5.4 Forslag fra Elin Kathrine Remmen
- 5.5 Forslag fra Anita Helgerød
- 5.6 Forslag fra Kari Olavsdatter Jørgensen ladere
- 5.7 Forslag fra Olga Stabell vedr varamedlemmer

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrets honorar vedtas til Kr.340.000,- og fordeles internt.

5. Andre saker

5.1 Styrets forslag vedr varmepumper

Retningslinjer og forutsetninger for anskaffelse og installasjon av varmepumper i Holtan nord brl.

På bakgrunn av at det har kommet flere henvendelser til styret fra beboere med ønske om å installere varmepumper ønsker Styret i Holtan Nord Borettslag å tilrettelegge for anskaffelse av varmepumpe for beboeres/eiers egen kostnad.

Styret i Holtan Nord Brl anbefaler derfor anskaffelse av varmepumpe basert på retningslinjer utarbeidet i vedlagte forslag.

Varmepumper er energibesparende, og er i takt med tiden vi lever i.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler å vedta forslaget ut fra vedlagte forutsetninger.

Dersom det fattes vedtak om godkjenning medfører det endring av Husordensreglene.

Styrets innstilling: **Styret vurderer anbefalingen slik:**
Selv om borettslagsloven ikke nevner varmepumper spesielt, men generelt sier loven at bruken ikke på urimelig eller unødvendig måte må være til skade eller ulempe for andelseiere.

I en Lagmannsrett dom fra 2015 (LB-2015-101-101485-1) tok lagmannsretten stilling til hvorvidt installasjon av varmepumpe

innebar en overtredelse av forbudet i nabolovens §2. Sitat fra dom: Det er etter lagmannsretten syn klart at det er ventelig og påregne at varmepumpen ble installert. Av miljø og økonomiske grunner er varmepumpe blitt vanlig i boliger, og eiendommene ligger i et boligområde med forholdsvis tett bebyggelse og hvor du har en merkbar bakgrunnsstøy, særlig fra biler. Spørsmålet er om støyen fra varmepumpen er så sjenerende og plagsom for ankemotpartene at tålegrensen etter naboloven §2 er overskredet.

Retten kom frem til at en varmepumpe installasjon ikke var i strid med nabolovens §2.

Nyere varmepumper lager liten støy, og støy sjenanse kan en nærmest se bort ifra. (Grenseverdien på 42 dBA i forurensningsforskriften for innendørs støy fra utendørs kilder gjelder for alle.) Som vist i støykartet er støynivå på 40 dB vanlig hjemme støy og støynivå på 60 dB lyd fra en vanlig samtale og bakgrunnsmusikk, kan også sammenlignes med lyd fra et kjøleskap. Støy fra utedelen til en varmepumpe er fra 43-59 dB.

Styret anbefaler at det tillates å montere varmepumper etter utarbeidede retningslinjer.

5.2 Endring av Husordensreglene

Som følge av vedtak om å tillate montering av varmepumpe(r) vil det være nødvendig å endre Husordensreglene.

I dag lyder Husordensreglene rundt dette:

§3. BALKONGER OG VINDUER

Montering på vegger;

Varmepumpe, parabolantenner o.l. kan ikke monteres på terrasse eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

Styret ønskes dette endret til:

§3. BALKONGER OG VINDUER

Montering på vegger;

Parabolantenner o.l. kan ikke monteres på terrasse eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

Varmepumper

Varmepumper tillates montert.

Det skal opprettes avtale om montering og vedlikehold utferdiget av Borettslaget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til endring. Styret utarbeider retningslinjer og lager skjema med avtale om montering og vedlikehold som er vedlagt innkallingen

Styrets innstilling: **Styrets begrunnelse:**

I lys av at strømpriser har steget til et høyere nivå ser styret at det kan være besparelser for den enkelte beboer og ikke minst økt komfort i leiligheter. Etter som varmepumper har utviklet

seg i den retning at støy fra utedel er minimalisert ønsker styret at det tillates montering etter gitte regler og plasseringer utarbeidet av styret.

5.3 Forslag fra Anna Albrigtsen

Sak1. Vinduene

Dette bør tas opp til vurdering på nytt, og bør enten byttes eller isoleres rundt dem for det hjelper ikke med pakninger i vinduene når det er under vinduskarmer og på sidene det trekker.

Sak2. Bobilparkering

Jeg synes det blir helt feil at disse bobilene opptar 3-4 plasser hele året, med så lite gjesteparkeringsplasser som det er her. Er jo heller ikke gunstig plassert i henhold til oversikten bilene som kjører ut/inn av garasjen har over området rundt.

Sak3. Avskiltede biler

Disse bør vel fjernes og ikke oppta unødige plasser.

Sak4. Snømåking

Reagere på snømåking i vinter og hvor seint det ble måket ut på dagen. Dette ble jo spådd om i god tid i forkant og er ikke noe som kom overraskende på oss. Hadde det skjedd noe prekært som kritisk sykdom eller brann så hadde ikke noen utrykningskjøretøy kommet seg frem, og det er ganske skremmende. Bør vel også tilrettelegge måkingen slik at beboere kommer seg på jobb.

Forslag til vedtak: Sak 1 orienteres om av styret. Styret gis fullmakt til å utrede alternativer.

Sak 2, 3 og 4 behandles ikke av generalforsamlingen da dette er ting som hører inn under den daglige driften.

Styrets innstilling: **Utskifting av vinduer**
Det er ikke gjennomført noe tidligere plan på utbytting av vinduer.
Styret har vurdert forslaget om utbytting av vinduer; Det er ikke økonomi i borettslaget til å sette i gang med et slikt prosjekt.
Hvis et slikt prosjekt skal gjennomføres må det sees i sammenheng med å bytte ut utvendige flater sammen med vinduer.
For å få gjennomført dette må det tas opp et lån på ca. 70-80 mill. kr og dvs at fellesutgiftene vil øke med 2-3000 kr pr mnd

5.4 Forslag fra Elin Kathrine Remmen

Ønsker redegjøring av plan/fremdrift for utskifting av særdeles gamle soveromsvinduer. Tidligere plan har blitt skjøvet på?

Eventuelt bør det tas til vurdering om forsamlingen ønsker å bytte. Det bør også vurderes en løsning i to faser- de tydeligste behovene og de som kan vente noen få sesonger i trinn 2.

Forslag til vedtak: Orienteres om av styret. Styret gis fullmakt til å utrede alternativer.

Styrets innstilling: **Utskifting av vinduer**
Det er ikke gjennomført noe tidligere plan på utbytting av vinduer.
Styret har vurdert forslaget om utbytting av vinduer; Det er ikke økonomi i borettslaget til å sette i gang med et slikt prosjekt.
Hvis et slikt prosjekt skal gjennomføres må det sees i sammenheng med å bytte ut utvendige flater sammen med vinduer.
For å få gjennomført dette må det tas opp et lån på ca. 70-80 mill. kr og dvs at fellesutgiftene vil øke med 2-3000 kr pr mnd

5.5 Forslag fra Anita Helgerød

1. Avskiltede biler bør fjernes fra parkeringsplasser/parkeringshus så de ikke tar opp unødige plasser.

2. Bobilparkering: Det er lite gjesteparkering tilgjengelig i borettslaget. Syns det er ille at bobil/campingvogn opptar flere plasser året rundt.

3. Trapp til parkeringshus bør utbedres ned til port C og D.

4. Snømåking: Rydding av snø bør skje grytidlig slik at beboere ikke blir hindret av snøen og grei fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

5. Vinduene bør tas opp til vurdering på nytt.

Forslag til vedtak: Sak 1-4 behandles ikke av generalforsamlingen da dette hører inn under den daglige driften og er inn i planer for dette.

Sak 5 belyses i andre forslag innkommet og tas inn i disse.

5.6 Forslag fra Kari Olavsdatter Jørgensen ladere

Jeg vil gjerne at styret ser på mulighet for strøm/ladere til garasjene/garasjeplassene, og om det er mulig å få til felles eller om det er noe man må koste selv.

Forslag til vedtak: Styret utreder muligheter for utvidelse av ladestasjonene våre og kostnader rundt dette.

Styrets innstilling: Styret kan ikke uten videre imøtekomme forslaget. Det krever oppgraderinger av elektrisk anlegg både i tregarasjer og garasjehus. Styret ønsker primært å finne plass til utvidelse med to ladestasjoner ved Gaupestien 3 og 5.

5.7 Forslag fra Olga Stabell vedr varamedlemmer

Gjennom flere år har Holtan Nord Borettslag varierende praksis med at alle varamedlemmer deltar/ikke deltar i styremøtene. Dette varierer fra styre til styre med sine fordeler og ulemper. For å holde kontinuitet i styret, flyt i saker, motivasjon og mer aktiv rolle i alle verv i styret foreslår jeg at varamedlemmer inviteres/deltar i alle styremøter. Med ord og diskusjonsmuligheter, men ingen stemmerett så lenge alle styremedlemmer er til stede.

Forslag til vedtak: Styret vedtar selv hvilken praksis som velges for bruk av varamedlemmer.

Styrets innstilling: Styret ønsker å se på praksisen og vurdere om et eller alle varamedlemmer innkalles.

Dagens praksis er at varamedlem innkalles ved behov, enten ved fravær eller inhabilitet i saker. Styret kan se nytten i å endre praksis.

Det kreves at 4 av 5 faste medlemmer er til stede for å fatte gyldige vedtak.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Thoralf Pedersen
Styremedlem, Ritha Bye
Styremedlem, Knut Eliassen Heggernes
Styremedlem, Peter Stensrud
Styremedlem, Gunn Nygård
Varamedlem, Anne-Mette Johannesen
Varamedlem, Tore Hagen
Varamedlem, Ingun Bekkevold

6.1 Valg av leder

Ole Thoralf Pedersen foreslått og innstilt.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Peter Stensrud foreslått og innstilt.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Jitka Holanova, Anne Mette Johannessen og Tone Aker foreslått og innstilt.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Borettslaget kan møte med to delegater.

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegater selv.

6.5 Valg av valgkomite

Cecilie Thoresen og Olga Stabell er forslått og innstilt. Det er ønske om å velge et medlem i tillegg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	-963 496	1 003 352
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 009 429	-789 588
Tilbakeføring av avskrivning	34 512	28 702
Kjøp / salg anleggsmidler	-378 000	-54 225
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 795 130	-1 151 737
B. Årets endring disponible midler	2 461 071	-1 966 848
C. Disponible midler	1 497 575	-963 496
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 490 684	1 677 861
Kortsiktig gjeld	-993 109	-2 641 356
C. Disponible midler	1 497 575	-963 496

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

Resultatregnskap 2023 Holtan Nord Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 480 745	10 127 337	10 372 458	11 148 881
Sum leieinntekt		10 480 745	10 127 337	10 372 458	11 148 881
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	3 152	5 956	5 000	5 000
Sum annen inntekt		3 152	5 956	5 000	5 000
Sum inntekt		10 483 897	10 133 293	10 377 458	11 153 881
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	947 153	1 237 789	1 200 158	1 202 081
Styrehonorar	3	300 000	300 000	300 000	340 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	34 512	28 702	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		420 871	203 535	200 000	360 000
Kostnad eiendom/lokale	5	58 315	47 254	52 000	64 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 710 203	2 237 820	2 600 000	3 000 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	67 728	80 270	155 000	85 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	114 727	67 555	50 000	52 000
Reparasjon og vedlikehold	8	690 336	3 583 220	1 150 000	785 000
Revisjonshonorar		12 991	12 154	12 500	13 000
Forretningsførerhonorar		350 798	340 912	350 000	370 000
Andre honorar		12 285	13 208	14 000	9 000
Kontorkostnad		22 334	16 493	7 500	7 500
TV/bredbånd		1 030 959	973 597	1 035 000	1 100 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		65 950	49 237	42 000	42 000
Kontingent og gaver		59 080	55 800	55 800	55 800
Forsikring		987 986	870 492	962 000	1 040 000
Andre kostnader		10 509	8 242	15 500	15 500
Sum kostnad		7 896 739	10 126 278	8 201 458	8 540 881
Driftsresultat		2 587 158	7 015	2 176 000	2 613 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		39 736	9 310	11 000	11 000
Rentekostnad		1 617 465	805 912	1 139 000	1 889 000
Netto finansposter		1 577 729	796 602	1 128 000	1 878 000
Årsresultat		1 009 429	-789 588	1 048 000	735 000
Overført til/fra annen egenkapital		1 009 429	-789 588	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 009 429	-789 588	0	0

Balanse 2023 Holtan Nord Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	17 901 868	17 901 868
Andre driftsmidler	4	765 833	422 345
Sum anleggsmidler		18 667 700	18 324 212
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		159 115	122 327
Forskuddsbetalte kostnader		523 361	1 225 313
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 808 208	330 220
Sum omløpsmidler		2 490 684	1 677 861
SUM EIENDELER		21 158 385	20 002 073

Balanse 2023 Holtan Nord Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		18 600	18 600
Sum innskutt egenkapital		18 600	18 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-15 986 366	-16 995 794
Sum opptjent egenkapital		-15 986 366	-16 995 794
Sum egenkapital	9	-15 967 766	-16 977 194
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	34 259 291	32 464 161
Borettsinnskudd		1 873 750	1 873 750
Sum langsiktig gjeld		36 133 041	34 337 911
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		662 189	2 305 159
Skyldig off. myndigheter		62 469	87 743
Påløpne renter		10 418	6 761
Annen kortsiktig gjeld		258 033	241 693
Sum kortsiktig gjeld		993 109	2 641 356
Sum gjeld		37 126 150	36 979 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 158 385	20 002 073
Pantstillelser	11	36 133 041	34 337 911

Sted:_____ Dato:_____

Ole Thoralf Pedersen Styreleder	Knut Eliassen Heggernes Styremedlem	Gunn Nygård Styremedlem
Peter Stensrud Styremedlem	Ritha Bye 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 883 424	7 935 024
3609 Leie parkering	287 404	283 702
3618 Leietillegg strøm	33 657	23 605
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 569 890	750 008
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	706 370	1 134 998
Sum	10 480 745	10 127 337

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Vaskekort/portåpnere/nøkler	3 152	5 956
Sum	3 152	5 956

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	706 055	891 261
5102 Overtid fra lønnssystemet	0	1 368
5131 Lønnstilskudd	-51 350	0
5150 Påløpne feriepenger	84 727	107 116
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	149 060	175 473
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	11 946	15 103
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønnssysteme	-9 388	-12 199
5753 Tjenestepensjon OTP	56 103	59 667
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	300 000
Sum	1 247 153	1 537 789

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,33.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Brannalarm	3 Vaskemaskiner	Vaskemaskiner	Søppelhus	Elbil ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 901 868	3 142 962	114 561	162 813	277 813	128 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 901 868	3 142 962	114 561	162 813	277 813	128 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	3 142 962	114 561	162 813	28 939	34 333
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 901 868	0	0	0	248 874	94 417
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	13 891	12 875
Anskaffelsesår :	1970	2013	2015	2016	2021	2021
Antatt levetid i år :		5	5	5	20	10

	Vaskemaskin	Traktor Landini
Anskaffelseskost pr.01.01 :	54 225	0
Årets tilgang :	0	378 000
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 225	378 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 683	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	44 542	378 000
Årets avskrivninger :	7 746	0
Anskaffelsesår :	2022	2023
Antatt levetid i år :	7	10

Borettslaget består av 186 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 132, b.nr 307, 308, 311 og 404 i Horten kommune. Eiertomt på 41 744 kvm, som utgjør kr 3 222 336,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561943.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	0	797
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 992	0
6392 Containerleie/tømming/avfallshåndtering	44 920	32 679
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	11 403	13 778
Sum	58 315	47 254

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	47 091	0
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS	20 638	27 204
6440 Leasing traktor og gressklipper	0	53 066
Sum	67 728	80 270

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	26 204	15 323
6540 Inventar	0	4 634
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	6 602	7 535
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	58 866	27 777
6552 Driftsmateriell	23 055	12 285
Sum	114 727	67 555

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	195 277	118 193
6603 Vedlikehold elektro	129 986	14 615
6607 Vedlikehold bad	18 484	2 241
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	87 022	1 005
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	90 027	82 304
6630 Egenandel forsikring	20 000	30 000
6641 Malerarbeider	1 170	16 432
6642 Snekkerarbeid	90 613	23 702
6644 Fasade/balkonger	724	220
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	12 500	7 960
6648 Vedlikehold dører og porter	13 611	7 094
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	3 277 361
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	30 923	2 094
Sum	690 336	3 583 220

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	18 600	0	18 600
Sum innskutt egenkapital	18 600	0	18 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-16 995 794	1 009 428	-15 986 366
Sum opptjent egenkapital	-16 995 794	1 009 428	-15 986 366
Sum egenkapital	-16 977 194	1 009 428	-15 967 766

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven 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.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt
Formål:	Rehabilitering	Rehabilitering rør	Rehabilitering
Lånenummer:	94817234326	94817218797	94817206950
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2023	2021	2019
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	4.05 %
Betingelser:		Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2042	30.12.2059	18.01.2023
Opprinnelig lånebeløp:	14 273 000	21 500 000	14 475 000
Lånesaldo 01.01:	0	20 691 161	11 773 000
Avdrag i perioden:	458 578	246 292	11 773 000
Opptak i perioden:	14 273 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	13 814 422	20 444 869	0
Saldo 5 år frem i tid:	11 494 134	19 463 190	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817218797	128	114 240	14 622 720
	34	104 078	3 538 652
	24	95 148	2 283 552
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817234326	128	77 191	9 880 448
	34	70 325	2 391 050
	24	64 291	1 542 984

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	34 259 291
Innskuddskapital	1 873 750
Boligselskapets pantesikrede gjeld	36 133 041
Bokført verdi av pantsatt eiendom	17 901 868

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 875 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Holtan Nord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Holtan Nord Borettslag

Styreleder	Ole Thoralf Pedersen (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Peter Stensrud (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Gunn Nygård (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Ritha Bye (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Knut Eliassen Heggernes (sign.)	20.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Holtan Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Holtan Nord Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

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, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 11PTQ-8C5YB-7H4Q5-WC3WJ-SWO4O-KLEQK

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 11PTQ-8C5YB-7H4Q5-WC3WJ-SWO4O-KLEQK

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-02-26 19:46:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 11PTQ-8C5YB-7H4Q5-WC3WJ-SWO4O-KLEQK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Holtan Nord Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Thoralf Pedersen
Styremedlem, Ritha Bye
Styremedlem, Knut Eliassen Heggernes
Styremedlem, Peter Stensrud
Styremedlem, Gunn Nygård
Varamedlem, Anne-Mette Johannesen
Varamedlem, Tore Hagen
Varamedlem, Ingun Bekkevold

Styret i Holtan Nord Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Holtan Nord 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. Holtan Nord Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948940426
Holtan Nord Borettslag består av 186 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Holtan Nord Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561943. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Holtan Nord Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Årsmelding 2023 - Holtan Nord Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Holtan Nord Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023: Det er utført pålagt årskontroll av brannvarsling og nødlys. Kontroll utføres av godkjent kontrollør og avtalepartner ABC Elektro. Abc Elektro har også våren 2023 utført denne kontrollen og i tillegg utført pålagt kontroll av el-anlegg i fellesarealer, noe som medfører behov for utbedringer.

Det er utført egenkontroll av lekeplasser og utstyr.

Styret er ansvarlig for brannsikkerheten og våren 2024 blir alle brannslukkere skiftet. Det sendes ut egen info om dette.

Styrets arbeid

I denne styreperioden er det 5 bruksoverlatinger og 9 eierskifter. Det er gjennomført 10 styremøter i denne perioden. Det har vært 2 forsikringssaker i perioden.

Strømkostnader

Ut over driftsåret skulle kostnader for strøm bli en utfordring grunnet økte priser. Det ble foretatt en grundig analyse av årsaker uten at det er funnet vesentlige avvik i forhold til tidligere år med hensyn til forbruk. Selv om vi mottar strømstøtte er det store avgifter som medvirker til økningen. Styret må medgi at vi bommet kraftig da vi budsjetterte denne posten. Det har også kommet inntekter på nesten 34.000 for lading av el-biler. Dette sammen med sparte lønnskostnader og andre tiltak gjør at vi totalt sett kom greit ut av det. Det ble også besluttet å senke prisen på lading. Styret jobber videre med å finne tiltak for innsparinger.

Utskifting av vinduer

Etter å ha konstatert svært høye kostnader for etterisolering og utskifting av vinduer og lunken interesse i markedet har styret sporadisk hatt dette på agendaen. Etter innkomne forslag til Generalforsamlingen 2024 ønsker styret å utrede dette nok en gang. Vi presenterer våre tanker om dette i møtet.

Traktor

Styret har nå innløst/kjøpt ut traktoren fra leasingavtalen da den gikk ut. Dette kostet 378.000. Dette medfører sparte kostnader til leie på anslagsvis 120.000 årlig.

Konflikter i borettslaget

Det har dessverre vært noen konflikter mellom beboere. Styret har brukt en del tid og ressurser i forsøk på å løse disse. Vi vil komme med en sterk oppfordring til beboerne om å forsøke å snakke sammen og finne løsninger som alle kan leve med. Vi ønsker ikke at vi må henvise saker videre siden vi ikke ser det som vår oppgave å mekle for å løse relativt trivielle konflikter som kan løses ved dialog og at man innordner seg de regler som er satt av fellesskapet.

Vaktmestere

Våren 2023 fikk vi søknad fra Aleksandr Vladimirov om permisjon uten lønn i 6 måneder. Han valgte dessverre å si opp sin stilling hos oss med fratredelse 1.oktober. Vi takker Aleksandr for innsatsen gjennom de år han var ansatt hos oss. Da vi godkjente permisjonen kontaktet vi Nav for å få inn en vikar. Dette resulterte i at vi fikk inn Sven Jedamski i første omgang til arbeidstrening uten kostnad for oss. Etter at Aleksandr sa opp sin stilling ble det besluttet å tilby Sven fast jobb og han tiltrådte 1.oktober. Det ble også fremforhandlet og innvilget lønnstilskudd i 6 måneder for ham. Som man kan lese i årsregnskapet hadde vi en betydelig reduksjon i lønnskostnader som en følge av dette.

Avslutningsvis ønsker leder å rette en takk til styret for et smidig og godt samarbeide med god oppgavedeling, progresjon og fremdrift gjennom denne perioden. Retter også en takk til vaktmesterne som utfører sine oppgaver samvittighetsfullt og godt. Sist, men ikke minst takker vi alle beboere for imøtekommenhet og også Usbl som viser seg som en god samarbeidspartner.

Årsmelding er godkjent av styret 20.2.2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til:	Andelseiere i Holtan Nord Brl og installatører av varmepumper i Holtan Nord Brl

Del 1:

Retningslinjer og forutsetninger for anskaffelse og installasjon av varmepumper i Holtan nord brl.

På bakgrunn av at det har kommet flere henvendelser til styret fra beboere med ønske om å installere varmepumper ønsker Styret i Holtan Nord Borettslag å tilrettelegge for anskaffelse av varmepumpe for beboeres/eiers egen kostnad.

Styret i Holtan Nord Brl anbefaler derfor anskaffelse av varmepumpe basert på nedenfor stående retningslinjer.

Montering/Installasjon:

For endeleiligheter i blokkene Ulvestien 1, Gaupestien 3 og 5, Ludv Løvaasgt 60, Redaktør Thommessensgt 2 og kan varmepumpen(e) installeres på fasade endevegg til hver etasje i rett vertikal linje eller horisontalt på en linje på den delen som er mot stuedelen, det vil si 3 og 4 varmepumper i hver ende. For øvrige blokker anbefaler styret montering inne på veranda da disse er åpne.

For leiligheter i første etasje kan varmepumpen monteres under verandaen. Kondensvann avrenningsvann må føres bort – se nedenfor.

For leilighetene i 3dje og 4rde etasje vurderer styret installasjon av ute del på taket med rørledninger i plastkanal til respektive leiligheter.

Dersom det er nødvendig med elektrisk oppgradering til varmepumpens tilkobling skal det være på beboers egen kostnad.

Monteringsarbeider, adkomst skal i minst mulig utstrekning forringe eksisterende fasader. Beboer er ansvarlig for å utbedre inngrep på bygget dersom varmepumpen fjernes, eller at fasaden blir forringet eller skadet under installasjon.

Montering skal skje med støy og vibrasjonsdempende elementer/stativer.

Kondensvann må ledes bort slik at det ikke forårsaker is-svuller om vinteren heller ikke vannrenning på plener, grus og asfalt der folk ferdes.

Om vinteren avrimer varmepumpa seg selv automatisk; for å unngå permanent dannelse av is, rim og snø på utedelen. Dette genererer tidvis nokså mye vann og kondensvannet må derfor ledes bort fra grunnmur.

Kondensavrenningen kan eventuelt føres inn i kjeller, men da med egen elektrisk fordamper.

Det kan være opptil et par liter vann i timen, og i løpet av en vinter kan det bli mye is.

Ute del på endevegger må bygges inn i eget hus/deksel for varmepumper (varmepumpehus) for å få symmetri og likhet på veggen. Styret stiller krav til at det anskaffes samme type deksel for alle varmepumper som installeres på alle synlige vegger; her kan beboere samarbeide om å finne den passende type. Alternativt kan styret finne type og bestemme. Fargen på varmepumpehuset må harmonere med fargen på fasadeveggen der den monteres.

Styret vurderer anbefalingen slik:

Selv om borettslagsloven ikke nevner varmepumper spesielt, men generelt sier loven at bruken ikke på urimelig eller unødvendig måte må være til skade eller ulempe for andelseiere.

I en Lagmannsrett dom fra 2015 (LB-2015-101-101485-1) tok lagmannsretten stilling til hvorvidt installasjon av varmepumpe innebar en overtredelse av forbudet i nabolovens §2. Sitat fra dom: Det er etter lagmannsretten syn klart at det er ventelig og påregne at varmepumpen ble installert. Av miljø og økonomiske grunner er varmepumpe blitt vanlig i boliger, og eiendommene ligger i et boligområde med forholdsvis tett bebyggelse og hvor du har en merkbar bakgrunnsstøy, særlig fra biler. Spørsmålet er om støyen fra varmepumpen er så sjenerende og plagsom for ankemotpartene at tålegrensen etter naboloven §2 er overskredet.

Retten kom frem til at en varmepumpe installasjon **ikke** var i strid med nabolovens §2.

Nyere varmepumper lager liten støy, og støy sjenanse kan en nærmest se bort ifra. (Grenseverdien på 42 dBA i forurensningsforskriften for innendørs **støy** fra utendørs kilder gjelder for alle.) Som vist i støykartet er støynivå på 40 dB vanlig hjemme støy og støynivå på 60 dB lyd fra en vanlig samtale og bakgrunnsmusikk, kan også sammenlignes med lyd fra et kjøleskap. Støy fra utedelen til en varmepumpe er fra 43-59 dB.

Støynivå – sammenligning: *Kilde soundproofingguide.com*



Varmepumper som installeres på vegger i denne forbindelse kan ikke ansees som fasade endring siden bygningene ikke er verneverdige, men et inngrep på felles bygningsmasse som krever tillatelse fra styret.

Varmepumper er energibesparende, og er i takt med tiden vi lever i.

På den annen side er varmepumper blitt en vanlig, miljøvennlig og ofte anbefalt oppvarmingskilde.

Del 2:

Avtale med retningslinjer for tillatelse til installasjon av varmepumpe i Holtan Nord Borettslag

Undertegnede andelseier : _____

_____

Adresse **Leilighets nr./andel nr.**

Retningslinjer:

- All inngripen i bygget skal godkjennes av styret før arbeide med installasjon påbegynnes.
- Installasjon av varmepumpe krever et inngrep i utvendig bygning som er felles areal, og det er styrets oppgave å forvalte alle fellesarealer. Andelseier kan ikke installere større utstyr på fasadevegger uten at styret har godkjent det.
- Overholdes ikke disse retningslinjene kan styret forlange installasjonen fjernet, og eventuelt skader eller forringelse som ble forårsaket rettes opp til den stand det var før installasjonen.
- Dersom Borettslaget bestemmer seg for en rehabilitering av fasader der varmepumpe er montert forplikter andelseier å tilrettelegge for tilkomst uten kostnad for Borettslaget- eventuelt midlertidig fjernes og monteres tilbake for egen kostnad.
- Vedlikeholdskostnader er for andelseiers egen kostnad og det kreves at andelseier må ha inngått service avtale.
- Installasjonen må foretas av en godkjent installatør – f-gass sertifisert.
- Varmepumpen må være godkjent for norske forhold.
- Varmepumpen må ikke monteres direkte på trevegg.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler, og fargen må harmonere med fargen på veggen.
- Kondensvann må ledes bort slik at det ikke forårsaker is-svuller om vinteren heller ikke vannrenning på plener, grus og asfalt der folk ferdes.
- Om vinteren avrimer varmepumpa seg selv automatisk; for å unngå permanent dannelse av is, rim og snø på utedelen. Dette genererer tidvis nokså mye vann og kondensvannet må derfor ledes bort fra grunnmur.
- Ved salg av bolig må det fremgå at ny andelseier overtar ansvaret for å overholde disse retningslinjene, og eventuelt senere endringer.
- Overholdes ikke disse retningslinjene med eventuelle endringer kan styret forlange at varmepumpen fjernes og all inngripen i bygningsmassen settes tilbake i opprinnelig stand for beboer/eiers kostnad.

Dato/sted _____ _____

For styret i Holtan Nord Brl

Navn:

_____

Styreleder

Andelseier/beboer:

_____

Valgkomiteen 2024;

6.0 Valg

Valgkomiteen takker for engasjementet og velvilligheten fra beboerne som sørger for en spennende jobb for Valgkomiteen. Vi har i år mottatt 19 unike kandidater til ulike styreverv. Dette er inkludert kandidater som allerede besitter et styreverv, som også var foreslått til andre roller. Av alle de foreslåtte er 12 kvinner, og 7 menn.

Leder, ett styremedlem, 3 varamedlemmer og 2 valgkomite er i år på valg.

Av disse ble samtlige spurt om de ville stille til gjenvalg. 1 sittende kandidat har vi ikke fått svar av.

Av nye kandidatforslag, så var det 4 som takket ja til å stille til valg, 6 takket nei. 1 viser seg å ha flyttet og 1 har vi ikke fått kontakt med.

Vi har vært i dialog med alle vi har fått kontakt med.

Vi har i år valgt å ikke legge ved presentasjon av kandidatene skriftlig, men dersom det er ønskelig så tar vi en kort muntlig presentasjon på Generalforsamlingen.

Valg av Leder

Leder på valg

Ole Th. Pedersen

Kandidater

Ole Th. Pedersen

Valgkomitéen sin innstilling til Leder er:

Ole Th. Pedersen

Med følgende begrunnelse:

Valgkomiteen har tenkt strategisk rundt kontinuitet for det kommende året, samt neste valgperiode, til beste for borettslaget i hele denne innstillingen, som også innbefatter rollen som Leder.

Det er strategisk viktig å se på kontinuitet og kompetanseoverføring i styrearbeidet, og dette har preget beslutningen om innstillinger.

Ingen andre foreslåtte kandidater takket ja til å stille til valg i lederrollen.

Valg av styremedlem

Styremedlem på valg

Peter Stensrud

Kandidater

Magnus Bendiksen

Peter Stensrud

Susanne Langøen

Valgkomitéen sin innstilling til styremedlem er:

Peter Stensrud

Med følgende begrunnelse:

Valgkomiteen har tenkt strategisk rundt kontinuitet for det kommende året, samt neste valgperiode, til beste for borettslaget i hele denne innstillingen, som også innbefatter rollen som styremedlem. Peter Stensrud har nylig flyttet fra borettslaget, men valgkomiteen har ikke sett på dette som en trussel for styret, da vektingen på kompetanseoverføring har vært viktigere.

Følgende har sagt ja til å stille til valg som styremedlem og er mulig å velge for generalforsamlingen:

Magnus Bendiksen

Susanne Langøen

Valg av varamedlemmer (3 medlemmer).

Varamedlemmer på valg

Anne Mette Johannessen

Tore Hagen

Ingun Bekkevold

Kandidater

Jitka Holanova

Anne Mette Johannessen

Ingun Bekkevold

Tone Aker

Valgkomitéen sin innstilling til varamedlemmer er:

Jitka Holanova

Tone Aker

Anne Mette Johannssen

Med følgende begrunnelse:

Med ovennevnte søkelys på kontinuitet i styret generelt, mener Valgkomiteen det er viktig å rullere der det er mulig, slik at flere kan få innblikk og erfaring med arbeidet for mulige andre rolleverv senere.

Følgende har sagt ja til å stille til valg som varamedlem og er også mulig å velge for generalforsamlingen:

Ingun Bekkevold

Valg av valgkomité (3 medlemmer).

Valgkomite på valg

Olga Stabell

Cecilie Thoresen

Foreslått

Olga Stabell

Cecilie Thoresen

Og øvrige benkeforslag

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Holtan Nord Borettslag tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - Thon Hotel Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Harald Rød

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl Ruth Bye

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lisbeth Slettrød

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:
Antall fremlagte fullmakter:
Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 godkjent.

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 340.000,- ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Styrets forslag vedr varmepumper

Retningslinjer og forutsetninger for anskaffelse og installasjon av varmepumper i Holtan nord brl.

På bakgrunn av at det har kommet flere henvendelser til styret fra beboere med ønske om å installere varmepumper ønsker Styret i Holtan Nord Borettslag å tilrettelegge for anskaffelse av varmepumpe for beboeres/eiers egen kostnad.

Styret i Holtan Nord Brl anbefaler derfor anskaffelse av varmepumpe basert på retningslinjer utarbeidet i vedlagte forslag.

Varmepumper er energibesparende, og er i takt med tiden vi lever i.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler å vedta forslaget ut fra vedlagte forutsetninger.

Dersom det fattes vedtak om godkjenning medfører det endring av Husordensreglene.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt

5.2 Endring av Husordensreglene

Som følge av vedtak om å tillate montering av varmepumpe(r) vil det være nødvendig å

endre Husordensreglene.

I dag lyder Husordensreglene rundt dette:

§3. BALKONGER OG VINDUER

Montering på vegger;

Varmepumpe, parabolantenner o.l. kan ikke monteres på terrasse eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

Styret ønskes dette endret til:

§3. BALKONGER OG VINDUER

Montering på vegger;

Parabolantenner o.l. kan ikke monteres på terrasse eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

Varmepumper

Varmepumper tillates montert.

Det skal opprettes avtale om montering og vedlikehold utferdiget av Borettslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til endring. Styret utarbeider retningslinjer og lager skjema med avtale om montering og vedlikehold som er vedlagt innkallingen

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt

5.3 Forslag fra Anna Albrigtsen

Sak1. Vinduene

Dette bør tas opp til vurdering på nytt, og bør enten byttes eller isoleres rundt dem for det hjelper ikke med pakninger i vinduene når det er under vinduskarmer og på sidene det trekker.

Sak2. Bobilparkering

Jeg synes det blir helt feil at disse bobilene opptar 3-4 plasser hele året, med så lite gjesteparkeringsplasser som det er her. Er jo heller ikke gunstig plassert i henhold til oversikten bilene som kjører ut/inn av garasjen har over området rundt.

Sak3. Avskiltede biler

Disse bør vel fjernes og ikke oppta unødige plasser.

Sak4. Snømåking

Reagere på snømåking i vinter og hvor seint det ble måket ut på dagen. Dette ble jo spådd om i god tid i forkant og er ikke noe som kom overraskende på oss. Hadde det skjedd noe prekært som kritisk sykdom eller brann så hadde ikke noen utrykningskjøretøy kommet seg frem, og det er ganske skremmende. Bør vel også tilrettelegge måkingen slik at beboere kommer seg på jobb.

Styrets innstilling:

Utskifting av vinduer
Det er ikke gjennomført noe tidligere plan på utbytting av vinduer.
Styret har vurdert forslaget om utbytting av vinduer; Det er ikke økonomi i borettslaget til å sette i gang med et slikt prosjekt.
Hvis et slikt prosjekt skal gjennomføres må det sees i sammenheng med å bytte ut utvendige flater sammen med vinduer.
For å få gjennomført dette må det tas opp et lån på ca. 70-80 mill. kr og dvs at fellesutgiftene vil øke med 2-3000 kr pr mnd

Forslag til vedtak:

Sak 1 orienteres om av styret. Styret gis fullmakt til å utrede alternativer.

Sak 2, 3 og 4 behandles ikke av generalforsamlingen da dette er ting som hører inn under den daglige driften.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5.4 Forslag fra Elin Kathrine Remmen

Ønsker redegjøring av plan/fremdrift for utskifting av særdeles gamle soveromsvinduer. Tidligere plan har blitt skjøvet på?

Eventuelt bør det tas til vurdering om forsamlingen ønsker å bytte. Det bør også vurderes en løsning i to faser- de tydeligste behovene og de som kan vente noen få sesonger i trinn 2.

Styrets innstilling:

Utskifting av vinduer
Det er ikke gjennomført noe tidligere plan på utbytting av vinduer.
Styret har vurdert forslaget om utbytting av vinduer; Det er ikke økonomi i borettslaget til å sette i gang med et slikt prosjekt.

Forslag til vedtak:

Orienteres om av styret. Styret gis fullmakt til å utrede alternativer.
Hvis et slikt prosjekt skal gjennomføres må det sees i sammenheng med å bytte ut utvendige flater sammen med vinduer.
For å få gjennomført dette må det tas opp et lån på ca. 70-80 mill. kr og dvs at fellesutgiftene vil øke med 2-3000 kr pr mnd

Vedtak:

Remmen's forslag blir trukket

5.5 Forslag fra Anita Helgerød

1. Avskiltede biler bør fjernes fra parkeringsplasser/parkeringshus så de ikke tar opp unødige plasser.

2. Bobilparkering: Det er lite gjesteparkering tilgjengelig i borettslaget. Syns det er ille at bobil/campingvogn opptar flere plasser året rundt.

3. Trapp til parkeringshus bør utbedres ned til port C og D.

4. Snømåking: Rydding av snø bør skje grytidlig slik at beboere ikke blir hindret av snøen og grei fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

5. Vinduene bør tas opp til vurdering på nytt.

Forslag til vedtak:

Sak 1-4 behandles ikke av generalforsamlingen da dette hører inn under den daglige driften og er inn i planer for dette.

Sak 5 belyses i andre forslag innkommet og tas inn i disse.

Vedtak:

Helgerød's forslag pkt. 1, 2, 4 og 5 trukket
Helgerød's forslag pkt. 3 enstemmig vedtatt at styret utreder forslaget.

5.6 Forslag fra Kari Olavsdatter Jørgensen ladere

Jeg vil gjerne at styret ser på mulighet for strøm/ladere til garasjene/garasjeplassene, og om det er mulig å få til felles eller om det er noe man må koste selv.

Styrets innstilling:

Styret kan ikke uten videre imøtekomme forslaget. Det krever oppgraderinger av elektrisk anlegg både i tregarasjer og garasjehus. Styret ønsker primært å finne plass til utvidelse med to ladestasjoner ved Gaupestien 3 og 5.

Forslag til vedtak:

Styret utreder muligheter for utvidelse av ladestasjonene våre og kostnader rundt dette.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

5.7 Forslag fra Olga Stabell vedr varamedlemmer

Gjennom flere år har Holtan Nord Borettslag varierende praksis med at alle varamedlemmer deltar/ikke deltar i styremøtene. Dette varierer fra styre til styre med sine fordeler og ulemper. For å holde kontinuitet i styret, flyt i saker, motivasjon og mer aktiv rolle i alle verv i styret foreslår jeg at varamedlemmer inviteres/deltar i alle styremøter. Med ord og diskusjonsmuligheter, men ingen stemmerett så lenge alle styremedlemmer er til stede.

Styrets innstilling:

Styret ønsker å se på praksisen og vurdere om et eller alle varamedlemmer innkalles. Dagens praksis er at varamedlem innkalles ved behov, enten ved fravær eller inhabilitet i saker. Styret kan se nytten i å endre praksis.
Det kreves at 4 av 5 faste medlemmer er til stede for å fatte gyldige vedtak.

Forslag til vedtak:

Styret vedtar selv hvilken praksis som velges for bruk av varamedlemmer.

Vedtak:

Styrets forslag enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Ole Thoralf Pedersen foreslått og innstilt.

Vedtak:
Valgt ble: Ole T. Pedersen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Peter Stensrud foreslått og innstilt.

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Bendiksen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Jitka Holanova, Anne Mette Johannessen og Tone Aker foreslått og innstilt.

Vedtak:
Valgt ble: Tone Aker for 1 år.
Valgt ble: Anne M. Johannessen for 1 år.
Valgt ble: Jitka Holanova for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Borettslaget kan møte med to delegater.

Vedtak:
Valgt ble: Styret utvelger 2 delegater

6.5 Valg av valgkomite

Cecilie Thoresen og Olga Stabell er forslått og innstilt. Det er ønske om å velge et medlem i tillegg.

Vedtak:
Valgt ble: Cecilie Thoresen, Olga Stabell og Nina Paulsen

Møte leder

L. Slettevold
Protokollvitne

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Holtan Nord Borettslag

Tid og sted: Onsdag 29.03.2023 kl. 18:00 - Thon Hotell 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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag fra styret om å endre husordensreglene til å tillate montering av varmepumper.

5.2 Forslag fra beboer Rune Tollefsen ang balkongtak.

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på Kr. 300.000,- gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 300.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag fra styret om å endre husordensreglene til å tillate montering av varmepumper.

Forslag til Generalforsamlingen i Holtan Nord Borettslag 29.mars 2023.

Styret ønsker å fremme forslag for Generalforsamlingen om endring av Husordningsreglene

Styret har etter en del henvendelser vedr montering av varmepumper kommet til at dette bør endres i Husordensreglene og heretter tillates. Det krever endring av husordensreglene.

I dag lyder Husordensreglene rundt dette:

- **3. BALKONGER OG VINDUER**

Montering på vegger;

Varmepumpe, parabolantenner o.l. kan ikke monteres på terrasse eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

Styret ønsker dette endret til:

- **3. BALKONGER OG VINDUER**

Montering på vegger;

Parabolantenner o.l. kan ikke monteres på balkonger eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

Varmepumper

Varmepumper tillates montert inne på balkongside i leilighetene.

Det skal opprettes avtale om montering og vedlikehold utferdiget av Borettslaget.

Styrets begrunnelse:

I lys av at strømpriser har steget til et høyere nivå ser styret at det kan være besparelser for den enkelte beboer og ikke minst økt komfort i leiligheter. Etter som varmepumper har utviklet seg i den retning at støy fra utedel er minimalisert ønsker styret at det tillates montering etter gitte regler og plasseringer utarbeidet av styret.

Utkast til avtale utarbeidet av styret.

Søknad og avtale om varmepumpe

Gjelder oppsetting og bruk av varmepumpe i Holtan Nord Borettslag.

Undertegnende andelseier:
_____

Adresse:_____Leilighet/andel nr:_____

søker herved om tillatelse til å installere varmepumpe.

Navn og betegnelse på varmepumpen (gi en kort beskrivelse av type og spesifikasjoner):

.....

.....

Holtan Nord borettslag har åpnet for montering av varmepumper, såfremt det skjer etter godkjenning fra styret og at monteringen følger borettslagets retningslinjer som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering til borettslaget (angivelse av plassering, type varmepumpe og støybelastning) skal være godkjent av styret.

1. Varmepumpen skal plasseres etter anvisning fra styret. I blokk skal varmepumpe monteres på balkonggulvet i 2. til 4. etasje, det skal brukes vibrasjonsdempende underlag. I første etasje monteres varmepumpen på grunnmuren eller på eget fundament. Se for øvrig vedlegg 1.

1. Montering skal skje etter anvisninger i vedlegg 1

1. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer eller sjenerende for bygningen.

1. **Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier**. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.

1. Ved felles bygningsmessige tiltak, som f.eks skifte av utvendig panel o.l, er andelseier ansvarlig for de- og remontering av varmepumpen

1. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle **skader på bygningen utbedres av andelseier**.

1. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.

1. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet å videreformidle informasjonen i avtalen og overdra denne til ny andelseier.

Dato/Sted: _____/_____

Andelseier: _____

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:

.....

.....

.....

Dato/Sted: _____/_____

For Holtan Nord Borettslag: _____

Avtalen skrives ut i to eksemplarer.

Ved salg av bolig:

Jeg/vi overtar avtale om varmepumpe jfr avtalens punkt 4, 5, 6, 7, 8 og 9 samt retningslinjer gitt i vedlegg nr 1.

Dato/Sted: _____/_____

Ny andelseier: _____

Vedlegg 1

Montering av varmepumpe

Generelt:

1. Det skal velges en godkjent type varmepumpe med gitte spesifikasjoner som følger:
2. a) Maks avgitt lyd ute: dagens varmepumper avgir rundt 50 - 55 dB ved maks effekt.
3. b) Størrelse: 900x300x300. Det vil være størrelsen på innbyggingskassen man ser, så at denne er uniform er det viktigste.
4. c) Kjølemediet i varmepumpen skal være R-410A.
5. d) Varmepumpen skal være av typen "inverter" (turtallsregulering av kompressoren)
6. e) Være CE merket.
7. f) Være tilpasset norsk klima (varmekabel i utedel for å unngå ising, bestandig mot saltinnhold i luft.)

1. Varmepumpen skal monteres av godkjent installatør, og montering skal skje i henhold til beskrivelse under. Generelt skal varmepumpen installeres slik at den ikke skader bygningskroppen, noe som igjen betyr at den kan fjernes uten store arbeider på bygningskroppen som tetting av gjennomføring.
2. Det bør velges en varmepumpe som ikke bare har en god maks effekt, men som også gir god effekt ved lavere utetemperaturer. (COP/varmefaktor)
3. Andelseiere som velger å montere varmepumpe har vedlikeholdsplikt for denne
4. Ved installering av varmepumpe skal denne også bygges inn. Viktig at innbyggingen ikke hindrer fri lufttilførsel. Har lagt ved et bilde av en type innbygging, anbefaler at noe lignende dette blir valgt. Faktorer som er viktig å ta høyde for er at man velger samme type kledning og farge som resten av bygget, taktekking i svart takpapp samt at overgangen mellom fasadevegg og tak på innbyggingskasse gjøres tilstrekkelig med beslag. I taket på innbyggingskassen er det mulig å legge støyisolasjon. Innbyggingskassen må også utføres slik at det er lett å komme til for vedlikehold og rengjøring.
5. Andelseier eller bruker av boligen bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer

Blokk:

1. Varmepumpens utedel skal plasseres på balkonggulvet med vibrasjonsdempende underlag
2. I første etasje skal varmepumpens utedel festes til grunnmur/betongvegg, eller på eget fundament.

Figur 1 Forslag til innbygging av varmepumpe utedel er varmepumpedeksel i tre som beises i farge avstemt monteringsområdet.

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til endring. Styret utarbeider retningslinjer og lager skjema med avtale om montering og vedlikehold som er vedlagt forslaget.

5.2 Forslag fra beboer Rune Tollefsen ang balkongtak.

Rune Tollefsen foreslår at det fattes vedtak om å bytte ut balkongtak i Grevlingstien spesielt i 4.etasje grunnet flassing og groing.

Forslag til vedtak: Forslaget egner seg ikke som sak ved generalforsamlingen da dette etter styrets oppfatning faller inn under ordinært vedlikehold.

Styrets innstilling: Forslaget behandles ikke, da det faller inn under allerede eksisterende planer om vedlikehold.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Thoralf Pedersen (ikke på valg)
Styremedlem, Ritha Bye (på valg)
Styremedlem, Knut Eliassen Heggernes (på valg)
Styremedlem, Peter Stensrud (ikke på valg)
Styremedlem, Gunn Nygård (på valg)
Varamedlem, Ingun Bekkevold (på valg)
Varamedlem, Janne Renate Andersen (på valg)
Varamedlem, Geir Haugland Haakestad (på valg)

Valgkomiteen 2023:

6.0 Valg.

Valgkomiteen takker for engasjementet og velvilligheten fra beboerne som sørger for en spennende jobb for Valgkomiteen. Vi har i år mottatt totalt 11 unike forslag på ulike kandidater til styreverv.

Av disse var 6 allerede forespurt om gjenvalg. 2 takket nei og 3 av forslagene kom inn etter fristen.

Videre av de 11 har 1 valgt å stille til valg som styremedlem, og 2 som varamedlem.

Alle sittende (3) styremedlemmer som er på valg, ønsker å stille til gjenvalg.

Som varamedlem var det en på valg som valgte å ikke stille til gjenvalg, 1 stiller til gjenvalg, og den siste stiller til valg som styremedlem.

Vi har vært i kontakt med alle nevnte, og de som er innstilt er villig til å stille til valg.

Vi har i år valgt å ikke legge ved presentasjon av kandidatene skriftlig, men dersom det er ønskelig så tar vi en kort muntlig presentasjon på Generalforsamlingen.

6.1 Valg av 3 styremedlemmer til styret

Medlemmer på valg

Ritha Bye

Knut Heggernes

Gunn Nygård

Kandidater

Ritha Bye

Knut Heggernes

Gunn Nygård

Geir Haugland Haakestad

Valgkomitéen sin innstilling til Styremedlemmer er følgende kandidater:

Ritha Bye

Gunn Nygård

Knut Heggernes

Med følgende begrunnelse:

Valgkomiteen har sett på kontinuitet og erfaring, samt forsøkt å tenke kontinuitet for noen år fremover. Vi har også lagt til grunn en kjønnsblanding.

Følgende har sagt ja til å stille til valg som styremedlem men er ikke innstilt:

Geir Haakestad

6.2 Valg av 3 Varamedlemmer til styret

Varamedlemmer på valg

Janne R. Andersen - Stiller ikke til gjenvalg

Geir Haakestad - Stiller ikke til gjenvalg

Ingun Bekkevold - Stiller til gjenvalg

Kandidater

Ingun Bekkevold

Nina Christin Paulsen Saglien

Anne Mette Johannesen

Valgkomitéen sin innstilling til varamedlemmer er følgende kandidater:

Ingun Bekkevold

Nina Christin Paulsen Saglien

Anne Mette Johannesen

Med følgende begrunnelse: *Valgkomiteen innstiller disse kandidatene med bakgrunn i ønske om å være varamedlemmer.*

Følgende har sagt ja til å stille til valg som Varamedlemmer men er ikke innstilt:

Ingen

6.3 Valg av valgkomité (3 medlemmer).

Foreslått

Olga Stabell

Cecilie Thoresen

Ytterligere 2 navn var foreslått, men disse har vi allerede vært i kontakt med til øvrige roller.

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

6.4 Valg av valgkomite

Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 003 352	-859 005
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-789 588	-3 422 109
Tilbakeføring av avskrivning	28 702	42 303
Kjøp / salg anleggsmidler	-54 225	-406 563
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 151 737	5 648 725
B. Årets endring disponible midler	-1 966 848	1 862 357
C. Disponible midler	-963 496	1 003 352
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	122 327	70 691
Forskuttering forsikringssaker	0	88 720
Forskuddsbetalte forsikr.premie	985 502	864 421
Andre forskuddsbet. kostnader	239 811	250 517
Driftskonto	284 623	1 174 289
Bankinnskudd skattetrekk	45 597	42 141
Leverandører	-2 305 159	-1 204 320
Kunderemittering	0	-33
Skattetrekk ansatte	-45 597	-42 141
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 043	-27 638
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-15 103	-14 728
Påløpne renter langsiktig gjeld	-6 761	-2 855
Mellomregning finansieringsforetak	-122 327	-70 691
Påløpte energikostnader	-12 250	-20 564
Skyldige feriepenger	-107 116	-104 456
Disponible midler	-963 496	1 003 352

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

Resultatregnskap 2022 Holtan Nord Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 127 337	9 557 516	9 870 614	10 372 458
Sum leieinntekt		10 127 337	9 557 516	9 870 614	10 372 458
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	5 956	3 730	50 000	5 000
Sum annen inntekt		5 956	3 730	50 000	5 000
Sum inntekt		10 133 293	9 561 246	9 920 614	10 377 458
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 237 789	1 204 558	1 227 614	1 200 158
Styrehonorar	3	300 000	300 000	340 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	28 702	42 303	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	203 535	252 086	275 000	200 000
Kostnad eiendom/lokale	6	47 254	10 123	27 000	52 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	2 237 820	2 098 316	2 150 000	2 600 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	80 270	171 702	163 000	155 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	67 555	70 739	58 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	10	3 583 220	6 147 929	4 285 000	1 150 000
Revisjonshonorar		12 154	10 594	12 500	12 500
Forretningsførerhonorar		340 912	328 748	341 000	350 000
Andre honorar	11	13 208	37 188	14 000	14 000
Kontorkostnad		16 493	2 206	5 500	7 500
TV/bredbånd		973 597	951 660	935 400	1 035 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		49 237	61 986	42 000	42 000
Kontingent og gaver		55 800	60 819	57 800	55 800
Forsikring		870 492	751 455	844 300	962 000
Andre kostnader	12	8 242	25 309	19 500	15 500
Sum kostnad		10 126 278	12 527 721	10 797 614	8 201 458
Driftsresultat		7 015	-2 966 475	-877 000	2 176 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 310	1 416	11 000	11 000
Rentekostnad		805 912	457 050	431 000	1 139 000
Netto finansposter		796 602	455 634	420 000	1 128 000
Årsresultat		-789 588	-3 422 109	-1 297 000	1 048 000
Overført til/fra annen egenkapital		-789 588	-3 422 109	0	0
SUM OVERFØRINGER		-789 588	-3 422 109	0	0

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	17 901 868	17 901 868
Andre driftsmidler	4	422 345	396 822
Sum anleggsmidler		18 324 212	18 298 689
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		122 327	70 691
Fordringer skader	13	0	88 720
Forskuddsbetalte kostnader		1 225 313	1 114 938
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		330 220	1 216 430
Sum omløpsmidler		1 677 861	2 490 778
SUM EIENDELER		20 002 073	20 789 468

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		18 600	18 600
Sum innskutt egenkapital		18 600	18 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-16 995 794	-16 206 206
Sum opptjent egenkapital		-16 995 794	-16 206 206
Sum egenkapital	14	-16 977 194	-16 187 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	32 464 161	33 615 898
Borettsinnskudd		1 873 750	1 873 750
Sum langsiktig gjeld		34 337 911	35 489 648
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 305 159	1 204 353
Skyldig off. myndigheter		87 743	84 507
Påløpne renter		6 761	2 855
Annen kortsiktig gjeld	16	241 693	195 711
Sum kortsiktig gjeld		2 641 356	1 487 426
Sum gjeld		36 979 267	36 977 074
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 002 073	20 789 468
Pantstillelser	17	34 337 911	35 489 648

Sted:_____ Dato:_____

Ole Thoralf Pedersen
Styreleder

Knut Eliassen Heggernes
Styremedlem

Gunn Nygård
Styremedlem

Peter Stensrud
Styremedlem

Ritha Bye
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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	7 935 024	7 646 442
3609 Leie parkering	283 702	293 579
3618 Leietillegg strøm	23 605	4 491
3650 Innkrevde felleskostn. renter	750 008	451 098
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 134 998	1 161 906
Sum	10 127 337	9 557 516

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Vaskekort/portåpnere/nøkler	5 956	3 730
Sum	5 956	3 730

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	891 261	857 305
5102 Overtid fra lønnssystemet	1 368	13 158
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	3 127
5150 Påløpne feriepenger	107 116	104 831
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	175 473	172 158
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	15 103	14 781
5752 Trekk egenandel pensjonskostnad fra lønnssysteme	-12 199	-7 363
5753 Tjenestepensjon OTP	59 667	50 510
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	0	-3 949
5802 Aga grl sykelønn	0	3 949
5830 Refusjon feriepenger fra lønnssystemet	0	-3 949
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	300 000
Sum	1 537 789	1 504 558

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 2

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger inkl. tomt	Brannalarm	3 Vaskemaskiner Vaskemaskiner		Søppelhus	Elbil ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 901 868	3 142 962	114 561	162 813	277 813	128 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 901 868	3 142 962	114 561	162 813	277 813	128 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	3 142 962	114 561	162 813	15 048	21 458
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 901 868	0	0	0	262 764	107 292
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	13 891	12 875
Anskaffelsesår :	1970	2013	2015	2016	2021	2021
Antatt levetid i år :		5	5	5	20	10

	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	54 225
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	54 225
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 937
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	52 288
Årets avskrivninger :	1 937
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	7

Borettslaget består av 186 andeler.
Eiendommen er oppført på g.nr 132, b.nr 307, 308, 311 og 404 i Horten kommune. Eiertomt på 41 744 kvm, som utgjør kr 3 222 336,- av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring polise nr. SP561943.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	203 535	252 086
Sum	203 535	252 086

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6360 Annet renhold	797	1 370
6392 Containerleie/tømming/avfallshåndtering	32 679	0
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	13 778	8 753
Sum	47 254	10 123

Konto 6360: renholdsartikler.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	2 237 820	2 098 316
Sum	2 237 820	2 098 316

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	0	15 250
6420 Leie av datautstyr	27 204	30 107
6440 Leasing traktor og gressklipper	53 066	126 345
Sum	80 270	171 702

Konto 6420 gjelder Vipps, leie terminal, Bevar vedlikehold og hms årlig lisens.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	15 323	6 884
6540 Inventar	4 634	0
6543 Vaskerianlegg	0	6 556
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	7 535	6 522
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	27 777	26 242
6552 Driftsmateriell	12 285	20 570
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	0	3 965
Sum	67 555	70 739

Konto 6500: rive, hekksaks, sagblad, borhammer, værstasjon, vannspreder, feiesett, avfukter, unbrako foldesett, arbeidstøy, sko m.m.
Konto 6540: kunstige kranser.
Konto 6552: batterier, tejp, hansker, tørkerull, sekker, bor, hyllevinkel, monteringslim, sparkel, kjede m.m.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	118 193	173 667
6603 Vedlikehold elektro	14 615	64 221
6607 Vedlikehold bad	2 241	14 050
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	1 005	441 633
6616 Vedlikehold vaskeri	0	3 988
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	82 304	82 284
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	49 544
6630 Egenandel forsikring	30 000	63 135
6641 Malerarbeider	16 432	35 925
6642 Snekkerarbeid	23 702	146 094
6644 Fasade/balkonger	220	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	7 960	0
6648 Vedlikehold dører og porter	7 094	48 424
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	3 277 361	5 024 966
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	2 094	0
Sum	3 583 220	6 147 929

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Konto 6602: bytting av sluk, montering beredere og spyling av kum og bunnledning.
Konto 6617: årskontroll og sjekk brannsentral.
Konto 6650: takprosjekt.
Konto 6692: reparasjon vaskemaskin.

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 208	11 850
6720 Juridisk honorar	0	9 525
6730 Teknisk honorar	0	15 813
Sum	13 208	37 188

Konto 6714: tilleggsavtale lønn og godtgjørelse og epost portal.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Møter, div. styret	2 740	7 212
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 875	14 475
7770 Betalingskostnader	1 341	1 242
7773 Omkostninger innkreving	2 286	2 412
7790 Andre kostnader	-1	-8
7792 Øredifferanse	1	-1
7795 Husleietap	0	-24
Sum	8 242	25 309

Note 13 - Fordringer skader

Gjelder forskuttering forsikringsskader.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	18 600	0	18 600
Sum innskutt egenkapital	18 600	0	18 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-16 206 206	-789 588	-16 995 794
Sum opptjent egenkapital	-16 206 206	-789 588	-16 995 794
Sum egenkapital	-16 187 606	-789 588	-16 977 194

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven 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.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken Eiendomskreditt
Formål:	Rehabilitering rør	Rehabilitering rør	Rehabilitering
Lånenummer:	94817218797	94817206942	94817206950
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2021	2019	2019
Rentesats:	3.80 %	1.55 %	3.80 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2059	11.01.2021	18.01.2023
Opprinnelig lånebeløp:	21 500 000	15 000 000	14 475 000
Lånesaldo 01.01:	21 070 898	0	12 545 000
Avdrag i perioden:	379 737	0	772 000
Lånesaldo 31.12:	20 691 161	0	11 773 000
Saldo 5 år frem i tid:	19 349 096	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817206950	128	65 784	8 420 352
	34	59 932	2 037 688
	24	54 790	1 314 960
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817218797	128	115 616	14 798 848
	34	105 332	3 581 288
	24	96 294	2 311 056

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	12 250	20 564
2941 Skyldige feriepenger fra lønnssystemet	107 116	104 456
2985 Mellomregning finansieringsforetak	122 327	70 691
Sum	241 693	195 711

Konto 2937: fakturaer fra fjordkraft mottatt i januar 2023.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	32 464 161
Innskuddskapital	1 873 750
Boligselskapets pantesikrede gjeld	34 337 911
Bokført verdi av pantsatt eiendom	17 901 868

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 875 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Holtan Nord Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Holtan Nord Borettslag

Styreleder	Ole Thoralf Pedersen (sign.)	02.03.2023
Styremedlem	Gunn Nygård (sign.)	02.03.2023
Styremedlem	Ritha Bye (sign.)	02.03.2023
Styremedlem	Knut Eliassen Heggernes (sign.)	02.03.2023
Styremedlem	Peter Stensrud (sign.)	02.03.2023

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Holtan Nord Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Holtan Nord Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 6. mars 2023
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Holtan Nord Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Thoralf Pedersen
Styremedlem, Ritha Bye
Styremedlem, Knut Eliassen Heggernes
Styremedlem, Peter Stensrud
Styremedlem, Gunn Nygård
Varamedlem, Ingun Bekkevold
Varamedlem, Janne Renate Andersen
Varamedlem, Geir Haugland Haakestad

Styret i Holtan Nord Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Holtan Nord 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. Holtan Nord Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 948940426
Holtan Nord Borettslag består av 186 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Holtan Nord Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561943. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Holtan Nord Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Det er utført pålagt årskontroll av brannvarsling og nødlys. Kontroll utføres av godkjent kontrollør og avtalepartner ABC Elektro. Abc Elektro vil også våren 2023 utføre denne kontrollen og i tillegg utføre pålagt kontroll av el-anlegg i fellesarealer.
- Egenkontroll av lekeplasser og utstyr.

Styrets arbeid

I denne styreperioden er det 5 bruksoverlatinger og 9 eierskifter.

Det er gjennomført 8 styremøter i denne perioden.

Gjeninnføring av containere.

Etter vedtak av generalforsamlingen 2022 ble containere bestilt og utplassert. Dette ble godt mottatt og styret er tilfreds med at beboere klarer å begrense samling av ting i kjellere og boder så kostnader ikke blir for høye. Det viser seg imidlertid som tidligere at ikke alle er like påpasselige med å sortere det som kastes, men vi håper at dette vil bedre seg. Containere vil også settes ut i 2023.

Undersøkelser/utredning rundt montering av solceller på tak.

Styret har foretatt sonderinger rundt å montere solceller på takene våre etter forslag og vedtak ved forrige generalforsamling. Dette viser seg å bli ganske så kostnadskrevende. Det er anslått en investering opp mot 15 – 20 mill. Med dagens støtteordninger fant ikke styret det forsvarlig å sette i gang med dette. Som ordningen rundt dette er i dag vil vi bare kunne dekke inn strøm i fellesarealene og ikke i leilighetene. Derfor er det besluttet at dette skal det jobbes videre med etter hvert som støtteordningene endres.

Rehabilitering av alle utvendige tak.

Rehabiliteringen av utvendige tak ble fullført i løpet av høsten 2022. Taksikringer er montert og vaktmestere har fått opplæring i bruk av sikringsutstyr. Det har imidlertid vært noen utfordringer med hensyn til sikring og avstenging av adkomst til tak i anleggsperioden. Dette ble etter hver løst ved dialog med Bygg Partner.

Plattformer til 6 nye avfallsskur.

Plattformer til 6 nye skur for avfall måtte settes på vent. Etter kontakt med Horten Kommune møtte vi krav om søknad om bl.a dispensasjon fra veiloven og mulig krav om byggemelding og søknad om dette. Vi har hatt Horten Kommune på befaring og fått veiledning og anbefalinger. Det er også foreslått fra Horten Kommune at vi inngår avtale om ordinært vedlikehold av Ulvestien og vei foran Ludv Løvaasgt 64. Bakgrunnen for dette er at dette er områder vi i mange år har vedlikeholdt. Det kan da bli et makeskifte mellom borettslaget og kommunen med en klausul om at kommunen har ansvar for og rett til vedlikehold av nedgravd kommunal infrastruktur. Styret vil jobbe videre med dette i 2023.

Byggingen av avfallsskur vil bli konkurranseutsatt når prosessen med kommunen er klar og ferdigstilles av eksternt snekkerfirma.

Parkeringsplasser for bobiler/campingvogn og varehengere.

Det er nå merket opp parkeringsplasser for bobiler/campingvogner foran garasjehus mellom port C og D i Ludv. Løvaasgt. Tilhengere blir henvist til vedtatt plass mellom Ludv. Løvaasgt 60 og 64.

Forprosjekt for bytte av vinduer, balkongdører, hovedinngangsdører og etterisolering av fasader.

Etter å ha bedt en rekke entrepenører om prisoverslag viste det seg at det var liten kapasitet og interesse for et såpass stort prosjekt. Dette er anslått til å kunne medføre kostnader på 60 – 70 mill, som ville medført betydelig økning i felleskostnadene og styret valgte derfor ikke å jobbe videre med dette i denne omgang.

Vaktmesterne våre;

De har holdt seg relativt friske. Grunnet flere prosjekt for dem måtte vask av blokker utsettes men vil bli utført i 2023.

Avslutningsvis ønsker leder og rette en takk til hele styret for ett smidig, godt og resultatorientert samarbeide med god progresjon og fremdrift gjennom denne perioden. Retter også en takk til våre vaktmestere som utfører sine oppgaver samvittighetsfullt og godt. Avslutningsvis ønsker vi å takke alle beboere for imøtekommenhet og også Usbl som viser seg som en god samarbeidspartner.

Årsmelding er godkjent av styret 2 mars 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Holtan Nord Borettslag onsdag 29.03.2023 kl. 18:00 - Thon Hotell Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Harald Rød

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/

1.2 Valg av sekretær

Vedtak: Ritha Bye

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Geir Haakestad

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:
Antall fremlagte fullmakter:
Totalt:

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

HH

Vedtak:
Årsregnskapet for 2022 ble godkjent.

3. Årsmelding 2022

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på Kr. 300.000,- gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 300.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag fra styret om å endre husordensreglene til å tillate montering av varmepumper.

Forslag til Generalforsamlingen i Holtan Nord Borettslag 29.mars 2023.

Styret ønsker å fremme forslag for Generalforsamlingen om endring av Husordningsreglene

Styret har etter en del henvendelser vedr montering av varmepumper kommet til at dette bør endres i Husordensreglene og heretter tillates. Det krever endring av husordensreglene.

I dag lyder Husordensreglene rundt dette:

- **3. BALKONGER OG VINDUER**

Montering på vegger;

Varmepumpe, parabolantenner o.l. kan ikke monteres på terrasse eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

Styret ønsker dette endret til:

- **3. BALKONGER OG VINDUER**

Montering på vegger;

Parabolantenner o.l. kan ikke monteres på balkonger eller fasader. Heller ikke innglassing av balkonger.

Varmepumper

Varmepumper tillates montert inne på balkongside i leilighetene.

Det skal opprettes avtale om montering og vedlikehold utferdiget av Borettslaget.

Styrets begrunnelse:

I lys av at strømpriser har steget til et høyere nivå ser styret at det kan være besparelser for den enkelte beboer og ikke minst økt komfort i leiligheter. Etter som varmepumper har utviklet seg i den retning at støy fra utedel er minimalisert ønsker styret at det tillates montering etter gitte regler og plasseringer utarbeidet av styret.

Utkast til avtale utarbeidet av styret.

Søknad og avtale om varmepumpe

Gjelder oppsetting og bruk av varmepumpe i Holtan Nord Borettslag.

Undertegnende andelseier:
_____

Adresse:_____Leilighet/andel nr:_____

søker herved om tillatelse til å installere varmepumpe.

Navn og betegnelse på varmepumpen (gi en kort beskrivelse av type og spesifikasjoner):

.....

.....

Holtan Nord borettslag har åpnet for montering av varmepumper, såfremt det skjer etter godkjenning fra styret og at monteringen følger borettslagets retningslinjer som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering til borettslaget (angivelse av plassering, type varmepumpe og støybelastning) skal være godkjent av styret.

1. Varmepumpen skal plasseres etter anvisning fra styret. I blokk skal varmepumpe monteres på balkonggulvet i 2. til 4. etasje, det skal brukes vibrasjonsdempende underlag. I første etasje monteres varmepumpen på grunnmuren eller på eget fundament. Se for øvrig vedlegg 1.

1. Montering skal skje etter anvisninger i vedlegg 1

1. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer eller sjenerende for bygningen.

1. **Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier**. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.

1. Ved felles bygningsmessige tiltak, som f.eks skifte av utvendig panel o.l, er andelseier ansvarlig for de- og remontering av varmepumpen

1. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle **skader på bygningen utbedres av andelseier**.

1. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.

1. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet å videreformidle informasjonen i avtalen og overdra denne til ny andelseier.

Dato/Sted: _____/_____

Andelseier: _____

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:

.....

.....

.....

Dato/Sted: _____/_____

For Holtan Nord Borettslag: _____

Avtalen skrives ut i to eksemplarer.

Ved salg av bolig:

Jeg/vi overtar avtale om varmepumpe jfr avtalens punkt 4, 5, 6, 7, 8 og 9 samt retningslinjer gitt i vedlegg nr 1.

Dato/Sted: _____/_____

Ny andelseier: _____

Vedlegg 1

Montering av varmepumpe

Generelt:

1. Det skal velges en godkjent type varmepumpe med gitte spesifikasjoner som følger:
2. a) Maks avgitt lyd ute: dagens varmepumper avgir rundt 50 - 55 dB ved maks effekt.
3. b) Størrelse: 900x300x300. Det vil være størrelsen på innbyggingskassen man ser, så at denne er uniform er det viktigste.
4. c) Kjølemediet i varmepumpen skal være R-410A.
5. d) Varmepumpen skal være av typen "inverter" (turtallsregulering av kompressoren)
6. e) Være CE merket.
7. f) Være tilpasset norsk klima (varmekabel i utedel for å unngå ising, bestandig mot saltinnhold i luft.)

1. Varmepumpen skal monteres av godkjent installatør, og montering skal skje i henhold til beskrivelse under. Generelt skal varmepumpen installeres slik at den ikke skader bygningskroppen, noe som igjen betyr at den kan fjernes uten store arbeider på bygningskroppen som tetting av gjennomføring.
2. Det bør velges en varmepumpe som ikke bare har en god maks effekt, men som også gir god effekt ved lavere utetemperaturer. (COP/varmefaktor)
3. Andelseiere som velger å montere varmepumpe har vedlikeholdsplikt for denne
4. Ved installering av varmepumpe skal denne også bygges inn. Viktig at innbyggingen ikke hindrer fri lufttilførsel. Har lagt ved et bilde av en type innbygging, anbefaler at noe lignende dette blir valgt. Faktorer som er viktig å ta høyde for er at man velger samme type kledning og farge som resten av bygget, taktekking i svart takpapp samt at overgangen mellom fasadevegg og tak på innbyggingskasse gjøres tilstrekkelig med beslag. I taket på innbyggingskassen er det mulig å legge støyisolasjon. Innbyggingskassen må også utføres slik at det er lett å komme til for vedlikehold og rengjøring.
5. Andelseier eller bruker av boligen bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer

Blokk:

1. Varmepumpens utedel skal plasseres på balkonggulvet med vibrasjonsdempende underlag
2. I første etasje skal varmepumpens utedel festes til grunnmur/betongvegg, eller på eget fundament.

Figur 1 Forslag til innbygging av varmepumpe utedel er varmepumpedeksel i tre som beises i farge avstemt monteringsområdet.

Vedtak:

~~**Forslag til vedtak:**~~

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til endring. Styret utarbeider retningslinjer og lager skjema med avtale om montering og vedlikehold som er ~~vedlagt forslaget.~~ sendes ut til samtlige beboere og kaller inn til ekstra-ordinær generalforsaml. hvor saken avgjøres.

5.2 Forslag fra beboer Rune Tollefsen ang balkongtak.

Rune Tollefsen foreslår at det fattes vedtak om å bytte ut balkongtak i Grevlingstien spesielt i 4.etasje grunnet flassing og groing.

Sett: G. Tønnesen

HL

Vedtak:
Vedtak: Forslaget egner seg ikke som sak ved generalforsamling da dette etter styrets oppfatning faller inn under ordinært vedlikehold.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéen sin innstilling til Styremedlemmer er følgende kandidater:

Ritha Bye

Gunn Nygård

Knut Heggernes

Med følgende begrunnelse:

Valgkomiteen har sett på kontinuitet og erfaring, samt forsøkt å tenke kontinuitet for noen år fremover. Vi har også lagt til grunn en kjønnsblanding.

Vedtak:
Valgt ble: Ritha Bye for 2 år.
Valgt ble: Gunn Nygård for 2 år.
Valgt ble: Knut Heggernes for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomitéen sin innstilling til varamedlemmer er følgende kandidater:

Ingun Bekkevold

Nina Christin Paulsen Saglien

Anne Mette Johannesen

Med følgende begrunnelse: Valgkomiteen innstiller disse kandidatene med bakgrunn i ønske om å være varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Anne M. Johansen for 1 år.
Valgt ble: Ingunn Bekkevold for 1 år.
Valgt ble: Tore Hagen for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

Vedtak:
Styret får fullmakt til å oppnevne delegater.

6.4 Valg av valgkomite

Foreslått som medlemmer til valgkomite:

Olga Stabell

Cecilie Thoresen

Ytterligere 2 navn var foreslått, men disse har vi allerede vært i kontakt med til øvrige roller

Vedtak:

Valgt ble:

- Olga Stabell
- Cecilie Thoresen
-

Rett protokoll bevitnes:

protokollvitne

møteleder

Klientnr. 65/570

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **HOLTAN NORD BORETTSLAG**
stiftet 26.11.1968.

Organisasjonsnummer 948 940 426.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.11.1968.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 18.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved utskifting eller reparasjon av varmtvannsbereder foretar borettslaget en vurdering om utskifting basert på berederens alder.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten

i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jmf lov om boligbyggelag av samme dato.

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

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

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

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

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

Meldingen må inneholde

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

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

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

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

GEBYRER TIL USBL

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

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

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

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

RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Alle beboere i Holtan Nord Borettslag. Horten mai 2025

Informasjon fra styret og lederen i borettslaget.



Da har tiden kommet for en liten oppdatering igjen.

Styret
Etter avholdt generalforsamling og konstituering består det nye styret av:
Leder: Ole Th. Pedersen
Nestleder: Ritha Bye
Sekretær: Magnus Rudi Bendixen
Styremedlem: Knut Heggernes
Styremedlem: Olga Stabell
Varamedlem: Tone Aker
Varamedlem: Gunn Nygård
Varamedlem: Jitka Holanova

Oppslag med oversikt over og kontaktinfo henges opp på oppslagstavler i hver oppgang. Styret jobber nå videre med de saker som ble vedtatt ved Generalforsamlingen.
Leder vil være bortreist i perioden 21 juni – 5 juli. Nestleder er da hovedkontakt. Det øvrige styret ferierer i juli.

Fordeling av ansvar.
Lading av el-biler: *Knut Heggernes har ansvar for tilgang til og utsendelse av regninger.*
Garasjeleie*: Knut Heggernes og vaktmester administrerer dette for oss. Send e-post eller ring ved spørsmål.*

Det jobbes med en liste over nødvendige reparasjoner etter vinteren. Styret og vaktmester vil foreta befaringer for å se på planene for utskiftinger.

Våren er tid for å sette i stand balkonger.
Vi minner om å være forsiktig med bruk av vann ved vask/rens av gulv for å unngå å komme i konflikt med naboene. Olje, beis og maling fås hos vaktmester.
Styret vil også minne om å ta hensyn til naboer i forhold til røyking på balkong og at det skal være ro etter kl 23.00 (Ref Husordensreglene). Vær også forsiktig ved grilling i forhold til røyk og os fra maten. Vi minner om at kun elektrisk og gassgrill tillates brukt.

Containere, rydding og søppelhåndtering.

Containere for kjellerrydding utplasseres i slutten av mai og står et par dager. Vi ber dere lese og følge oppslag som blir satt opp av vaktmester. Vi anmoder alle om å fjerne sykler

som ikke er i bruk fra kjellere og sykkelstativ ute. ***Umerkede sykler vil bli fjernet uten ytterligere varsel.*** *Disse kan enten settes ved containere eller dere kan donere dem til veldedige organisasjoner.*

Håndtering av avfall.

Det er gjort endringer i tidspunkter for henting av avfall og vi ber derfor alle om å påse at avfall sorteres på en god måte. Den nye ordningen er:

Matavfall hentes ***hver uke,*** *Restavfall hentes* ***hver fjerde uke,*** *Papp og papir hentes* ***hver fjerde uke,*** *Plastemballasje hentes* ***hver fjerde uke.***

Glass og metallemballasje hentes ***hver åttende uke.***

Det er viktig at man presser sammen/kutter opp papp før den deponeres i dunker.

Vaktmestere.

Kjell Haugan tar sommerferie i juli i perioden 14/7 – 27/7 (Ukene 29,30) Vaktmesteroppgavene ivaretas da av Sven Jedamski som tar ferie23/6 – 7/7 denne sommeren.

Lovpålagt HMS/internkontroll brannvarslingsanlegg.
ABC Elektro har nå gjennomført den årlige kontrollen av brannvarslingsanlegg i alle blokker.

Rammeavtaler med elektriker og rørlegger.

Styret minner om rammeavtalen med ABC Elektro. Det betyr at beboere hos oss vil få samme gode betingelser som Borettslaget hvilket betyr at alle får 15% i rabatt på arbeid og materiell. I tillegg er det utarbeidet gode priser på rehabilitering av sikringsskap fra skrusikringer til automatsikringer og elsikkerhetskontroll.

For arbeider med vann, rør og tanker forhandler Borettslaget om avtale med nytt firma. Vi minner om at borettslaget har ansvar for utskifting av varmtvannstanker.

Ønskes ytterligere opplysninger om avtalene kan styret kontaktes.

Kontroll av brannslokkere.

Borettslaget har ansvar for brannsikkerheten og vi må sørge for årlig kontroll av brannslokkere i fellesarealene. Hver beboer har ansvar i egen leilighet. Det betyr at alle må lage seg rutiner for å snu slokkere med jevne mellomrom så ikke pulver pakker seg i bunnen.

Kontoret.

Vi minner om at den faste åpningstiden av kontoret er avviklet. Har man behov for eller ønske om å treffe styret kan man kontakte oss. Først og fremst vil vi ønske kontakt via vår fellesmail: holtannord@mittusbl.no eller at man tar kontakt med styret via telefon eller sms. Slike henvendelser vil alltid besvares raskt og fortløpende.

Avslutningsvis benytter jeg anledningen til å takke for tilliten dere viser oss og ønsker alle en riktig god sommer.

Vennlig hilsen

Ole Th. Pedersen

Styreleder

Alle beboere i Holtan Nord Borettslag. Horten 19.12.2024

Informasjon fra Styret og lederen i borettslaget.



Da har tiden kommet for en liten oppdatering igjen.

Vaktmestere.
Våre vaktmestere har hatt et travelt år. Siden julen i år inntreffer midt i uka betyr det at det blir noen etterlengtede fridager for dem og noe redusert arbeid i juleuka. Sven Jedamski har nå vært fast ansatt hos oss i et drøyt år. Det virker for oss som både han og beboerne trives med jobben han gjør. Kjell Haugan har nå vært ansatt hos oss i 10 år. Han vil ta ut ferie fra 2 – 14 januar og Sven løser da hans oppgaver.

Varmepumper

Styret har mottatt en del søknader om montering av varmepumper som alle er godkjent. Vi har ikke opplevd store problemer med disse etter montering, så det virker som en klok beslutning å tillate dette. Det som blir spennende å følge med på er hvilken innvirkning disse har på både komfort og strømforbruk. For dette setter vi pris på tilbakemeldinger fra dere.

Felleskostnader.

Vi opplever nok en gang justeringer i felleskostnadene. Dette skyldes økninger i bl.a kommunale avgifter, forsikringer, TV/Internett som har kommet de siste måneder. I tillegg må styret legge inn kr. 150,- pr andel og kr. 50,- pr garasjeplass som en nødvendighet for å avsette på egen konto for vedlikehold. Eksakte tall for hva dette betyr for hver leilighet skal dere kunne se i Bonabo hvor dere finner en oversikt over dette. Styret vil sende ut egen info med eksakte beløp over nyttår. Så ble det vedtatt innført eiendomsskatt i Horten i Kommunestyrets møte 17.desember. Denne er satt til 1 promille for 2025 for deretter å øke til 2 promille 2026. Borettslaget må innkreve den over felleskostnadene. Dette kommer i tillegg til øvrig justering i felleskostnadene og vil varsles og trå i kraft januar/februar. En foreløpig beregning viser at tallene for 2025 blir omtrent som vist i tabellen nedenfor. Det er markedsverdi minus 30% som er grunnlaget for skatten. Tallene er hentet ut fra Skatteetaten på adresser hos oss og ser ut til å stemme ganske godt med virkeligheten. Dere kan lese mer om dette på www.horten.kommune.no eller kontakte styret.

Leilighetstype	Antall	ca str	Markedsverdi	Fratrukket 30%	Skatt årlig	Skatt mnd	Total 2025
2-roms	24	47	1 930 202	1 351 141	1 351	113	32 427
3-roms	34	68	2 404 540	1 683 178	1 683	140	57 228
4-roms	128	72	2 614 800	1 830 360	1 830	153	234 286
							323 942

Med ønsker om en god jul og et godt nyttår
Fra Styret

Strøm i fellesarealer.

Vi har i løpet av året sett store svingninger i strømpriser og strømstøtte. Vi har fulgt nøye med på forbruk, som er relativt likt med tidligere år. Selv om vi senket pris på el-billading og installert 2 nye ladestasjoner ved Gaupestien 3 har ikke dette hatt annet enn positivt utslag på strømkostnadene. For øyeblikket er det drøyt 20 elbiler som lades jevnlig. I år passerer vi kr. 60.000,- som bidrag til strømkostnader med god margin. Det betyr at vi har truffet ganske godt med budsjetteringen for året. Vi følger stadig med på utviklingen og søker hele tiden å ha den beste avtalen for oss. Foreløpig kan vi ikke se at det skal være nødvendig å innføre begrensninger i bruk av vaskerommene. Her oppfordrer vi beboerne til å samarbeide godt med hensyn til tiden hver enkelte har behov for å bruke vaskerom.

Kontoret.

Kontoret har ingen fast åpningstid, noe som ser ut til å fungere greit. Først og fremst vil vi ønske kontakt via vår fellesmail: holtannord@mittusbl.no eller at man tar kontakt med styret via telefon eller sms. Slike henvendelser vil alltid besvares raskt og fortløpende. Vi håper dere har forståelse for at styret har mange oppgaver og ønsker å bruke tid og krefter på å løse disse på en god måte til deres beste.

Noen nyttige påminnelser.

Vi er nå i desember og jul og nyttår står for tur. Erfaringsmessig vet vi at desember og jul er en høytid også for brann og andre skader. Derfor kan det være lurt å bruke litt tid nå før jul på å ta en sjekk i hjemmene våre og sørge for at sikkerheten er ivaretatt. Noen av oss vil kanskje bli sittende mye alene i høytiden, vær derfor ikke redd for å bry dere om hverandre. Borettslaget opprettholder beredskapen med brøyting og strøing for beboernes trygghet også i julehøytiden og alle kan føle seg trygge på at vi er raskt på plass om noe skulle skje. På denne måten kan vi nok en gang feire jul med god samvittighet. Vi har nå avsluttet årets prosjekt. Styret gjør seg nå klare til å starte nyåret med å forberede årets Generalforsamling og avslutning av regnskapet.

Juledekorasjoner og levende lys

Elektriske pyntegjenstander kan være brannfarlige. Vær derfor fornuftig skeptisk når det kjøpes inn juledekorasjoner som skal kobles til strømnettet eller batteri. Påse at levende lys aldri brenner uten tilsyn. Et stearinlys som velter kan på få sekunder overtenne en sofa. I løpet av få minutter kan en hel stue være overtent. Barn eller dyr kan fort velte et lys eller i et ubetenksomt øyeblikk tildekke flammen.

Juletre

Juletrær blir fort tørre i granbaret etter å ha stått inne i varmen noen dager og tar dermed fort fyr. En liten gnist i juletrebelysningen kan være nok til at juletreet står i lys lue - bokstavelig talt. Se til at ikke gavepapir dekker til skjøteledninger og transformatorer til juletrebelysningen. Disse kan bli meget varme, og det kan oppstå gnister. Når julen er over og trærne skal ut ber vi dere følge med i avisene og plassere disse på kommunens anviste plasser. For oss er dette gjerne ved parkeringen ved Kiwi.

Matlaging

Tørrkoking er brannårsak nummer én i Norge. Vi lar kjelen stå på varm komfyr mens vi selv er andre steder i boligen, i verste fall forlater vi kanskje også boligen. Forlat aldri en komfyr som er skrudd på. Vi oppfordre på det sterkeste til at det vurderes behov for å installere komfyrvakt da vi ofte opplever unødige brannalarmer grunnet tørrkoking. Kontakt gjerne Styret for veiledning.

Med ønsker om en god jul og et godt nyttår
Fra Styret

Behandling av papir og annet avfall

Husk at glanset julepapir ikke skal resirkuleres. Det skal legges som restavfall. Alt annet papir og papp deponeres i papircontainere til resirkulering. Det er i år avvikende hentedager siden julen faller midt i uka. Følgende henterutine oppgis fra Vesar:

Fredag 20/12: Plast og Matavfall, Lørdag 28/12 Restavfall Fredag 3/1 Papp og papir

Som dere da vil se kan det bli utfordringer med fulle containere.

Nyttårsfeiring

Vi ser hvert år at det forekommer husbranner ved feiring av nyttår. Vi oppfordrer alle til å omgås fyrverkeri med stor respekt. Pass på at dere rydder etter dere når oppskytingen er over. Deponer restene på brannsikker måte før det legges sammen med restavfallet. Det er som tidligere strengt forbudt å benytte fyrverkeri på eller fra egen balkong. Ta en liten titt og se deg rundt etter ild på avveie hvis du er ute når fyrverkeriet "går av".

Parkering

Mange av oss vil i julen få besøk av familie og venner. Siden vi besitter et begrenset antall parkeringsplasser for gjester ber vi derfor alle beboere om å være påpasselige med å plassere egne biler i garasje så det er plass for våre gjester på gjesteplasser. Om vi skulle være så heldige å få en hvit jul ber vi dere være spesielt påpasselige med å flytte biler så vi får brøytet uten unødige hindringer. Vaktmester kommer med oppslag om dager for brøyting av parkeringer.

Avslutningsvis benytter vi anledningen til å takke for tilliten dere viser oss.

Vennlig hilsen for styret

Ole Th. Pedersen

Styreleder

Med ønsker om en god jul og et godt nyttår
Fra Styret

Alle beboere i Holtan Nord Borettslag. Horten 20.04.2024

Informasjon fra lederen i borettslaget.



Da har tiden kommet for en liten oppdatering igjen.

Styret
Etter avholdt generalforsamling og konstituering består det nye styret av:
Leder: Ole Th. Pedersen
Nestleder: Ritha Bye
Sekretær: Gunn Nygård
Styremedlem: Knut Heggernes
Styremedlem: Magnus Rudi Bendixen
Varamedlem: Tone Aker
Varamedlem: Anne-Mette Johannessen
Varamedlem: Jitka Holanova

Styret jobber nå videre med de saker som ble vedtatt ved Generalforsamlingen.
Plakat med oversikt over styret oppdateres i løpet av april.
Leder vil være bortreist i perioden 15 – 29 juni. Nestleder er da hovedkontakt. Det øvrige styret ferierer i juli.

Varmepumper.
Montering av varmepumper ble vedtatt tillatt og man får retningslinjer og avtale ved å henvende seg til styret. Styret jobber med å innhente pristilbud på vegne av beboerne og sender ut egen info om dette. Vi minner om at styret må kontaktes for å få skjema med retningslinjer og godkjenning før installasjoner skjer.

Vedlikehold.
Det jobbes med en liste over nødvendige reparasjoner etter vinteren. Styret og vaktmester vil foreta befaringer for å se på planene for utskiftinger. Vinduer var tema på Generalforsamlingen. Dette starter styret en prosess på for å finne alternativer og fortsette kartleggingen av kostnader og muligheter. Våren er tid for å sette i stand balkonger. ***Vi minner om å være forsiktig med bruk av vann ved vask/rens av gulv for å unngå å komme i konflikt med naboene****. Olje, beis og maling fås hos vaktmester.*

Containere, rydding og søplehåndtering.

Containere for kjellerrydding utplasseres i løpet av juni og står et par dager. Vi ber dere lese og følge oppslag som blir satt opp av vaktmester. Vi anmoder alle om å sørge for å fjerne sykler som ikke er i bruk fra kjellere og sykkelstativ ute. Disse kan enten settes ved

containere eller dere kan donere dem til veldedige organisasjoner. Det er gjort endringer i tidspunkter for henting av avfall og vi ber derfor alle om å påse at avfall sorteres på en god måte. Den nye ordningen er:

Matavfall hentes ***hver uke,*** *Restavfall hentes* ***hver fjerde uke,*** *Papp og papir hentes* ***hver fjerde uke,*** *Plastemballasje hentes* ***hver fjerde uke.***

Glass og metallemballasje hentes ***hver åttende uke.***

Det er viktig at man presser sammen/kutter opp papp før den deponeres i dunker.

Vaktmestere.

Vaktmesterne vil jobbe i tospann ut juni og til starten av juli.

Kjell Haugan tar sommerferie i juli i perioden 8 – 26 (Ukene 28,29,30) Vaktmesteroppgavene ivaretas da av Sven Jedamski som tar noe redusert ferie denne sommeren.

Lovpålagt HMS/internkontroll brannvarslingsanlegg.
ABC Elektro har nå gjennomført den årlige kontrollen av brannvarslingsanlegg i alle blokker.

Rammeavtaler med ABC Elektro og AT-Rør.

Styret minner om rammeavtalen med ABC Elektro. Det betyr at beboere hos oss vil få samme gode betingelser som Borettslaget hvilket betyr at alle får 15% i rabatt på arbeid og materiell. I tillegg er det utarbeidet gode priser på rehabilitering av sikringsskap fra skrusikringer til automatsikringer og elsikkerhetskontroll.

For arbeider med vann, rør og tanker har Borettslaget avtale med AT-Rør. Beboere vil få fordelaktige priser ved renovering av bad og annet rørarbeide. Vi minner om at borettslaget har ansvar for utskifting av varmtvannstanker.

Ønskes ytterligere opplysninger om avtalene kan styret kontaktes.

Utskifting av brannslokkere.

Borettslaget har ansvar for brannsikkerheten og vi skal i løpet av mai skifte alle brannslokkere. Det blir utlevert pulverslokkere denne gangen. Dette utføres av Norsk Brannvern. Det blir sendt ut egen info om dette når tidspunktet nærmer seg.

Kontoret.

Vi minner om at den faste åpningstiden av kontoret er avviklet. Har man behov for eller ønske om å treffe styret kan man kontakte oss. Først og fremst vil vi ønske kontakt via vår fellesmail: holtannord@mittusbl.no eller at man tar kontakt med styret via telefon eller sms. Slike henvendelser vil alltid besvares raskt og fortløpende. Vi håper dere har forståelse for at styret har mange oppgaver og ønsker å bruke tid og krefter på å løse disse på en god måte til deres beste.

Avslutningsvis benytter jeg anledningen til å takke for tilliten dere viser oss og ønsker alle en riktig god sommer.

Vennlig hilsen

Ole Th. Pedersen

Styreleder

Alle beboere i Holtan Nord Borettslag. Horten 23.09.2022

Informasjon fra lederen i borettslaget.

Da har tiden kommet for en liten oppdatering igjen.



Prosjekt takfornying.
Vi nærmer oss avslutning av å etterisolere takene. Håndverkerne vil nå demontere trappetårn for adkomst til tak. Det som nå gjenstår er å legge nytt belegg på tak og skifte beslag over inngangspartier. Dette forventes utført uke 39/40.

Felleskostnader.
Som en følge av Sentralbankens rentebeslutninger opplever vi dessverre at det skjer renteøkninger nok en gang. Vi har mottatt varsel om renteoppgang på 0,5% med virkning fra 15/9. Dere vil da se at Felleskostnadene øker nok en gang. Selv om økningen ser beskjeden ut med 0,5% vil det bli nødvendig å dekke inn dette. Foreløpig har vi ikke oversikt over de eksakte beløp det økes med, men forventes å være på nivå som tidligere. Det forventes også at vi vil motta nye varsel etter rentemøter mot slutten av året.

Status nye hus til søppel.

Etter å ha vært i kontakt med Horten kommune om plasseringen av nye hus til søppel viste det seg at plasseringen på fire steder gjorde at det er søknadspliktig i forhold til «Veiloven», og må kanskje behandles som egen byggesak. Dette gjorde at styret har besluttet å utsette ferdigstillelsen av disse til alt det formelle er i orden. I denne saken er det også ytret ønske fra Kommunen om at vi vurderer å få overført ansvar/eierskap for Ulvestien og innkjøringen til Garasjehuset og Ludv. Løvaasgt 64, noe som virker naturlig all den tid vi brøyter og holder det i orden. Det medfører at vi må avvente de formelle beslutninger før vi går videre. Dette vil i så fall fremmes som sak ved Generalforsamling.

Vaktmestere.
De har ryddet og tynnet ut en god del trær og ettervekst for å få bedre lysforhold en del steder. Det ses nå på om det er mulig å få til vask av blokker/tak/fasader i høst. Vaktmester Kjell Haugan har ferie fra 26 – 30 september.

Nyhet.

Styret har nå etablert Vipps som betalingsløsning. Dette gjør det enklere og mer oversiktlig å betale for lading og andre tjenester. Kortterminal er sagt opp.

Oppfordring.

Nå som høsten står for tur har vi en oppfordring til dere: Pass på å holde ytterdører lukket til enhver tid. Kulda kommer, og det er viktig at det ikke blir kaldt i oppgangene. Kald luft i oppgangen kan forårsake problemer med dørene inn til leilighetene.

Vennlig hilsen

Ole Th. Pedersen

Styreleder

Fra: Holtan Nord Borettslag <holtannord@mittusbl.no>
Dato: 6. mai 2024 kl. 21:02:43 CEST
Emne: Varmepumper

Hei!
Vedlagt her finner dere Retningslinjer og tilbudspriser på montering av varmepumper.
Prisene som er angitt omfatter det man trenger til komplett installasjon etter de kriterier som er lagt til grunn for installasjon.
Styret anbefaler dere å kontakte ABC Elektro for spørsmål om montering og eventuell finansiering.
Vi understreker at de som ønsker å få montert varmepumpe må fylle ut og returnere Avtale og retningslinjer for godkjenning før montering skjer.
Eventuelle andre spørsmål kan rettes til styret.

Med vennlig hilsen
Ole Thoralf Pedersen
Styreleder



Til: Andelseiere i Holtan Nord Brl og installatører av varmepumper i Holtan Nord Brl

Del 1:

RETNINGSLINJER OG FORUTSETNINGER FOR ANSKAFFELSE OG INSTALLASJON AV VARMEPUMPER I HOLTAN NORD BRL.

På bakgrunn av at det har kommet flere henvendelser til styret fra beboere med ønske om å installere varmepumper ønsker Styret i Holtan Nord Borettslag å tilrettelegge for anskaffelse av varmepumpe for beboeres/eiers egen kostnad.

Styret i Holtan Nord Brl anbefaler derfor anskaffelse av varmepumpe basert på nedenfor stående retningslinjer.

MONTERING/INSTALLASJON:

For endeleiligheter i blokkene Ulvestien 1, Gaupestien 3 og 5, Ludv Løvaasgt 60, Redaktør Thommessensgt 2 kan varmepumpen(e) installeres på fasade endevegg til hver etasje i rett vertikal linje eller horisontalt på en linje på den delen som er mot stuedelen, det vil si 3 og 4 varmepumper i hver ende. I Grevlingstien kan varmepumpene monteres på vegg mot Øst. For øvrige blokker anbefaler styret montering inne på veranda da disse er åpne.

For leiligheter i første etasje kan varmepumpen monteres under verandaen. Kondensvann avrenningsvann må føres bort – se nedenfor.

For leilighetene i 3dje og 4rde etasje vurderer styret installasjon av ute del på taket med rørledninger i plastkanal til respektive leiligheter.

Dersom det er nødvendig med elektrisk oppgradering til varmepumpens tilkobling skal det være på beboers egen kostnad.

Monteringsarbeider, adkomst skal i minst mulig utstrekning forringe eksisterende fasader. Beboer er ansvarlig for å utbedre inngrep på bygget dersom varmepumpen fjernes, eller at fasaden blir forringet eller skadet under installasjon.

Montering skal skje med støy og vibrasjonsdempende elementer/stativer.

Kondensvann må ledes bort slik at det ikke forårsaker is-svuller om vinteren heller ikke vannrenning på plener, grus og asfalt der folk ferdes.

Om vinteren avrimer varmepumpa seg selv automatisk; for å unngå permanent dannelse av is, rim og snø på utedelen. Dette genererer tidvis nokså mye vann og kondensvannet må derfor ledes bort fra grunnmur.

Kondensavrenningen kan eventuelt føres inn i kjeller, men da med egen elektrisk fordamper.

Det kan være opptil et par liter vann i timen, og i løpet av en vinter kan det bli mye is.

Utedel på endevegger må bygges inn i eget hus/deksel for varmepumper (varmepumpehus) for å få symmetri og likhet på veggen. Styret stiller krav til at det anskaffes samme type deksel for alle varmepumper som installeres på alle synlige vegger; her kan beboere samarbeide om å finne den passende type. Alternativt kan styret finne type og bestemme. Fargen på varmepumpehuset må harmonere med fargen på fasadeveggen der den monteres.

STYRET VURDERER ANBEFALINGEN SLIK:

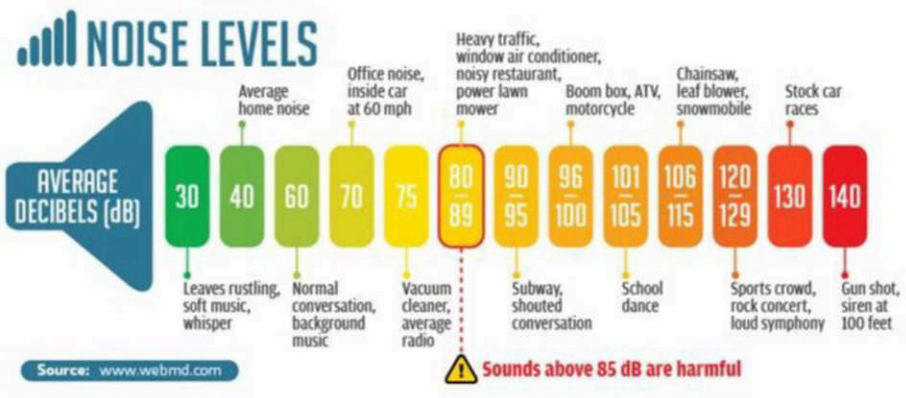
Selv om borettslagsloven ikke nevner varmepumper spesielt, men generelt sier loven at bruken ikke på urimelig eller unødvendig måte må være til skade eller ulempe for andelseiere.

I en Lagmannsrett dom fra 2015 (LB-2015-101-101485-1) tok lagmannsretten stilling til hvorvidt installasjon av varmepumpe innebar en overtredelse av forbudet i nabolovens §2. Sitat fra dom: Det er etter lagmannsretten syn klart at det er ventelig og påregne at varmepumpen ble installert. Av miljø og økonomiske grunner er varmepumpe blitt vanlig i boliger, og eiendommene ligger i et boligområde med forholdsvis tett bebyggelse og hvor du har en merkbar bakgrunnsstøy, særlig fra biler. Spørsmålet er om støyen fra varmepumpen er så sjenerende og plagsom for ankemotpartene at tålegrensen etter naboloven §2 er overskredet.

Retten kom frem til at en varmepumpe installasjon **ikke** var i strid med nabolovens §2.

Nyere varmepumper lager liten støy, og støy sjenanse kan en nærmest se bort ifra. (Grenseverdien på 42 dBA i forurensningsforskriften for innendørs **støy** fra utendørs kilder gjelder for alle.) Som vist i støykartet er støynivå på 40 dB vanlig hjemme støy og støynivå på 60 dB lyd fra en vanlig samtale og bakgrunnsmusikk, kan også sammenlignes med lyd fra et kjøleskap. Støy fra utedelen til en varmepumpe er fra 43-59 dB.

Støynivå – sammenligning: *Kilde soundproofingguide.com*



Varmepumper som installeres på vegger i denne forbindelse kan ikke ansees som fasade endring siden bygningene ikke er verneverdige, men et inngrep på felles bygningsmasse som krever tillatelse fra styret. Varmepumper er energibesparende, og er i takt med tiden vi lever i.

På den annen side er varmepumper blitt en vanlig, miljøvennlig og ofte anbefalt oppvarmingskilde.

Del 2:

Avtale med retningslinjer for tillatelse til installasjon av varmepumpe i Holtan Nord Borettslag

Undertegnede andelseier : _____

_____

Adresse **Leilighets nr./andel nr.**

Retningslinjer:

- All inngripen i bygget skal godkjennes av styret før arbeide med installasjon påbegynnes.
- Installasjon av varmepumpe krever et inngrep i utvendig bygning som er felles areal, og det er styrets oppgave å forvalte alle fellesarealer. Andelseier kan ikke installere større utstyr på fasadevegger uten at styret har godkjent det.
- Overholdes ikke disse retningslinjene kan styret forlange installasjonen fjernet, og eventuelt skader eller forringelse som ble forårsaket rettes opp til den stand det var før installasjonen.
- Dersom Borettslaget bestemmer seg for en rehabilitering av fasader der varmepumpe er montert forplikter andelseier å tilrettelegge for tilkomst uten kostnad for Borettslaget- eventuelt midlertidig fjernes og monteres tilbake for egen kostnad.
- Vedlikeholdskostnader er for andelseiers egen kostnad og det kreves at andelseier må ha inngått service avtale.
- Installasjonen må foretas av en godkjent installatør – f-gass sertifisert.
- Varmepumpen må være godkjent for norske forhold.
- Varmepumpen må ikke monteres direkte på trevegg.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler, og fargen må harmonere med fargen på veggen.
- Kondensvann må ledes bort slik at det ikke forårsaker is-svuller om vinteren heller ikke vannrenning på plener, grus og asfalt der folk ferdes.
- Om vinteren avrimer varmepumpa seg selv automatisk; for å unngå permanent dannelse av is, rim og snø på utedelen. Dette genererer tidvis nokså mye vann og kondensvannet må derfor ledes bort fra grunnmur.
- Ved salg av bolig må det fremgå at ny andelseier overtar ansvaret for å overholde disse retningslinjene, og eventuelt senere endringer.
- Overholdes ikke disse retningslinjene med eventuelle endringer kan styret forlange at varmepumpen fjernes og all inngripen i bygningsmassen settes tilbake i opprinnelig stand for beboer/eiers kostnad.

Dato/sted _____ _____

For styret i Holtan Nord Brl

Navn:

_____

Styreleder

Andelseier/beboer:

_____

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

Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	132	Bruksnr.	308	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Ulvestien 6A						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	22 772,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	25 765,-

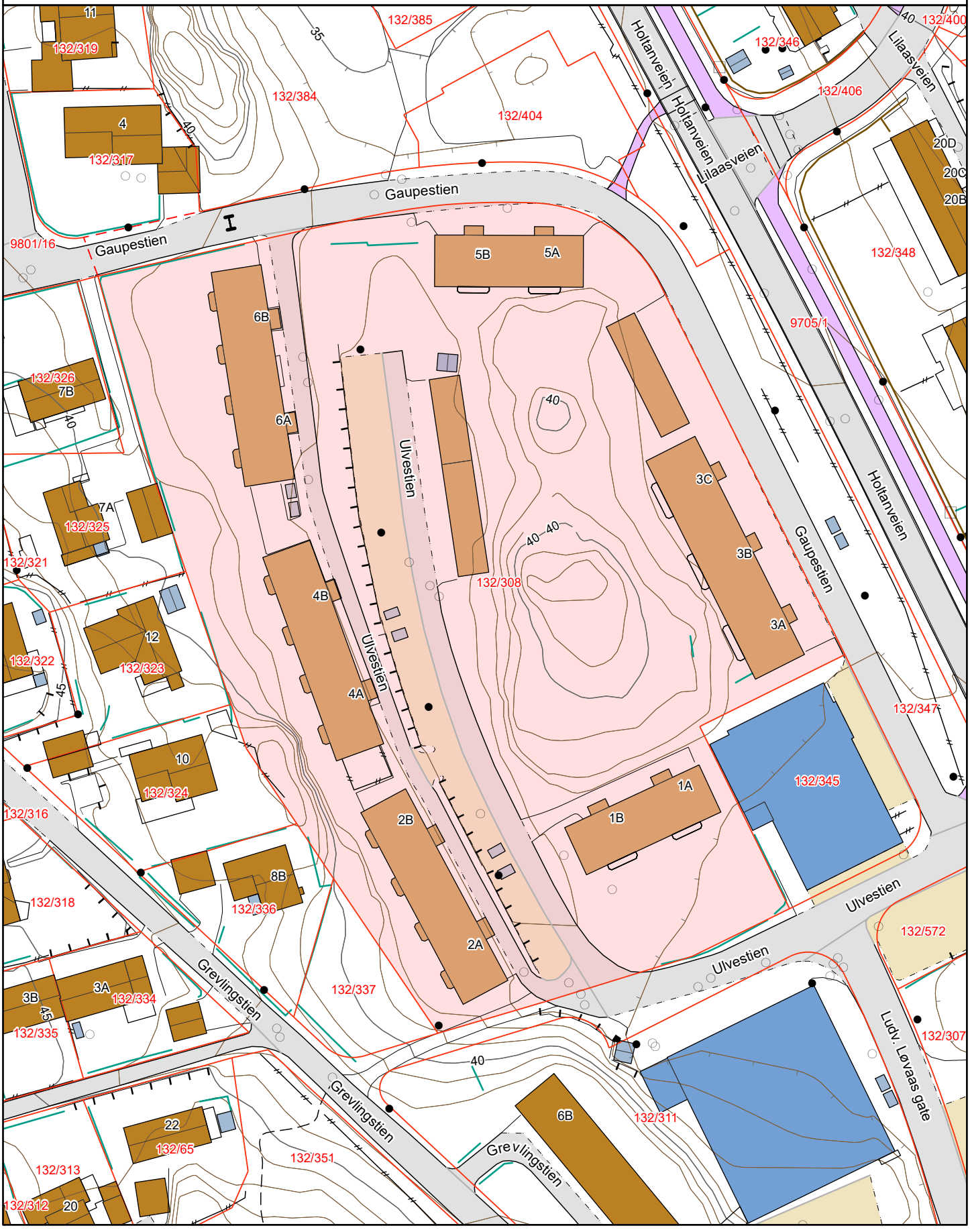
Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr gjelder for 16 bruksenheter. Eiendomsskatt gjelder for hele borettslaget, dvs 90 bruksenheter.

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.

Oversiktskart

Adresse: **Ulvestien 6B, 3188 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/132/308/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 15643 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.04.2026



Matrikkelkart

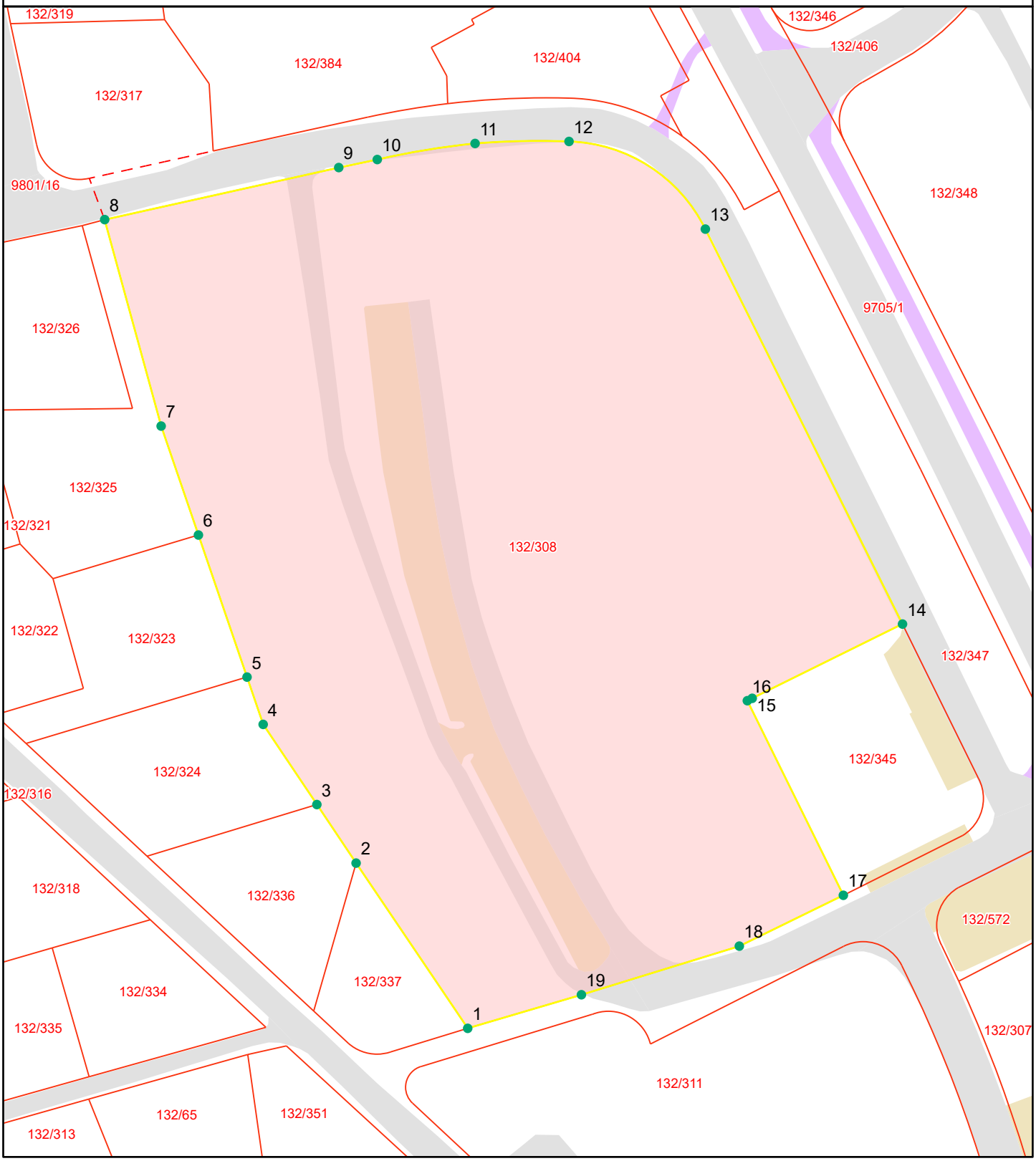
Adresse: **Ulvestien 6B, 3188 Horten**
Gnr/bnr: **3901/132/308/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 15643 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.04.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15643 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

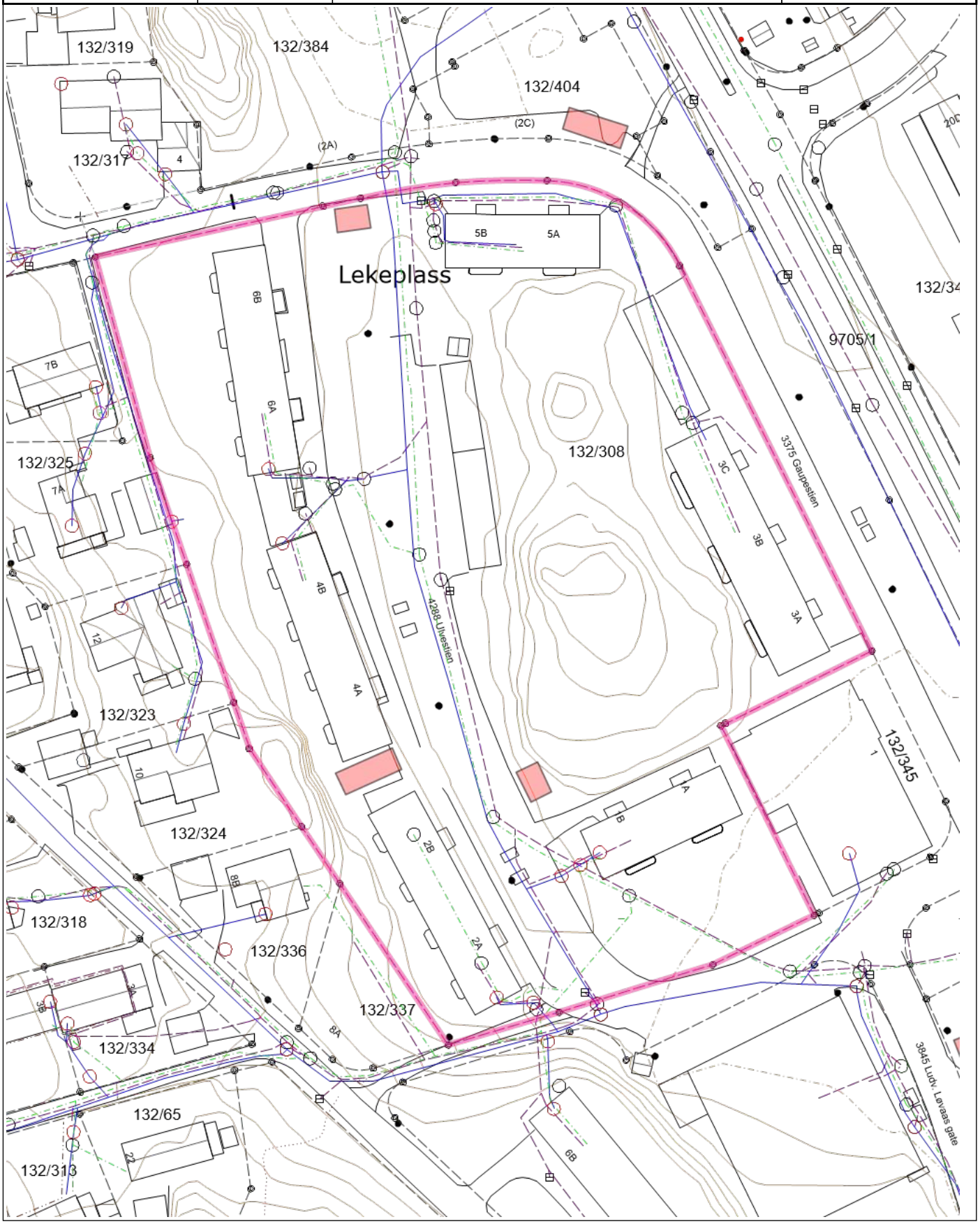
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6587301.41	582780.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	36.79	0
2	6587331.86	582760.15	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	13	0
3	6587342.65	582752.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	17.8	0
4	6587357.42	582743	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.22	0
5	6587366.14	582740.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	27.69	0
6	6587392.32	582731.05	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	21.24	0
7	6587412.4	582724.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	39.48	0
8	6587450.45	582713.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	44.28	0
9	6587460.04	582756.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	7.27	0
10	6587461.52	582764.06	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	18.32	147.94
11	6587464.48	582782.11	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	17.37	147.702
12	6587464.85	582799.45	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	31.43	29.013
13	6587448.7	582824.61	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	81.44	0
14	6587375.91	582861	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	30.95	0
15	6587362.23	582833.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	1	0
16	6587361.79	582832.36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	40.03	0
17	6587325.93	582850.08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	21.38	0
18	6587316.56	582830.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	30.51	0
19	6587307.6	582801.74	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	21.9	0

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulvestien 6A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

09.04.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-132/308/0 Andel 85 H0202
Adresse
Ulvestien 6A
3188 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

Skatteetaten

Dato
14.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 948 940 426 Andelsnr 85

Eiendommens adresse:

Ulvestien 6A, 3188 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 656 542
Som sekundærbolig:	kr 2 626 167

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

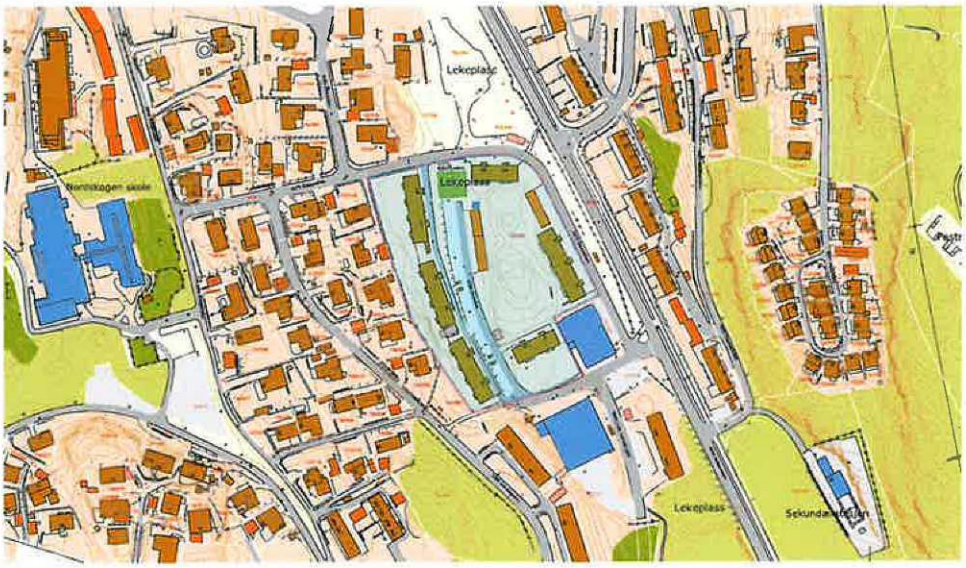
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/132/308/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: ULVESTIEN 2-4-6 OG GAUPESTIEN
- Beregnet areal : 15643.1
- Oppgitt areal: 15724
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 8133794
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161697877
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709298
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709301
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709328
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

L. nr. [illegible]

FERDIGATTEST

for eiendommen Kvestion 6

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av [illegible]

fra [illegible]

på vegne av [illegible]

med ansvarshavende [illegible]

er følgende byggeforetagende lovlig:

Boligblokk i betong i 4 etasjer.

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

Hortens Bygningsråd den 3. oktober 1970.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler:
Direkte telefon: 330 85 109
Vår ref.: 16/6990/ 12/8385-8
Arkiv: GBNR-132/308
Deres ref.: SØK

Dato: 08.02.2016

ÅF Infrastruktur AS
Hjertnespromenaden 31

3211 SANDEFJORD

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg, regulering og næring	08.02.2016	053/16

Ulvestien 1, 2, 4 og 6, Gaupestien 3 og 5, 132/308 - brannsikringstiltak i boligblokk - ferdigattest

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 jf. byggesaksforskriften § 8-1 gis ferdigattest for brannsikringstiltak i boligblokker.

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det søkes om ferdigattest for brannsikringstiltak i boligblokker.

Faktiske forhold
Søknaden gjelder ferdigattest for brannsikringstiltak med dører mellom boenhet og trappegang.

Bygningsnummer 161709379 (Ulvestien 1A og 1B)
Bygningsnummer 161709328 (Ulvestien 2A og 2B)
Bygningsnummer 161709301(Ulvestien 4A og 4B)
Bygningsnummer 161709298 (Ulvestien 6A og 6B)

Bygningsnummer 161697077 (Gaupestien 5A og 5B)
Bygningsnummer 161709360 (Gaupestien 3A og 3B)

Søknad om ferdigattest mottatt her 05.02.2016

Det foreligger godkjent delegert vedtak i sak D-156/15 av 21.05.2015

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 for innsetting av dører mellom boenheter og trapperom i EI 30CS tiltak, godkjennes på følgende vilkår:

1. *Krav i TEK 10 må ivaretas.*
2. *Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.*

Godkjenning av ansvarsrett:

Godkjenning av ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 23-1 gis:
ÅF Infrastruktur AS - organisasjonsnummer 955 021 037
Godkjenning gis som: Ansvarlig søker, ansvarlig for kontroll av utførsel
Tiltaksklasse: 2

Centrum Bygg Horten AS – organisasjonsnummer 965 004 599
Godkjenning gis som: Ansvarlig utførende for montering av branndører
Tiltaksklasse 2

Lover og forskrifter

Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger

Innsendte dokumenter tilfredsstiller kravet til ferdigattest.

Konklusjon/anbefaling

Ferdigattest gis.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 1-9.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Hilde Aker
byggesaksbehandler

Vedlegg:

Godkjente dokumenter

Kopi til:

Holtan Nord BRL,
ole.pedersen@holtannord.no og postmaster@centrumbygg.no
Matrikkelansvarlig, her

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen).

Påtegninger (brannstyret, helseråd, arbeidstilsyn m.v.)

Dette byggemeldingsskjema fylles ut i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingsgebyr og følgende bilag:

1. 2 sett signerte tegninger i målestokk 1 : 50 eller 1 : 100 (planer, fasader, snitt og eventuelle detaljer).
2. Målsatt situasjonskart (kfr. bygningsvesenets krav til disse).
3. For bygg over 60 m²: Utfylt skjema til forsyningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
4. Eventuelle tinglyste naboerklæringer. (Når det søkes om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser).
5. Eventuell tillatelse fra veisjefen om privat avkjørsel fra riks- eller fylkesvei.
6. Eventuelle statiske beregninger for spesielle konstruksjoner i tre/betong/stål.
7. Eventuelle søknader om dispensasjoner fra lov, forskrifter, vedtekter o.l.
8. Erklæring om at nabo(er) er varslet.
9. Eventuelle erklæringer om tilknytning til privat kloakk og/eller vannverk.
10. Eventuelle erklæringer fra naboer som blir berørt, f.eks. p.g.a. kloakkutslipp.

23 6 29

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 26 SEP 1968

BYGGEMELDING

Til bygningsrådet i HORTEN.

Byingeniøren i Horten

Mottatt: [illegible] 1263 503-10

GREVLINGSTIEN 2-4-6,
ULVESTIEN 2-4-6,
L. LØVAASGT. 64.

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på Holtandalen Nord (eiendommens navn)

g.nr. _____ br.nr. _____ tomt nr. _____

gate/vei Holtanveien sted HORTEN

skal utføres flg. arbeider:

☒ boligbygg ☐ forretningsbygg ☐ fabrikk ☐ verksted ☐ lager ☐ skole ☐ hytte

annet _____

Byggearbeidets art:

☒ nybygg ☐ ombygging ☐ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet _____

Bygningen brukes i dag til: _____

Bygningen skal senere brukes til: _____

Anslått verdi av byggearbeidet: 7.000.000,- (7 stk. boligblokker)

BRUTTO GOLVFLATE (G) (inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)	375	M² grunnfl. pr. blokk
BOLIGFLATE	1280	M² boligfl. pr. blokk
DERAV NYBYGG		M²
TOMTENS STØRRELSE (A)		M²

UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ = _____

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

Planer, snitt, fasader, situasjonsplan.

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen? ja
Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan? ja

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? ja
Er tomten oppmålt? _____

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? _____
Stikkledning føres til:
☒ off. kloakk ☐ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til synkekum ☐ til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? _____
☒ off. vannverk ☐ privat vannverk ☐ brønn.
Tillatelse til tilkobling foreligger fra _____ vannverk.

Adkomst Er adkomstveien ferdig opparbeidet og godkjent? _____
☒ off. vei ☐ privat vei
Dersom De har avkjørsel fra riks- eller fylkesvei, har veisjefen godkjent avkjørselen? _____
Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet? _____
Følgende naboer er varslet _____

Minsteavstander Til eiendomsgrense _____ m Til veimidt _____ m
Til annen bygning _____ m Kotér situasjonsplan.

Takvinkel _____ grader. Flatt tak min. fall 1:40.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunnen ☒ fjell ☐ grus/sand ☐ leire annet
Er grunnundersøkelser foretatt? _____
Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde _____ cm Grunnmursdybde under planert terreng _____ cm

Drenering 2 rader 3" rør 1 rad 4" rør annet _____

Byggematerialer ☒ lett bindingsverk ☐ tegl ☒ betong ☐ lettbetong ☐ tømmer
annet Curtain wall 8:15 pl. innv. F ferdig utv

Bjelkelag ☐ trebjelkelag ☒ betongdekke lettbetongelementer, annet

Isolasjon i vegg 10 cm mineralull _____ cm lettbetong, annet _____

Isolasjon i himling 15 cm mineralull, annet _____

Isolasjon i gulv _____ cm mineralull, annet _____

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:
Hva slag kledning? _____

Fasadekledning ☐ liggende panel ☐ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl
☐ metallplater ☒ sementasbestplater annet _____

Taktekning ☐ taksten ☒ 2 lag papp ☐ sement-asbestplater ☐ metallplater
☐ naturskifer ☐ annet _____

Innvendige trapper Bredde 110 cm Opptrinn 18 cm Inntrinn 26 cm
Bredde _____ cm Opptrinn _____ cm Inntrinn _____ cm

Piper Antall _____ Antall løp _____ Løpenes dimensjoner _____

Ildsteder Antall: ovner _____ kaminer _____ peiser _____ ☐ sentralfyr

Brensel ☒ elektrisitet ☐ petroleum ☐ olje ☐ ved, kull, koks

Ventilasjon Friskluftsventil i ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken, ☒ vaskerom,
☒ stue, ☒ soverom, ☒ entre, ☐ kott, ☒ kjeller/loft, andre _____
Avtrekksventil over tak fra ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken,
☒ vaskerom, andre _____

Sanitæranlegg Antall: Bad: 11 Klosetter 11 Sluk _____ Tappekraner _____
Septiktankens nyttbare volum _____ m³ egen anlegg

Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.
Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom? Nei

Underskrifter
med sted, dato og adresse

F. E. Schmidtborg
entreprenør/arkitekt
Horten boligbyggelag
Eiers underskrift
OLAV KLÆVESTAD
AUT. ING. EKSPROPRIASJONSERSTATNING
HOLMESTRAND

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
26 SEP 1968

Sak nr. 283/68.

7 boligblokker Ludv.Løvaas gate 64. Grevlingstien 2-4-6 og Ulvestien 2-4-6. Byggherre: Horten Boligbyggelag.

Byggemelding mottatt 4. sept. 1968 fra konsulent Kr. R.Lindstrøm. Vedlagt 10 tegninger som viser planer, snitt, fasader og situasjonskart.
Brev av 22. august 1968 fra anmelderen.

De 7 blokkene har hver 16 like leiligheter á 4 rom og kjøkken samt bad med W.C. og entre. Inngangene ligger noe forskjellig, men alle kommer inn på 1/2-plan. Alle blokkene er derfor tegnet med 4 etasjer og flatt tak etter bygningsrådets vedtak den 30. mai iår. (sak nr. 139/68).

I kjelleren vil det bli 2 boder til hver leilighet, tilfluktsrom, vaskerom, tørkerom, et W.C. og diverse disponible rom. Søppelrom på inngangsplanet.

Dør- og sengeplassering på minste soverom bør endres.

Oppvaskbenk uten frasettingsplass på 2 sider.

Mangelfull teksting av tegningene. Luftpiper ikke tegnet på fasadene.

Vedtak:

Det ville være en fordel å ha dør mellom entre og stue på grunn av W.C. og barnerom.

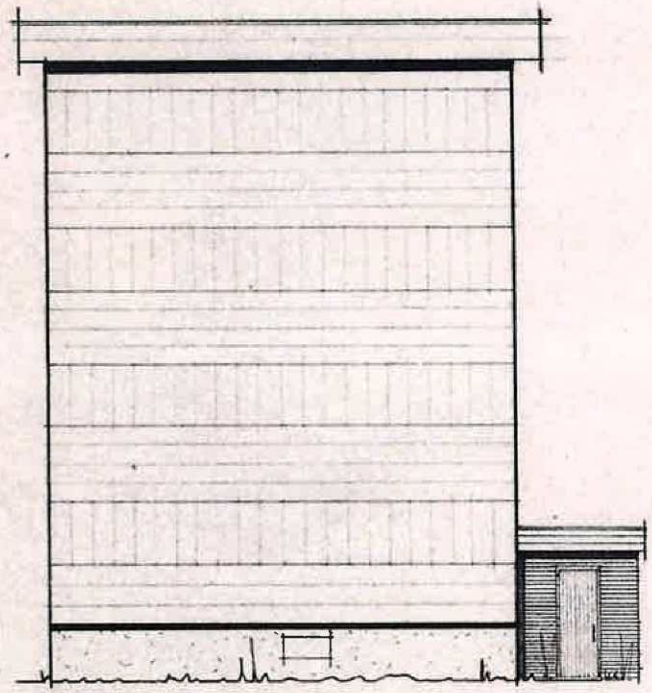
Tilfluktsrommet er for lite. Det må utvides og tegnes med forskriftsmessig innredning.

Korrigert plan av kjelleretasjen må sendes inn og godkjennes. Statiske beregninger med tilhørende tegninger må godkjennes.

Forøvrig godkjennes byggemeldingen på vanlige vilkår.

Bygningssjefen får fullmakt til å godkjenne mindre korreksjoner av blokkenes plassering i terrenget.

K.G.



I. II.

HOLTANDALEN — NORD.

16 MANNS - BOLIG. GAVL-SNITT.

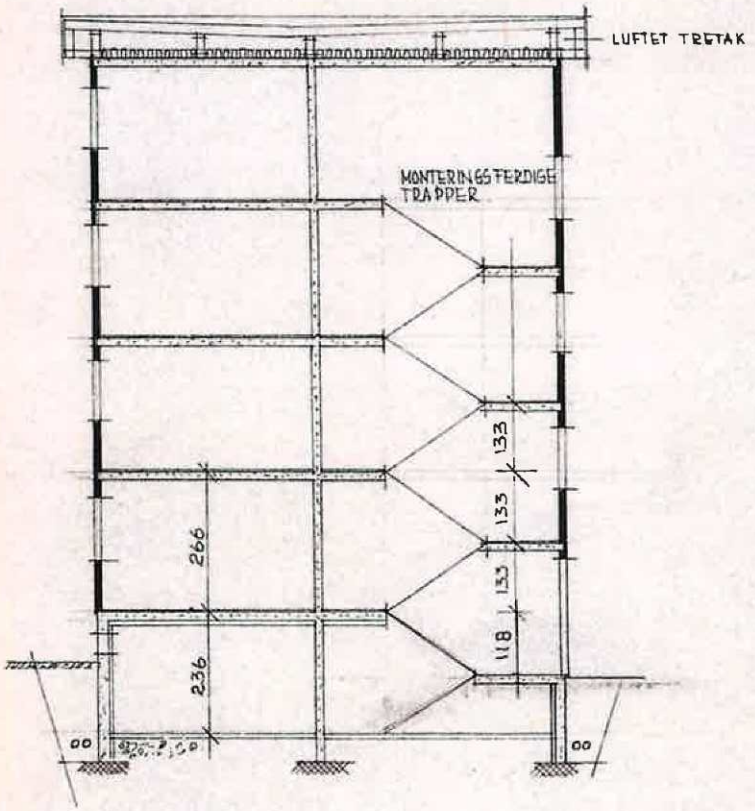
MÅL 1:100.

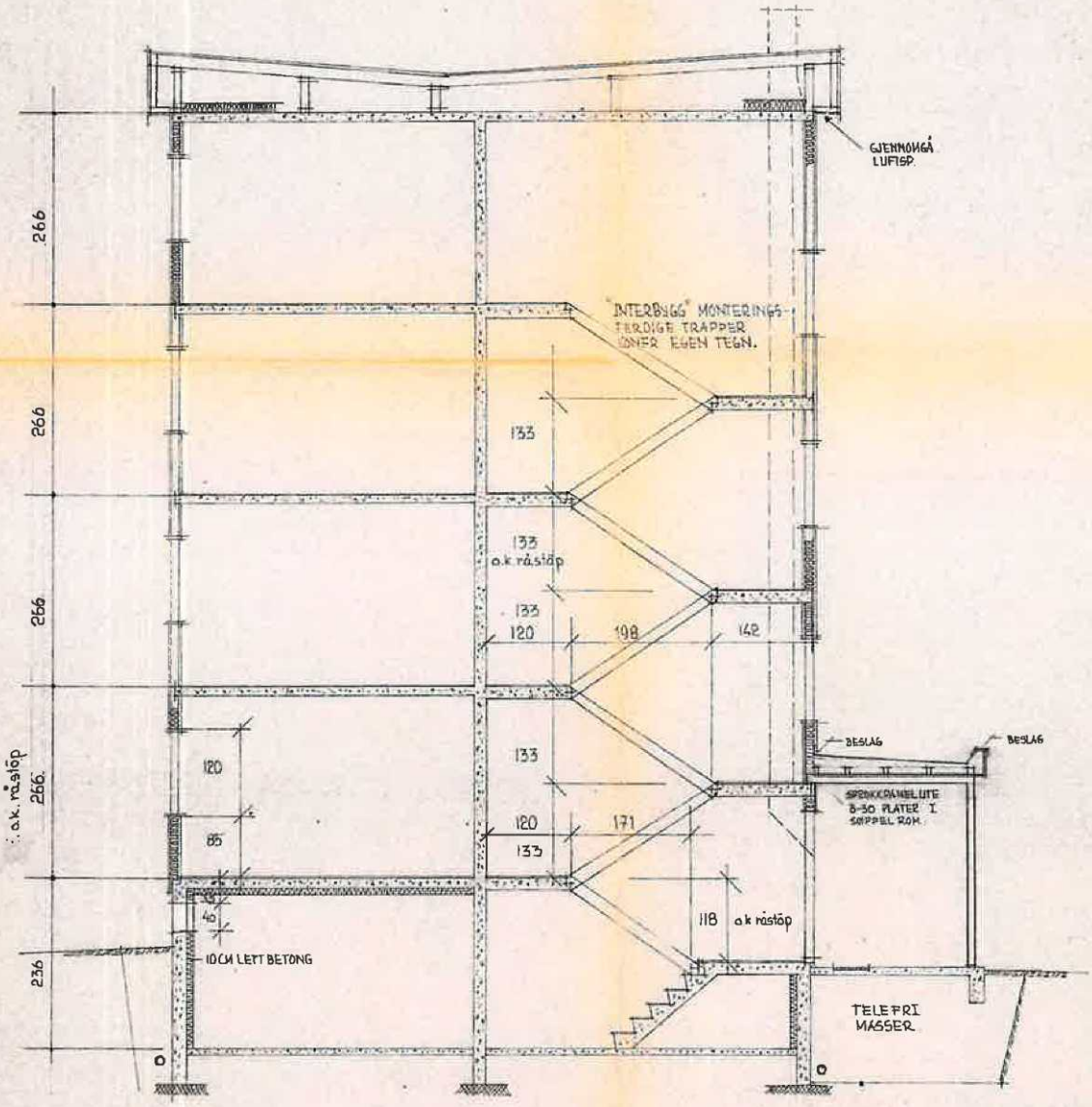
SANDEFJORD JULI 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

5.

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
26 SEP 1968





T.II.

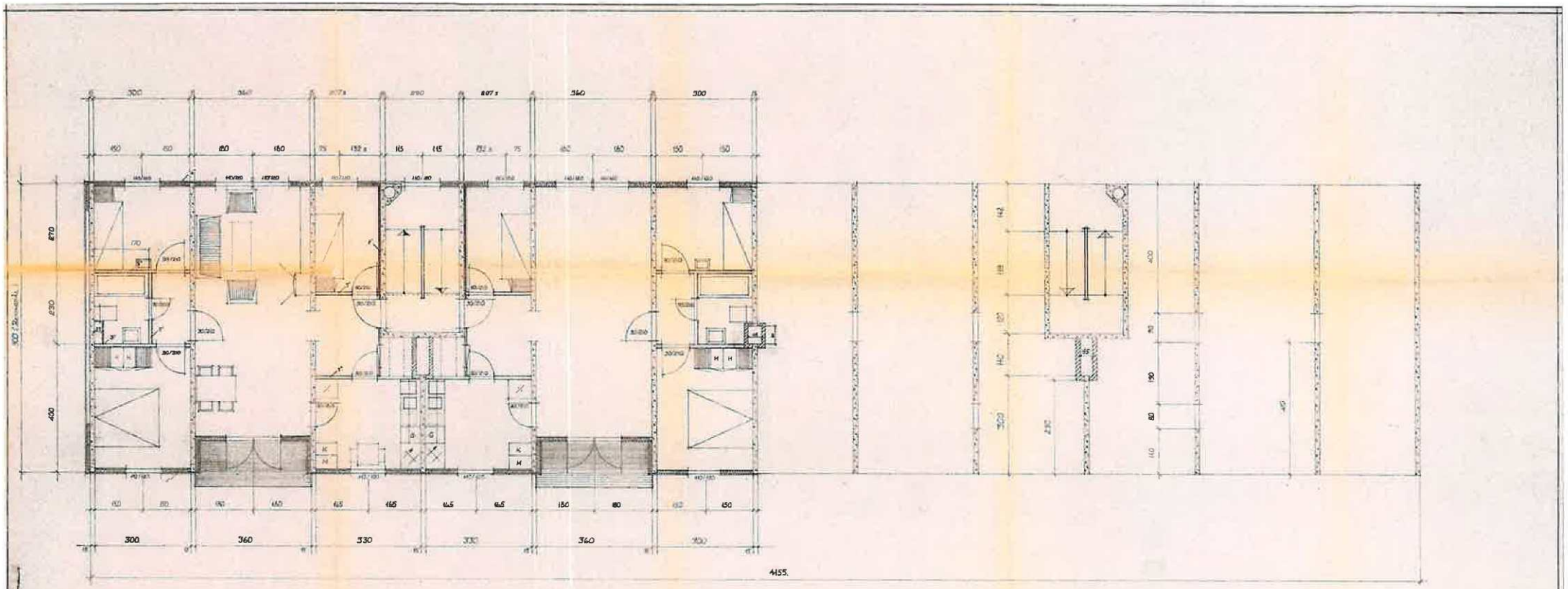
HOLTANDALEN-NORD
16 MANNS-BOLIG SNITT
MÅL 1:50

8.

SANDEFJORD JULI 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

Fremlagt i
HORTEN
BY
26 SEP 1968



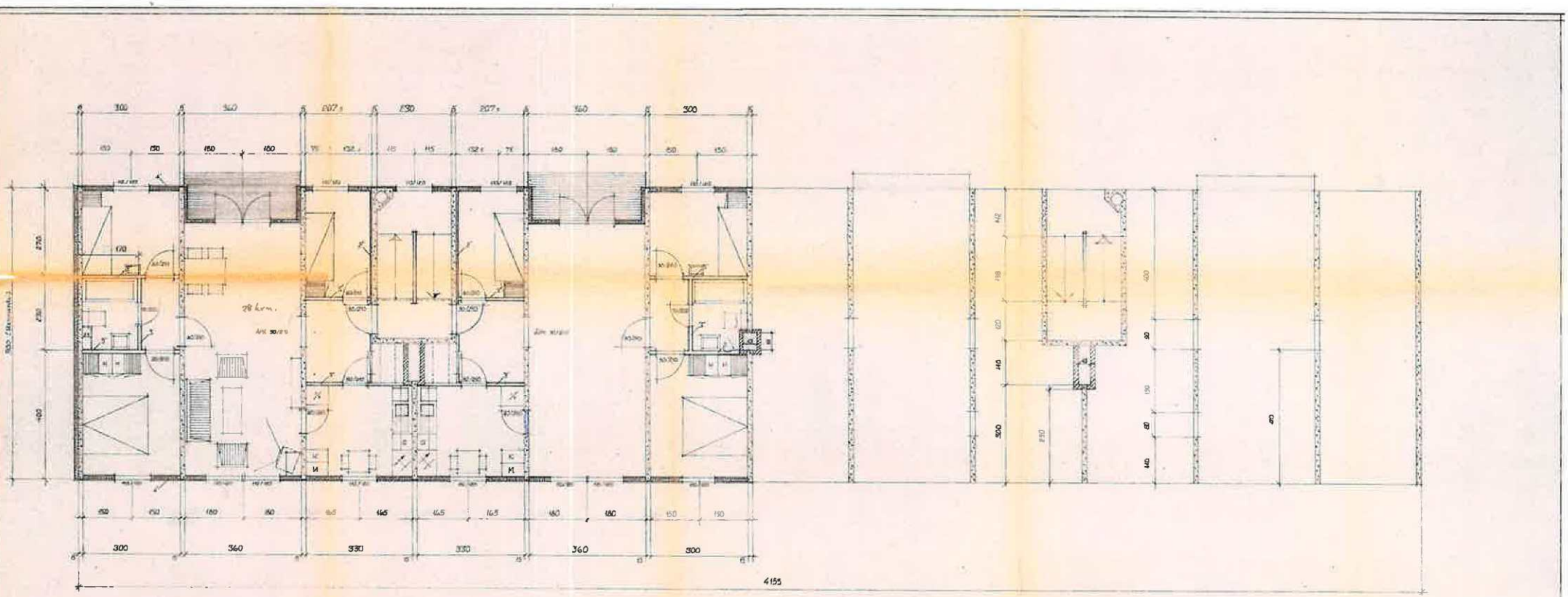
T. II.

HOLTANDALEN – NORD
16 MANNS-BOLIG ETASJEPLAN B.
MÅL: 1:50.

SANDEFJORD JULI 1968

BRUTTO PLATE 93.5 M² INKL. BALKONG
BOLIG PLATE 80 M²

7B



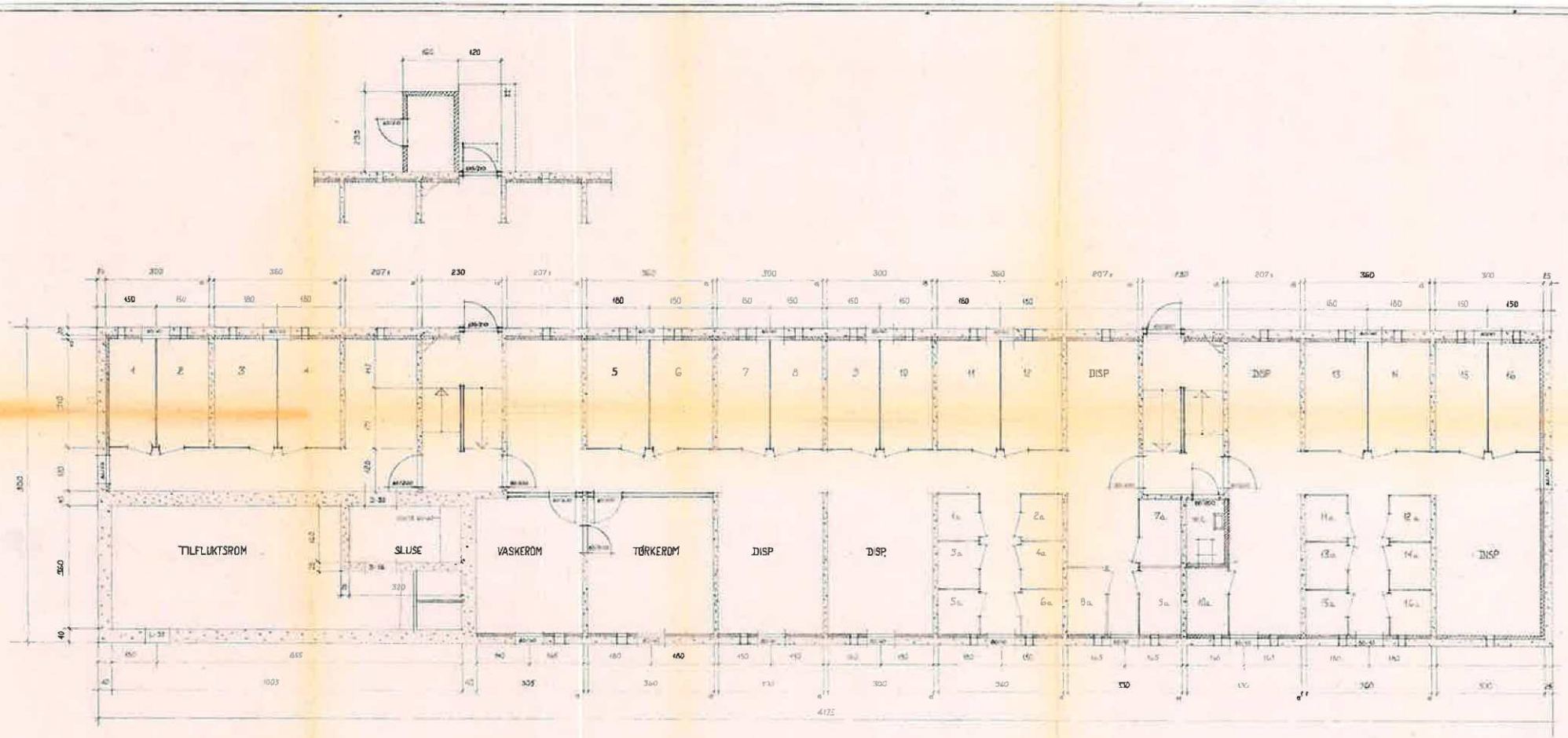
T. II.

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
26 SEP 1968

HOLTANDALEN-NORD
16 MANNS-BOLIG ETASJEPLAN A.
MÅL: 1:50

BRUTTO PLATE 93.5 M2
BOLIG PLATE 80 M2

SANDEFJORD JULI 1968
KR. B. LINDGAARD
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652



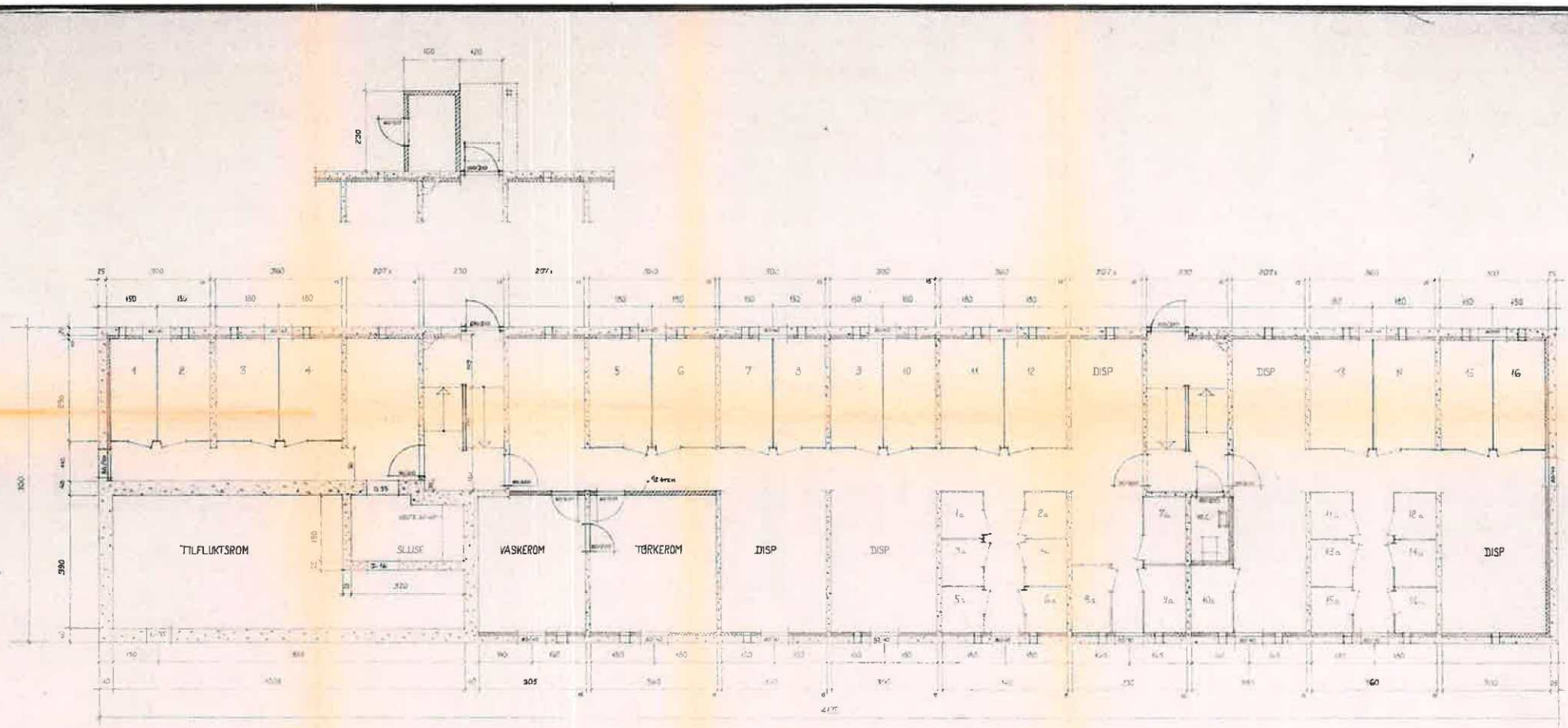
T. II.

HOLTANDALEN - NORD.
16-MANNS-BOLIG KJELLERPLAN.
MÅL 1:50

Fremlagt i
HORTEN
26 SEP 1968

SANDEFJORD JULI 1968
HOLGER LINDSTRØM
ARCH. MNAL/NAL TLF. 66274 - 66652

6.



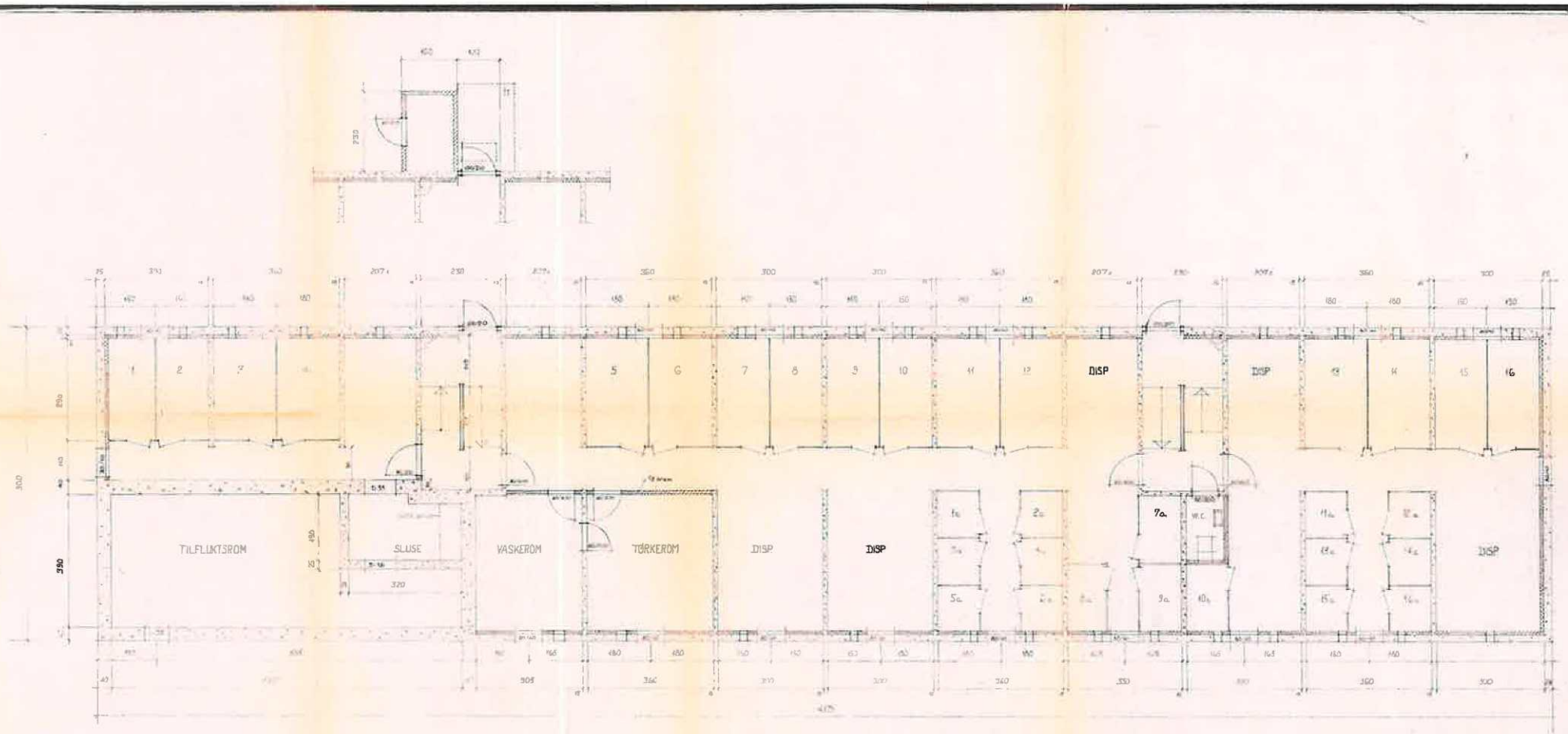
T. II.

HOLTANDALEN - NORD
16-MANNS-BOLIG KJELLERPLAN
MÅL 1:50

REV. TILFLUKTSROM 30.10.1968

SANDEFJORD JULI 1968

6.



T. II.

HOLTANDALEN - NORD
16-MANNS-BOLIG KJELLERPLAN
MÅL 1:50

REV TILFLUKTSROM 30.10.1968.

6.



I.II.

HOLTANDALEN – NORD

16 MANNS-BOLIG FASADE VEST A.

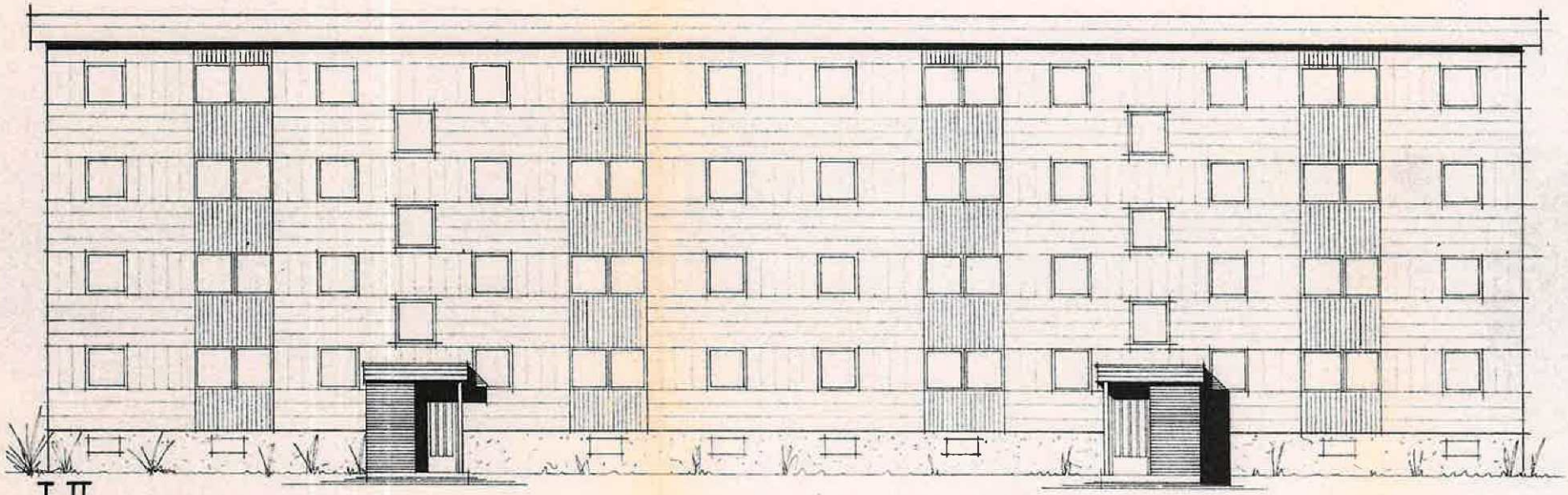
MÅL 1:100

SANDEFJORD JULI 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 662741-666652

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
26 SEP 1968

4A



I. II.

HOLTANDALEN — NORD.

16 MANNS-BOLIG FASADE ØST B.

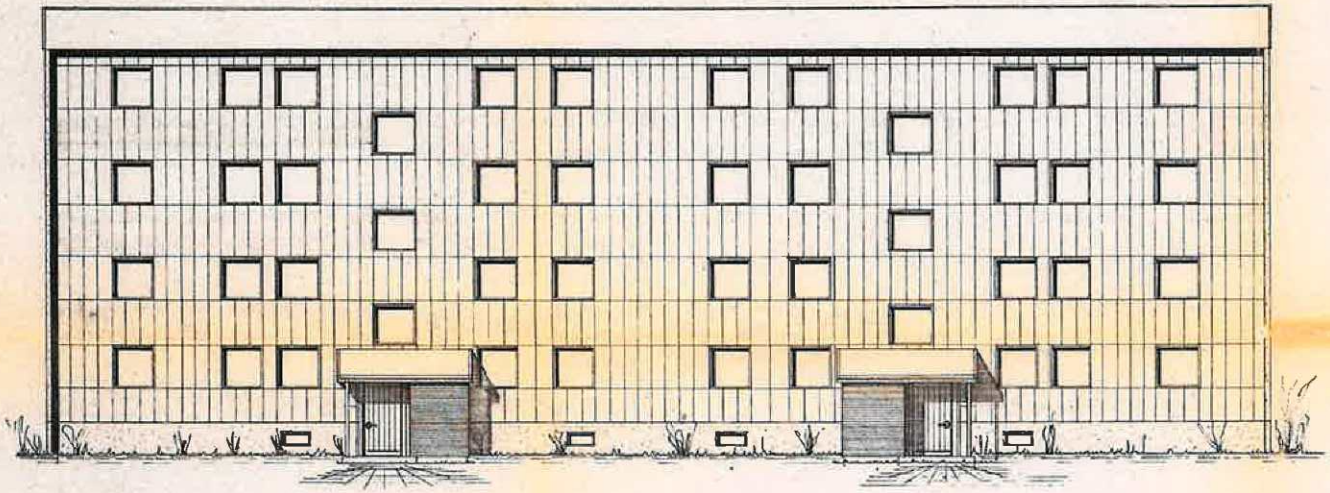
MÅL 1:100

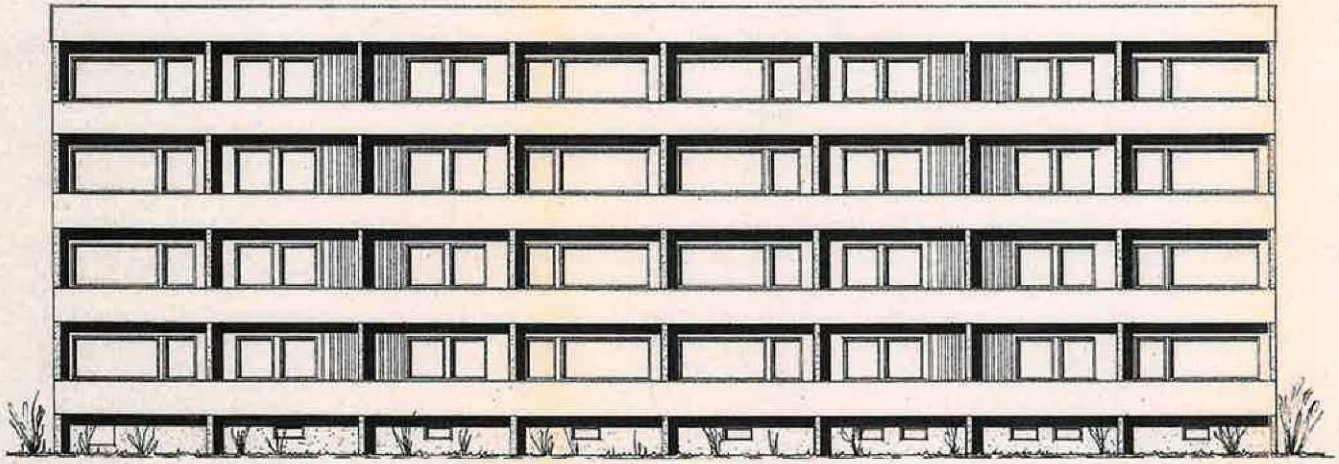
SANDEFJORD JULI 1968

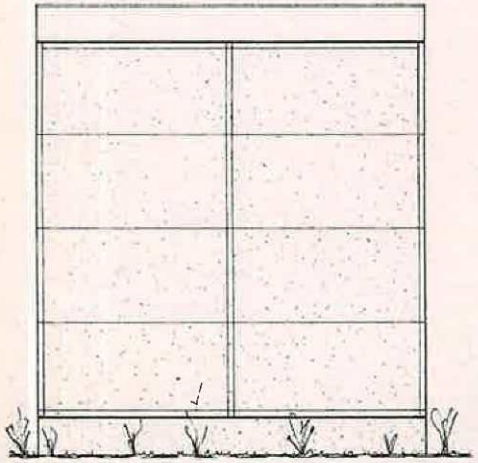
KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

Fremlagt i
HORTEN
BY
26 SEP 1968

4B







Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
26 SEP 1968

16 MANNS BOLIG

FASADER

SANDEFJORD

KR. B. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR

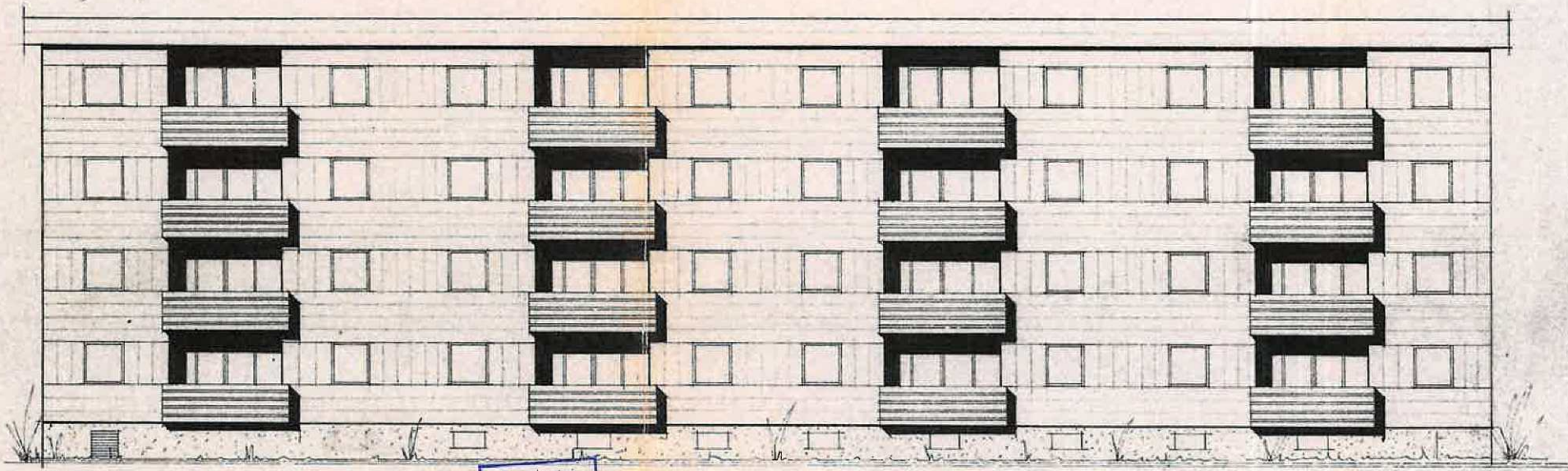
M = 1:100

APRIL 1968

TLF. 66274 - 66652

T I

4



I. II.

HOLTANDALEN – NORD.

16 MANNS-BOLIG FASADE. VEST B.

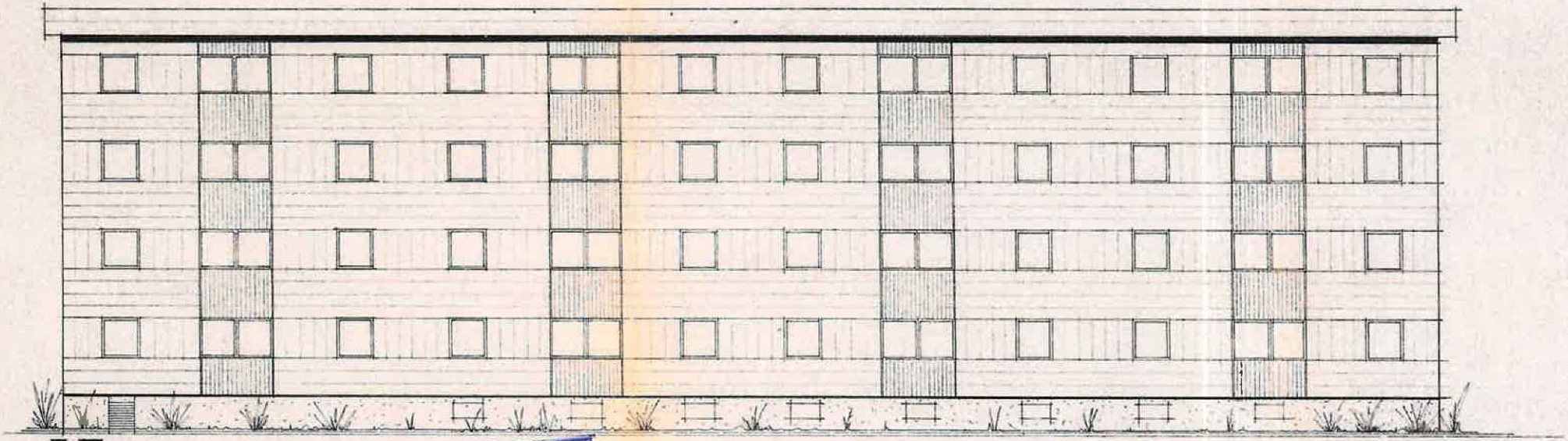
MÅL 1:100

SANDEFJORD JULI 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

B.B.

Fremlagt i
HORTEN
BY
26 SEP 1968



I. II.

HOLTANDALEN – NORD.

16 MANNS-BOLIG FASADE. ØST. A.

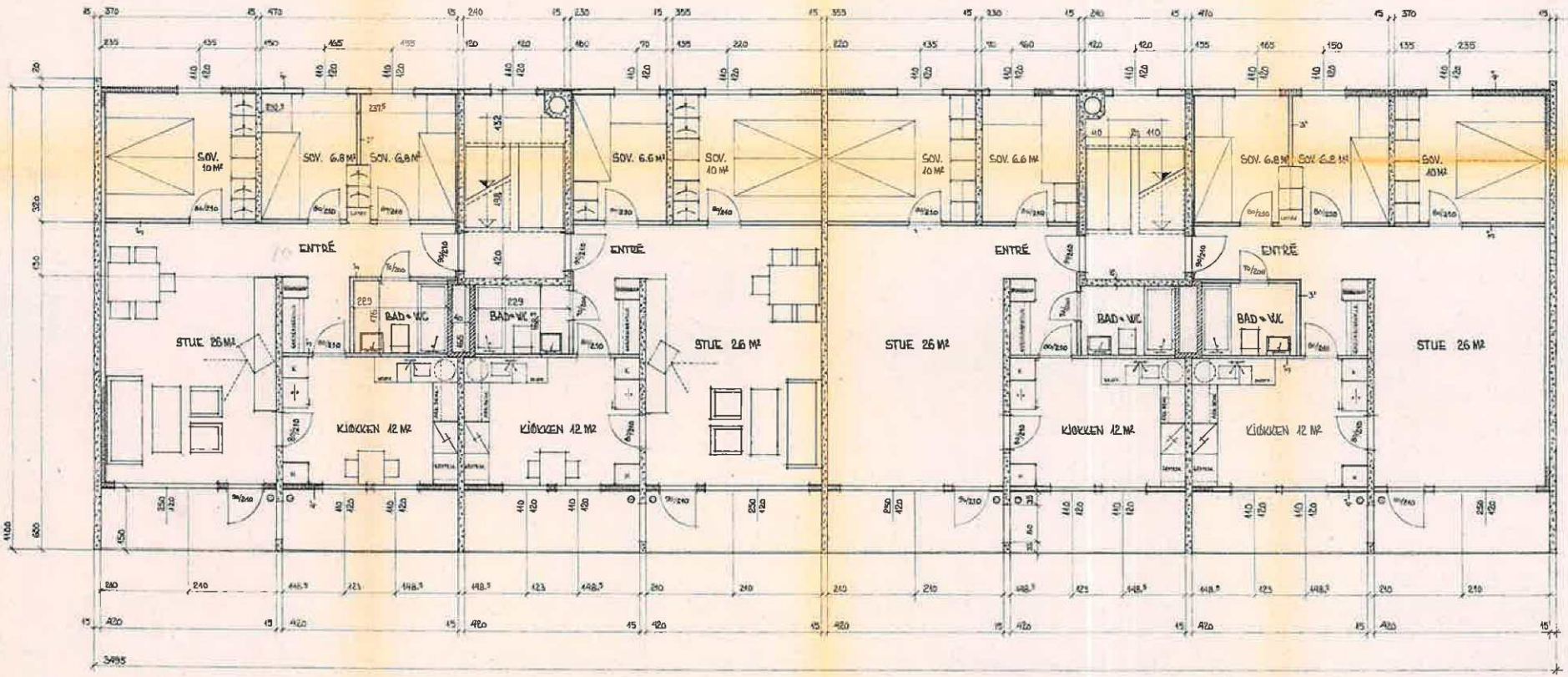
MÅL 1:100

SANDEFJORD JULI 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

Fremlagt i
HOR
BY
26 SEP 1968

3A



8 STK. 4-ROMS LEILIGHETER
BR.FL. 89 M²
BOL.FL. 79 M²

8 STK. 3-ROMS-LEILIGHETER.
BR.FL. 77 M²
BOL.FL. 69 M²

16 MANNS BOLIG

TI

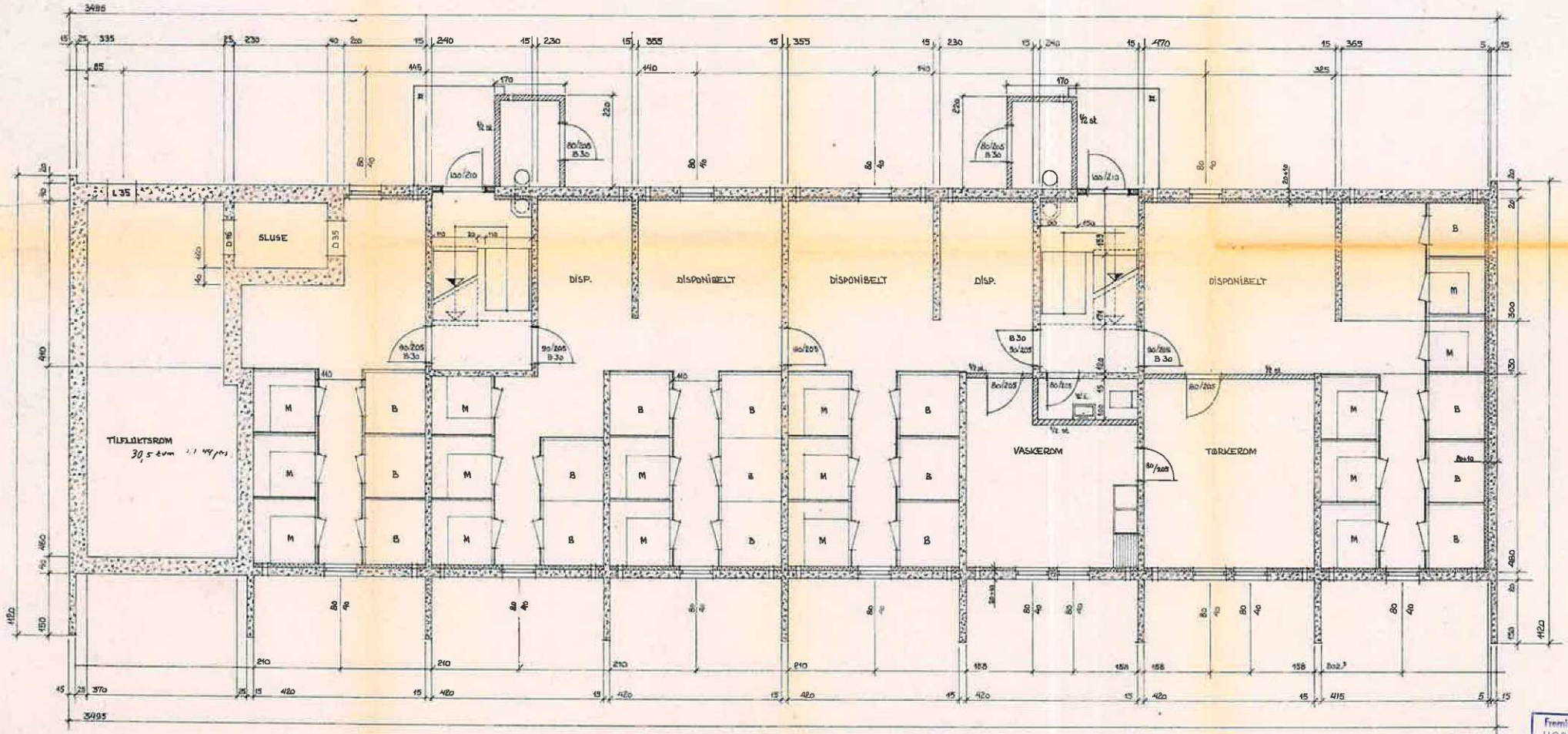
ETASJEPLAN M. 1:50

SANDEFJORD APRIL 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66274 - 66652

Fremlagt i
26 SEP 1968

2



16 MANNS BOLIG **TI**
KJELLERPLAN M 1:50
GANDEFJORD APRIL 1968

Kr. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØR TLF. 66279 - 66652

Fremlagt i
HORTEN
BY
26 SEP 1968

1

Spesielle opplysninger. (Fylles ut av anmelderen).

Påtegninger (brannstyret, helseråd, arbeidstilsyn m.v.)

Dette byggemeldingsskjema fylles ut i 2 eksemplarer og sendes bygningsvesenet sammen med behandlingsgebyr og følgende bilag:

1. 2 sett signerte tegninger i målestokk 1 : 50 eller 1 : 100 (planer, fasader, snitt og eventuelle detaljer).
2. Målsatt situasjonskart (kfr. bygningsvesenets krav til disse).
3. For bygg over 60 m²: Utfylt skjema til forsyningsnemnden bilagt tegninger og situasjonskart.
4. Eventuelle tinglyste naboerklæringer. (Når det søkes om dispensasjon fra gjeldende avstandsbestemmelser).
5. Eventuell tillatelse fra veisjefen om privat avkjørsel fra riks- eller fylkesvei.
6. Eventuelle statistiske beregninger for spesielle konstruksjoner i tre/betong/stål.
7. Eventuelle søknader om dispensasjoner fra lov, forskrifter, vedtekter o. l.
8. Erklæring om at nabo(er) er varslet.
9. Eventuelle erklæringer om tilknytning til privat kloakk og/eller vannverk.
10. Eventuelle erklæringer fra naboer som blir berørt, f.eks. p.g.a. kloakkutslipp.

FOR GEBYRMERKER, NOTATER O. L.

7. „ gulvisolasjon er lagt.
8. „ vinduer m.v. er dyttet.
9. „ ferdigbesiktigelse skal foretas.

Bygningen må ikke tas i bruk før ferdigattest foreligger.

FOR STEMPEL O. L.

Fremlagt i HCG
13 FEB 1969

BYGNINGSINGENIØREN OG BYGNINGSSJEFEN I HORTEN
-3. JAN. 1969
J.nr. 14 523-10

BYGGEMELDING

Til bygningsrådet i ~~SANDEFJORD~~ HORTEN

Mottatt:
Teknisk sekretariat

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på (eiendommens navn)

g.nr. ..... br.nr. ..... tomt nr. Ulvestien 1 / Gaupestien 5

~~gate/vei~~ I III (2 stk.) sted HOLTANDALEN NORD. HORTEN.

skal utføres flg. arbeider:

☒ boligbygg ☐ forretningsbygg ☐ fabrikk ☐ verksted ☐ lager ☐ skole ☐ hytte

annet .....

Byggearbeidets art:

☒ nybygg ☐ ombygging ☐ utvidelse ☐ hovedreparasjon annet .....

Bygningen brukes i dag til: .....

Bygningen skal senere brukes til: boligblokk.

Anslått verdi av byggearbeidet: 600 000.- (pr. stk)

BRUTTO GOLVFLATE (G) (inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)	776	M²
BOLIGFLATE (internal 50 % : 12)	604.6	M² eks kl. balkong og trapperom.
DERAV NYBYGG		M²
TOMTENS STØRRELSE (A)		M²
UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ =		

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

2 stk. dgninger, situasjonsplan, skjema til fylkesforsyningsnemnda.

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen? Ja

Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan? Ja

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? Ja

Er tomten oppmålt? _____

Kloakk Er kloakkutløpet godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? Ja

Stikkledning føres til:

☒ off. kloakk ☐ priv. kloakk ☐ til bekk/elv ☐ til synkekum ☐ til sjø.

Vann Er vannforsyningen godkjent av bygningsrådet og helsevesenet? Ja

☒ off. vannverk ☐ privat vannverk ☐ brønn.

Tillatelse til tilkobling foreligger fra _____ vannverk.

Adkomst Er adkomstveien ferdig opparbeidet og godkjent? _____

☒ off. vei ☐ privat vei.

Dersom De har avkjørsel fra riks- eller fylkesvei, har veisjefen godkjent avkjørselen? _____

Vedlegg i tilfelle kopi av tillatelsen.

Naboforhold På hvilken måte er naboene varslet? _____

Følgende naboer er varslet _____

Minsteavstander Til eiendomsgrense iht. forsk. m. Til veimidt iht. forsk. m.

Til annen bygning iht. forsk. m.

Takvinkel _____ grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunnen ☒ fjell ☒ grus/sand ☐ leire annet _____

Er grunnundersøkelser foretatt? Ja

Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde _____ cm. Grunnmursdybde under planert terreng min 150 cm

Drenering 2 rader 3" rør 1 rad 4" rør annet _____

Byggematerialer ☒ lett bindingsverk ☐ tegl ☒ betong ☐ lettbetong ☐ tømmer

annet _____

Bjelkelag ☐ trebjelkelag ☒ betongdekke lettbetongelementer, annet _____

Isolasjon i vegg 10 cm mineralull _____ cm lettbetong, annet _____

Isolasjon i himling 13 cm mineralull, annet _____

Isolasjon i gulv _____ cm mineralull, annet 10 cm lettbetong u 1 stk tg gulv

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:

Hva slag kledning? B-30 plater

Fasadekledning ☐ liggende panel ☐ stående panel ☒ puss ☐ spekket tegl

☐ metallplater ☒ sementasbestplater annet _____

Taktekning ☐ taksten ☒ 2 lag papp ☐ sement-asbestplater ☐ metallplater

☐ naturskifer ☐ annet _____

Innvendige trapper Bredde 110 cm Opptrinn 16.5 cm Inntrinn 27 cm

Bredde _____ cm Opptrinn _____ cm Inntrinn _____ cm

Piper Antall _____ Antall løp _____ Løpenes dimensjoner _____

Ildsteder Antall: ovner _____ kaminer _____ peiser _____ ☐ sentralfyr

Brensel ☒ elektrisitet ☐ petroleum ☐ olje ☐ ved, kull, koks

Ventilasjon Friskluftventil i ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken, ☒ vaskerom

☒ stue, ☒ soverom, ☐ entre, ☐ kott, ☒ kjeller/loft, andre _____

Avtrekksventil over tak fra ☒ bad, ☒ wc, ☒ kjøkken,

☒ vaskerom, andre _____

Sanitæranlegg Antall: Bad 12 Klosetter 12 Sluk 14 Tappekraner 40

Septiktankens nyttbare volum 10.6 m³

Utnyttelse av rommene Påfør plantegningene hva rommene skal brukes til.

Skal rom i kjeller og på loft nå eller senere brukes til oppholdsrom? Nei

Sandefjord, den 2.1. 19 69.

Underskrifter

anmelder/ansvarlig	adresse	telefon
byggherre	adresse	telefon
ansvarshavende	adresse	telefon

Sandefjord. 66274.

B/L Hvitsten Nord

Tønsberg 11228

Tor B. Larsen Harfem 43100

Framlagt i
HORTEN
BYGG...
13 FEB 1969

Sak nr. 4/1969.

2 boligblokker på Ulvestien 1 og Gaupestien 5. Byggherre: Horten Boligbyggelag.

Byggemelding av 2.1.1969 fra konsulent Kr. R.Lindstrøm. Vedlagt 7 tegninger som viser planer, snitt, fasader og situasjonskart.

Blokkene er tegnet med 3 etasjer og 4 leilgiheter i hver etasje. Alle 12 leilighetene er like med 2 rom og kjøkken.

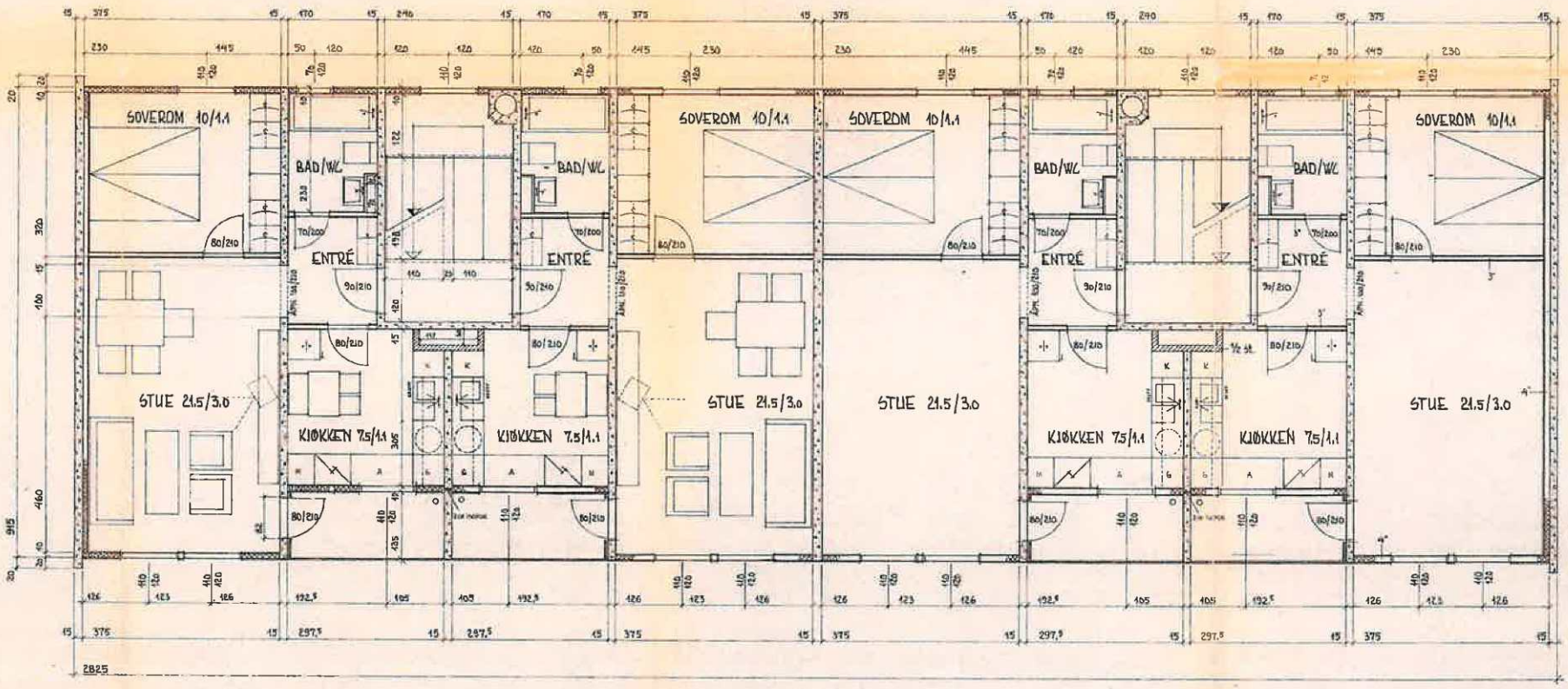
I kjeller vil det bli 2 boder til hver leilighet, tilfluktsrom, vaskerom, tørkerom og diverse disponible rom. Søppelrom på inngangsplanet.

Oppvaskbenk uten frasettingsplass på 2 sider.

Vedtak:

Statiske beregninger med tilhørende tegninger må godkjennes.

Forøvrig godkjennes byggemeldingen på vanlige vilkår.



HOLTANDALEN NORD

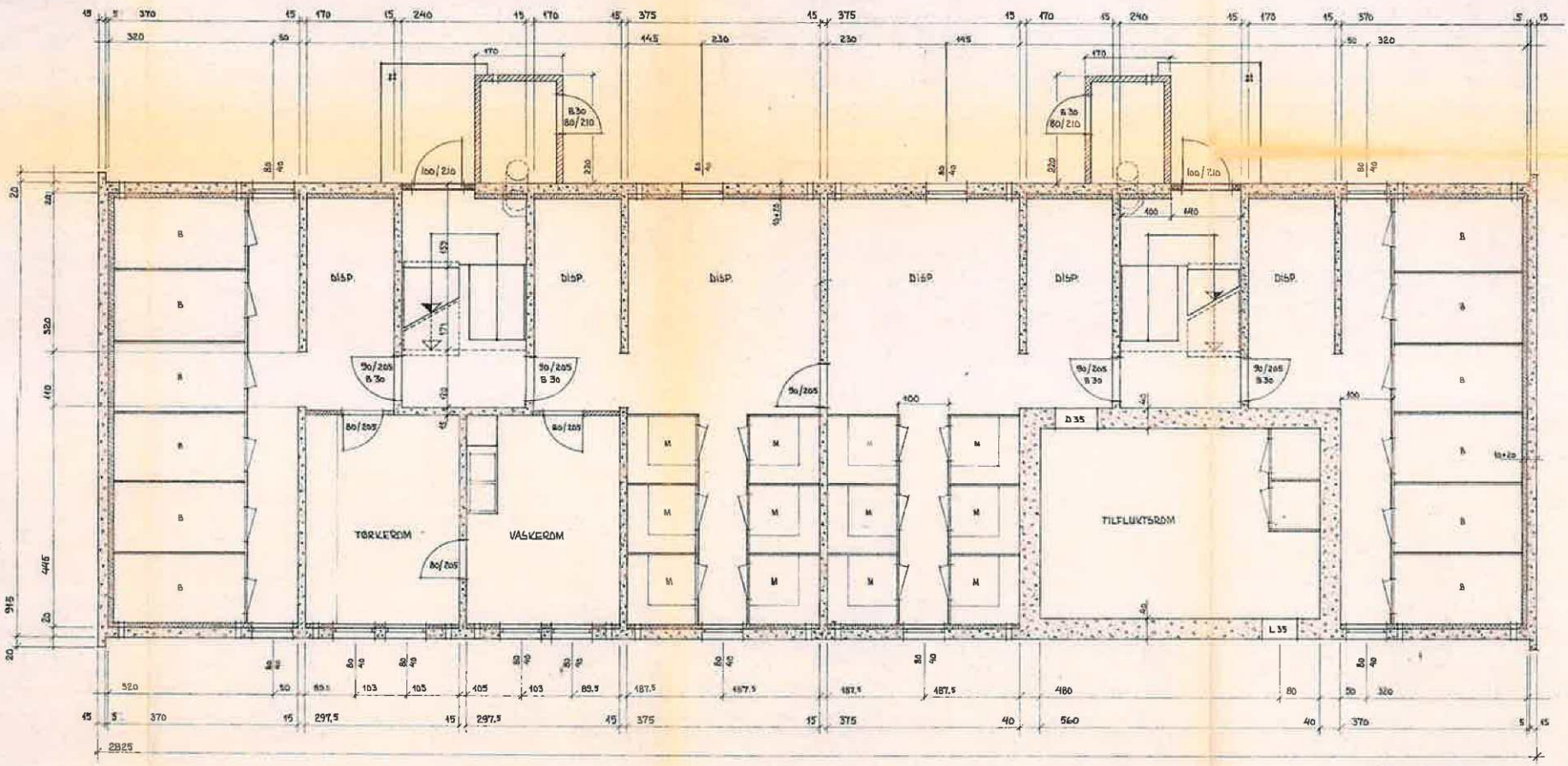
12 MANNS BOLIG 2 ROMS LEILIGHETER

ETASJEPLAN M = 1:50

SANDEFJORD NOVEMBER 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØRFIRMA TLF. 66274-66652

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
13 FEB 1969



HOLTANDALEN NORD

12 MANNS BOLIG 2 ROMS LEILIGHETER

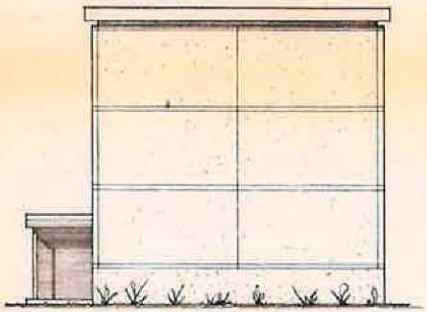
KJELLERPLAN M=1:50

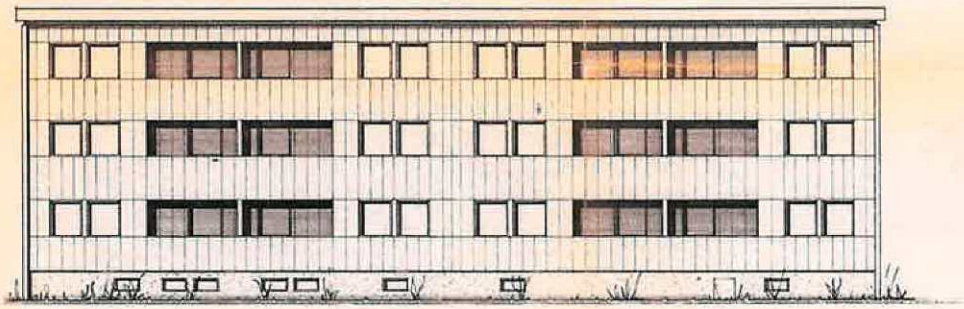
SANDEFJORD NOVEMBER 1968

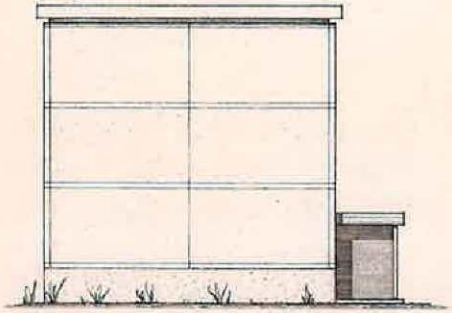
KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØRFIRMA TLF. 66274 - 66652

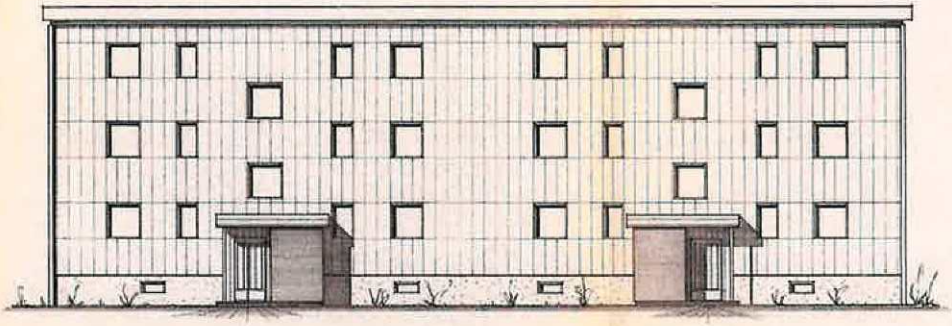
T III

Fremlagt i HØRTEN









HOLTANDALEN NORD **T III**

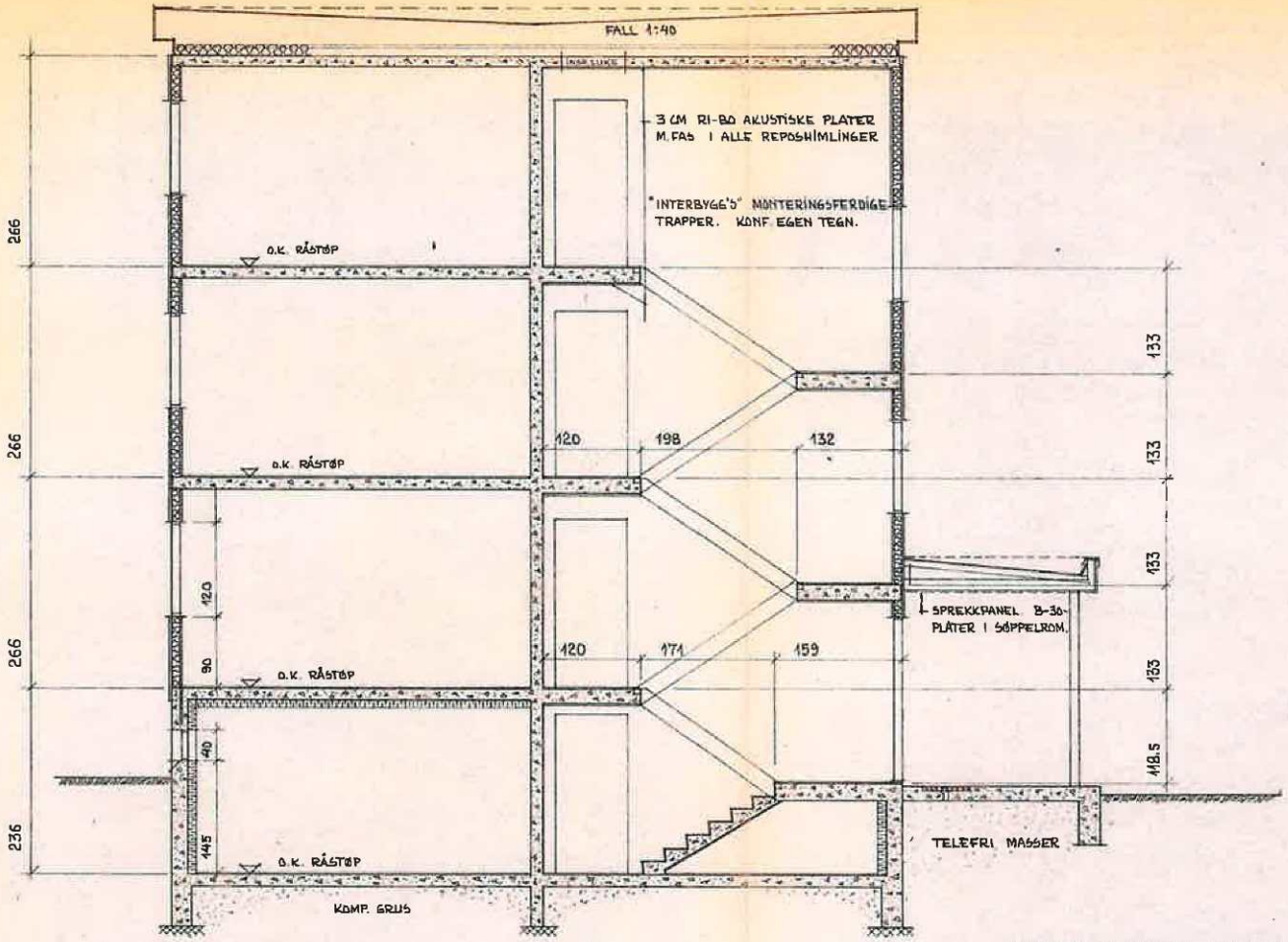
12 MANNS BOLIG 2 ROMS LEILIGHETER

FASADER M = 1:100

SANDEFJORD NOVEMBER 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØRFIRMA TLF. 66274 - 66652

Fremlagt i
HORTEN



HOLTANDALEN NORD

12 MANNS BOLIG 2 ROMS LEILIGHETER

SNITT M = 1:50

SANDEFJORD NOVEMBER 1968

KR. R. LINDSTRØM
RÅDG. INGENIØRFIRMA TLF. 66274-66652

TIII

Fremlagt i HORTEN BYG 13 FEB 1969

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Hilde Aker
Direkte telefon: 330 85 109
Vår ref.: 12/54851/ 12/8385-2
Arkiv: GBNR-132/307, GBNR-132/308, GBNR-132/311 SØK
Deres ref.:

Dato: 15.11.2012

Hjertnes Byggrådgivning AS
Hjertnespromenaden 31

3211 SANDEFJORD

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg, regulering og næring	15.11.2012	385/12

Ulvestien 6A, 132/307, 308 og 311 - Brannsikringstiltak i boligblokk - Underretning om vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 jf § 21-4 for brannsikringstiltak godkjennes på følgende vilkår:

1. Alle relevante krav i TEK må ivaretas.
2. Alt bygningsavfall leveres godkjent fyllplass

Godkjenning av ansvarsrett:
Godkjenning av ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 23-1 gis:

Hjertnes Bygg Rådgiving AS – organisasjons nr 968 057 448
Godkjenning gis som: SØK for hele tiltaket
Godkjenning gis som: PRO for brannkonsept

Honeywell Life Safety AS – organisasjons nr 981 336 305
Godkjenning gis som: PRO for brann og nødlys

Nilsen Elektro AS – organisasjons nr 956 338 948
Godkjenning gis som: UTF for brannalarm og nødlysanlegg

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Horten kommune har mottatt søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 for brannsikring i Ulvestien 6A, Horten.

Faktiske forhold
Det er sendt inn søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 for brannsikring i Ulvestien 6A, gnr 132 bnr 307, 308 og 311.
Fullstendig søknad mottatt her 09.11.2012.

Ansvarlig søkers redegjørelse:

På initiativ fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIBR), har Usbl avd. Horten i 2008 gjennomført kartlegging av antall borettslag og boligblokker med tre etasjer eller mer med kun en rømningsvei.
Bakgrunnen for initiativet til VIBR er i grove trekk at det ikke er ønskelig at sekundærrømning fra boligblokker skal være avhengig innsats fra brannvesenets stigemateriell.

Det understrekes at dette er et samarbeidsprosjekt med VIBR, hvor det har vært utvist et betydelig engasjement fra VIBR's side med bl.a. diverse møter og sentrale informasjonsmøter mot de respektive borettslag.
Alle utarbeidede løsningsforslag til hevning av rømningssikkerheten i de ulike borettslag har vært fremlagt og grundig vurdert av VIBR, hvor vi har hatt/har felles synspunkter på de overordnede valg og "tekniske bytter" som er planlagt gjennomført.

Denne søknaden omfatter prosjektering og installasjon av aut. brannalarmanlegg og nødlysanlegg for samtlige 12 boligblokker.

Følgende kombinasjon av aktive og passive brannsikringstiltak er planlagt gjennomført:

- Utskifting av eksist. uklassifiserte dører mellom leiligheter og trapperom til brannklassifiserte EI_230- C_S, dører. (Utføres sannsynligvis i 2013 – egen søknad vil bli utarbeidet for disse arbeidene)
- Installasjon av aut. brannalarmanlegg med fulldetektering av trapperom, samt umiddelbart på innsiden av samtlige dører med direkte tilgang til trapperom. Event. alarmoverføring til brannvesenets 110 sentral vurderes.
- Installasjon av komplett nødlysanlegg i trapperom.

Da det ikke er noen forhold som påvirker naboer, er det av naturlige grunner ikke sendt ut nabovarsler. Vi har heller ikke sett det hensiktsmessig å fylle ut blankett 5175 "Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon".

Tiltaket er fritatt fra nabovarsling.

Lover og forskrifter
Plan- og bygningsloven med lover og forskrifter.

Vurderinger
Kommunen har ingen merknader til "selv pålagt" brannsikring i Holtan Nord BRL, Horten.

Økonomiske konsekvenser
Ikke for kommunen.

Miljøkonsekvenser
Ikke vurdert.

Konklusjon/anbefaling
Tiltaket anbefales godkjent på vilkår.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 1-9.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.

Regning på saksbehandlingsgebyr, kr 2.065,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Hilde Aker
Byggesaksbehandling

Kopi til:
Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIBR)

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.04.2026 10:40

Eiendom 3901-132/308 Ulvestien 2-4-6 og gaupestien

Bruksnavn	Ulvestien 2-4-6 og gaupestien				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	21.10.1968	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	15724 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	132	Beregnet areal	15643,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	308	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (13)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gaupestien 3A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Gaupestien 3B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Gaupestien 3C	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Gaupestien 5A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Gaupestien 5B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Ulvestien 1A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Ulvestien 1B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Ulvestien 2A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Ulvestien 2B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Ulvestien 4A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Ulvestien 4B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Ulvestien 6A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Ulvestien 6B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.10.1968	Kart- og delingsforretning	3901-132/347	Avgiver	-15404
		3901-132/308	Mottaker	15404
01.08.1969	Grensejustering	3901-132/308	Mottaker	320
		3901-132/347	Avgiver	-320
31.03.2011	Oppmålingsforretning	3901-132/321	Berørt	0
		3901-132/353	Berørt	0
		3901-132/341	Berørt	0
		0701-131/319	Berørt	0
		3901-132/339	Berørt	0
		3901-132/347	Berørt	0
		3901-132/373	Berørt	0
		3901-132/512	Berørt	0
		3901-132/317	Berørt	0
		3901-132/327	Berørt	0
		3901-132/329	Berørt	0
		3901-132/328	Berørt	0
		3901-132/370	Berørt	0
		3901-132/308	Berørt	0
		3901-132/362	Berørt	0
		3901-132/319	Berørt	0
		3901-132/326	Berørt	0
		3901-132/366	Berørt	0
		3901-132/356	Berørt	0
		3901-132/369	Berørt	0
		3901-132/340	Berørt	0
		3901-132/367	Berørt	0
		3901-132/374	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-9801/16	Mottaker	3409,4
		3901-132/363	Berørt	0
		3901-132/419	Berørt	0
		3901-132/364	Berørt	0
		3901-132/365	Berørt	0
		3901-132/513	Berørt	0
		3901-132/375	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
		3901-132/338	Berørt	0
		3901-132/355	Berørt	0
		3901-132/357	Berørt	0
		3901-132/325	Berørt	0
09.06.2011	Annen forretningstype	3901-132/347	Berørt	0
		3901-132/345	Berørt	0
		3901-132/308	Berørt	0
09.06.2011	Oppmålingsforretning/ grensejustering	3901-132/345	Mottaker	40,1
		3901-132/347	Berørt	0
		3901-132/308	Avgiver	-40
01.01.2020	Omnummerering	3901-132/308	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-132/308	Mottaker	0

Bygninger (14)

Bygg 1 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	301442710			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.09.2025	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	27/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	27/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	27/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	27/0	27/0

Bygg 2 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	161709360			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	18	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	

H0202		Hovedetasje	0	0	0	0
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0
H0301		Hovedetasje	0	0	0	0
H0302		Hovedetasje	0	0	0	0

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	6	0/0	0/0	0/0
H03	Hovedetasje	6	0/0	0/0	0/0

Bygg 3 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	161709379			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	13.02.1969	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	338/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H03	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0

Bygg 4 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	8133794			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.07.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.09.1999	Areal, annet (bruk/brutto)	212/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	212/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	212/0	212/0

Bygg 5 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161709344			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 6 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161709352			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 7 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	301442713			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.09.2025	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	51/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	51/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	51/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	51/0	51/0

Bygg 8 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	161709328			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	26.09.1968	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	375/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	80	1	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H03	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H04	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0

Bygg 9 av 14:

Bygningsnr	161709336			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 10 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	301442700			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.09.2025	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	27/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	27/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	27/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	27/0	27/0

Bygg 11 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	161709298			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	26.09.1968	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	375/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H03	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H04	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0

Bygg 12 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	161709301			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	26.09.1968	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	375/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	80	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H03	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H04	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0

Bygg 13 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	161697877			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	13.02.1969	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	388/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	50,8	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0
H03	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0

Bygg 14 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161697885			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gaupestien 5B (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 2865668/18702297
Bestilling: C3 2022-05-30 (8) 37

Dato
30.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3311	28	21.10.1968	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	132	308	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

Protokoll nr. XXVI Side 81

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i Horten over

Ulvestien nr.2-4-6 og Gaupestien nr.1-3-5 nr. .....

Tomta er utskilt fra Holtandalen nr. 1

År 1968 den 1.sept. ble det i medhold av § 62 i Bygningsloven av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Ulvestien nr.2-4-6 og Gaupestien nr.1-3-5

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

Forretningen ble administrert av V.Hagen på vegne av oppm.sjefen

som kartvitne møtte Juel Hansen

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

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

STATENS KARTVERK

Det framkom ingen innvendinger mot måleforretningen.

Arealet er 15404,- m² og tomtas form og koordinater er som angitt på motstående side.

Horten, den 1.sept.1968

Oppmålingssjef

Kart i målestokk 1: 1000

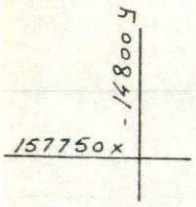
Over Ulvestien 2-4-6 Og
Gaupestien nr. 1-3-5

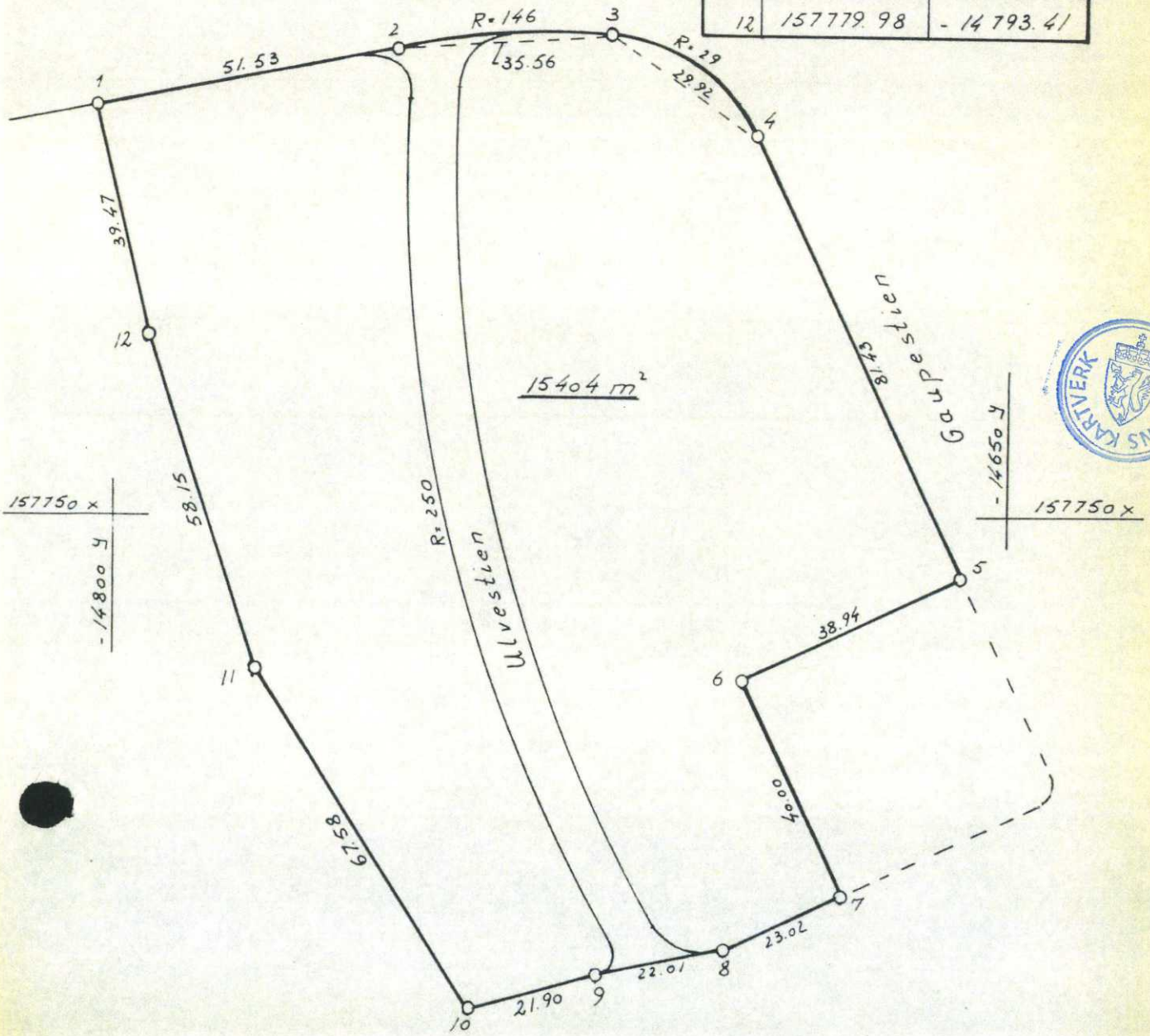
Anm:

I det oppgitte areal blir 1338,-m^2 utlagt til veggrunn slik at nettoareal av tomten blir 15404,- + 1338,-

= 14066,-m^2

P	x	y
1	157 818.30	- 14 802.85
2	157 828.07	- 14 752.25
3	157 830.48	- 14 716.77
4	157 813.68	- 14 692.02
5	157 739.93	- 14 657.51
6	157 723.62	- 14 692.87
7	157 687.32	- 14 676.08
8	157 677.73	- 14 697.01
9	157 673.15	- 14 718.54
10	157 667.50	- 14 739.70
11	157 724.50	- 14 776.00
12	157 779.98	- 14 793.41





STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gaupestien 5B (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 2865666/18702287
Bestilling: C3 2022-05-30 (8) 35

Dato
30.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4198	28	13.12.1968	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	132	308	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

Dagbok nr. 4/98 1968 13/12
Horten sorenskriverembete

Stemp. kr. 880,- 13/12-68

SKJØTE

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

.....Borettslaget Holtan Nord..... født .....

tomta Gaupestien 1,3,5 - Ulvestien 2,4,6 .....i Horten stor ifølge

oppmåling ....14.066.....m² for kr. 84.396,-.....

kroner åttifiretusentrehundreogsnittiseks 0/100 .....

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen betaler alle salgs- og skjøtningsomkostninger.

Kjøperen kan ikke før tomta er bebygd overdra den til andre uten med kommunens samtykke.

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

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

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

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

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

Kjøperen overtar alt gjerdehold mot kommunens eiendom som grenser til tomta.

Særskilte vilkår:

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Horten, den 21. november 19 68.

.....Ragnar Heitun.....
Ordfører.

.....Osc. Løvaas.....
Rådmann.

Foranstående vilkår vedtas:

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 14/12 1968

Bjarne Vaade
Borettslaget Holtan Nord

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gaupestien 5B (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 2865667/18702292
Bestilling: C3 2022-05-30 (8) 42

Dato
30.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
856	28	24.3.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3801 HORTEN	132	308	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

Skjempl. her for kr. 5.-
24/3-69.

Dagbok nr. 856 1969-24/3
Horten sorenskriverembede

Ærklæring.

Hortens Elektrisitetsverk gis herved tillatelse til å føre opp 2 trafokiosker på Borettslaget Holtan Nord's eiendom i Holtandalen.
Den ene trafokiosk plaseres inntil parkeringshus Grevlingveien 2, og den andre kiosken ca. 150 m lenger nord ved Ulvestien 4 innenfor parkeringsplass.
Plaseringen foretas etter bygningsrådets anvisning.

Trafokioskene bygges vesentlig for energilevering til HBBL's blokker, og det ytes gratis grunn til kioskene som har ytre mål 3,6 x 3,3 m. Verdi tilsammen ca. kr. 200,-.

Elektrisitetsverket gis rett til å føre kabler inn og ut fra trafokioskene.

Trafokioskene blir stående så lenge Elektrisitetsverket ønsker dette, og de må holdes vedlike slik at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.

Horten, den 11/3-1969.
Borettslaget Holtan Nord

Bjarne Nordø
formann

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud

STATENS KARTVERK

Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 25/3 1969
K.K.

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**132**	**308**	**0**	**0**	Gaupestien 3A, 3188 HORTEN Gaupestien 3B, 3188 HORTEN Gaupestien 3C, 3188 HORTEN Gaupestien 5A, 3188 HORTEN Gaupestien 5B, 3188 HORTEN Ulvestien 1A, 3188 HORTEN Ulvestien 1B, 3188 HORTEN Ulvestien 2A, 3188 HORTEN Ulvestien 2B, 3188 HORTEN Ulvestien 4A, 3188 HORTEN Ulvestien 4B, 3188 HORTEN Ulvestien 6A, 3188 HORTEN Ulvestien 6B, 3188 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	15640.84m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2048.28m^2
Samlevei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 H0078	Holtadalen Nord (26.6.1967)	Unyansert formål	8165.77m^2
	3901 H0088	Del av Holtandalen nord ved Grevlingstien (17.9.1970)	Boliger	6203.08m^2
	3901 H0088	Del av Holtandalen nord ved Grevlingstien (17.9.1970)	Kjørevei	1272m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

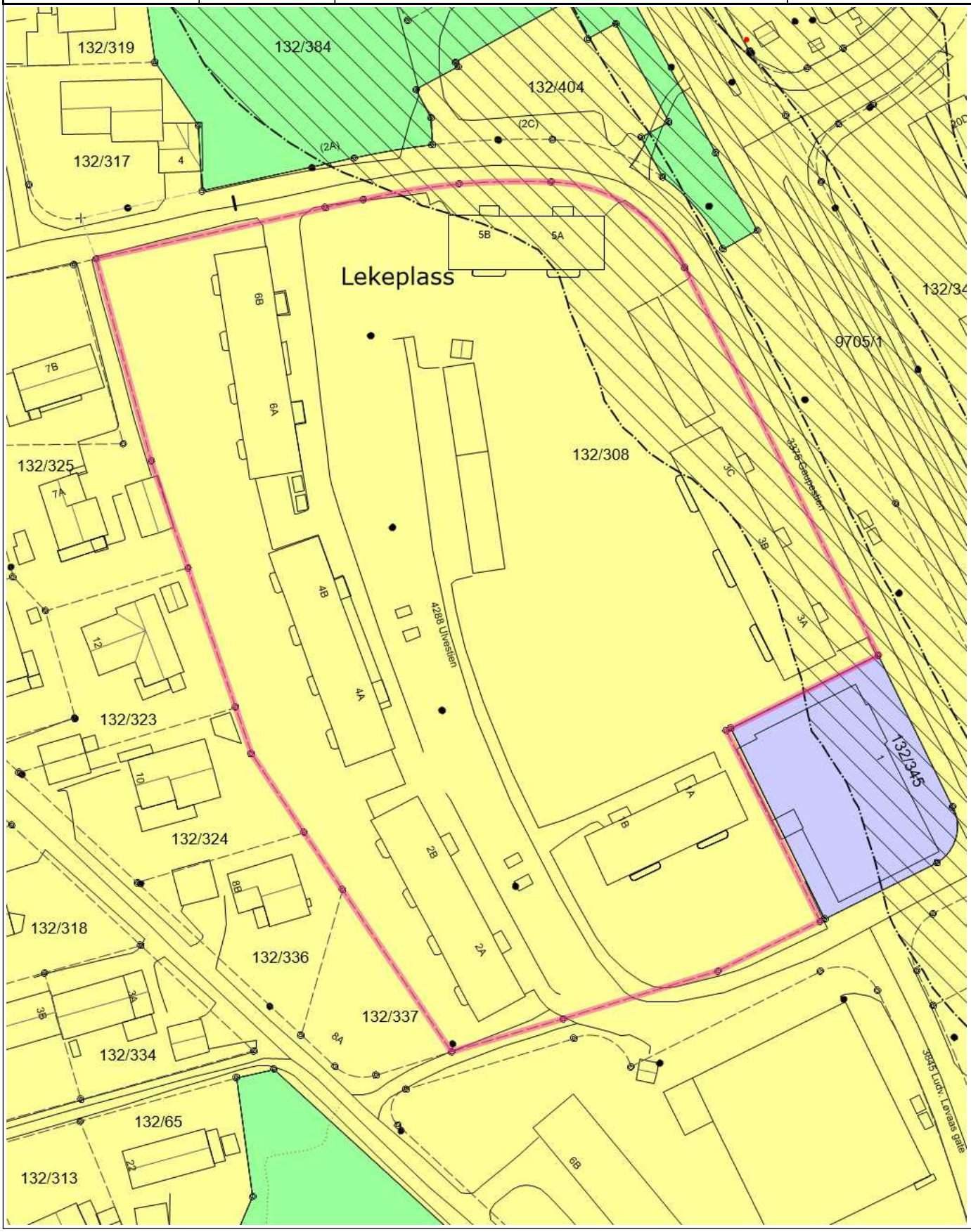
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulvestien 6A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

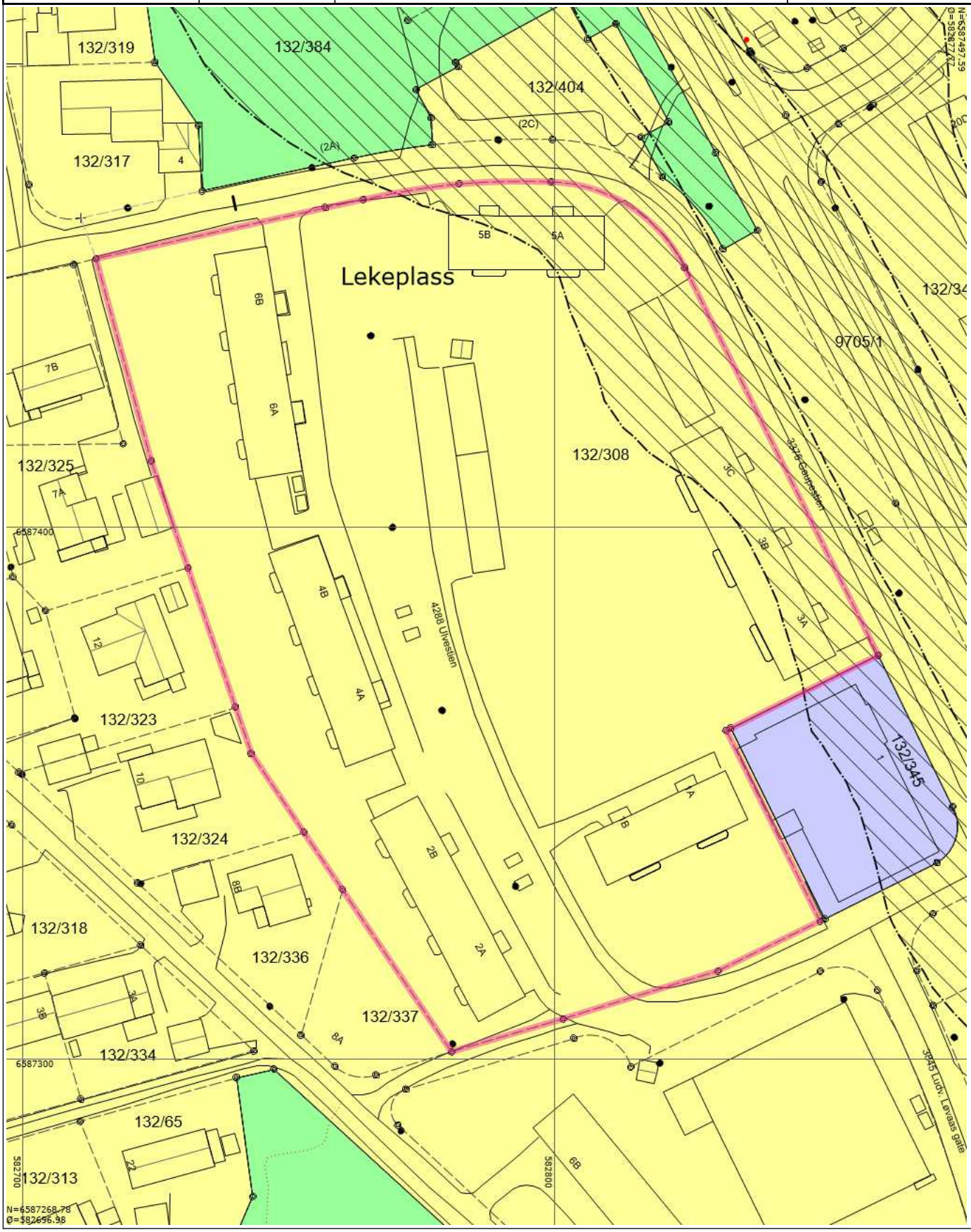
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulvestien 6A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

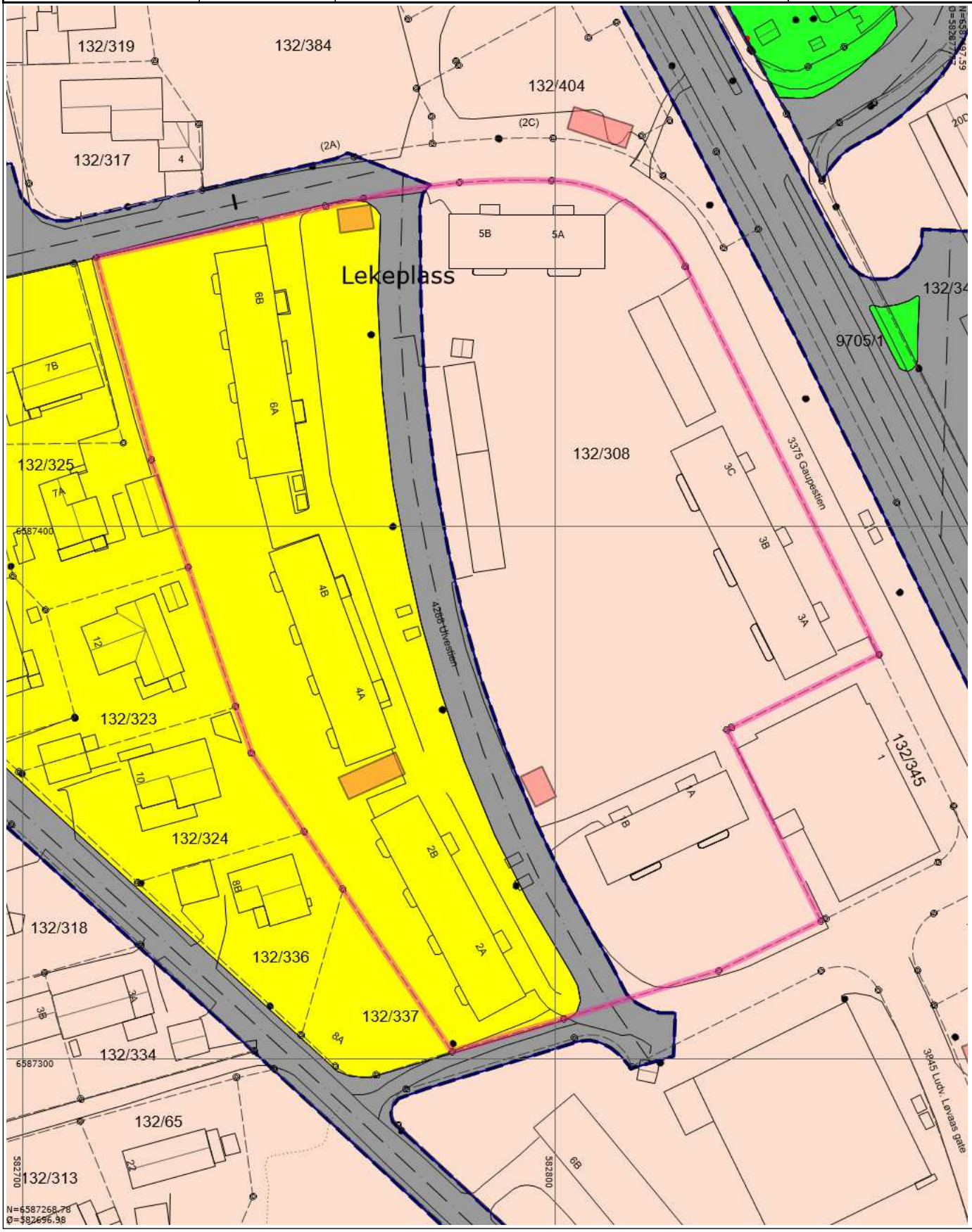
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ulvestien 6A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Holtadalen Nord			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå


Diverse

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


Sti


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert senterlinje


Boligområde


Kjøreveg


Offentlig friområde


Unyansert formål


Forsenkningskurve


Høydekurve

HORTEN

DEL AV HOLTANDALEN NORD

REGULERINGSENDRING VED GREVLINGSTIEN

HORTEN DEN 14. SEPTEMBER 1970.

Kåre Sand

REGULERINGSSJEF

TEGNER: Hufensen

TEGNFORKLARING

ØKER — NYE HUS

GUL — BOLIGAREAL

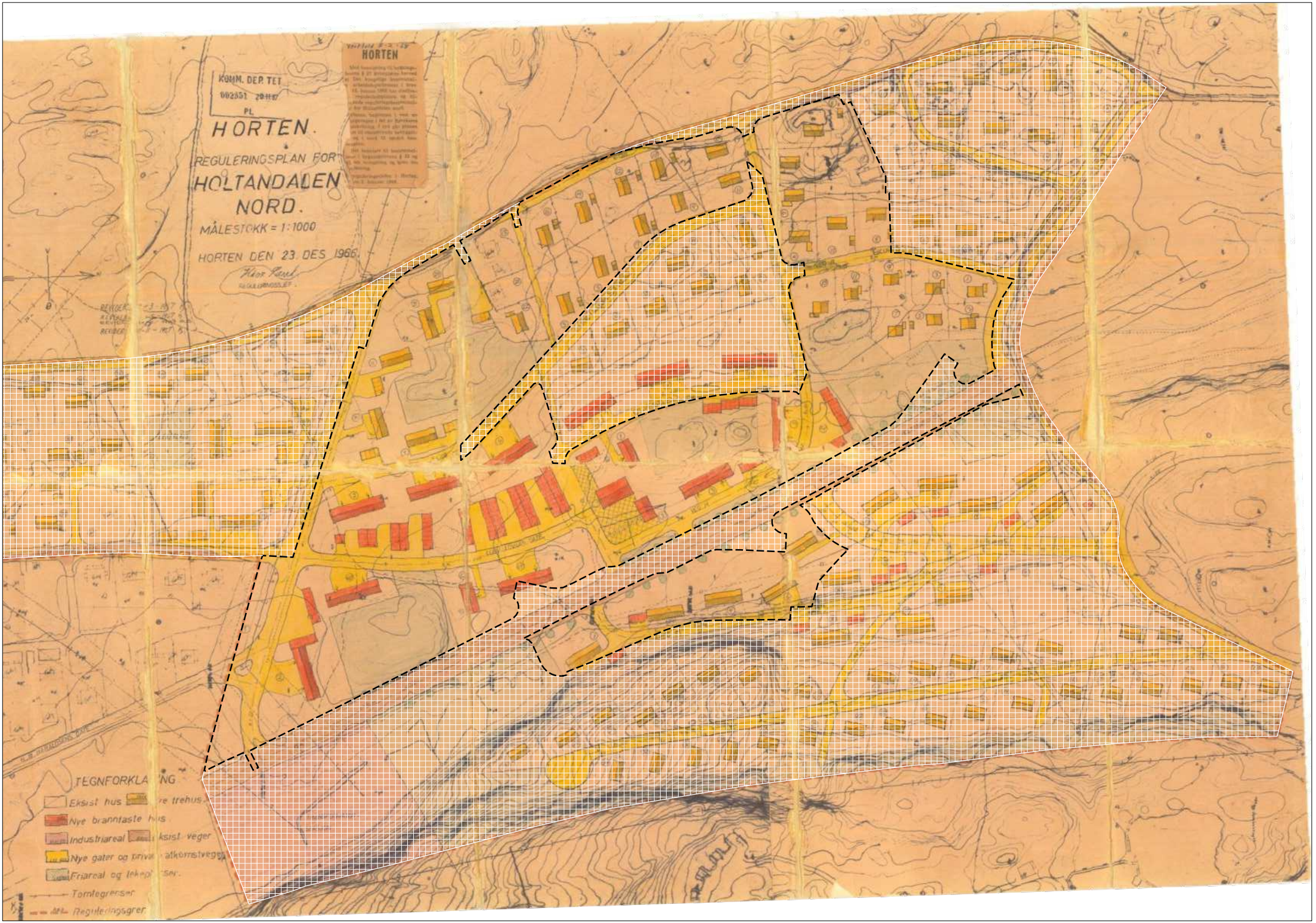
BRUN — OFF TRAFIKKOMRÅDE

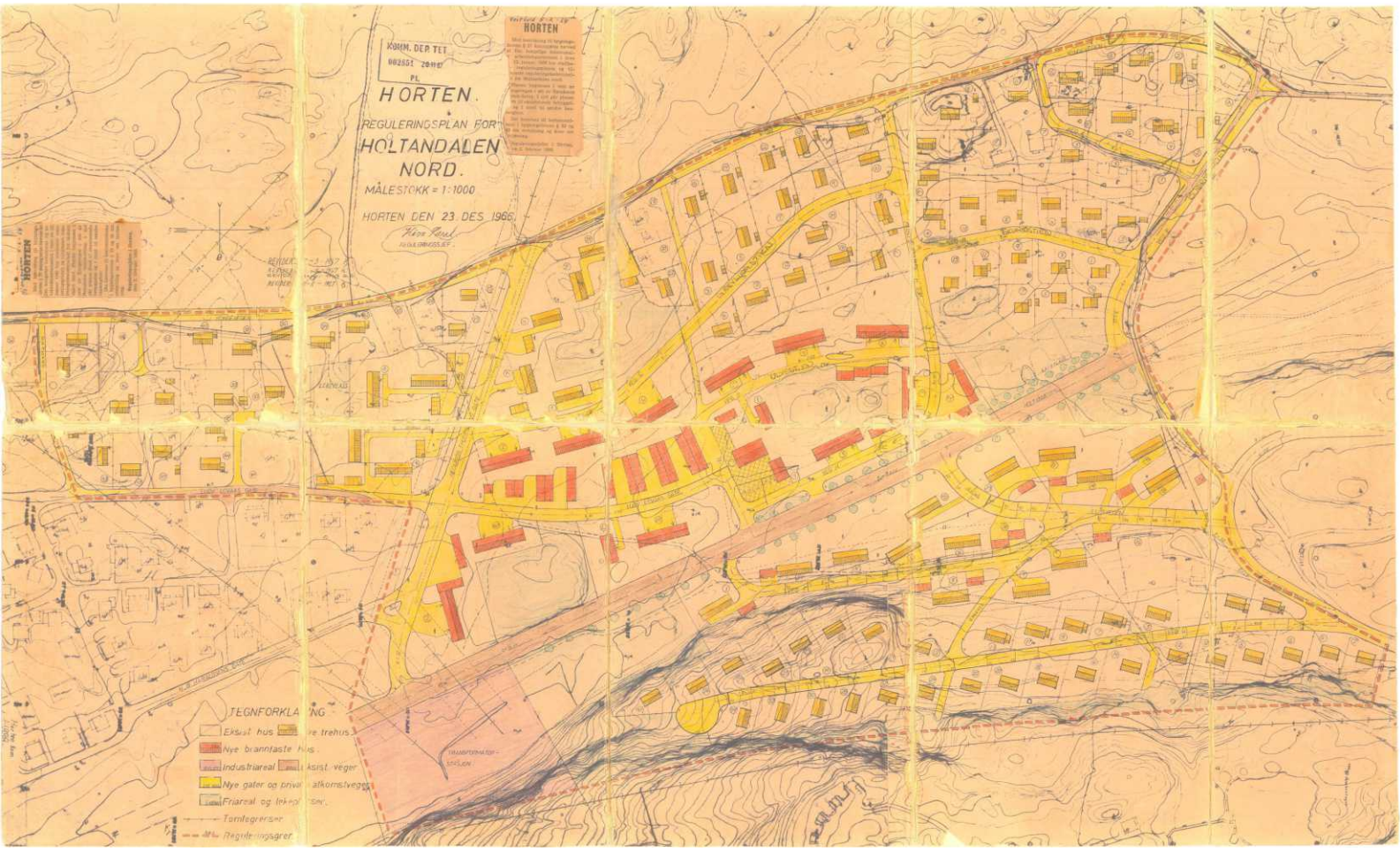
EIENDOMSGRENSER

NORD

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 17 SEP 1970




HORTEN
KOMM. DEP. TET
PL
HORTEN.
REGULERINGSPLAN FOR
HOLTANDALEN
NORD.
MÅLESTOKK = 1:1000
HORTEN DEN 23. DES. 1966.
TEGNFORKLARING
Eksist. hus
Nye brannfaste hus
Industriareal
Nye gater og privat atkomstveger
Friareal og lekeplasser
Tomtegrenser
Reguleringsgrer


KOMM. DEP. TET
HORTEN
HORTEN.
REGULERINGSPLAN FOR
HOLTANDALEN
NORD.
MÅLESTOKK = 1:1000
HORTEN DEN 23. DES. 1966.
TEGNFORKLARING
Eksist. hus
Nye brannfaste hus
Industriareal
Nye gater og priv
Friareal og lekep
Tomtegrenser
Reguleringsgrer

Reguleringsbestemmelser

§1 Det regulerte området er påplanen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger, tomtegrender og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger.

§2 Det skal bygges rekkehus med opptil 2 etasjer og med 4 leiligheter i hvert bygg på tomtene Lillåsveien nr. 15, 17, 19, 20, 21 og 23 og på tomt nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 til veg F. Takvinkel 15-25^{o}.

§3 Det skal bygges rekkehus med opp til 2 etasjer og med 4 leiligheter i hvert bygg eller 4- manns boliger i 2 etasjer på tomt nr. 3, 4, 5 ,6, 7 ,9 og 11 til Redaktør Thommesens gate og på tomt nr. 24 og 26 til Kongevegen, samt på tomt nr. 1 til veg C. Takvinkel opptil 25^{o}.

§4 Det skal bygges boligblokker i 3 etasjer på tomt nr. 2, 4 og 6 til veg C, tomt nr. 1, 2, 4 og 6 til veg D, tomt nr. 3 og 5 til veg H, tomt nr. 2 til Redaktør Thommesens gate og tomt nr. 60, 62 og 64 til Ludv. Løvaas gate. Takvinkel opp til 25^{o}.

§5 Det skal bygges eneboliger i 11/2 etasje på alle tomtene på østsiden av veg B.

§6 Det kan bygges eneboliger eller vertikalt delte tomannsboliger i 11/2 eller 2 etasjer på tomt nr. 1, 5, 7, 9, 11 og 13 til veg G, tomt nr. 14, 16 og 50 til Kongevegen og tomt nr. 3 og 5 til veg C. Takvinkel 15-25^{o}.

§7 De øvrige våningshus som er tegnet på planen skal være 1 etasjes eneboliger. Takvinkel 15-27^{o}.

§8 Garasjer skal plasseres som vist på reguleringsplanen. Der det ikke er vist garasjer på småhustomtene skal de plasseres i forbindelse med hovedhuset.

§9 Bygningsrådet kan fravike regelen om takvinkel. Dette bør bare tillates slik at alle hus i en gruppe får samme takvinkel.

§10 Grunnflaten på eneboligene og tomannsboligene inklusive garasjer skal ikke være større enn 25% av tomtas netto areal.

§11 Industriarealet skal bebygges med en transformatorstasjon.

§12 Underetasjen i småhusene kan utnyttes til beboelse når den oppfyller kravene i gjeldende vedtekter for slike rom.

§13 Takoppbygg tillates ikke.

§14 Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som sjenerer naboer eller ferdsel. Beplantning på tomtene langs veg skal trekkes tilbake slik at den ikke raker ut over gatelinjen. I tvilstilfelle avgjøres saken av bygartneren.

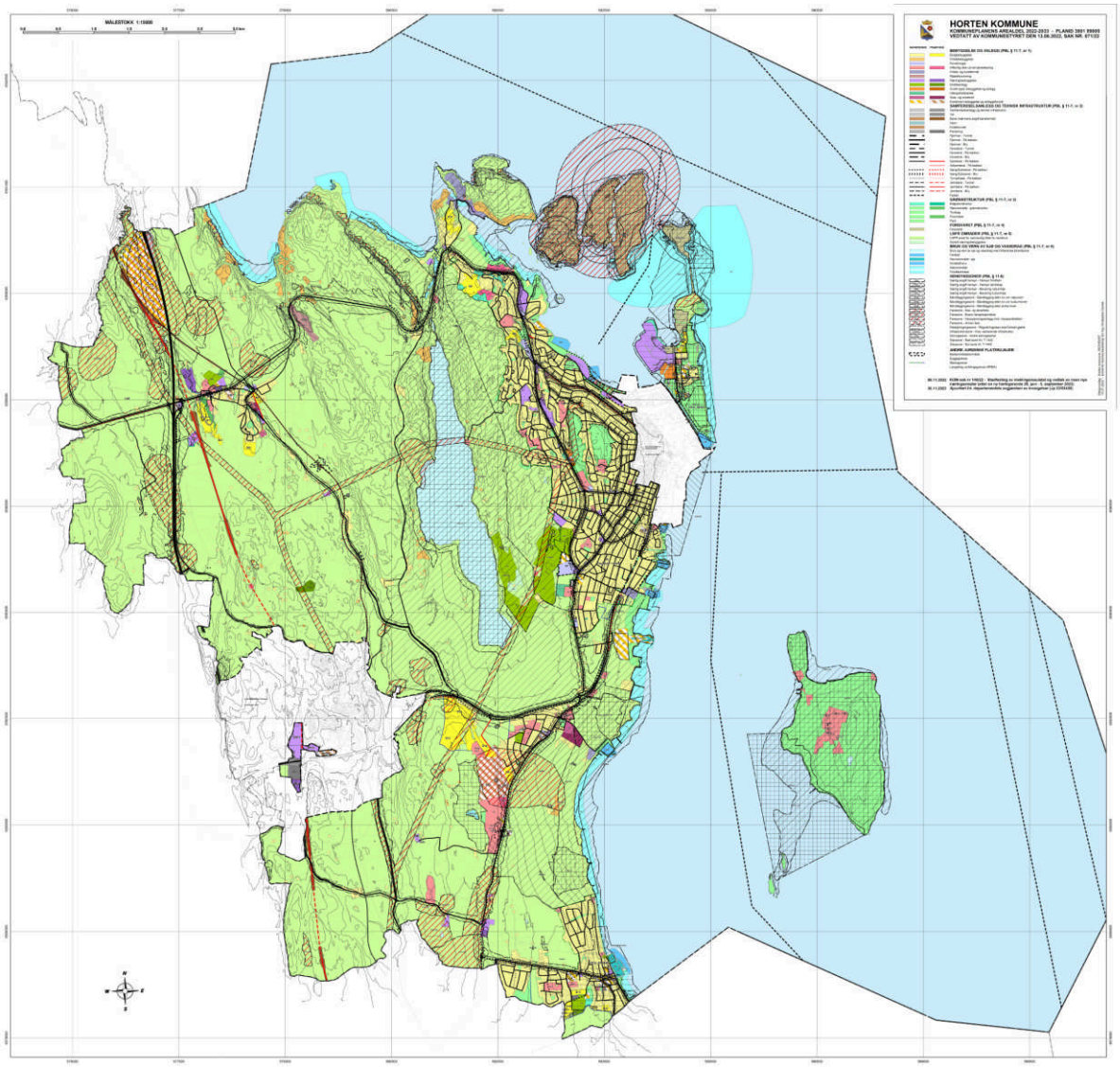
§15 Rundt småhustomtene og langs Holtanvegen kan settes opp gjerde med en høyde opp til 80 cm. Sammenhengende gjerde utføres i ensartet konstruksjon

§16 Det må ikke legges hindringer i vegen for almen utnytting av de grønne feltene på planen, selv om grunnarealet eies av et borettslag.

§17 Veg D skal være en intern adkomstveg uten gjennomgangstrafikk.

§18 Ved behandling av byggesaker skal bygningssjefen og bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller tomtegruppe får en harmonisk sammenheng i form, høyde og takvinkel.

§19 Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.


MÅLESTOKK 1:15000
HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2033 – PLAND 5501
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 13.06.2023, SAK NR. 071/23

HORTEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022 - 2033

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 13.06.2022, sak KOM-071/22.
Revidert iht. vedtak i sak KOM-140/22 og departementets avgjørelse av innsigelser i brev datert 30.11.2023 (Jp. 23/52435)

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.

Innhold

1. GENERELLE BESTEMMELSER 3
1.1 PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET 3
1.2 UTBYGGINGSAVTALER (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2) 3
1.3 KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3) 4
1.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl § 11-9 nr. 3) 4
1.5 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4) 4
1.6 HOLDNINGSKLASSER TIL AVKJØRSLER FOR FYLKESVEIENE (pbl § 11-10 nr. 4) 5
1.7 BYGGEGRENSER (pbl § 11-9 nr. 5) 6
1.8 UNIVERSELL UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5) 6
1.9 KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER (pbl § 11-9 nr. 5) 6
1.10 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5) 8
1.11 SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5) 8
1.12 MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6) 9
1.13 BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6) 9
1.14 HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7) 10
1.15 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8) 11
2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL 13
2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-9 nr. 5) 13
2.2. BOLIGFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5) 14
2.3 NÆRINGSFORMÅL OG KOMBINERTE FORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8) 16
2.4 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 5 og 11-10 nr 2) 18
2.5 ANDRE BEBYGGELSES- OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 1 og 5) 19
2.6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr. 6) 20
2.7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL 20
2.8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 11-11 nr 3) 21
3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 23
3.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a) 23
3.2 SONER MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR (pbl § 11-8 b) 24
3.3 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c) 24
3.4 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d) 25
4. BESTEMMELSESOMRÅDER 25
5. EKSISTERENDE PLANER 27

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET

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

Innenfor formålene «bebyggelse og anlegg» og «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a), d), e), k) og l) ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det finnes også plankrav under enkelte arealformål, jfr. pkt. 2.5.1, 2.5.5, 2.8.2 og 4.3 i bestemmelsene.
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. Se også krav til de enkelte byggeområdene i bestemmelsenes kapittel 1.15 vedrørende forhold som skal avklares og belyses i videre planarbeid.

1.1.2 Krav om reguleringsplan for områder ved USN/Borre og nåværende jernbane (pbl § 11-9 nr. 1)

- Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner innenfor områdene KB1, KB2, UN1, TY1, TY5, B9, B10 og V1 skal det foreligge godkjent områdereguleringsplan.
- Etterbruk av arealer som benyttes til nåværende jernbane skal avklares i reguleringsplan.

Forhold som skal avklares og belyses nærmere i områdereguleringsplanen framgår av pkt. 1.15.8 i bestemmelsene.
Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nåværende jernbane skal bruk til gang- og sykkelvei og tilbakeføring av arealer til landbruksformål vurderes.

1.1.3 Unntak fra plankrav (Pbl § 11-10 nr. 1):

Følgende tiltak krever ikke reguleringsplan forutsatt at tiltaket ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder barn og unges interesser:

a) Utbygging / fortetting innenfor eksisterende boligområder med totalt 4 boenheter, inkludert eksisterende innenfor eksisterende bygning eller eiendom dersom kravene til leke- og uteoppholdsarealene i pkt. 1.9 og parkering i pkt. 1.10, utnyttelsesgrad og byggehøyde er tilfredsstilt.
b) Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasje og uthus for eksisterende boligbebyggelse
c) Mindre tilbygg og utvidelser innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse så fremt det er i henhold til bestemmelsene i pkt 2.4.
d) Oppføring av næringsbygg med BRA inntil 1000 m^2 i områder definert til næringsvirksomhet dersom infrastruktur, parkering og trafikksikkerhet er ivaretatt på en tilfredsstillende måte
e) Mindre tiltak på eksisterende næringsbygg i byggeområder dersom tiltaket ikke medfører økt trafikk, støy eller forurensning for omkringliggende boliger
f) Navigasjonsinstallasjoner for å sikre trygg og sikker ferdsel til sjøs

Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen.

1.2 UTBYGGINGSAVTALER (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Horten kommune.

Kommunestyret har gjort eget vedtak om forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2. Behovet for utbyggingsavtale skal avklares i oppstartsmøtet.

Vedtak 18.06.2007 saksnummer K-063/07 (arkivsak 07/1543).

1.3 KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3)

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.

1.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl § 11-9 nr. 3)

1.4.1 Vann- og avløpsanlegg

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

1.4.2 Overvannshåndtering

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 40 % sikkerhetsfaktor.

Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn. Ved alle tiltak over 50 m^2 - 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.

Tette flater skal i størst mulig grad unngås og overvann benyttes som bruks- og opplevelseselementer.

Overvannshåndtering i grøntstruktur og LNF-områder skal så langt det lar seg gjøre føres i åpne bekker, fordrøyningsgrøfter og fordrøyningsmagasin.

1.5 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4)

1.5.1 Generelle rekkefølgekrav

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er ivaretatt og etablert:

- Tilfredsstillende teknisk infrastruktur
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Areal til lek og fritidsaktivitet for barn og unge
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet på veinettet

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak.

Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, drikkevann, slokkevann, avløp, overvann og energiforsyning. Krav til lekeareal er nærmere gitt i punkt 1.9, og det kan stilles rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding og kvalitet på leke- og oppholdsareal. Hvilken infrastruktur, krav til opparbeiding og kvalitet eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom

reguleringsplanarbeidet. «Mål og Strategier for areal- og sentrumsutvikling i Horten kommune», vedtatt av kommunestyret 12.01.2015 gir føringer for hvilke krav som vil bli satt for de ulike temaene.

1.5.2 Adkomst til områdene KB1, KB2, TY5, B10 og B11

Utbygging innenfor områdene KB1, KB2, TY5, B10 og B11 kan ikke gjennomføres før planlagt adkomstvei V1 er etablert.
Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan, jfr. pkt. 1.1.2, kan det vurderes om enkelte delområder innenfor KB1, KB2, UN1 og TY1 kan bygges ut i påvente av ny adkomstvei V1.

1.5.3 Jernbanedeponi / idrettsformål (SKB)

Området kan ikke tas i bruk til idrettsformål før jernbaneanlegget med tilhørende anleggs- og riggområde og område for massedeponi er gjennomført.

1.6 HOLDNINGSKLASSER TIL AVKJØRSLER FOR FYLKESVEIENE (pbl § 11-10 nr. 4)

Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesvegene utenfor områder som omfattes av reguleringsplan framgår av tabellen nedenfor:

Meget streng holdning	• Fv 310 (Falkenstensveien, Mellom Keisemark, Torggata, Skippergata, Ollebakken, Strandpromenaden, Midgardsveien) • Fv 311 (Kjærveien, Grev Wedels gate, N.C. Nielsens gate) • Fv 325 (Hortensveien, Raveien, Kirkebakken) • Fv 705 (Trimveien, Holtanveien) • Fv 715 (Borreveien, Storgata)
Streng holdning	• Fv 680 (Kopstadveien)
Mindre streng holdning	• Fv 460 (Bakkegata, Stangs gate) • Fv 530 (Adalsveien) • Fv 665 (Solerødveien) • Fv 666 (Tokerødveien, Pauliveien, Moskviveien) • Fv 670 (Vikveien, Nykirkeveien, Kirkesvingen) • Fv 675 (Bruserudveien)

Innholdet i holdningsklassene spesifiseres i vedtak gjort av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune 04.12.2012, sak 87/12.

Avkjørsler i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

Ved dispensasjonsbehandling skal retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg, vedtatt av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune i sak 87/12 legges til grunn. Sakene oversendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

1.7 BYGGEGRENSER (pbl § 11-9 nr. 5)

1.7.1 Byggegrense langs fylkesvei

Byggegrenser for fylkesveg utenfor områder som omfattes av reguleringsplan framgår av tabellen nedenfor:

Byggegrense	Fylkesvei
50 meter	Fv 310, 311 og 325
30 meter	Øvrige fylkesveier

Byggegrense i byer og tettsteder fastsettes i reguleringsplan.

Ved dispensasjonsbehandling skal retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg, vedtatt av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune i sak 87/12 legges til grunn. Sakene oversendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

1.8 UNIVERSELL UTFORMING (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. Det skal redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt.

1.9 KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER (pbl § 11-9 nr. 5)

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. Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

1.9.1 Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsarealer.

Arealet skal:

- Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse
- Arealet må fremstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygningen(e) skal ikke medregnes
- Kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning, grillplass og lignende.
- Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Være skjermet fra trafikkfare.
- Tilfredstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålefare.
- Areal brattere enn 1/3 medregnes ikke i regnskapet til lek- og uteoppholdsareal.

1.9.2 Minimumskrav til privat uteoppholdsareal

	MUA, m^2/bolig (boenhet)	**Minste stille areal m^2/bolig (boenhet)** (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Lavblokk og høyblokk	20	15
Småhusbebyggelse	50	30
Enebolig	100	50

- Ved ombygging / bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny Bebyggelse.
- Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal kan løses på takterrasser og balkonger dersom disse er universelt tilgjengelige.
- Minst 50 % av privat uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.

For definisjon av boligtyper legges veileder om grad av utnytting til grunn. H-2300 utgitt i 2014 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

1.9.3 Minimumskrav til felles uteoppholdsareal

	MUA m²/boenhet	**Minste stille areal m²/boenhet**
Boligbebyggelse med 5 boenheter eller flere	10	(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB) 10
• Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige. • Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.		

1.9.4 Areal for lek

Lekeplassene skal ha trafikksikker adkomst.

Nærlekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det anlegges privat felles lekeplass på minimum 125 m² innen en avstand på 50 m. Lekeplassen skal gi plass til for eksempel sandkasse, huske, klatrestativ og sitteplasser. Listen er ikke uttømmende. Maksimum 20 boenheter kan ha en felles lekeplass. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

Kvartalslekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeplass på minimum 1500 m² innen en avstand på 300 m. Lekeplassen skal gi plass til ballek, aking, sykling og likende. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

Felleslekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgang til et stort felles lekeområde på minimum 5000 m² (alternativt 2 x 2500 m²) innen en avstand på 1000 m. Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

Lekeplassene bør fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til gang- og sykkelveier og grøntområder og være skjermet fra trafikkstøy eller annen forurensning. Naturgitte kvaliteter og god soleksponering bør ivaretas ved lokalisering og opparbeiding.

1.9.5 Erstatningsareal

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, friområde eller uteområde til skoler eller barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

1.10 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5)

1.10.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Sone 2	Sone 3
Bolig	Boenhet inntil 120 m2 BRA	Min 0,5 Maks 1,5	Min 1 Maks 2
Bolig	Boenhet over 120 m2 BRA	Min 1 Maks 2	Min 2 Maks 3
Kontor	100 m2 BRA	Min 0,5 Maks 2	Min 0,5 Maks 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Min 1,5 Maks 2	Min 1,5 Maks 3,5

I kommuneplanens arealdel er det kun område UN1, Campus Vestfold, som ligger innenfor sone 2. Øvrige deler av planområdet er sone 3. Sone 1 og sone 2 er for øvrig definert innenfor virkeområdet for kommunedelplanen for Horten sentrum.

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak.

For annen arealbruk enn de som er angitt i bestemmelsene, må det utøves skjønn.

Boligparkering bør samles og plasseres under bakken. Adkomst til boliger bør være bilfri, med unntak av tilrettelegging for nyttetransport. Parkering kan løses på annen tomt, i felles p-hus eller kjeller.

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

- Minimum 10 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
- Minimum 2 % av antall plasser over 200

Minimum 10 % av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.

1.10.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel:

Det skal etableres plasser for fastmontert, trygg og værbeskyttet sykkelparkering i alle tiltak hvor det bygges boligkompleks, større kontor / forretningslokaler eller offentlig eller privat tjenesteyting.

- *Retningsgivende antall oppstillingsplasser for sykkel er 2 plasser pr 150 m²-BRA bolig og 2 plasser pr 200 m² BRA kontor og forretning. For offentlig og privat tjenesteyting må antall oppstillingsplasser tilpasses formålet. I sone 2 kan kontor, forretning og service løse kravet utenfor egen tomt.*
- *Ved stasjoner og knutepunkt legges det til rette for innendørs sykkelparkering.*
- *En viss andel av plassene til sykkelparkering skal være tilrettelagt med ladeløsning.*
- *For offentlig og privat tjenesteyting med besøkende skal det være parkeringsplass for sykkel nær hovedinngangen.*
- *Parkeringsplasser for sykler skal være dimensjonert for parkering av ulike typer sykler, hvor en viss andel av plassene skal dimensjoneres for lastesykkel/sykkel med tre hjul/sykkel med vogn.*

1.11 SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5)

Skilt- og reklameinnretninger for Horten kommune 2015 skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen, og følger som vedlegg til kommunedelplan for Horten sentrum vedtatt 7.9.2015.

1.12 MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6)

1.12.1 Bekker

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Bekkelukkinger skal gjenåpnes såfremt dette ikke kan føre til skade på eksisterende omkringliggende eiendommer og deres eksisterende bruk.

1.12.2 Støy

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 et oppholdsrom i en boenhet skal minst en fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.

For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer angitt i norm for uteoppholdsareal (ref pkt 1.9.2) 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, ref. støykrav i T-1442/2016.

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 verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i kap. 3.2.2. i T-1442/2016.

Ved etablering av nye parker og byrom bør stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

1.12.3 Lysforurensning

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. Unødig lysbruk skal unngås.

Ved utforming og valg av belysning skal tas hensyn til Borreskåla som et viktig kulturlandskap og til stjerneobservatoriene ved Borrevannet og på Nykirke.

Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys. I tillegg til å være lite energieffektiv kan overflødig 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.

1.12.4 Hule eiketrær

Forekomster av hule eiker er en utvalgt naturtype etter Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlige hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlige hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm. Unntatt er hule eiker i produktiv skog.
Betydningen av at en naturtype er en utvalgt naturtype etter forskriften følger av naturmangfoldloven § 53 til § 56.

1.13 BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6)

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner tilpasset strøket, skal fremme gode gate og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Samtidig skal man være åpne for nye arkitektoniske forslag og bygningsformer.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

1.14 HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7)

- Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdig 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.
- Dersom man ønsker å bygge til bygninger med antikvarisk verdi skal det gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi.
- Nye bygninger skal tilpasses både naturlig terreng og verneverdige bygninger når det gjelder høyde, form og materialbruk. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.
- Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.
- Der oppfyllelse av energikrav i plan- og bygningsloven med forskrift ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.
- Tillatte byggehøyder for ulike byggeområder i sentrum skal underordnes hensynet til bevaringsverdig bebyggelse, miljøkarakter og hensynssoner der disse kommer i konflikt.

Vurderingen av hva som er kulturminner eller verneverdig bebyggelse vil være gjenstand for en løpende vurdering av plan- og bygningsmyndighet og antikvarisk myndighet. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk. Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

1.14.1 Automatisk fredede kulturminner

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.

1.15 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8)

1.15.1 Risiko og sårbarhet

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS-analyse skal foreligge før 1. gangs behandling av planen. For områder som er utsatt for farer som skred, ras, flom og støy vises det til retningslinje nr. 2/2011 revidert 22. mai 2014 "Flaum- og skredfare i arealplaner" og "Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)". I områder med forurenset grunn skal det ved regulering til annen arealbruk gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse og risikovurdering.

Konsekvensutredning utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen skal legges til grunn, og følges opp ved framtidig regulering og utbygging.

Flom, stormflo og bølgepåvirkning
I arealplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyden for overkant gulv i 1. etasje skal ikke settes lavere enn 2,6 m (høydereferanse NN2000) uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare eller skade.

Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.

Teknisk infrastruktur for offentlig vannforsyning
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til teknisk infrastruktur for offentlig vannforsyning og restriksjoner for beskyttelse av dette.

Dersom forholdet til skredfare ikke er tilstrekkelig vurdert i reguleringsplan, skal utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.

Kjente områder med fare for kvikkleireskred er avsatt som hensynssone H310 på plankartet, jfr. pkt. 3.1.4 i bestemmelsene.

1.15.2 Flomveier

Alle fysiske tiltak, nybygg, terrengendringer eller annet, skal ivareta eksisterende flomveier/vannveier og sikre egen og andres eiendom mot overvannsflom.

Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

1.15.3 Blågrønn faktor

Ved utbyggingsprosjekter i ytre byområder/småhusbebyggelse/rekkehus 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».

1.15.4 Grønnstruktur

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

1.15.5 Transport

Ved utarbeidelse av område- og detaljplan og nye tiltak, 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.

I nye planer skal det sikres trygge gangveier (snarveier) mellom boligområder og bussholdeplasser, mellom lek og grønnstruktur og gjennom næringsområder.

1.15.6 Krav til Matjordplan

I saker som medfører nedbygging av matjord og dyrkbar mark kreves det en plan for bruken av jordressursene før igangsettingstillatelse gis. Planen skal forelegges landbruksmyndigheten og inneholde opplysninger om antall m^3 med matjord, hvordan den skal mellomlagres, hvor mye som skal brukes i anlegget og hvor mye som skal tilfalle landbruksarealer i nærheten. Det må foreligge bekreftelse fra Mattilsynet om at jorden er fri for floghavre.

1.15.7 Arealer på tak

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 utredes / vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

1.15.8 Områderegulering for KB1, KB2, B9, B10, TY5, UN1, TY1 og V1.

Områdereguleringen skal avklare de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem og kollektivbetjening. Det skal vises hvordan området kan knyttes sammen med Borre og hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. Detaljregulering av delområder kan inngå som en detaljert del av områdereguleringen. Innenfor område KB1 skal fordelingen mellom næringsarealer og arealer til boligformål avklares.

Ved regulering av området skal:

- det settes av en buffersone mot Adalstjern naturreservat.
- salamanderdammer i området sikres.
- det gjennomføres tiltak som sikrer at grunnvannstanden i området ikke senkes.
- det sikres en grønn korridor øst – vest gjennom området for vilt og friluftsliv.
- ivaretagelse av naturtypen hagemark i områdene KB1, KB2, B9 og TY1, samt eiketrær som faller inn under forskrift om utvalgte naturtyper, utredes og avklares
- tilfredsstillende sikkerhet i forhold til ras- og skredfare dokumenteres, jfr. hensynssone, faresone ras- og skredfare (H310)
- kryssløsning ved Rv 19 avklares

1.15.9 Orerønningen B6

Det skal foreligge en plan for etablering og gjennomføring av anlegg for snowboard og skileik i Nordlibakken senest samtidig som plan for Orerønningen B6 fremmes.

1.15.11 Aasheim B4

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal aktuelle tiltak for å bedre sikkerheten for myke trafikanter avklares. Trafikksikker løsning for myke trafikanter, herunder skolevei for barn, skal dokumenteres. Adkomst fra fv.670 skal gis en tilfredsstillende utforming.
Forholdet til kirkestedet og Nykirke kirke skal belyses. Ny bebyggelse må utformes på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med kirkeloven eller kulturminnelovens bestemmelser.
Dersom det i reguleringsarbeidet legges til rette for utbygging av området mens dagens jernbane er i drift må området risikovurderes i forhold til økt trafikk over Nykirke planovergang.

Adkomst til B4 skal utformes iht. SVV's vegnormal N100.

1.15.12 Bjerketun N5

Før utbygging kan gjennomføres, skal det settes av areal til mulig rundkjøring i krysset Borreveien og Trimveien. Bygging av rundkjøringen avklares i reguleringsplan på bakgrunn av trafikkanalyse.
Det skal sikres en buffersone mot Borreveien. Alléen ved Sembsporten og selve Sembsporten skal bevares og tas hensyn til ved videre utvikling.

Ved detaljregulering av område N6 skal det forhandles om utbyggingsavtale hvor utbyggers økonomiske bidrag til planlegging eller utbedring av krysset Borreveien x Trimveien avklares.

1.15.13 Bakkemyra B16

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eiketrærne avmerket som hensynssone «bevaring av naturmiljø» i LNF-området ivaretas. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Eiketrærne innenfor avmerket hensynssoner i boligområdet skal utredes og avklares i reguleringsarbeidet.

1.15.14 Verftsbassenget N1

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal naturmangfoldregistreringer gjennomføres.

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-9 nr. 5)

2.1.1 Handelsvirksomhet

- Det tillates ikke etablert handelsvirksomhet som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel og Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold.
- Utenfor definerte sentrumsområder (ref. kommunedelplan for Horten sentrum) tillates ikke oppført handelsvirksomhet større enn 1 000 m²-BRA og / eller flere enn ti butikker. Etablering av handelsvirksomhet eller detaljhandel skal bygge opp under eksisterende senterstruktur.
- Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på 1 km på hver side av E18. Det er unntak for områder som inngår i sentrumssoner eller andre områder for handel, slik disse er avgrenset i den til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan.

Ved tiltak utover 1000 m² vil det gjøres en skjønnsmessig vurdering og kunne stilles krav om en handelsanalyse med vurdering av virkninger på etablerte sentrumsområder. Med handelsvirksomhet forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller fremstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.

2.1.2Byggegrenser langs sjø

I byggeområder er byggegrense langs sjø angitt på plankartet og skal gjelde foran pbl § 1-8.

2.1.3 Tiltak mellom sjø og byggegrense mot sjø

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, unntatt fasadeendring, tillates ikke (jf. pbl § 1-8).

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra pbl § 1-8 for følgende mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel og vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ellers er oppfylt:

Etablering av ny gressplen, plattinger, gjerder, murer, levegger, oppmurte peiser og lignende mindre tiltak. Dette gjelder ikke frittstående bygg som bod, anneks, lysthus og lignende.

Tiltak skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller lang. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.

2.2. BOLIGFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5)

2.2.1 Variert boligsammensetning og arealutnyttelse

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. 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.

Spredning skal vektlegges ved anskaffelser av kommunalt disponerte boliger for å unngå konsentrasjon og opphopning i enkeltområder. For nye boligområder fastsettes det en arealutnyttelse med utgangspunkt i kategorier fra Regional plan for bærekraftig arealpolitikk(RPBA):

Lav. 1 – 2 boliger pr. daa.
Middels. 2 – 4 boliger pr. daa.
Høy. Minst 4 boliger pr. daa.

Fordeling av boligutbygging, felter og tid

Område:	Områdenavn:	Areal (daa):	Utnyttelse:
B1	Sletterødåsen	50	Regulert (2012), PlanID: 355
B2	Sletterødåsen syd	16	Lav
B3	Klokkerskogen	34	Regulert (2020), PlanID: 415
B4	Åsheim	13	Lav og middels
B5	Skavli vest	60	Regulert (2006), PlanID: 319
B6	Orerønningen	20	Lav
B7	Karljohansvern	7	Regulert (2015), PlanID: 385
B8	Karljohansvern	5	Regulert (2015), PlanID: 385
B9	Borre	20	Regulert (1955), PlanID: A0003
B10	Tonsåsen	79	Lav og middels
B11	Tonsåsen	115	Lav og middels
B12	Borre hageby	106	Lav og middels
B13	Myrløkken	15	Regulert (2018), PlanID: 398
B14	Stang vest	4	Lav
B15	Stang øst	9	Regulert (2018), PlanID: 398
B16	Bakkemyra	21	Lav

		2019-2022	2023-2026	2027-2030
Horten				
Ferdig regulert:				
Indre havneby trinn 1	51	51		
Skavli	120		60	60
Steinsnes gartneri	90	90		
Storg 1 - 3	42	42		
Indre havneby	350		150	200
Rørestrand	75		75	
Golftunet	50	50	0	
Regulering pågår:				
Orerønningen	36	36		
I k-plan:				
Horten havn	300	50	100	150
Annen fortetting	186	86	50	50
Sum Horten	**1 300**	**405**	**435**	**460**
Åsgårdstrand				
Diverse fortetting	**50**	20	20	10
Bakkemyra	**35**		35	
Sum:	**85**	**20**	**55**	**10**
Skoppum				
Kommunedelplan Skoppum	380	50	185	145
Sum:	**380**	**50**	**185**	**145**
Borre				
Borre inkl Tonsåsen	280		100	180
Nykirke				
Sletterødåsen	25	25		
Klokkeråsen S	25		25	
Åsheim	20			20
Sum:	**70**	**25**	**25**	**20**
Sum totalt:	**2 115**	**500**	**800**	**815**

2.2.2 Adkomst

Boligtomter skal ha én adkomst pr. eiendom.

Adkomstens bredde bør, av trafikksikkerhetshensyn, normalt begrenses til maksimalt 5 meter.

2.2.3 Garasje

Garasjer med port mot kommunal vei skal ha minimum 5,0 meters avstand til eiendomsgrense vei.

2.2.4 Fortetting i boligområder

Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for bebyggelsen ikke overstige 30 % av tomtene, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens bestemmelse, ref pkt 1.10 medtas i beregningen av BYA med 18 m^2 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, ref kravene i pkt 1.9. Høyder og volum på nye bygg skal harmonere med skalaen i strøket.

Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600 m^2, ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500 m^2. Definisjon av tomt er gitt i byggteknisk forskrift § 5.8.

2.2.5 Sekundærleilighet i bolig

I områder regulert til eneboliger kan det tillates en sekundærleilighet med bruksareal inntil 80 m^2-BRA.

2.2.6 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen. Ved søknadspliktig oppdeling skal nye hybler ha 15 kvm uteoppholdsareal 1 biloppstillingsplass og minimum 1 plass for sykkel.

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.

2.2.7 Næringsvirksomhet i bolig

I områder avsatt til boligbebyggelse kan det 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 lettere forbruksvarer tillates ikke.
Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen ulempe for boligområdet, og forutsettes å være av midlertidig karakter.

Med lettere næringsvirksomhet menes hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy og eller anleggsmaskiner), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøy, kundetrafikk i særlig grad, eller økt behov for slokkevann.

2.3 NÆRINGSFORMÅL OG KOMBINERTE FORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

2.3.1 Næringsområde N2

Innenfor område N2 tillates lager, logistikk og transportintensive virksomheter.

2.3.2 Næringsområde N4

Innenfor område N4 tillates etablert industri-, lager- og håndverksvirksomheter.

2.3.3 Næringsområde N5, Bjerketun

Det tillates etablert mindre næringsvirksomhet, samt handel for plasskrevende varer begrenset oppad til 3000 m^2 BRA.

Med mindre næringsvirksomhet menes verksted og mindre servicebedrifter som for eksempel håndverkere.

2.3.4 Næringsområde N6 og N10, Kimestad

Det tillates ikke etablert støyende og /eller forurensende virksomhet innenfor området.

2.3.5 Næringsområde N7, Kopstad

Innenfor området tillates entreprenørvirksomhet og transportintensiv næringsvirksomhet. Det tillates ikke etablering av forretninger. Utvidelse av Kopstad Næringspark mot nord kan ikke finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen banegrunn» legges til grunn, jfr. reguleringsplan for Vestfoldbanen, planid: 00401.

2.3.6 Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold UN1

Reguleringsplan for Høgskolen i Vestfold vedtatt 15.03.2004 med senere vedtatte endringer for område 3 og 4, gjelder med følgende utfyllende bestemmelser:
Innenfor området kan det i tillegg til gjeldende regulering bestemmelse § 4. a) plasseres boligbebyggelse (studentboliger), næringsformål, studentbarnehage og mindre forretnings- og servicefunksjoner på til sammen maks 1000 m^2 - BRA. BYA skal ikke overstige 35 % av regulert byggeområde. Det åpnes for bebyggelse i inntil kote 100 moh. Underordnede bygningsdeler som tekniske rom, overlystak med mer skal være tilbaketrukket fra gesims og kan være høyere. Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming og materialbruk. Innenfor byggeområdet skal ny bebyggelse etableres ved gate med inngang på gatenivå. Parkeringsplasser skal etableres i p-hus på minimum 3 etasjer over bakken og/eller under terreng. Campus Vestfold regnes innenfor sone 2 i henhold til punkt 1.10 Parkering, det tillates ikke etablert ny overflateparkering.

2.3.7 Utviklingsområde Campus KB1

Utviklingsområdet skal utnyttes til universitetsrettede formål, og kan reguleres til næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting og noe boligbebyggelse.

2.3.8 Fogdeskogen KB2

Området kan utnyttes til bolig og næring.

2.3.9 Vestmannrød KB3

Området kan utnyttes til studentboliger og offentlig og privat tjenesteyting knyttet til Universitetet i Sørøst-Norge etter nærmere avklaringer i detaljreguleringsplan (ref pkt 1.1).

Vestmannrød ligger i et verneverdig kulturlandskap og i en buffersone rundt Borreparken. Eiendommen har med sin bebyggelse og verdifulle vegetasjon stor kulturhistorisk verdi og betydning for landskapsrommet. Det skal samarbeides med Vestfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet i utformingen av planen. Fylkesmannen sin protokoll fra mekling 21.11.2011 skal legges til grunn i detaljreguleringen.

2.3.10 Område KB4

Området kan utnyttes til bolig og næring.

2.3.11 Område KB5

Området kan nyttes til forretning og bolig.

Området ligger noe eksponert til ved en bakketopp og på grensen til hagebyen Horten. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det legges vekt på å tilpasse ny bebyggelse til omgivelsene.

2.3.12 Område KB6

Området kan nyttes til bolig, næring, kontor og offentlig/privat tjenesteyting.

Ved en tilrettelegging for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner kreves reguleringsplan / reguleringsendring.

2.3.13 Område KB7

Området kan nyttes til bolig, næring, tjenesteyting og grønnstruktur.

2.3.14 Område KB8

Etter endt pukkverksdrift kan området reguleres til industri-/næringsvirksomhet.

2.4 FRITIDSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr 5 og 11-10 nr 2)

2.4.1 Fritidsbebyggelse

I hele kommunen er det kun tillatt med én fritidsbolig pr. eiendom på områder avsatt til fritidsbebyggelse. Parkering for bebyggelsen vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Adkomst til fritidsbebyggelse skal utformes og etableres i henhold til godkjenning fra veieier.

Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Det forutsettes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer.

Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tillates kun tilknyttet bebyggelsen med samlet areal inntil 30 m². Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge lavest mulig. Flaggstenger kan oppføres inntil 10 meter fra fasadelivet.

Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.

For fritidsbebyggelse utenfor 100-metersbeltet skal samlet areal ikke overstige 120 m²- BRA.

Nye hytter og eller fortetting skal skje ut ifra følgende kriterier:

- *Ny hytte tillates ikke dersom den vil være til hinder for allmenn ferdsel.*
- *Ny hytte tillates ikke dersom den kommer i konflikt med trekkruter for vilt, områder vernet etter naturmangfoldloven, forekomster av nasjonalt prioriterte arter eller naturtyper samt lokaliteter som er kartlagt som viktige for biologisk mangfold.*
- *Ny hytte tillates ikke dersom den kommer i konflikt med verdifulle landskaps- og kulturelementer.*

Med eiendom menes også festetomt.

2.4.2 Tiltak mellom byggegrense mot sjø og 100-metersgrensen

Innenfor de rammene som følger av pkt. 2.4.1 kan det gjennomføres tiltak i områdene avsatt til fritidsbebyggelse mellom 100-metersgrensen mot sjø og byggegrensen med følgende tillegg / begrensninger:

Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep.

Ny bebyggelse skal søkes plassert så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.

Samlet areal skal ikke overstige 90 m^2-BRA. For disse områdene gjelder i tillegg:

a) Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og maksimal mønehøyde 5,0 meter. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 4,0 meter. Bruksareal under 1. etasjes plan tillates ikke.

b) Det er ikke tillatt å anlegge plen, sandstrand og lignende, samt å etterfylle sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedegne. Etterfylling av sand på eksisterende strender er å anse som et søknadspliktig tiltak, jf pbl § 1-6.

c) Badestamp, utedusj, levegger og lignende tillates som del av terrasse innenfor rammene i punkt 2.4.1.

d) Maksimal fasadelengde 14 meter. I eksponert retning mot sjøen maksimum 12 meter.

2.5 ANDRE BEBYGGELSES- OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 1 og 5)

2.5.1 Råstoffutvinning

For nye uttak og utvidelse av driften i eksisterende uttak, kreves detaljreguleringsplan. Planen skal ha bestemmelser om omfang, uttaksretning, eventuell etappevis drift og deponier.

Mindre eller småskala uttaksområder hvor bygdelag, bønder, enkeltpersoner og lignende tildeles uttaksrett av grunneier kan unntas fra plankravet. Det skal utarbeides drifts- og avslutningsplan.
Ved uttak over 500 m^3 masse skal det, senest 30 dager før oppstart av drift, sendes en melding til Direktoratet for mineralforvaltning.

2.5.2 Grav- og urnelund ved Borre og Nykirke kirker

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger på gravlundene.

2.5.3 Fritids- og turistformål

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til mindre tiltak dersom disse ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.

Tiltak bør ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land. Tiltaket bør ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep. Tiltak bør i hovedsak plasseres lengst mulig unna sjø.

2.5.4 Idrettsformål SKB

Området inngår i detaljreguleringsplan for IC Nykirke – Barkåker, vedtatt 19.06.2018. Hensikten med område avsatt til idrettsformål er å legge til rette for en framtidig skytebane. Ved utarbeidelse av reguleringsplan til dette formålet skal det tas hensyn til gjeldende reguleringsplan slik at ny framtidig arealbruk ikke vanskeliggjør gjennomføring av jernbaneanlegget med tilhørende anleggs- og riggområde / område for massemottak. Nødvendig areal til adkomstvei tas med i reguleringsplanen.

2.5.5 Andre typer bebyggelse og anlegg, renseanlegg TY4

Det er krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til renseanlegg i område TY4.
Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (jfr. pkt. 1.15.1), lokalisering av anlegget og nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen. I reguleringsarbeidet skal det i størst mulig grad tas hensyn til dyrka mark og arealer som er viktig for naturmangfoldet.

2.5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg, snøopplag ABA1

Område ABA1 kan benyttes til permanent snøopplag.

2.6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-9 nr. 6)

2.6.1 Natur-, miljø – og frilluftsliv

Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftslivsinteresser er tillatt, men det skal ikke fylles ut eller gjøres andre inngrep i strandsonen. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

2.6.2 Stier- og gangforbindelser

Tilgjengeligheten til friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas.

Ved planlegging av nye tiltak bør hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier og snarveier ivaretas.

2.7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

2.7.1 Omfang, lokalisering og utforming av landbruksbebyggelse- og anlegg (pbl § 11-11 nr 1)

- I LNF- områder tillates ikke tiltak, jf. pbl § 1 – 6, som ikke er tilknyttet stedbunden næring.
- Nye gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.

Landbruksbebyggelse inklusive våningshus bør så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og bebyggelsen på eiendommen. Bygninger og konstruksjoner bør gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskap.

2.7.2 Frittliggende boliger (vist med sirkelrunde byggeområder) (pbl § 11-11 nr 2)

Det tillates ikke bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter, med unntak av sekundærleilighet (i boligen) inntil BRA = 60 m². Det tillates ikke fradeling av ny tomt. Tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form og volum.

2.7.3 Semb hovedgård LSN, LNF spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr 2)

Eksisterende landbruksbebyggelse kan benyttes til kontor og næringsvirksomhet. Trafikksikker adkomst må utredes og sees i sammenheng med Golftunet og Bjerketun næringsområde. Det tillates ikke nybygg. Utearealer skal ikke benyttes til lagring og/eller deponering.

2.7.4 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11 nr 4)

I 100-metersbeltet langs sjøen tillates oppført bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske og fangst. Det forutsettes at tiltakene av hensyn til deres funksjon må ligge i 100metersbeltet. Det samme gjelder for tillatelse til å gjenoppføre våningshus og driftsbygninger som er nødvendige for landbruksdriften av eiendommen, etter brann eller annen naturskade, med samme plassering og omfang som tidligere.

Byggeforbudet skal imidlertid likevel gjelde der det finnes alternativ lokalisering på landbrukseiendommen utenfor 100-meters beltet.
Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jfr. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

2.7.5 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag (pbl § 11-11 nr 5)

Langs Falkenstensvassdraget til og med Borrevannet og videre Sandeelva til Tønsberg grense og løpet mot Nykirke til Guttulsrød og vassdraget mellom Kopstadveien og E18 er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

2.8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 11-11 nr 3)

2.8.1 Ferdsel og farleder

Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt. Installasjoner eller andre tiltak som hindrer fremkommeligheten eller svekker sikkerheten i farledene er ikke tillatt.

2.8.2 Småbåthavn

I planarbeidet skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes. Konsekvenser for nyttetrafikk, andre sjøfarende og andre brukere av farvannet skal belyses. Grunne områder skal bevares som naturområder eller badeplasser. Nye bryggeanlegg skal ha redningsstige og badeplass i tilknytning til båthavna. Bøyer og moringer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn eller flerbrukshavn.

Nye småbåthavner skal ha godkjent miljøvennlig løsning for fjerning, håndtering og oppbevaring av bunnstoff og andre forurensede stoffer, samt tømming av septikk fra båt.

Mudring bør unngås. Nye felles bryggeanlegg kan tillates som erstatning for eksisterende brygger, og skal lokaliseres til steder der utbygging kan skje uten store inngrep i landskapet eller i sjøen. Steder med enkel adkomst fra landsiden og med naturlig skjerming for vær og vind, er å foretrekke for å kunne unngå sprenging, planering og bygging av molo. Konflikter med viktige friluftsområder og naturverdier må unngås. Der det er naturlig bør det innpasses badetrapp og område for bad i forbindelse med nye bryggeanlegg.

2.8.3 Akvakultur

Det tillates ikke etablering av akvakultur for matfisk.

2.8.4 Natur- og friluftsområder i sjøen

Naturområdene skal være inngrepsfrie. I natur- eller friluftsområdene er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.

a) Naturmiljøet skal bevares.
b) Eksisterende brygger skal ikke endres.
c) Det tillates ikke VA-ledninger og moringer.
d) Mudring eller kunstige sandstrender er ikke tillatt.

3. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

3.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a)

3.1.1 SIKRINGSSONE MILITÆR VIRKSOMHET, H190

Innenfor sonen skal det ikke oppføres nye bygg for varig opphold.

3.1.2 RØD STØYSONE, H210

I rød støysone kan det ikke gis tillatelse til ny bebyggelse for støyfølsom bruk uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå kommer under 55/58 dB fra henholdsvis veg og jernbane.

3.1.3 GUL STØYSONE, H220

Følgende vilkår skal alltid være oppfylt ved bygging i gul støysone:

- 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,
- 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.
- 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
- Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge under nedre grenseverdier for gul støysone.

3.1.4 FARESONE, RAS- OG SKREDFARE – KVIKKLEIRE, H310

Hensynssonene viser kjente områder med fare for kvikkleireskred. Innenfor sonene skal det utføres geotekniske undersøkelser før ethvert tiltak iverksettes. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt. Dette gjelder også inngrep i terrenget som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1. Det skal foreligge dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. I vanskelige og kompliserte saker kan kommunen kreve at det skal gjennomføres uavhengig kontroll.

3.1.5 FARESONE, RAS- OG SKREDSONE – STEINSPRANG, H310

Hensynssonene viser områder med både mulige løsneområder og utløpsområder for steinsprang. Innenfor sonene skal det gjøres geotekniske undersøkelser for tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak, jf plan- og bygningsloven § 1-6.

3.1.6 FARESONE, BRANN- OG EKSPLOSJONSFARE, H350

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak i henhold til pbl § 1-6.

3.1.7 FARESONE, HØYSPENNINGSANELGG, H370

Det skal det ikke legges til rette for varig opphold innenfor hensynsonens avgrensning på plankartet.

3.1.8 FARESONE, FORURENSET GRUNN, H390

Innenfor hensynssone forurenset grunn hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn skal det gjøres spesielle grunnundersøkelser og fastsette hvilke tiltak som skal gjennomføres i anleggsperioden og hvilke som skal gjennomføres etter at bygge- og anleggsarbeidet er avsluttet for å minimere forurensning.

Sonene er vist på temakart og er områder hvor det er kjent forurenset grunn eller mulig fare for forurenset grunn. Temakartet fanger trolig ikke opp alle områder med forurenset grunn, og utbygger er ansvarlig for å følge opp mulig forurensning i grunnen, enten området er kartfestet eller ikke. Det vises ellers til «Forskrift om begrensning av forurensning».

3.2 SONER MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR (pbl § 11-8 b)

3.2.1 INFRASTRUKTURSONE – KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME, H410

Innenfor områder for fjernvarmekonsesjon, vist med hensynssone H410, skal nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m^2 BRA 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. § 27-5.

3.3 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c)

3.3.1 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV, H530

Ved lokalisering og utforming av tiltak etter loven bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over Lden 35 dB bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T– 1442/2016 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstiltak bør søkes tilpasset landskapet og omgivelsene slik at landskapets bruks- og opplevelseskvaliteter for friluftsliv og rekreasjon i minst mulig grad blir skadelidende. Bygge- og anleggsarbeidet bør gjennomføres med sikte på å minimere konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon i anleggsperioden.

3.3.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDSKAP – KULTURLANDSKAP, H550

I områder avsatt med hensyn landskap – kulturlandskap, bør det ivaretas et helhetlig landskapsbilde, flora og fauna og kultur- og fornminner. Tiltak som kan forringe kulturlandskapsområdene bør ikke tillates. Ved vurdering av tiltak bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses stedets og landskapets karakter. Det bør ikke tillates ny spredt bebyggelse i nasjonale og regionale kulturlandskapsområder.

3.3.3 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV NATURMILJØ, H560

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 enhver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

3.3.4 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ OG KULTURMINNE, H570

Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vil vurderes strengt, områdene er nærmere omtalt i planbeskrivelsen i forhold til hva hensynet skal ivareta.

Hensikten med hensynssonene er å bevare regionalt og nasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for

vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Generelle bestemmelser til Kulturminner og kulturmiljø pkt 1.14 og Byggeskikk pkt 1.13 også gjelder for hensynssonene.

I området skal strukturer/historiske spor som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær med mer og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse opprettholdes og bevares. Strandlinjen med dens naturlige formasjon og små eldre brygger skal bevares.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig.

Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 bør ikke rives.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Særlig gjelder dette for fredede bygg/ anlegg og fornminner.

Ny bebyggelse skal lokaliseres til eksisterende tun og tilpasses kulturmiljø/kulturlandskapet mht plassering på tunet, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Tiltak innenfor landbruksdriften knyttet til faste driftsinstallasjoner og bygninger skal tiltakene utformes mht farge- og materialbruk, og plassering på tun og i landskap slik at de ikke kommer i unødig konflikt med bevaringshensynet.

3.4 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d)

3.4.1 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM FORVALTING AV NATURENS MANGFOLD, H720

Området er båndlagt med hjemmel i lov om forvaltning av naturens mangfold.

Tiltak i hensynssonene reguleres etter naturmangfoldloven og forskrifter gitt i medhold av loven.

3.4.2 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

Området er båndlagt med hjemmel i lov om kulturminner.

Tiltak i hensynssonene reguleres av kulturminneloven og forskrifter eller enkeltvedtak med vilkår gitt med hjemmel i loven.

Innenfor området Møringa (K1) er både bygninger / kulturminner og del av området fredet etter kulturminneloven. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold må søkes om hos kulturminnemyndigheten. Ved regulering må hensynet til fredningene etter kulturminneloven avklares tydelig i planprosessen.

3.4.3 BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER, H740

Området er båndlagt etter sikkerhetsloven § 7-5.

4. BESTEMMELSESOMRÅDER

4.1 Hagebyen Horten #1

I tillegg til fellesbestemmelsene under punkt 2.2 gjelder følgende for området #1 hagebyen Horten:

a) Total utnyttelse kan ikke overskride % BYA: 30%.
b) Det tillates kun oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig.
c) Nye tiltak skal tilpasses til omkringliggende bebyggelsesstruktur. Det tillates ikke fragmentering av den sammenhengende hagestruktur.
d) Ved tiltak i henhold til pbl § 20 -1 skal de være minimum 200 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal pr. boenhet, på bakkeplan.
e) Nye tiltak skal harmonere med eksisterende arkitektonisk uttrykk i området. Det tillates moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.

Føringene i bestemmelsenes pkt. 1.13 «Byggeskikk» bør legges til grunn ved vurdering av «hagebyens» karakter, jfr. bokstav e) ovenfor.

4.2 Andre områder for handel #2 og #3

Område #2 omfatter handelsvirksomheten i Horten Handelspark.
Innenfor område #3 ved nye Horten stasjon tillates det etablert ett varehus med et samlet bruksareal på 3.000 m^2.

4.3 Midlertidig massedeponi #4 - 6

Det er krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates i områdene # 4 – 6.
Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (jfr. pkt. 1.15.1), deponiets omfang og varighet, samt nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen.
Det tillates kun oppfylling av rene masser. Etter endt deponering skal arealene tilbakeføres til landbruksformål.

Med rene masser menes naturlige, mineralske jord- og løsmasser som leire, sand, grus og stein som ikke er syredannende og med innhold av helse- og miljøfarlige stoffer under fastsatte normverdier, jfr. Forurensningsforskrftens kapittel 2, vedlegg 1.

4.4 Midlertidig byggeområde / båtopplag # 7 og 8

I område #7 tillates midlertidige lagerhaller o.l. for næringsvirksomhet i tilgrensende område. Dersom dette blir aktuelt kan etablert båtopplag flyttes midlertidig til område #8. Område #8 skal tilbakeføres til friområde når midlertidigheten opphører og senest innen 01.01.2025.

5. EKSISTERENDE PLANER

Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre planer (pbl § 1.5)

- Bestemmelsesområde #3 med tilhørende bestemmelser i pkt. 4.2 supplerer kommunedelplanen for Skoppum (PlanID 90007).
- Ved motstrid skal kommuneplanens plankart og bestemmelser gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter kalt eldre reguleringsplaner).
- Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommuneplanens arealdel.
- Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.
- Følgende planer skal ved motstrid likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel:
  - Områdereguleringsplan for Karljohansvern (planID 00385), vedtatt 22.06.2015
  - Områderegulering for Åsgårdstrand (planID 00398), vedtatt 11.12.2018
  - Reguleringsplan IC Nykirke – Barkåker – detaljregulering for jernbane og deponier – konsekvensutredning for deponier (planID 00401), vedtatt 19.06.2018

  For følgende planer gjelder i tillegg:

  - Reguleringsplan for Langmyra Skoppum (planID B0042), vedtatt 07.05.1981: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttingsgrad 70 % - BYA. Tiltak vil utløse krav om vegetasjonsskjerm mot sørøst.
  - Reguleringsplan for Langmyra II (planID B0057), vedtatt 20.06.1984: tillatt mønehøyde kote +70 og utnyttingsgrad 70 % - BYA.

Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

HORTEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022 – 2033

Planbeskrivelse

Vedtatt 13.06.2022, sak KOM-071/22
Revidert iht. vedtak i sak KOM-140/22.

Innhold

1. Innledning 5
2. Arealene i Horten kommune 6
3. Planforutsetninger 7
2.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer 7
2.2 Kommuneplanens samfunnsdel 9
2.3 Bærekraftig byutvikling 10
2.4 Boligsosiale forhold 11
2.5 Folkehelse 13
4. Arealer til boligbebyggelse 14
5. Skoler og barnehager 17
6. Natur- og friluftsområder 18
7. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap 20
8. Hensynssoner 21
9. Vestfoldbanen 22
10. Pistolbane 23
11. Trafikk og vei 23
12. Utviklingen i de enkelte tettsteder 25
12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn) 25
12.2 Nykirke 27
12.3 Borre 28
12.4 Skoppum 30
12.5 Åsgårdstrand 31
13. Langsiktig utviklingsperspektiv 32
13.1 Mål og strategier for areal og sentrumsutvikling i Horten kommune 33
14. Forslag til ny arealplan 35
14.1 Generelt om planforslaget 35
pla14.2 Næringsarealer 37
14.3 Andre områder for handel 51
14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet 55
14.5 Etterbruk av dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum 59
14.6 Arealer for deponering av rene masser, #4 - 6 60
14.7 Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø 62
14.8 Utfyllende bestemmelser og retningslinjer 63
14.9 Andre områder 64

14.10 Justeringer i plankartet 69
15. Konsekvenser av forslaget 74

1. Innledning

I kommuneplanen fra 2019 utgjør følgende punkter hovedsatsingen i arealdelen:

- Satsing på Horten sentrum (kommunedelplan for Horten sentrum) – en levende by med mange nye boliger.
- Satsing på Universitetet i Sørøst-Norge med utvikling av Campus Vestfold med kunnskapsbasert næringsutvikling, studentboliger og nødvendig infrastruktur med vegløsning mot nord
- Sikring av Hagebyen Horten med strengere regler for fortetting i typiske småhusområder,
- Boligutvikling i Horten og på Skoppum og Borre
- Satsing på offentlig tjenesteyting og gode skoler
- Utvikling av eksisterende tettsteder
- Hensyn til naturverdier og kulturlandskap
- Ingen nye byggeområder på dyrket mark
- Ingen nye byggeområder i Hortensmarka

Arealdelen er basert på hovedprinsippet om **spredt konsentrasjon**. Prinsippet betyr at det skal satses på å videreutvikle eksisterende tettsteder, og det er et mål å unngå spredt utbygging og tiltak som er konfliktfylte i forhold til landbruk og miljø.

Ved behandling av kommunal planstrategi for perioden 2021-2023 vedtok kommunestyret (KOM-176/20) at det skulle foretas en mindre revisjon av kommuneplanens arealdel. Planprogrammet ble fastsatt 17. juni 2021 (KOM-78/21) og inneholder følgende hovedpunkter for revisjonsarbeidet:

- Næringsarealer
  herunder søke å endre arealformål på allerede ferdig regulerte boligarealer (som ikke er tatt i bruk) med nærhet til E18 og Rv19, utrede muligheten for utvidelse av eksisterende næringsareal på Ra, samt en ny vurdering av område BN6 fra Kommunedelplanen for Skoppum
- Andre områder for handel
- Arealer til kommunens egen virksomhet
- Etterbruk av jernbanen
- Areal for deponering av rene masser
- Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø og vurdering av behov for permanente eller midlertidige snødeponier
- Utfyllende bestemmelser og retningslinjer, spesielt punkt 2.2.5 vedrørende Hagebyen Horten

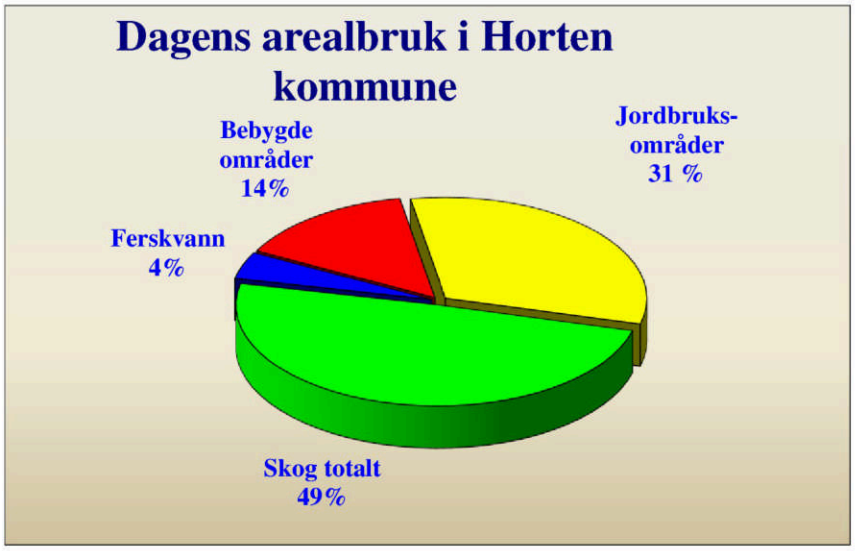
Kapitlene 2 til 13 inneholder temaer som ikke er direkte berørt av denne revisjonen og er i all hovedsak videreført fra 2019. Temaene og kapitlene er ordnet i en litt annen rekkefølge og innholdet er oppdatert til dagens situasjon.

Kapitel 14 og 15 er nye kapitler som omhandler endringer i denne revisjonen. Endring av arealbruk som ikke direkte er forankret i planprogrammet framgår av kapitel 14.9. Dette gjelder området ved Fagerheim skole på Nykirke og Bakkemyra i Åsgårdstrand, samt for to eiendommer i Horten. Områder med endret arealbruk er utredet i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder» mens de samlede virkningene av planendringene framgår av kapitel 15.

2. Arealene i Horten kommune

Horten kommune er en liten kommune i utstrekning. Kommunen har et areal på bare 69 kvadratkilometer og er Vestfolds minste kommune i areal. Samtidig har Horten kommune 27.335 innbyggere (pr 1.1.2019) og er Vestfolds fjerde største kommune regnet etter folketall. Kommunen har Vestfolds høyeste befolkningstetthet med 396 innbyggere pr kvadratkilometer. Horten har betydelige jordbruksressurser med dyrket mark av god kvalitet og viktige skogressurser. I tillegg har kommunen store naturverdier med et rikt biologisk mangfold.

Til sammen fører dette til et betydelig press på arealene i Horten. Arealfordelingen er vist i figuren under.



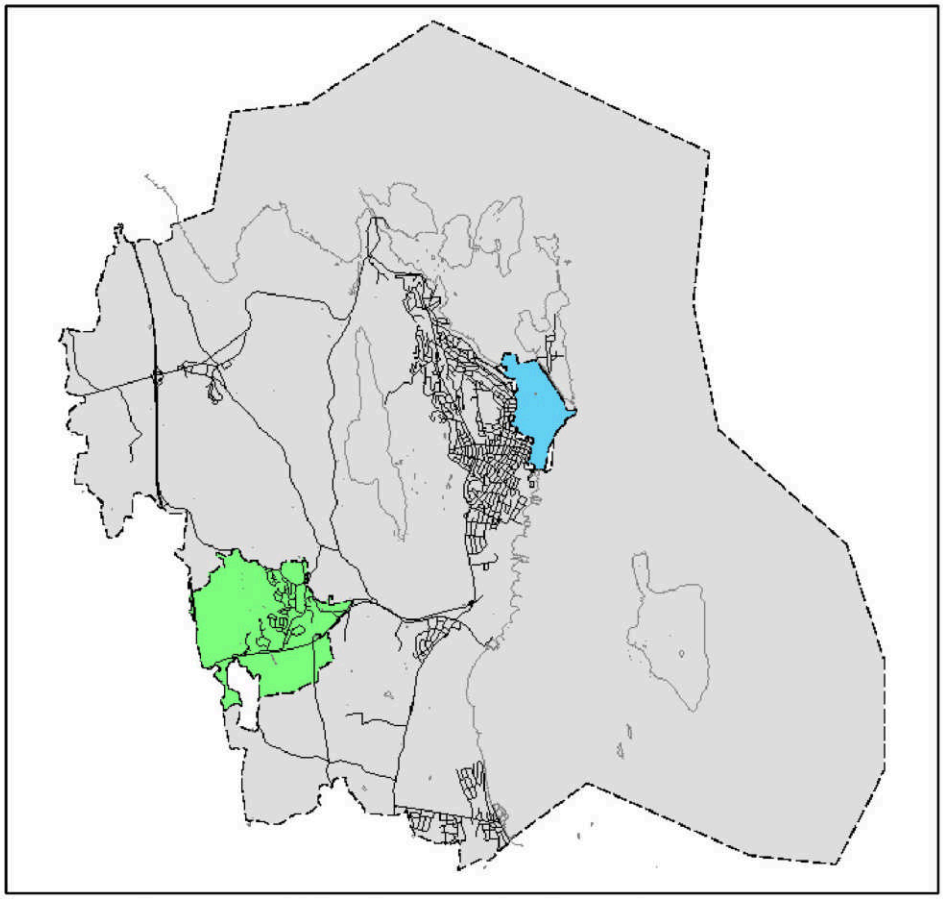
Dagens arealbruk i Horten kommune vist prosentvis.



Jordbrukslandskapet ved Adal

3. Planforutsetninger

I Horten har vi tre overordnede arealplaner som til sammen dekker hele kommunens areal. Områdene som inngår i kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum er vist med blå og grønn farge på figuren nedenfor. Resterende områder omfattes av kommuneplanens arealdel.



Kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum.

2.1 Nasjonale og regionale mål og retningslinjer

Kommuneloven og plan- og bygningsloven er det formelle utgangspunktet for arbeidet med kommuneplaner. Arealplanen er en del av den langsiktige delen av kommuneplanen. Planen omfatter forvaltning av arealer og andre naturressurser. Gjennom plan- og bygningsloven gis de overordnede rammene for kommuneplanarbeidet. Lovverket pålegger kommunene å drive arealplanlegging og fastsetter saksbehandlingsregler og innhold.

Kommunal og moderniseringsdepartementet har gitt forskrifter og utarbeidet rundskriv og veiledningsmateriell som er viktig for arbeidet. Sentralt er en forskrift om konsekvensutredninger. Den slår fast at det skal utarbeides konsekvensutredning også for kommuneplanens arealdel. Rammene for dette arbeidet er gitt i planprogrammet som ble vedtatt av kommunestyret.

Denne planbeskrivelsen skal sammen med vedlagte «Konsekvensutredning av enkeltområder» og temakart dekke kravet til konsekvensutredning.

Regjeringen har også vedtatt en forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister. Den fastsetter nøyaktig hvordan arealplankartet skal se ut.

I medhold av plan- og bygningslovens bestemmelser er det gitt statlige planretningslinjer som er sentrale for arealplanarbeidet. Disse retningslinjene er ikke juridisk bindende privatrettslig, men skal legges til grunn ved kommunens planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven.

Følgende statlige planretningslinjer er viktige for arealplanarbeidet i Horten:
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Gjeldende regionale planer:
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, RPBA (2019)
- Regional plan for folkehelse (2019)
- Regional plan for verdiskaping og innovasjon (2015)
- Regional plan for kystsonen i Vestfold (2014)

I tillegg til plan- og bygningsloven er det en rekke andre lover som har betydning for arbeidet med arealplanen. Særlig aktuelle er jordloven, naturmangfoldloven, forurensningsloven og kulturminneloven.

I jordlovens *§ 1* (formålsparagrafen*)* står det bl.a.:

> *"..... Forvaltninga av arealressursane skal væra miljøforsvarleg og mellom anna ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter."*

Bestemmelsen legger bl.a. til rette for praktisering av et strengt jordvern knyttet til matproduserende areal, og understreker at jordvernspørsmål må ses i et langsiktig perspektiv. I 2021 la Regjeringen fram en oppdatert jordvernstrategi med en målsetning om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 3000 dekar.

Tilrettelegging for alle og retningslinjer for universell utforming er viktige nasjonale føringer. Kravet til universell utforming er kraftig styrket i den nye plan- og bygningsloven.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) angir hvordan støy skal behandles i plan og byggesaker. De støyutsatte områdene er delt i en rød og en gul sone. Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

I sentrumsområder og kollektivknutepunkt kan det defineres avviksområde for støy. I disse områdene kan arealbruk i støyfølsomme bruksformål vurderes i rød og gul støysone, dersom de tilfredsstiller konkrete krav til tiltak.

Rød og gul støysone er vist som hensynssoner og på eget temakart.

2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

I kommuneplanens samfunnsdel for perioden 2015-2027 er det vedtatt fire fokusområder for den langsiktige utviklingen av Horten-samfunnet:

- Attraktivitet
- God oppvekst
- Trygghet for innbyggerne
- Natur og miljø



Det er definert overordnede målsettinger og strategier for hvordan målene skal oppnås til hvert enkelt fokusområde.

"**Innovasjon" og "engasjement**" er verdier og egenskaper som skal gjennomsyre både holdninger og metoder for hvordan kommuneorganisasjonen skal møte utfordringene som står fremfor oss. Det er et mål i seg selv at både politisk miljø, ansatte i alle nivåer og innbyggerne skal verdsette dette fra sine ulike ståsteder, til felles beste.

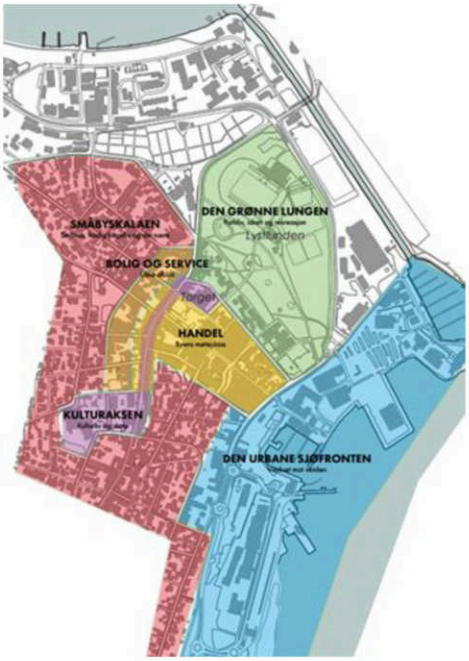
"**Folkehelse**" er et begrep og et mål, som all planlegging i kommunen skal ha fokus på. Det er ikke fremstilt som et eget mål i planen, men skal i tråd med både plan- og bygningsloven og folkehelseloven, gjennomsyre planen.

"**Bærekraft**" er også et begrep som skal være gjennomgående. Med dette menes her både økonomisk, sosial, kulturell og miljømessig, slik at vi bevarer, foredler og forvalter tilgjengelige ressurser på en god måte for kommende generasjoner.

2.3 Bærekraftig byutvikling

Ved bærekraftig utvikling menes det en samfunnsutvikling som imøtekommer dagens forbruksbehov, uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine. Horten kommune har ulike overordnede strategier som bygger opp under en bærekraftig byutvikling for fremtiden.

Hovedprinsippet om spredt konsentrasjon, der en videreutvikler de eksisterende tettstedene fremfor å åpne opp for spredt boligutvikling er viktig for å sikre et mer bærekraftig samfunn. Fortettingen skal primært forekomme på såkalt «grå arealer» i sentrum. Med det menes bl.a. parkering og transformasjons-områder. På den måten får en høy utnyttelse av sentrumsnære arealer som har nærhet til gode kollektivakser og knutepunkt. Satsingen på knutepunktutvikling og tilhørende fortetting i de nærliggende arealene, er viktig for å redusere utslipp fra personbiler og tilrettelegge i størst mulig grad for offentlig transport. Samtidig som det er arealeffektivt, reduserer en også klimautslippene og muliggjør en infrastruktur med «grønn» mobilitet som er bærekraftig for fremtiden.



Illustrasjon pilotprosjekt «Tettere byer med høyere kvalitet» - Lala

Satsingen på Campus Vestfold med utredning av autonome kjøretøy mellom campus og nye Horten stasjon, er et viktig signal for fremtidens arealdisponering i sammenheng med utvikling av infrastruktur, sett fra et klima- og miljø ståsted. Det skal heller ikke tas av LNF – arealer (Landbruk, natur og friluftsområde) og omregulere det til andre arealformål. Beliggenheten til tettstedene, sett i forhold til topologien og landskapet som omkranser de, medfører at jordvernet har stått sterkt og er noe som blir videreført i Horten kommune, i samsvar med nasjonale retningslinjer.



Illustrasjon Indre Havneby Horten Griff arkitektur og Futhark/Asplan

Horten kommune står ovenfor en fremtid med store utviklings-muligheter. Det er viktig med en enda større bevissthet og fokus på en bærekraftig utvikling. Eksempler er satsing på miljøhus med lave utslipp og et positivt eller lavt klimaavtrykk.

Klimatilpasning
Klimatilpasning er viktig for å sikre seg mot de endringene en ser i klimaet. Dette er derfor en viktig og sentral del av planen. For eksempel kan innarbeiding av «blågrønn faktor» i nye reguleringsprosesser sikre en bedre drenering av overvann ved intens nedbør og sikre tilstrekkelig kapasitet for vann og avløp. I de utfyllende bestemmelsene er det innarbeidet noen viktige klimatilpasningstiltak. Det er bestemmelser om vann og overvann. Dette er en tilpasning til et klima med større og mer intensive nedbørsperioder. Videre er det bestemmelser om bygging i forhold til forventet havnivåstigning og stormflo samt bestemmelser og hensynssoner om ras og skred.



Illustrasjon Indre Havneby Horten Griff arkitektur og Futhark/Asplan

2.4 Boligsosiale forhold

Alle skal bo godt og trygt. Dette er viktig for at vi skal kunne ta utdanning, danne familie, være i arbeid og ta vare på helsen vår. Boligen er også en ramme for et sosialt liv og gir tilhørighet til et nærmiljø og lokalsamfunn.

Selv om de aller fleste bor godt i Horten kommune i dag, gjelder ikke dette alle. De som ikke selv er i stand til å skaffe seg en bolig og bli boende, skal få den hjelpen de trenger. Ingen skal måtte gjøre seg fortjent eller kvalifisert til å få hjelp.

Alle må bo, og med riktig hjelp kan alle bo. Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn og unge. Vi vil derfor forsterke innsatsen overfor barnefamilier og unge som ikke bor bra. Dette er viktig for barna her og nå, og for å forhindre at dårlige levekår går i arv.

Erfaringene viser at samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer er avgjørende for å lykkes i det boligsosiale arbeidet. Vi må løse oppgavene sammen. Horten kommune har fire kommunalområder som jobber sammen om det boligsosiale arbeidet;

- Kommunalområde Helse og velferd; Utrede boligbehov for vanskeligstilte grupper, oppfølging av brukere for mestring av boforholdet og formidle husbankens virkemidler
- Kommunalområde Teknisk; Eiendomsforvaltning, vurderer kjøp og/eller nybygg, oppfølging av eksisterende boligmasse og Husbankens by- og tettstedsprogram
- Kommunalområde Kultur og samfunn; Arealplanlegging, folkehelse, by- og samfunnsutvikling
- Kommunalområde NAV; Midlertidig bolig, akuttplasseringer og økonomiske virkemidler

Oppgaver og ansvar legges til kommunalområder og enheter etter kompetanse og tilsvarende ansvarsområder. Kommunen mener boligarbeidet styrkes gjennom tydelig ansvarsdeling, noe som fører til tettere tverretatlig samarbeid og forankring i kommunens administrative og politiske ledelse. Frivillige og ideelle organisasjoner er viktige samarbeidspartnere. Innbyggerne, lokale velforeninger samt brukere, pårørende og interesseorganisasjoner skal høres i utviklingen av egen kommune.

Temaplan for boligsosialt arbeid ble revidert i 2018, grunnet ny intern organisering av det boligsosiale arbeidet i kommunen. Arbeidet bygger på KOM-136/16 Vedtak: «Temaplan boligsosialt arbeid 2016-2019 vedtas. Foreslåtte tiltak følges ved rullering av Økonomi- og handlingsplan. Anskaffelse av nye boliger for vanskeligstilte, ut over det boligstiftelsen kan tilby innenfor stiftelsens egne budsjettrammer, skal skje i regi av Horten kommune, med kommunen som eier. Horten kommune skal samarbeide med Boligstiftelsen for å sikre at stiftelsens eksisterende boligmasse til enhver tid er tilpasset kommunens behov.»

Hensikten med arbeidet er også å øke samhandlingen internt og eksternt. Gjeldende temaplan er ikke godt nok forankret i kommuneplanens arealdel.

Dette søkes bedret gjennom revisjon av begge planene, som foregår parallelt.

Planen bygger blant annet på den nasjonale strategien «Bolig for velferd 2014 – 2020» og Husbankens by- og tettstedsprogram, som Horten kommune er en del av.

Kommuneplanens samfunnsdel beskriver fire fokusområder som alle har innvirkning på det boligsosiale arbeidet. Under hovedutfordringer fremover (s. 29) står det:
" Utfordringer med et begrenset botilbud for sårbare grupper som bl.a. flyktninger, innvandrere og andre med spesielle behov fører til at en må være oppmerksom på at en uheldig manglende integrering kan medføre en uønsket oppdeling av boområder."

Nye boliger kan erverves ved oppkjøp av brukte boliger. I tillegg er det mulig å sette av en mindre del av nybygde boliger i et område. Begge delene bør skje ut fra et prinsipp om spredning av slike boliger.

Kommunen solgte det meste av boligmassen til Horten kommunale boligstiftelse på 1990-tallet. Siden har behovene for boligtyper endret seg. Blant annet har behovet for store boliger til barnerike familier økt. Anskaffelse av slike og andre kommunale boliger kan skje på flere måter, etter behov og hensiktsmessighet. Med hensyn til store boliger kan kommunen kjøpe bruktboliger fortløpende i det åpne markedet, og eventuelt tilpasse boligen etter behov. Kommunen kan regulere og bygge på tomter i kommunalt eie, og/eller kjøpe areal. Samtidig eier kommunen lite areal utover grøntområder. På Borre, Skoppum og Nykirke er det regulert areal til boliger. Her kan kommunen sette av areal til boliger til utbygging i kommunalt eie. Det er også mulig å benytte ordninger via Husbanken, som blant annet sikrer kommunal tildelingsrett i boligprosjekter. Kommunen kan også benytte seg av utbyggingsavtaler som gir kommunen rett til å kjøpe en andel av boliger i nye prosjekter til markedspris. Muligheter for kjøp av kommunale boliger gjennom utbyggingsavtale er nedfelt i bestemmelsene.

I tråd med målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel om å legge til rette for integrering er det viktig med spredning av kommunale boliger. Spredning bidrar til at kommunen disponerer boliger i flere områder.

Det er mange hensyn som må avveies, og kommunen har utarbeidet noen prinsipper som skal ligge til grunn ved anskaffelse av kommunale boliger. Den kommunale boligsosiale strategien skal bidra til:

- Stabilitet
- Spredning
- integrering

I kommuneplanen er det mulighet for å gi bestemmelser eller retningslinjer som gir kommunen fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris. Det sikrer en mulighet for kommunalt oppkjøp av boliger. Dette er ivaretatt i de utfyllendebestemmelsene, og gjennom utbyggingsavtale kan kommunen sikres fortrinnsrett til å kjøpe boliger til markedspris.

2.5 Folkehelse

Hvordan arealene disponeres er av stor betydning for folkehelsen. Et av målene i folkehelsearbeidet er å redusere sosiale forskjeller i helse, samt øke opplevelsen av mestring, tilhørighet og trygghet for innbyggerne. Kvaliteter i nærmiljøet ar av stor betydning for befolkningens trivsel og helse, og har potensiale for å motvirke de negative helseeffektene som følger av sosial ulikhet. Folkehelseperspektivet er søkt ivaretatt gjennom hele planen, men av spesiell betydning kan nevnes:

Nærhet og tilgang til natur- og rekreasjonsområder: Tilgang til natur- og rekreasjonsområder er av stor betydning for den er enkeltes helse og livskvalitet. Å ivareta naturområder, og legge til rette for økt bruk, er av betydning for folkehelsen. I kommuneplanens arealdel vil grensen til Hortensmarka ivaretas. Ved å hindre videre utbygging unngås fragmentering og forringelse av rekreasjonsområder. Utbygging skjer etter et prinsipp om spredt konsentrasjon, hvilket bidrar til å ivareta landbruks-, natur- og friluftsområder. Fra forskning vet vi at utsatte grupper i mindre grad oppsøker naturområder utenfor sentrum. Det er derfor viktig å ivareta grøntområder, som egner seg til fysisk aktivitet, lek og sosialt samvær, også i sentrumsnære områder.

Gode kollektivtilbud: Spredt konsentrasjon åpner for en satsning på transportknutepunkter. Det gir mulighet for et bedre kollektivtilbud, hvilket er av betydning både for å begrense biltrafikk, og for god tilgjengelighet til kommunens fasiliteter - også for de som ikke disponerer bil. Et universelt utformet transporttilbud øker befolkningens mulighet for inkludering og deltakelse i samfunnslivet, noe som er av stor betydning for innbyggernes livskvalitet, helse og trivsel.

Satsing på aktiv transport: Det ligger store folkehelsegevinster i økt fysisk aktivitet i befolkningen. Aktive hverdagsliv skapes blant annet gjennom tilrettelegging for aktiv transport. Kommuneplanens arealdel ivaretar en satsning på sammenhengende gang- og sykkelveier, samt hensiktsmessige stier og traseer. Dette motiverer til, og muliggjør, valg av aktiv transport til skole / jobb, offentlige tjenester og til transportknutepunkter.



Horten har en lang strandlinje

4. Arealer til boligbebyggelse

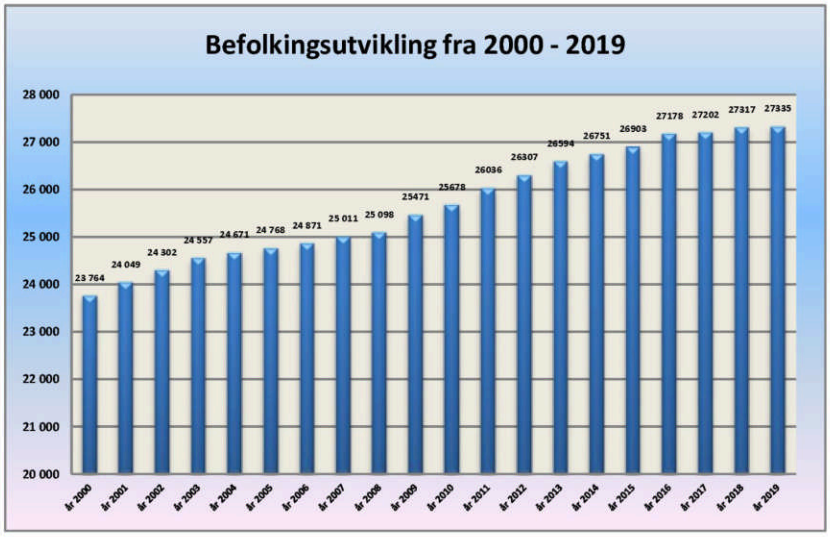
Arealbehov for nye boliger ble beregnet ved kommuneplanrevisjon i 2019. Da områder til boligbebyggelse ikke er et prioritert tema i denne rulleringen er det ikke gjort noen endringer i planbeskrivelsen for dette temaet.

Horten kommune har hatt befolkningsvekst hvert år siden sammenslåingen i 1988. Den årlige veksten har variert fra 0,04 % til 1,49 % med 0,67 % veskst som gjennomsnitt for hele perioden. Tabellen under viser gjennomsnittlig vekst for de siste fem, ti, femten og tyve år. Fra 2009 var det fem år med høy befolkningsvekst i Horten. I den perioden var gjennomsnittlig vekst rundt 1,2 %. Antall innbyggere i Horten kommune har økt med ca 5.000 de siste 25 år.

De siste fem årene er den gjennomsnittlige veksten redusert til 0,43 %. I 2018 var veksten bare 0.07 %. Samtidig er også prognosene fra Statistisk sentralbyrå (SSB) justert ned.

Befolkningsvekst:

Snitt siste 5 år	117	0.43 %
Snitt siste 10 år	186	0,71 %
Snitt siste 15 år	202	0,64 %
Snitt siste 20 år	188	0,74 %



I forbindelse med behandlingen av mål og strategier for areal- og sentrumsutvikling i 2015 ble det lagt til grunn et mål for befolkningsveksten i Horten på rundt 1 % i gjennomsnitt.

Dette synes høyt i dag. Det er også et spørsmål om det er riktig å knytte målet til en prosentvis vekst. Et annet alternativ er å ha et vekstmål knyttet til et fast antall hvert år. En slik tilnærming samsvarer bedre med prognosene fra SSB. I den siste prognosen fra SSB i juni 2018 viser hovedalternativet et forventet befolkningstall på 30 800 innbyggere i 2040. Det er en gjennomsnittlig vekst på 158 innbyggere pr år tilsvarende en gjennomsnittlig årlig vekst på rundt 0,6 %. Kommunen bør imidlertid være mer ambisiøs enn middelalternativet til SSB. Det er derfor tatt utgangspunkt i en vekst på **250 innbyggere pr år.** Det tilsvarer en gjennomsnittlig vekst med rundt 0,8 % pr år og gir ca. 32 800 innbyggere i 2040. Dette gir et behov for rundt 125 nye boliger pr år (totalt ca. 1500 boliger i planperioden på 12 år). Planen omfatter en periode på 12 år med rullering hvert fjerde år. Derved er det gode muligheter for å korrigere tallene underveis.

Boligbyggingen har variert over tid. Siden år 2000 har det i gjennomsnitt blitt bygget 111 boliger pr år. Da er studentboliger medregnet. Uten studentboliger er gjennomsnittet 91boliger pr år.

Tidligere har det vært lagt til grunn at det skal bygges ut boliger med en gjennomsnittlig tetthet på 1,5 bolig pr dekar, dvs 667 kvadratmeter pr bolig. Det er imidlertid ønskelig med en betydelig differensiering av dette. I sentrumsområdene er det aktuelt med en tettere utbygging, mens andre områder bygges mindre tett.

I regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er det lagt til grunn en tetthet på 4 boliger pr dekar. Dette er et gjennomsnittstall for alle områdene. I Horten sentrum er det flere store utviklingsområder hvor det er lagt opp til en høy tetthet. Det er et mål å få en gjennomsnittlig tetthet som tilfredsstiller kravene i RPBA.

Det er et ønske om å kunne tilby boliger eller tomter av ulik størrelse og standard. For eksempel mener næringslivet at det ikke er tilstrekkelig med attraktive boliger eller tomter i kommunen. Det er ønskelig å ha tomter med ulik pris og størrelse. Det er også behov for leiligheter med god beliggenhet, utsikt og høy standard.

Utbyggingen vil dessuten kunne påvirke bruktmarkedet. For eksempel vil bygging av leiligheter ofte være interessant for eldre mennesker. Dette kan føre til at flere brukte eneboliger blir tilgjengelige på boligmarkedet.

Det er fortsatt betydelige arealer som er satt av til boligformål, men som ennå ikke er utbygd. Derfor er det ikke behov for et stort antall med nye boligområder. I Horten kommune er det nå arealer for bygging av mer enn 1500 boliger. Av dette er det i overkant av 1000 i Horten by. Det omfatter Indre havneby, flere fortettingsprosjekter i sentrum samt prosjektene Skavli vest og Drasundodden. I tillegg kommer planlagte boligområder på Skoppum, på Nykirke og litt i Åsgårdstrand.

Regionalanalysen fra Telemarksforskning viser at bostedsattraktiviteten har vist en synkende tendens de siste årene. Denne utviklingen må snus, dersom kommunen skal få den ønskede befolkningsvekst.

Tabellen nedenfor viser planlagt boligbygging i perioden 2019 til 2031. Den største boligbyggingen er planlagt i Horten. I tillegg kommer en satsing på Borre i tilknytning til utviklingen ved Campus Vestfold og en satsing på Skoppum med et nytt knutepunkt i forbindelse med nye Horten stasjon. Utgangspunktet er et boligbehov i perioden på 1500 boliger. Erfaringsmessig er det alltid noen områder som ikke blir utbygd eller blir utsatt i lang tid. Det er derfor tatt med flere boliger i oversikten.

Sted:	Ant. boliger	2019-2022	2023-2026	2027-2030
Horten				
Ferdig regulert:				
Indre havneby trinn 1	51	51		
Skavli	120		60	60
Steinsnes gartneri	90	90		
Storgt. 1 - 3	42	42		
Indre havneby	350		150	200
Regulering pågår:				
Rørestrand	75		75	
Orerønningen	36	36		
Golftunet	50	50	0	
I k-plan:				
Horten havn	300	50	100	150
Annen fortetting	186	86	50	50
Sum Horten:	**1 300**	**405**	**435**	**460**
Åsgårdstrand (div. fortetting)				
Diverse fortetting	50	20	20	10
Bakkemyra	35		35	
Sum Åsgårdstrand:	**85**	**20**	**55**	**10**
Skoppum (kommunedelplan)	**380**	**50**	**185**	**145**
Borre(inkl. Tonsåsen)	**280**		**100**	**180**
Nykirke				

Sletterødåsen	25	25		
Klokkeråsen S	25		25	
Åsheim	20			20
Sum Nykirke	**70**	**25**	**25**	**20**
Sum totalt	**2 115**	**500**	**800**	**815**

I tabellen er det vist en planlagt fordeling mellom de ulike tettstedene og en fordeling i tre fire års perioder. 1300 boliger er planlagt i Horten, 280 i Borre, 380 på Skoppum, 70 på Nykirke og 85 i Åsgårdstrand. Alle tettstedene, unntatt Åsgårdstrand, har tilstrekkelig med ikke realiserte boligområder. Åsgårdstrand er omkranset av dyrket mark og vanskelig finne nye byggeområder som ikke er dyrket eller dyrkbar mark. Da kommunestyret har godkjent et privat planinitiativ vedrørende regulering av boligområde ved Bakkemyra er dette området tatt med i oversikten.

Ordningen med byggesirkler for eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF videreføres. Dette forenkler behandlingen av kurante byggesaker. Dette gjelder ikke innenfor strandsonen. Der varslet fylkesmannen innsigelse ved forrige rullering. Byggesaker for eksisterende boliger og fritidsboliger i strandsonen må derfor fortsatt behandles som dispensasjonssaker.

5. Skoler og barnehager

Skoler

I dag er det seks barneskoler og tre ungdomsskoler i kommunen. Det er fire innenfor Horten by, en på Nykirke (Fagerheim), en på Skoppum (Lysheim) og en i Åsgårdstrand (Åsgården). Det er god kapasitet på Fagerheim, Lysheim og Åsgården, mens det er begrenset kapasitet på skolene i Horten. Situasjonen er bedret nå som Granly er utbygd til tre paralleller. Ny skole på Nykirke er under bygging.

Barnekullet ligger nå mellom 300 og 350 elever hvert år. Selv om det er forventet en befolkningsvekst på rundt 250 innbyggere i året, vil ikke barnekullene øke vesentlig. Det er fordi prognosene viser at befolkningen blir eldre. Etter MMMM prognosen fra Statistisk sentralbyrå skal barnekullet i gjennomsnitt for aldersgruppen 6 – 12 år være 326 i 2020 og 339 i 2040. Det er sannsynlig at den største veksten kommer i deler av Horten. I noen områder må man forvente en nedgang i elevtallet.

Det er også et mål at alle tettsteder skal ha en barneskole. I dag er det ikke barneskole på Borre. Innbyggerne på Borre har et klart ønske om en ny barneskole. Borre er det tettstedet som nå har størst befolkningsvekst. Det er imidlertid god skolekapasitet på Lysheim og etter hvert som Borre bygges ut vestover vil avstanden dit forkortes.

Barnehager

Horten kommune har tilnærmet full barnehagedekning. Det har vært noen utfordringer med dårlig bygningsmasse og varierende uteområder. Med barnehagen på Baggerødbanen og på Nykirke er situasjonen blitt bedret.

6. Natur- og friluftsområder

Sikring av viktige natur- og friluftsområder er en viktig del av kommuneplanen. Disse områdene er vist på kartet som LNF-områder. Det viktigste grepet for å ta vare på disse områdene er den langsiktige utviklingsstrategien. I tillegg kommer markagrenser og strengere vern av strandsonen. Det er et eget temakart om friluftsliv og rekreasjon, om naturverdi og om landskap.

Det er også vist soner med særlig hensyn til friluftsliv, landskap og bevaring av naturmiljø. For soner med særlig hensyn til friluftsliv er det tatt med viktige strandområder i tillegg til Hortensmarka med Borrevannet. For hensynssone landskap er det kulturlandskapet med Falkensten, Borrevannet og Borreskåla og Fjugstadområdet som er tatt med. For hensynssone bevaring av naturmiljø er det tatt utgangspunkt i naturtypekartleggingen. Alle A-områder er vist med hensynssone. Det fanger bl.a. opp en god del gamle og hule eiker.



Misteltein er en fredet plante som er svært vanlig i Horten

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen omfatter vesentlige deler av Horten kommune. Virkeområdet følger tidligere FV 670 fra Res grense til RV 310. Derfra følges RV 310 inn til Horten. Tettbebyggelsen i Horten og Åsgårdstrand omfattes ikke av retningslinjene. Fra Rørestrand følges bebyggelsen opp til Borreveien og fram til RV 19. Fra RV 19 går grensen for virkeområdet sørover midt på Tonsåsen slik at Adalstjern og det foreslåtte verneområdet kommer innenfor virkeområdet. En slik linje følges sørover til Adalsveien. Derfra går grensen for virkeområdet østover til grensen for bebyggelsen i Åsgårdstrand. Virkeområdet er fastsatt av Klima og Miljødepartementet.

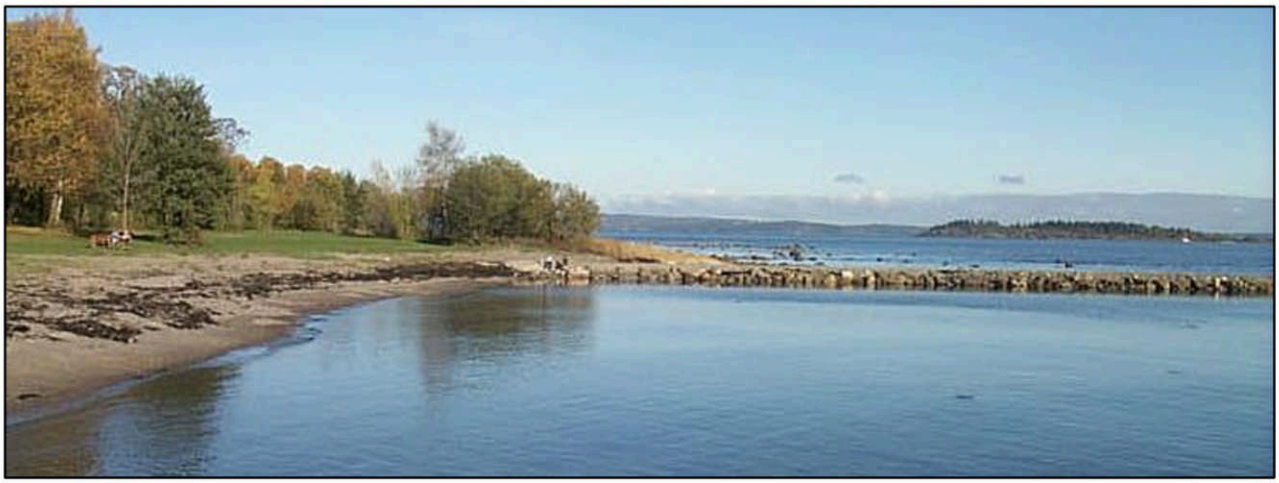
Naturgrunnlag
Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill i sine miljøer.

Det er viktig å sikre en vannkvalitet som, ut fra stedlige forhold, gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av sjømat uten helserisiko.

Kulturminner og kulturmiljøer
Det legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

Rekreasjon
Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur- og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres.

Det er nå blitt større fokus på 100 meters sonen og fastsatte byggegrenser. Byggegrenser er fastsatt i kommuneplanen eller reguleringsplaner og omfatter bare byggeområder.



Sikring av strandsonen er et viktig tema i Vestfold

Det er et generelt byggeforbud i hundre meters beltet med mindre byggegrense er fastsatt i plan. I byggeområdene i Horten by og Åsgårdstrand samt hytteområder på Løvøya, Falkensten og Frebergsvik er det fastsatt byggegrenser. Grensene er vist på arealplankartet.

Markagrense mot Hortensmarka i vest i er vedtatt tidligere og det foreslås ingen endring.



Hortensskogen og Lystlunden

7. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Horten kommune har mange vakre og viktige kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap. Disse stedene er kilder til opplevelse og gjør kommunen attraktiv. Regionalt verneverdige kulturlandskap er vist på temakart landskap og med hensynssone knyttet til plankartet

Kommunen har flere områder som er fredet etter kulturminneloven. Det gjelder blant annet områder på Karljohansvern og ved Borrehaugene. Fredete områder er vist med hensynssone båndlagt etter annet lovverk. Her gjelder fredningsbestemmelsene foran kommuneplanen. Automatisk fredete kulturminner er også vist på kart.

Området rundt Borrehaugene er et viktig område for veiledning og opplevelse av kulturminner. Midgard historiske senter med den nye Gildehallen er viktig i så måte. Dette sammen med kyststien og mye bruk, gjør dette til et viktig område for både natur, kultur og friluftsliv.

Horten kommune har tre middelalderkirker som representerer viktige kulturminner.

Sone med særlig hensyn bevaring av Kulturmiljø er benyttet for å markere områder med bevaringsverdig bebyggelse. Det er tatt utgangspunkt i de kartlagte områdene fra sentrumsplanen. I tillegg kommer et område i øvre Keisemark som Riksantikvaren har kartlagt.

I tillegg er eksisterende områder som er regulert som spesialområde for bevaring markert med hensynssoner. Det er utarbeidet retningslinjer til disse hensynssonene.

Regionalt viktige kulturmiljøer i by og i andre områder er vist på eget temakart.



Borrehaugene med kulturlandskapet omkring av viktig for kultur, opplevelser og friluftsliv i Horten kommune

8. Hensynssoner

Plan- og bygningsloven av 2009 innfører hensynssoner som et nytt virkemiddel i kommunal arealplanlegging. Formålet med sonene er å vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruk av arealene. I lovens § 11-8 gis det hjemmel for å angi ulike typer hensynssoner og rammer for å knytte utfyllende retningslinjer og bestemmelser til dem. Sonene angis på plankartet med ulike skravur og nummereres etter reglene i nasjonal produktspesifikasjon for arealplaner og digitalt planregister.

Følgende hensynssoner er brukt:

a) Sikrings-, støy og faresoner
   - Faresone, ras og skredsone (kvikkleire)
   - Faresone, ras og skredsone (steinsprang)
   - Faresone springflo
   - Faresone Forurenset grunn
   - Faresone høyspentanlegg
   - Støysone 1 (rød sone)
   - Støysone 2 (gul sone)
   - Sikringssone ammunisjonslagring

b) Sone med særlig krav til infrastruktur
   - Sone som skal sikre muligheten for gjennomføring av ny dobbeltsporet jernbane
   - Sone med særskilt krav til vannbåren varme (område som skal forsynes med fjernvarme)

c) Sone med særlig hensyn til friluftsliv, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø
   - Sone med særlig hensyn til landskap
   - Sone med særlig hensyn til friluftsliv
   - Sone med særlig hensyn til naturmiljø (naturmangfold)
   - Sone bevaring kulturmiljø

d) Sone for båndlegging
   - Båndleggingssone. Vernet etter lov om naturvern
   - Båndleggingssone. Vernet etter lov om kulturminner

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer
   - Sone med krav om felles planlegging for eiendommer tilhørende Horten kommune og Bane NOR eiendom.

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

For sikrings-, støy og faresonene er det fastsatt bestemmelser om tiltak i sonene. For sone b om krav til infrastruktur er det også fastsatt bestemmelser om krav til vannbåren varme og tilknytning til fjernvarme. Det er også bestemmelser som sikrer avklaring av veitrase og jernbanetrase før nærliggende boligområder utbygges.

Til sone c med særlig hensyn til friluftsliv, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø er det knyttet retningslinjer for å signalisere kommunens holdning til arealbruk og hensyn som bør ivaretas ved eventuelle tiltak etter loven.

Sone d med båndlegging etter annet lovverk viser soner hvor annet lovverk fastsetter arealbruken. Det gjelder 15 områder som er vernet etter naturmangfoldsloven. Her er det vernebestemmelser til hvert område som styrer arealbruken. Det er også 4 områder som er fredet etter kulturminneloven. Her er det fredningsbestemmelser for hvert område.

9. Vestfoldbanen

Utbygging av Vestfoldbanen er et sentralt tema for den videre utviklingen i Horten kommune.

Fastlegging av trase og valg av stasjon skjedde gjennom en kommunedelplan for InterCity Nykirke - Barkåker. Kommunedelplanen ble vedtatt i kommunestyret 31.10 2016. Da ble alternativ 3 med den vestligste korridoren (Skoppum vest) og stasjon på Viulsrød på Skoppum valgt.

Deretter har BaneNor utarbeidet en detaljreguleringsplan som ble vedtatt i kommunestyret 19.juni 2018.

Jernbanetraseen fra BaneNors detaljregulering er vist som planlagt jernbane på plankartet.



Utbygging av Vestfoldbanen. Nye Horten stasjon ved Viulsrød.

10. Pistolbane

Horten og omegn pistolklubb hadde tidligere en øvingsbane for pistolskyting ved Skavli i Hortensmarka. Etter hvert som bebyggelse kom nærmere og det ble mye turtrafikk i området, måtte banen legges ned. Pistolklubben har i lang tid arbeidet for å finne en ny bane. Andre steder har man hatt gode erfaringer med å bruke deponiområder for stein eller jordmasser. Et eksempel er jernbaneparsellen mellom Larvik og Porsgrunn.

Pistolklubben har vært i kontakt med BaneNor og en grunneier om å etablere en pistolbane i et deponiområde nord for Snapsrød. BaneNor skal bruke området til anleggsvirksomhet og deponi av masser. Når anlegget er avsluttet skal området tilbakeføres til LNF. I planen er nå området satt av til idrettsformål. Det er en bestemmelse som sier at reguleringsplanen for jernbane gjelder foran ved motstrid. I tillegg sikrer en rekkefølgebestemmelse at pistolbanen ikke kan etableres før jernbaneanlegget er avsluttet.

11. Trafikk og vei

Nordoverveien

Fra Horten sentrum har det i mange år ligget inne en ny veiforbindelse mot nord. Det er fv. 310 som skulle følge Strandpromenaden og komme ut på den gamle veien rett nord for Dampejordet. Tanken var at fergetrafikken mot nord skulle følge denne veien. Etter at fergeoppstillingsplassen er flyttet og ny rv. 19 er ferdig, går fergetrafikken på nye rv. 19. Det er ikke ønskelig å lede fergetrafikk nordover gjennom Horten sentrum.

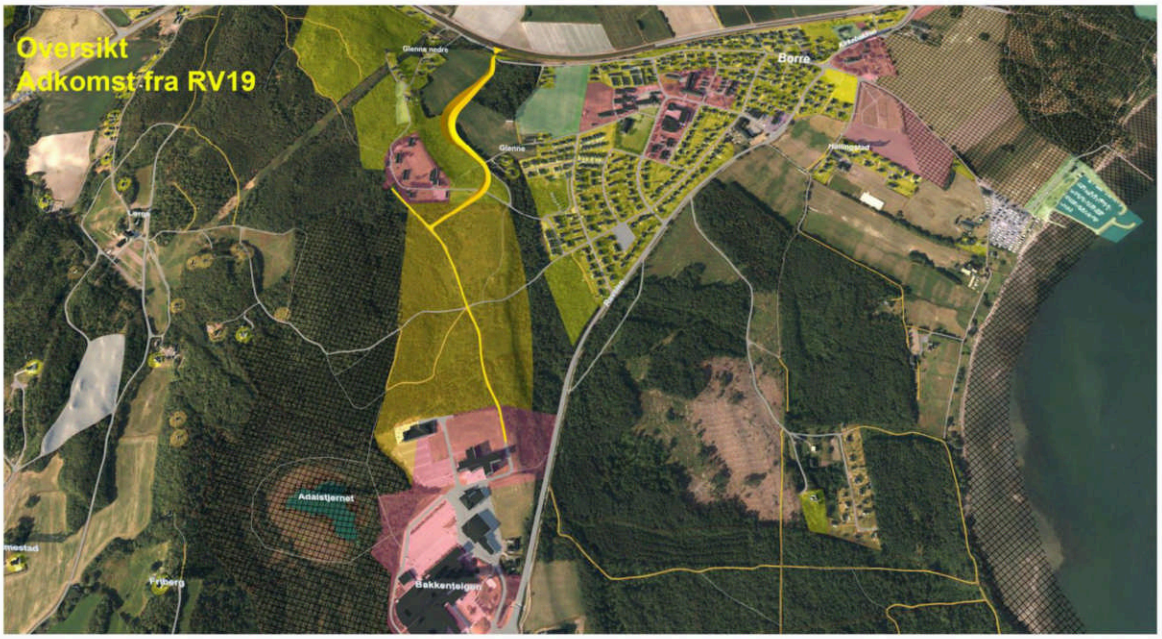
Det er mye lokaltrafikk i Falkenstensveien / Torggata og en ny vei kunne muligens redusert dette problemet. En trafikkanalyse fra Rambøll AS (2007) viser imidlertid at nordoverveien ikke vil løse problemene med lokaltrafikk. Med dagens veibevilgninger er det heller ingen mulighet for realisering av en slik veg de nærmeste tiårene. En nedgradering av denne veien er også positivt for planløsninger i Indre havneby.

Selv om den store nordoverveien er uaktuell, vil fortsatt den indre delen fra sentrum til Falkenstensveien få betydning som en avlastningsvei ut fra sentrum. Deler av trafikken fra Karljohansvern, ny videregående skole og fra Indre havneby vil kunne bruke denne veien. De kritiske arealene mellom Major Wetlesens gate og Falkestensveien er kommunalt eide. Denne forbindelsen er vist som framtidig vei i plankartet.

Ny veiløsning for Campus Vestfold

I kommuneplanen har det ligget inne et forslag til en veiforbindelse mellom fv. 325 i Gunnerødbrekka til rv. 19 ved Glenneundergangen. Dette forslaget hadde to hensikter. Det var en ny vegforbindelse mot nord for campus og næringsområdene, og den skulle fjerne ulempene med trafikken gjennom Kirkebakken. Det har vært stor motstand mot forslaget og mange har ment at man bare flytter et problem.

Horten kommune har i samarbeid med Vestfold fylkeskommune engasjert Rambøll AS til å utarbeide en trafikkanalyse for Campus Vestfold. Analysen viser at den fylkesvegen som har ligget inne i kommuneplanen er en dårlig løsning. Den vil få stor trafikk og bli en vesentlig barriere i det nye tettstedet. I tillegg vil trafikken på rv. 19 fra Glenneundergangen til rundkjøringa ved Borre bli så stor at det må anlegges fire felts veg på den strekningen. Dette er ikke aktuelt. Kostnadene er også svært høye ved denne løsningen.



Planlagt ny atkomstveg (gult) fra Campus til Glenneundergangen

Rambøll har også utredet en atkomstveg fra Glenneundergangen til campus, næringsområder og nye boligområder. USN og grunneierne i området er positive til denne løsningen. Framtidig veiforbindelse ligger inne i planen og vil gi en god forbindelse til den nye stasjonen for buss og gang / sykkel.

<u>Omkjøringsvei Åsgårdstrand</u>
Det har i mange år vært en diskusjon om en omkjøringsvei for å hindre gjennomgangstrafikk gjennom Åsgårdstrand. Kommunestyret har fattet et vedtak om å kontakte Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune med sikte på å planlegge en ny vei fra Blixekilen og ut til fv. 325. En slik vei går i sin helhet i Tønsberg kommune.

12. Utviklingen i de enkelte tettsteder

Horten kommune har to byer og tre tettsteder med til sammen 27.335 innbyggere (pr 1.1.2019). Det er Horten by med 19 454 innbyggere, Åsgårdstrand med 3 205 innbyggere, Borre med 1 455 innbyggere, Skoppum med 2 145 innbyggere og Nykirke med 1 216 innbyggere.

De siste tiårene har Horten blitt utvidet betydelig vestover og nordover i Hortensmarka. I tillegg har en del utbygging skjedd som fortetting. Skoppum har hatt en betydelig utbygging vest for jernbanestasjonen. Åsgårdstrand og Kirkebakken har blitt bygget ut noe vestover, mens det bare har vært mindre utbygging på Nykirke.

Generelt er det et stort utbyggingspress sør og øst i kommunen. På Skoppum, Nykirke og nord i Horten er det områder som har vært planlagt for boligbygging uten at områdene har blitt bygget ut.

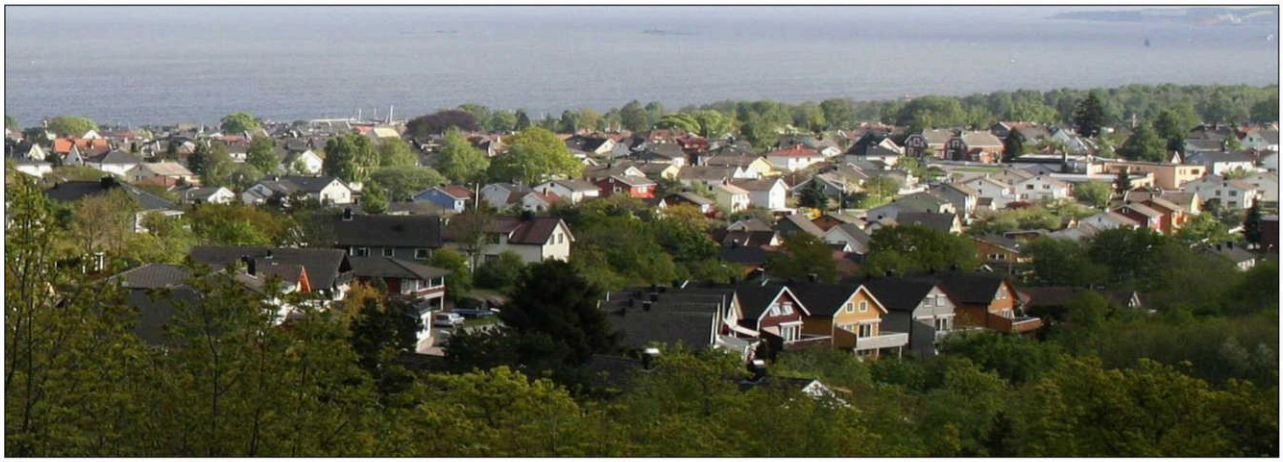
12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn)

I Horten by bor det rundt 19.000 mennesker. På lengre sikt kan det være mulig å bygge 2.000 – 2.500 nye boliger ved transformasjon av «grå» arealer i sentrum.

I områdereguleringsplanen for Indre havneby er det lagt til rette for 600 – 800 nye boliger. Første delområde med boliger er realisert og sjøfronten mot Indre havn er opparbeidet. Det er også etablert en ny småbåthavn i dette området. Reguleringsarbeid for «Indre Havneby midtre» og «Indre Havneby øst» er igangsatt.

Områdereguleringsplanen for Horten Havn ble vedtatt i 2020. Havneplanen legger til rette for at Horten by kan knytte seg tettere mot sjøen, blant annet gjennom en trinnvis utvikling av sjønære områder, transformasjon av «grå» områder og gjennom å stimulere til flere boliger i sentrum.

Utenom sentrum kan det etableres rundt 180 boliger på områder som tidligere er avsatt til boligbygging, men ennå ikke utbygd (Skavli og Drasundodden). I løpet av de siste årene er det etablert leiligheter ved Golfkroa, det pågår utbygging på Rørestrand (Parkveien) og regulering av den gamle slalombakken ved Orerønningen er igangsatt.



Store deler av Horten har utsikt til sjøen

For å unngå at Horten etter hvert gror sammen med de andre tettstedene i kommunen er det viktig å beholde klare grenser mot LNF-områdene omkring. Hortensmarka og kyststien er spesielt viktige

friluftsområder for Hortens befolkning. Derfor har kommunestyret vedtatt en markagrense mot vest og mot sør. Den har i hovedsak vært uendret siden 1991.

Det bør fortsatt satses på fortetting i Horten. Dette bør imidlertid gjennomføres på en slik måte at Horten beholder preget av å være en grønn hageby. Det betyr at man må ta vare på de grønne lungene som finnes. I tillegg bør forholdene legges til rette for å beholde private hager som en del av kommunens grønnstruktur. Fortetting bør særlig skje på «grå arealer» og ved å bygge tettere i sentrumskjernen.

Hagebyen Horten

Som en del av befolkningsveksten og utviklingen av Horten, utvikles det nye boligområder samt fortetting i de eksisterende. Fortetting av eksisterende boligområder kan være utfordrende for berørte parter og kan frembringe en del spørsmål i prosessen. Et av de spørsmålene er hvordan en skal sikre identiteten og særegenheten til de ulike områdene, samtidig som en legger til rette for videre utvikling.



Eksempel på boligstruktur med tilhørende grøntstruktur i Horten

Boligstrukturen i Horten har blitt til ved en tydelig og helhetlig planlegging helt tilbake til slutten av 1800-tallet. Strukturen og egenskapene den helhetlige planleggingen har gitt byen, er en sterk identitet som «hagebyen» Horten. Eneboliger med private hager danner en overordnet grønnstruktur som strekker seg gjennom hele byen, fra Apenes og Keisermark, gjennom sentrum og ut til Tveiten. Det gir byen et særpreg og en idyll som er til stor verdi for innbyggerne og tilreisende. Det er nettopp den identiteten, særpreget og kvaliteten det gir, som er en sterk bidragsytere til å gjøre Horten attraktiv for innbyggere og tilflyttere. Fortetting i de eksisterende boligområdene kan gå på bekostning av den eksisterende bolig- og grøntstrukturen. Områdene kan sakte men sikkert miste sitt særpreg, da større hager kan blir bygget ned med rekkehus og lavblokker.

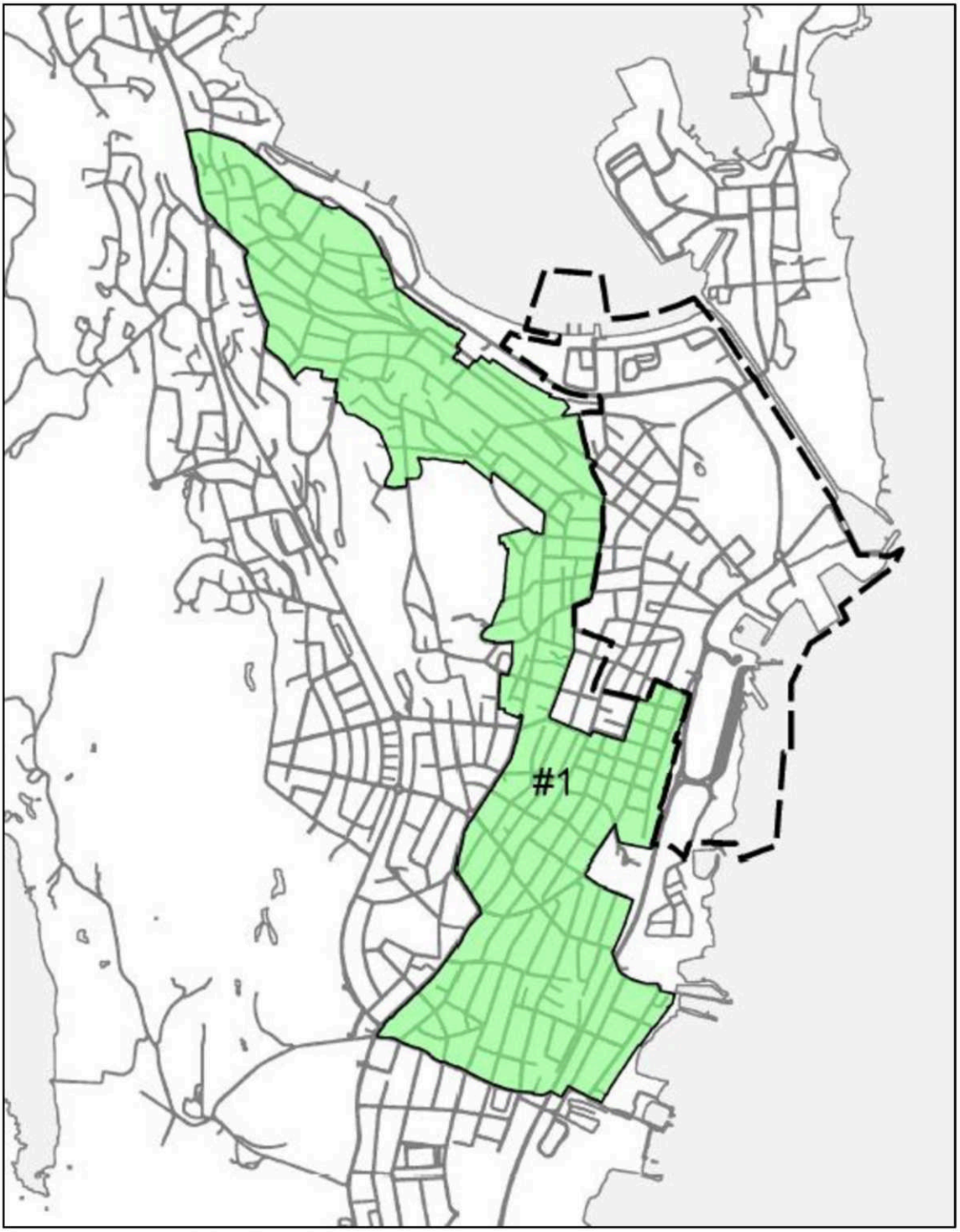
Hensikten med bevaringen

For å ivareta byens historiske boligutvikling og identitet, vil det være nødvendig å sikre bevaring av «hagebyen Horten», samtidig som det legges til rette for modernisering og fortetting der det er forsvarlig. Hensikten med virkemiddelet er å bevare bebyggelsen med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Det skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter. Dette er knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, grønnstruktur og bomiljø. Det skal sikre at fremtidig fortetting er tilpasset omgivelsene og harmonerer med områdets karakter.

Avgrensning

Det geografiske området som utgjør «Hagebyen Horten» er avsatt som bestemmelsesområde #1 på plankartet. Området har bestemmelser som er mer restriktive enn arealdelen generelt. Se arealdelens tilhørende reguleringsbestemmelser, for de eksakte bestemmelsene.

Grepet med bevaring av hagebyen Horten, gir en forutsigbarhet for både innbyggerne og utbyggere. Horten kommune har allerede en eksisterende overordnet strategi om at fortetting skal skje på såkalt «grå» arealer i sentrumsområdene. Med dette grepet bygger vi opp under og forsterker den eksisterende strategien. Vi unngår fortetting i «eple hagene» rundt sentrum og får kanalisert fortettingen til de store utviklingsområdene i sentrum.



Avgrensning av «Hagebyen Horten».

12.2 Nykirke

Nykirke er det minste av tettstedene i Horten. Rundt 1230 personer regnes med til Nykirke.
Av disse bor ca. 670 i selve tettstedet. Dette er i minste laget for å kunne opprettholde et lokalsamfunn med de ønskelige servicefunksjoner. Det er derfor ønskelig med flere innbyggere i Nykirke.

Områdereguleringsplanen fra 2012 legger til rette for boligbygging i Sletterødåsen, hvor det også er etablert barnehage. Ved kommuneplanrevisjon i 2019 ble det lagt til rette for tre nye boligområder på Nykirke; et mindre område i forlengelsen av Sletterødåsen i syd, Klokkerskogen og Aasheim sør for jernbaneovergangen. Detaljreguleringsplan for Klokkerskogen ble vedtatt i 2020.

Etablering av ny Fagerheim skole ved idrettsplassen åpner for at tidligere skolearealene kan benyttes til andre formål.



Området rundt butikken og Oleanestua på Nykirke

12.3 Borre

I kommuneplanen fra 2007 ble det vedtatt et nytt utbyggingsområde på Borre fra forskningsparken og nordover til Glenne senter. Bakgrunnen er behovet for å styrke Borre som tettsted. Nå bor det bare drøye 1000 mennesker i selve tettstedet og det er for lite til å kunne opprettholde et lokalsamfunn med vanlige service-institusjoner. I arealplanen fra 2011 ble det lagt til rette for bygging av rundt 240 nye boliger ved Glenne / Tonsåsen. Dette er et område som ligger godt til rette for bygging av attraktive eneboliger. Det ble også vedtatt to nye boligområder med til sammen 188 dekar i dette området. I tillegg kommet et mindre utfyllingsområde på 17 da ved Gunnerødbrekka.

USN – campus Vestfold

Universitet i Sørøst-Norge (USN) består av åtte campus, hvor Campus Vestfold med om lag 5000 studenter og 600 ansatte er størst. Sammen med forskningspark og planlagt teknologipark er campus et nav for utvikling og innovasjon, både for kommunen og regionen i helhet. Campus er et satsingsområde i kommuneplanen og det er et strategisk viktig næringsområde i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

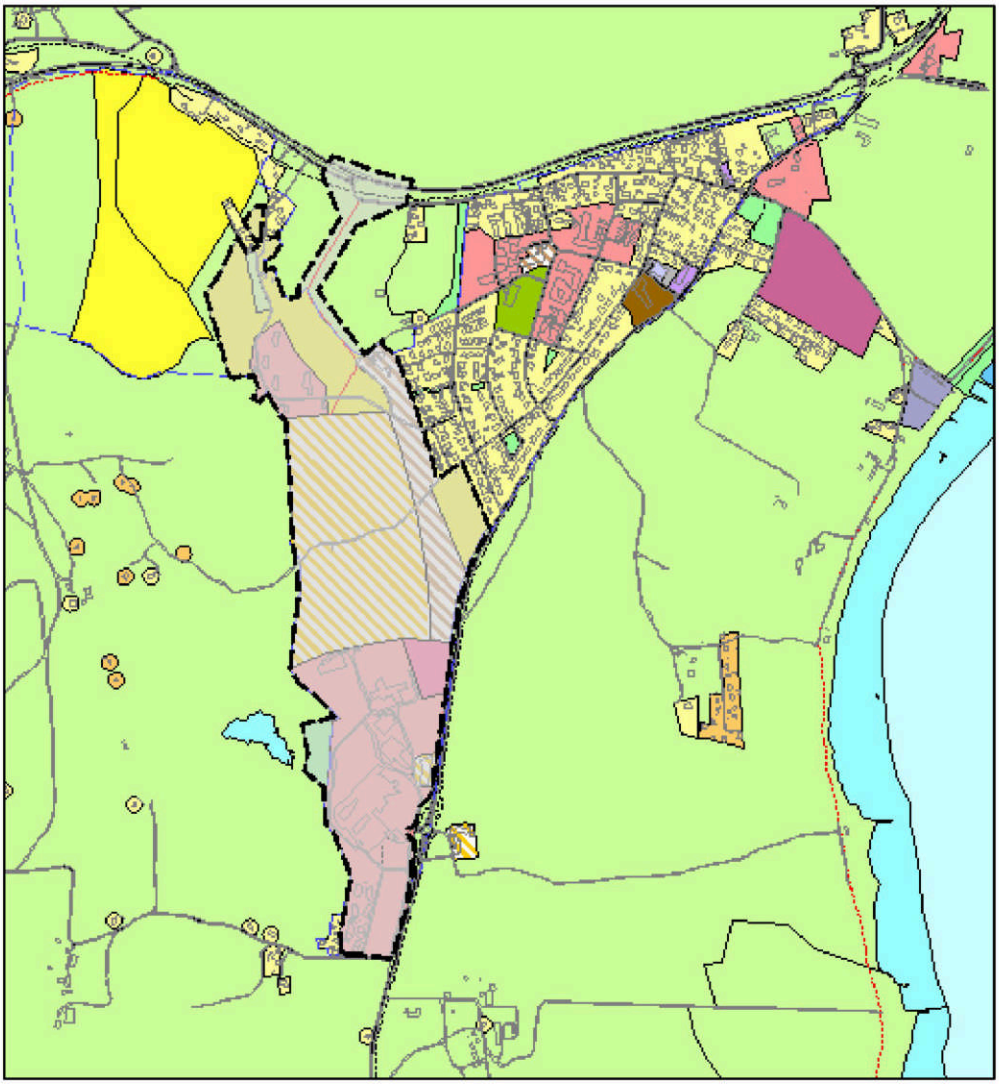
Område KBA1 nord for Campus har betegnelsen *Utviklingsområde for Campus Vestfold.* Det skal gi mulighet for utbygging av campus, nye studentboliger og ny næringsutvikling knyttet opp mot campus. Ved kommuneplanrevisjonen i 2019 ble det åpnet for at det også kan bygges noe boliger i området. Boligutvikling vil kunne utløse videre utbygging av området. Også fra andre campus har man gode erfaringer med å utvikle en kombinasjon av forskningspark, næring og bolig.

Område KBA2 har tidligere vært avsatt til en veiforbindelse mellom fv. 325 og rv. 19. Denne vegen er ikke lenger aktuell ettersom det er planlagt ny veg fra Glenneundergangen til Campus. Området er avsatt til blandet planformål, men det kan være aktuelt med en større boligandel i dette feltet enn i område KBA1. Det er utfordringer med viktig naturmangfold og en kvikkleireforekomst.

På sikt er tanken at campusområdet og boligområdet Borre skal vokse sammen til en ny bydel. Dette prinsippet ligger til grunn for mulighetsstudiet som ble laget i forbindelse med campusplanen i 2013.

Lokalisering av jernbanestasjonen til Skoppum Vest har imidlertid gitt nye utfordringer for campus som også påvirker utviklingen av Borresamfunnet. Det er veg mot nord og det er forbindelse til nye Horten stasjon på Skoppum. Utfordringene søkes løst gjennom å utarbeide en helhetlig områdeplan for Campus

Vestfold og tilliggende områder. Utarbeidelse av en områdereguleringsplan som dekker arealet som er vist på kartet nedenfor er igangsatt. Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner innenfor disse områdene skal det foreligge en områdereguleringsplan.



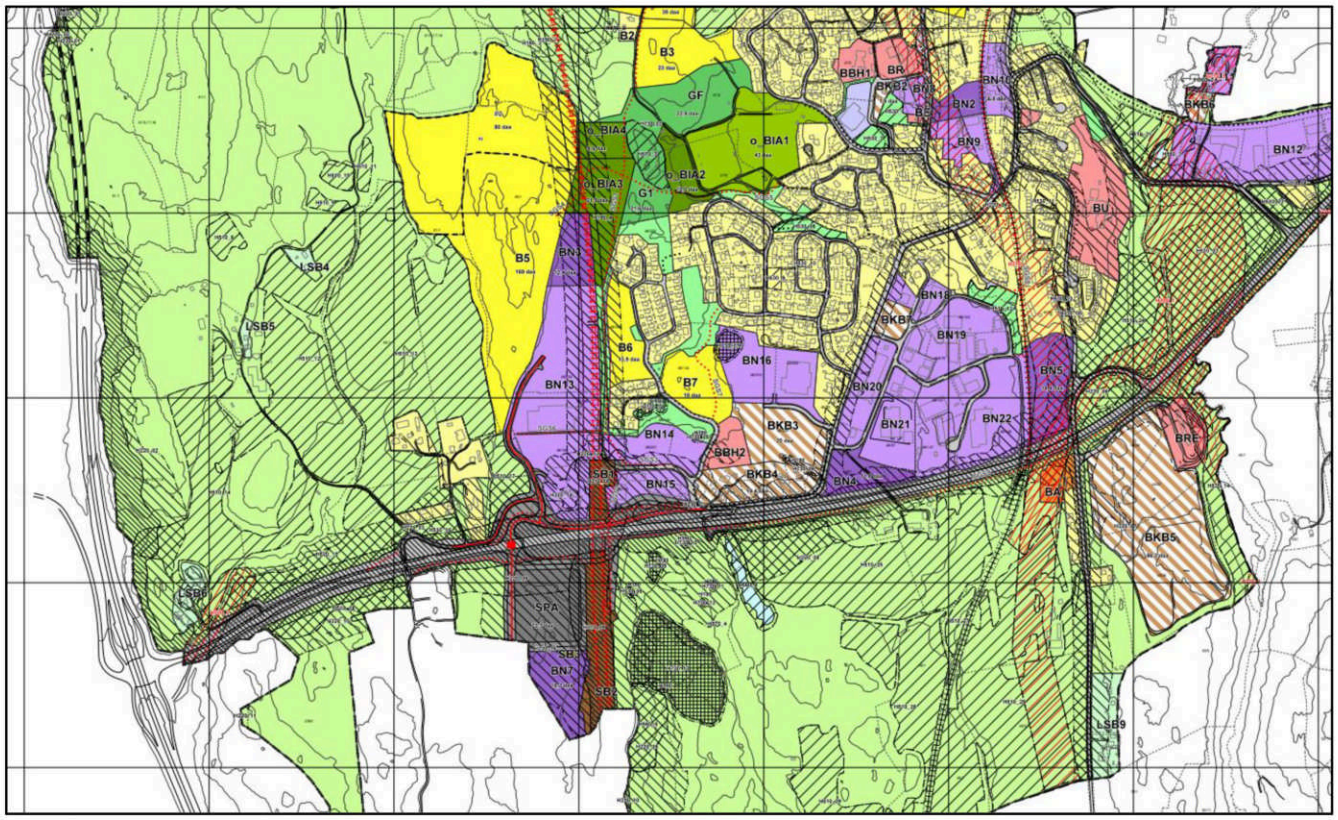
Område som inngår i pågående områderegulering av Campus Vestfold og Borre.



Utsikt fra Glenne mot Borrevannet

12.4 Skoppum

Kommunedelplan for Skoppum 2021-2032 ble vedtatt av kommunestyret i 2021.



Utsnitt av kommunedelplan Skoppum.

Kommunedelplanen legger til rette for knutepunktutvikling ved nye Horten stasjon, blant annet ved at nye bolig- og næringsarealer er lokalisert i nærheten av det nye stasjonsområdet. Det er lagt til rette for at Skoppum kan utvikles videre med 350-400 nye boenheter vest for tettstedet og i regulerte boligområder i Viulsrødåsen. Nord for idrettsplassen planlegges det etablert et «nullutslippsområde». Tilrettelegging for grønn mobilitet er et prioritert tema i planen.

12.5 Åsgårdstrand

Åsgårdstrand er regnet som et av de mest attraktive boområdene i kommunen. Det er ønske om flere boliger i Åsgårdstrand. I en tidligere rullering av arealplanen ble Myrløkken endret fra næringsområde til planlagt bolig og offentlig formål. Dette er nå bygd ut. Det er fortsatt noen mindre boligprosjekter igjen i Åsgårdstrand.

Med unntak av Åsgårdstrand har alle tettstedene i kommunen tilstrekkelig boligarealer som ennå ikke er utbygd. Det er vanskelig å finne nye boligprosjekter uten å komme i konflikt med jordvern eller viktige lekeområder for barn og unge.

Det har vært gjennomført et omfattende planarbeid med en områderegulering i Åsgårdstrand. Den har bl.a. hatt fokus på kulturmiljø, bystrategi og trafikk. Åsgårdstrand er derfor i liten grad behandlet i denne arealplanen.

Det vises for øvrig til områdereguleringen for Åsgårdstrand. Områdeplanen ble vedtatt i desember 2018.

Det er bestemmelser som sikrer at områdereguleringen vil den gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.



Småhusbebyggelse med god utsikt er typisk for Åsgårdstrand

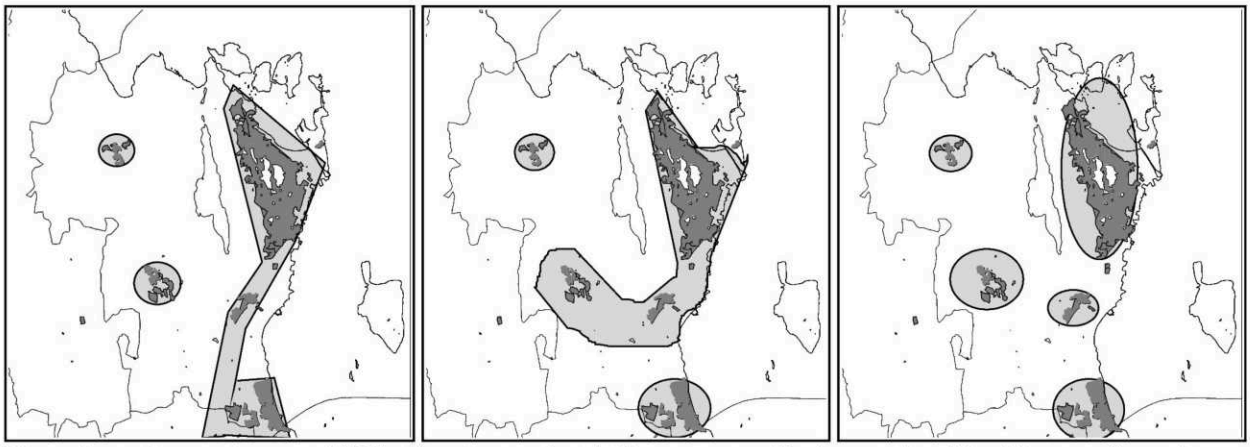
13. Langsiktig utviklingsperspektiv

Det kan tenkes flere muligheter for videre utvikling av tettstedene i Horten kommune. I tidligere kommuneplan har det vært drøftet følgende tre alternativer. Det er "Båndbyalternativet", "J-alternativet" og "Spredt konsentrasjon".

Dersom bare markedet skal styre utviklingen, er det sannsynlig med en betydelig utbygging sørover i kommunen. Med begrensning på strandområdene vil en utbygging langs FV 325 være sannsynlig. Utviklingen på Universitetet i Sørøst-Norge på Campus Vestfold forsterker en slik trend. I løpet av noen tiår kan det være etablert en sammenhengende bebyggelse mellom Horten og Tønsberg. Byene vil gro sammen til en større båndby. For fylkesmyndighetene har det vært et klart mål å unngå en slik båndby.

Alternativt kan man tenke seg en utbygging sørover som ikke er knyttet til FV 325. De siste årene har det vært mye diskusjon om utbygging av boligområder på Eik, Langgrunn, Kirkebakken og Tonsåsen. Dersom slike planer realiseres, kan tettstedene Horten, Borre og Skoppum kunne gro sammen. I løpet av noen tiår vil man få en sammenhengende tettbebyggelse fra Horten gjennom Kirkebakken og til Skoppum. Dette er det såkalte "J-alternativet" hvor man får et stort tettsted som ser ut som en J. En utvikling med bygging sørover fra Horten mot Borre er imidlertid konfliktfylt i forhold til jordvern, kulturminner og strandsonen.

I første fase er det sannsynlig at tettstedet Borre vokser mot Skoppum. Vedtatte utbyggingsområder i Tonsåsen og nye forslag vestenfor illustrerer en slik utvikling.



Utbyggingsalternativer med "Båndbyalternativet" til venstre og "J-alternativet" i midten og "spredt konsentrasjon" til høyre. Eksisterende tettbebyggelse er vist med mørk gråfarge, mens framtidig utbygging er grovt illustrert med lyst grått. ". Det må understrekes at dette er en illustrasjon av et prinsipp og det betyr f.eks. ikke at det skal bygges i Hortensmarka og på Mellomøya.

I rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging legges det vekt på et utbyggingsmønster som reduserer det totale transportbehov og legger til rette for bruk av kollektivtransport. Båndbyalternativet vil være klart i strid med disse retningslinjene. I SPR for strandsonen i de såkalte åpne områdene skal skje i tilknytning til eksisterende tettsteder. Områdene sør for Horten, Borre og langs FV 325 omfattes av disse retningslinjene. Båndbyalternativet, og delvis også J-alternativet er derfor i strid med SPR for strandsonen.

Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være *"spredt konsentrasjon"*. Dagens gode utbyggingsmønster der Nykirke, Skoppum, Borre, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder, skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytting til eksisterende tettsteder.



Ved å satse på utbygging etter prinsippet med "spredt konsentrasjon" er det større mulighet for å ta vare på kulturlandskapet utenfor tettstedene.

13.1 Mål og strategier for areal og sentrumsutvikling i Horten kommune

Mål og strategier for kommuneplanens arealdel ble vedtatt av formannskapet i januar 2015.

Verdier: Horten skal være en innovativ, engasjerende og attraktiv kommune.

Mål og strategier for arealutviklingen i Horten kommune:

Mål for kommuneplanens arealdel

- **Arealbruken skal gjøre Horten til en bærekraftig kommune**
- **Arealbruken skal gjøre kommunen attraktiv**
- **Arealbruken skal styrke folkehelsen**

Det skal oppnås ved å satse på følgende strategier:

1. **Satsing på byer og tettsteder**
2. **Satsing på grønn mobilitet**
3. **Knutepunktsutvikling**
4. **Sikre arealer til næring og vekst**
5. **Skape attraktive og helhetlige bomiljøer**
6. **Sikre trygghet for alle**
7. **Ta vare på dyrket mark**
8. **Sikre tilgang til natur- og friluftsområder**
9. **Bevare verdifulle kulturmiljø**

"*Spredt konsentrasjon*" skal fortsatt være en langsiktig utbyggingsstrategi

Horten kommune har tidligere vedtatt at utbyggingsprinsippet for kommunen skal være *"spredt konsentrasjon"*.

Dagens gode utbyggingsmønster der Nykirke, Skoppum, Borre/Campus Vestfold, Åsgårdstrand og Horten er avgrensede og konsentrerte utbyggingsområder, skal opprettholdes og forsterkes. Planlegging av boliger og næringsbebyggelse skal foregå i tilknytting til eksisterende tettsteder. Dette er en naturlig oppfølging av en satsing på en bærekraftig arealbruk og styrking av folkehelsen. Det bidrar også til å sikre en attraktiv kommune med gode natur og friluftsområder

Satsing på Campus Vestfold

Campus Vestfold er en motor for framtidig verdiskapning i regionen og i Horten kommune. Sammen med en moderne forskningspark og den planlagte teknologiparken er dette et nav for utviklingen i kommunen. I kommuneplanen er 196 dekar avsatt til universitet og forskningspark (eksisterende område), og 181 dekar til framtidig universitetsrettet næring (område KBA1). I tillegg kommer betydelige boligområder i Tonsåsen. På sikt vil Campus vokse sammen med tettstedet Borre til en ny kraftfull bydel i kommunen. Det er startet et arbeid med en overordnet plan for utvikling av Campus Vestfold.

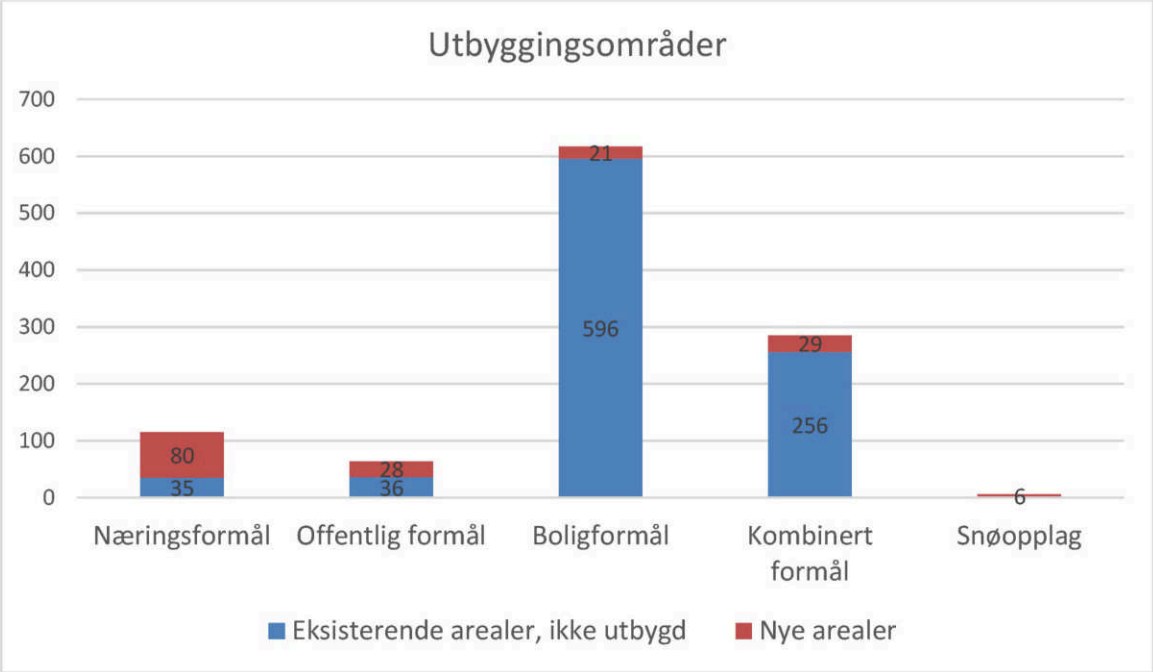
Satsing på Horten sentrum
Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Dette er et sentralt tema i kommunedelplan for Horten sentrum. Skal man lykkes med dette, må det være flere mennesker i sentrum. Derfor er det nødvendig at det bygges flere boliger. Områdereguleringsplanene for Indre havneby og Horten Havn, samt andre sentrumsprosjekter, har et potensial for rundt 2.500 boliger.

I hovedsak er det godt samsvar mellom nasjonale mål, målene i fylkesplanen og de overordnede retningslinjer som kommunen har vedtatt å legge til grunn for arealplanen.

14. Forslag til ny arealplan

14.1 Generelt om planforslaget

Arealer som tidligere er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel, men som enda ikke er utbygd, er vist som eksisterende arealer (blå farge) i diagrammet nedenfor. Nye arealer som tas inn i denne kommuneplanrevisjonen er vist med rødt. Områder som ligger innenfor kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum inngår ikke i denne oversikten.



Oversikten viser at det er relativt godt med boligområder som ikke er utbygd i kommuneplanen. Det samme gjelder arealer avsatt til kombinerte formål, hvor områdene KB1 og KB2 nord for USN / forskningsparken utgjør 234 dekar av de eksisterende ubebygde arealene.

Områder som tidligere er avklart til utbyggingsformål, men ikke utbygd er listet opp i tabellen nedenfor. For å synliggjøre utbyggingspotensialet er alle områdene vist som «framtidige / planlagte» utbyggingsområder på plankartet.

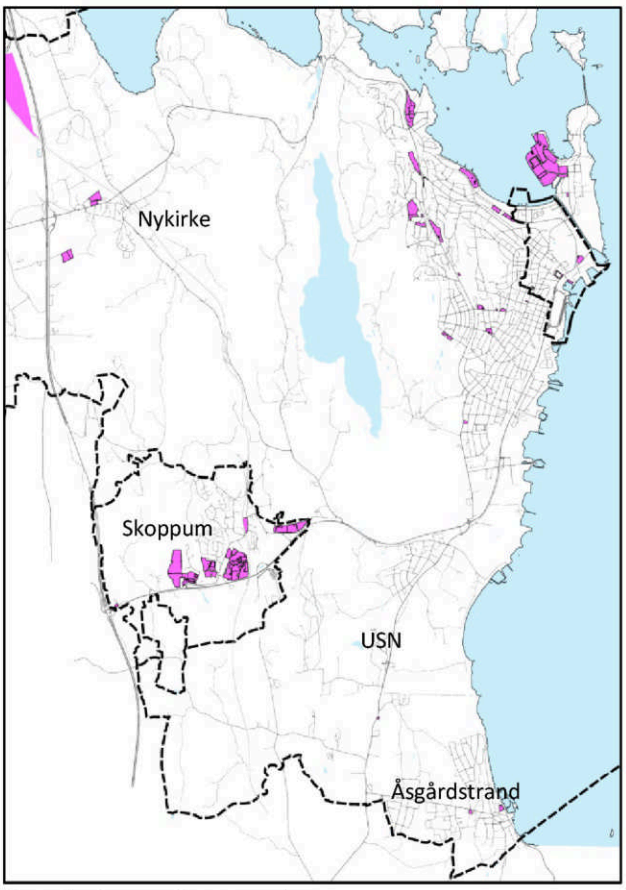
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Næringsformål:	N5	6	Bjerketun v/Horten handelspark
	N7	19	Kopstad næringsområde (regulert)
	N8	5	Ved Nordbetong på Nykirke
	N9	5	Ved Brannstasjonen på Nykirke (regulert)
Sum:		**35**	
Offentlig formål:	TY1	13	Forskningsparken, USN (regulering igangsatt)
	TY2	7	Klokkeråsen syd, Nykirke
	UN2	16	Skavli (regulert skoletomt)
Sum:		**36**	
Boligformål:	B1	51	Sletterødåsen, Nykirke (regulert)
	B2	16	Sletterødåsen syd, Nykirke
	B3	34	Klokkerskogen, Nykirke (regulert)

	B4	13	Åsheim, Nykirke
	B5	60	Skavli vest (regulert)
	B6	20	Orerønningen (regulering igangsatt)
	B7-B8	12	Karljohansvern (områdereguleringsplan)
	B9	20	Borre (regulering igangsatt)
	B10	79	Tonsåsen (regulering igangsatt)
	B11	115	Tonsåsen
	B12	106	Borre hageby
	B13	15	Åsgårdstrand syd (områdereguleringsplan)
	B14	3	Åsgårdstrand syd
	B15	9	Åsgårdstrand syd (områdereguleringsplan)
	B19	43	Drasundodden
Sum:		**596**	
Kombinerte formål:	B/F/K/T	11	Gamle herredshuset på Borre (regulert)
	KB1	181	Nord for USN / forskningsparken (regulering igangsatt)
	KB2	53	Nord for USN / forskningsparken (regulering igangsatt)
	KB3	6	Vestmannrød
	KB4	5	Gannestad
Sum:		**256**	

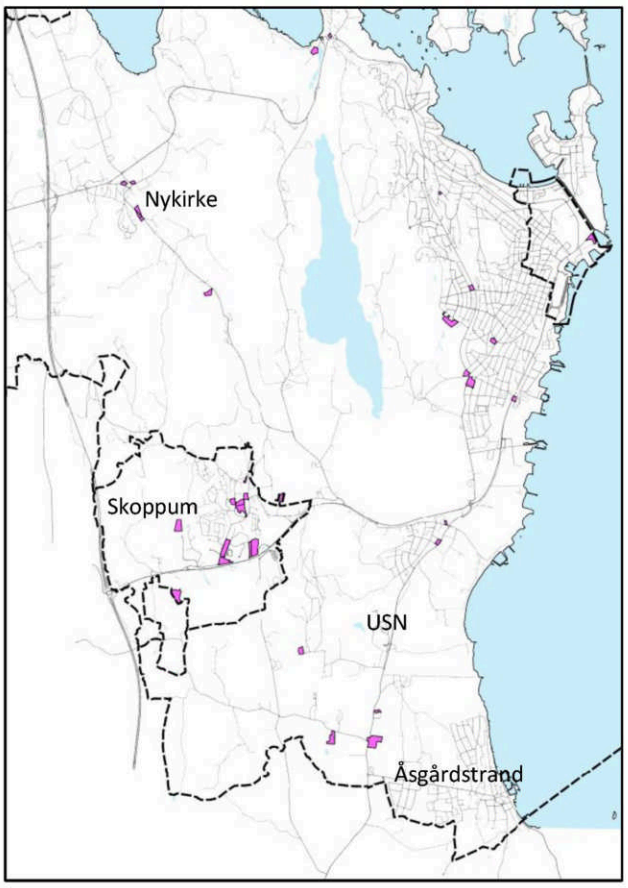
14.2 Næringsarealer

I Horten kommune er totalt 1202 dekar avsatt til næringsbebyggelse i gjeldende arealplaner. 953 dekar omfattes av gjeldende reguleringsplaner. Av de uregulerte områdene på 249 dekar utgjør framtidige / planlagte næringsområder avsatt på kommuneplannivå 72 dekar.

Lokalisering av næringsarealene er vist på kartskissene nedenfor. Tykk stiplet strek viser avgrensning av kommunedelplanene for Horten sentrum og Skoppum, samt kommunegrensen.



Regulerte næringsarealer



Uregulerte næringsarealer

73 prosent av næringsarealene er lokalisert til følgende tre steder:

- 23% er lokalisert til Kopstad Godsterminal (272 daa)
- 16% er lokalisert til Horten Industripark (196 daa)
- 34% er lokalisert til Skoppum (409 daa)

Reguleringsplanen for Kopstad Godsterminal legger til rette for etablering av godsterminal i tilknytning til Vestfoldbanen. I reguleringsbestemmelsene er det forutsatt at området hovedsakelig skal benyttes av bedrifter som bruker jernbanen i sin godstransport i dag eller som på sikt skal benytte jernbanen. Utvikling av godsterminal er således viktig for logistikkbasert næringsvirksomhet. Kopstad Godsterminal er utpekt som et regionalt viktig næringsområde i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA). Horten og Holmestrand kommuner har igangsatt et interkommunalt plansamarbeid for å regulere et toplanskryss på E18 ved Helland, og adkomst til godsterminalen er et sentralt tema i dette reguleringsarbeidet. Det forventes at forslag til reguleringsplan vil bli lagt fram for 1. gangs behandling våren 2022. Finansiering av et framtidig toplanskryss er ikke avklart.

Horten Industripark (HIP) er et svært viktig næringsområde for kommunen, og gjeldende reguleringsplan for Karljohansvern legger til rette for videre utvikling av området. Potensiale for ny næringsbebyggelse på HIP er betydelig, både i form av produksjons- og kontorlokaler. Næringsarealene i Strandpromenaden, på Bekkajordet, i Knudsrødveien og i Kongeveien er eksempler på andre næringsarealer som ligger i tilknytning til Horten by.

På Skoppum utgjør Tverrmyra/Langmyra/Origo og Sande Næringspark hovedtyngden av næringsarealene. Arealene ligger med god tilgjengelighet til riksveg 19, og avstanden fra E18 er mellom 1,1 og 2,8 kilometer. 93 prosent (67 daa) av områder avsatt til «framtidig / planlagt» næringsbebyggelse på kommuneplannivå er lokalisert innenfor avgrensningen av kommunedelplanen for Skoppum (vedtatt 2021).

<u>Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold</u>
Universitetet er regulert til «offentlige bygninger» og inngår således ikke i oversikten over arealer avsatt til «næringsbebyggelse». Reguleringsbestemmelsene åpner imidlertid for at det i tillegg til «skolebygg» kan plasseres «bygg for forskning» og «beslektet næringsrettet virksomhet» innenfor området. USN / forskningsparken utgjør totalt 162 dekar.

USN har ca. 5000 studenter og 600 ansatte. Horten kommune har klare målsetninger om å styrke universitetet og legge til rette for en positiv utvikling. I kommuneplanens samfunnsdel er det blant annet beskrevet at man ser for seg at Campus Vestfold utvikles som en regional, nasjonal og global innovasjonsarena og kunnskapssenter for utdanning og forskning. I RPBA er Campus Vestfold løftet fram som et strategisk viktig område for næringsutviklingen i Vestfold, og universitetet er beskrevet som en viktig motor for næringsutvikling i regionen. Området har også en moderne forskningspark.



I kommuneplanens arealdel er det avsatt et utbyggingsområde (KB1) på 181 dekar nord for USN / forskningsparken. I de utfyllende bestemmelsene er det forutsatt at dette området skal utnyttes til *«universitetsrettede formål, og kan reguleres til næringsformål, offentlig og privat tjenesteyting og noe boligbebyggelse»*. I dette området vil det være viktig å prioritere virksomheter som styrker klyngesatsingen innen teknologi og maritime næringer. Horten kommune legger opp til at Campus og tettstedet Borre etter hvert vil gro sammen, og det er blant annet lagt til rette for nye attraktive boligtomter i området mot Tonsåsen.

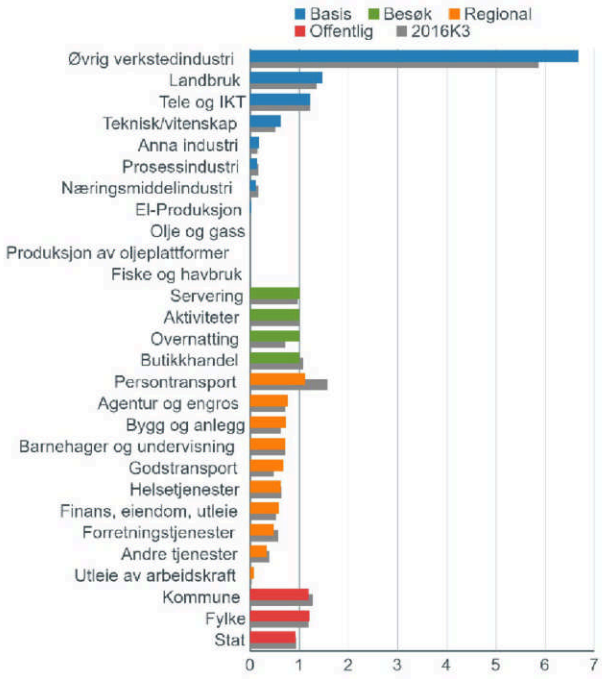
Arbeidet med å lage en områdereguleringsplan som strekker seg fra Kimestadveien i sør til Rv19 i nord er igangsatt. Ny veiforbindelse for å skape en bedre kobling mellom USN og nye Horten stasjon inngår i planarbeidet. I henhold til de utfyllende bestemmelsene skal det i reguleringsarbeidet settes av en buffersone mot Adalstjern naturreservat, sikres en grønn korridor for vilt og friluftsliv øst-vest gjennom området, naturtypen «hagemark» og viktige eiketrær skal ivaretas, samt at registrerte salamanderdammer skal sikres. Utførte kartlegginger av naturmangfold, friluftsliv og kulturminner i reguleringsprosessen har avdekket ytterligere arealinteresser i området. Alle disse arealinteressene må vurderes i reguleringsprosessen og konsekvensene av framtidig arealbruk skal belyses. Pågående reguleringsprosess vil således avklare den endelige fordelingen av arealformålene i området. Det forventes at forslag til områdereguleringsplan vil bli lagt fram til 1. gangs behandling våren 2022.

Bransjestruktur

Lokaliseringskvotientene til de ulike bransjene til næringslivet i Horten i 2. kvartal 2021 framgår av figuren til høyre. Bransjer med lokaliseringskvotient over 1 er bransjer som Horten kommune har relativt mye av.

En svært stor andel av arbeidsplassene i Horten er innenfor bransjen «øvrig verkstedsindustri», som omfatter elektronikkindustrien. Det er også en relativt høy andel innenfor «tele og IKT», mens det er relativt små andeler i de andre bransjene. Horten har således et ganske sterkt spesialisert næringsliv.

Horten har landets mest konsentrerte bedriftsmiljø innen mikroteknologi og marineelektronikk (SensoNor, Kongsberg Maritime, Kongsberg NorSpace, GE Vingmed sound, Norautron m.fl.). Universitetet i Sørøst-Norge satser sterkt på mikro- og nanoteknologi, autonomi og ingeniørutdannelse og har et godt samarbeid med bedriftene i området.



Bransjestrukturen i Horten (Telemarksforkning, Regional analyse). De grå søylene viser lokaliseringskvotienten bransjen hadde i starten av 2016.

Arealreserver i gjeldende arealplaner

I arealdelen fra 2019 er det beskrevet at ca. 350 dekar er avsatt til framtidig / planlagt næringsbebyggelse, og at de største arealene er knyttet til Campus Vestfold og Haugan næringspark. Etter en justering av kommunegrensen i 2020 ligger Haugan næringspark nå i Tønsberg kommune.

I forbindelse med denne kommuneplanrevisjonen er det utarbeidet et eget faktagrunnlag som inneholder en oversikt over alle næringsarealene som er avsatt i gjeldende arealplaner, samt en redegjørelse for hvilke arealer som er vurdert som udisponerte / ledige for framtidig næringsbebyggelse. Oppsummeringen av udisponerte arealer fra faktagrunnlaget er gjengitt i tabellen nedenfor.

		Kort sikt (regulert)		Lengre sikt (- 12 år)
		Dekar	**Bruksareal (BRA)**	**Dekar**
Regulert	Ledige næringstomter	75 daa		
	Kopstad godsterminal	272 daa		
	Horten Industripark (fortetting)		90.000 m^2	
	Fortetting på bebygde næringseiendommer	28 daa		
	Kombinert formål - næringsbebyggelse		11.000-137.000 m^2	
	Kombinert formål (Langgrunn; BKA5, BKA9)	8 daa		
Uregulert	Fortetting i eksisterende næringsområder			30 daa
	Kombinert formål – næringsbebyggelse			88 daa
	Framtidige næringsområder			45 daa
	Sum:	**383 daa**	**101.000-227.000 m^2**	**163 daa**

Udisponerte arealreserver i gjeldende planer

Arealreserven kan oppsummeres i følgende punkter:

- Ferdig regulert (udisponert) næringsarealer utgjør ca. 110 dekar, hvorav 28 dekar utgjør fortettingspotensial på eksisterende næringstomter
- Kopstad Godsterminal (272 daa) har stort potensiale for logistikkbasert næringsvirksomhet
- Det er betydelig kapasitet til ny næringsbebyggelse i Horten Industripark
- Pågående reguleringsprosess ved USN / Borre vil avklare hvor mye av det planlagte utbyggingsområdet KB1 (181 daa) som kan tas i bruk til næringsbebyggelse
- Utvikling av Indre Havneby og Horten Havn vil foregå over lang tid. Vedtatte områdereguleringsplaner legger til rette for at det kan etableres noe næringsvirksomhet, og framtidige detaljreguleringsplaner vil avklare hvor mye næring det blir tilrettelagt for i disse områdene
- På kommuneplannivå er det er begrenset med arealer som er avsatt til framtidig næringsbebyggelse

Hvis vi ser bort fra Kopstad Godsterminal, Horten Industripark, Indre Havneby og Horten Havn er omtrent halvparten de udisponerte næringsarealene (arealreserven) lokalisert til Skoppum. Næringsarealene i dette området er hovedsakelig regulert til «industri/lager» med tilhørende funksjoner. Det forventes at arealene ved knutepunktet nye Horten stasjon blir enda mer attraktive for arbeidsplassintensive virksomheter når stasjonen åpner i 2025. Kommunedelplanen for Skoppum legger til rette for en slik utvikling.

Vurdering av behov for nye næringsarealer
Av kommuneplanens samfunnsdel går det fram at Horten kommune skal «sikre attraktive og fleksible næringsarealer». I denne målsetningen ligger det at kommunen må ha evne til å reagere raskt slik at positive muligheter i næringslivet kan utnyttes. Erfaring viser at veksten i næringslivet kommer i de bransjene og i den type næringsliv som kommunen har forutsetning for, og derfor stort sett i de bransjene som finnes fra før. Som nevnt tidligere står industribedrifter innenfor elektronikk, teknologi og maritim virksomhet for en høy andel av de private arbeidsplassene i vår kommune og andelen er nesten fem ganger så høy som landsgjennomsnittet.

Teknologiindustrien
Næringsarealene på Skoppum utgjør en betydelig næringsklynge med arealreserver som vurderes som godt egnet for teknologiindustrien. I tillegg er det et betydelig fortettingspotensial i Horten Industripark. Det vil også bli klarert betydelige arealer til næringsbebyggelse i pågående områderegulering for Campus Vestfold/Borre. Det vurderes således at tilgangen på næringsarealer for denne bransjen vil være tilfredsstillende i neste kommuneplanperiode (12 år). Tilrettelegging for utvidelsesmuligheter ved eksisterende bedrifter bør vektlegges der forholdene ligger til rette for det. Eventuelle samlokaliseringer av eksisterende bedrifter vil også kunne frigjøre arealer til nye virksomheter.

Transport/logistikk, industri-, håndverks- og lagervirksomhet
Kopstad Godsterminal representerer et stort potensiale innenfor logistikkbasert næringsvirksomhet. Havnevesenets etablering av Dry port (senter for omlasting av sjølast til innlandsdestinasjoner) på Viulsrød har frigjort arealer på Langgrunn til andre virksomheter. Det er noen regulerte arealer spredt rundt i kommunen som kan ha noe potensiale for håndverks- og lagervirksomhet, men det er utfordrende å finne ledige tomter. Det er behov for arealer til plasskrevende industri/logistikk, transport og håndverksfirmaer.

Kontorvirksomhet
Gjeldende arealplaner legger til rette for etablering av kontorarbeidsplasser i sentrum og ved kollektivknutepunkter. Dekningen vurderes som tilfredsstillende.

Prinsipper for lokalisering av næringsvirksomhet
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legger vekt på at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Nye utbyggingsområder bør styres mot sentrumsnære områder med mulighet for utbygging med mindre arealkonflikter.

Mye av de samme føringene finner vi igjen i RPBA hvor hovedgrepet er at den største veksten skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Lokalisering av arbeidsplasser skal bidra til utvikling av kompakte og levende byer og tettsteder. RPBA legger føringer for at virksomheter med mange ansatte eller besøkende / kunder bør lokaliseres i eksisterende byer og tettsteder. Eksempler på slike er kontorbedrifter, offentlig forvaltning, handel og service. Prinsippet kan også gjelde for virksomheter med en blanding av kontor og produksjon. Virksomheter med betydelig innslag av fysisk produksjon, lager, verksted eller annen arealkrevende aktivitet med større transportbehov, kan med fordel lokaliseres i næringsområder utenfor byene og de større tettstedene.

En del større private bedrifter vil av hensyn til rekruttering og pendleavstander ønske å etablere seg sentralt i forhold til viktige trafikknutepunkter som E18 og jernbanestasjoner. For at vår kommune skal være attraktiv for slike virksomheter vil det være nødvendig med fleksible løsninger.

Attraktive næringsarealer
Like viktig som at kommunen har nok næringsarealer, er det om arealene er attraktive. Arealene må ha kvaliteter som gjør de så attraktive at de tiltrekker seg etableringer og på den måten skaper arbeidsplasser og bidrar til verdiskaping. I rapporten «Drivkrefter for etablering av bedrifter i Vestfold» (Vestfold fylkeskommune, 2018) pekes det på fire forhold som i særlig grad påvirker attraktiviteten til næringsareal:

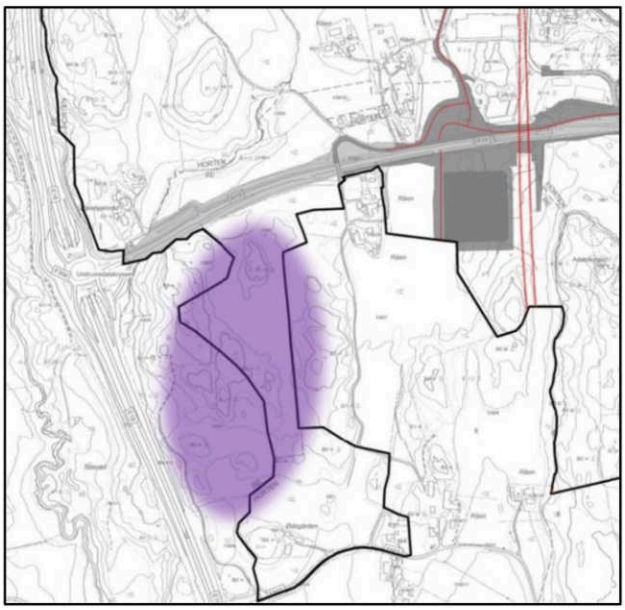
- Effektiv tilgang til E18
- Tilknytning til eksisterende bedrifter og klyngedynamikk
- Tilknytning til knutepunkt og kollektivtransport
- Fleksible arealer / lokaler som kan tilpasses bedriftenes behov

Rapporten peker på at det kan være krevende å ivareta alle punktene fullt ut i alle tilfeller, og effektiv tilgang til E18 vil være viktigst ut fra hensynet til næringsattraktivitet. Tilgang til kompetanse er en av de viktigste lokaliseringsfaktorene for bedrifter, og da er det E18 som gir best tilgang til det regionale arbeidsmarkedet.

Andre faktorer som kan spille inn på et områdes attraktivitet er:

- Nærhet til relevant infrastruktur som havn, flyplass, tekniske anlegg
- Tomtepris og kostnader forbundet med utvikling av arealet
- Områdets omdømme og renomme
- Intern infrastruktur, estetikk og organisering av området
- Krav fra myndigheter og marked i forhold til bærekraft blir en stadig viktigere faktor for næringslivet. Områder som har egenskaper som gir en positiv bærekrafteffekt for bedriftene forventes å bli mer attraktive i tiden framover

Arealene ved Undrumsdalskrysset og Kopstad krysset vil være svært attraktive for næringsetableringer. Nye Horten stasjon etableres i kort avstand fra E18 og vil bli et viktig trafikknutepunkt i framtiden. Næringsarealer i tilknytning til knutepunktet vil således ha en sentral beliggenhet med effektiv tilgang til både E18, riksvei 19 og jernbanen. I arbeidet med kommunedelplanen for Skoppum ble et areal mellom nye Horten stasjon og E18 trukket fram som et aktuelt framtidig næringsområde.



Arealet som er markert på kartskissen til høyre utgjør ca. 150 dekar og berører i liten grad landbruksinteresser. Kommunegrensen (sort strek) innebærer imidlertid at en eventuell planmessig avklaring av området må gjøres i samarbeid med nabokommunen. Horten kommune tok initiativ til et slikt samarbeid i forbindelse med planprosessen på Skoppum uten at det ga resultater.

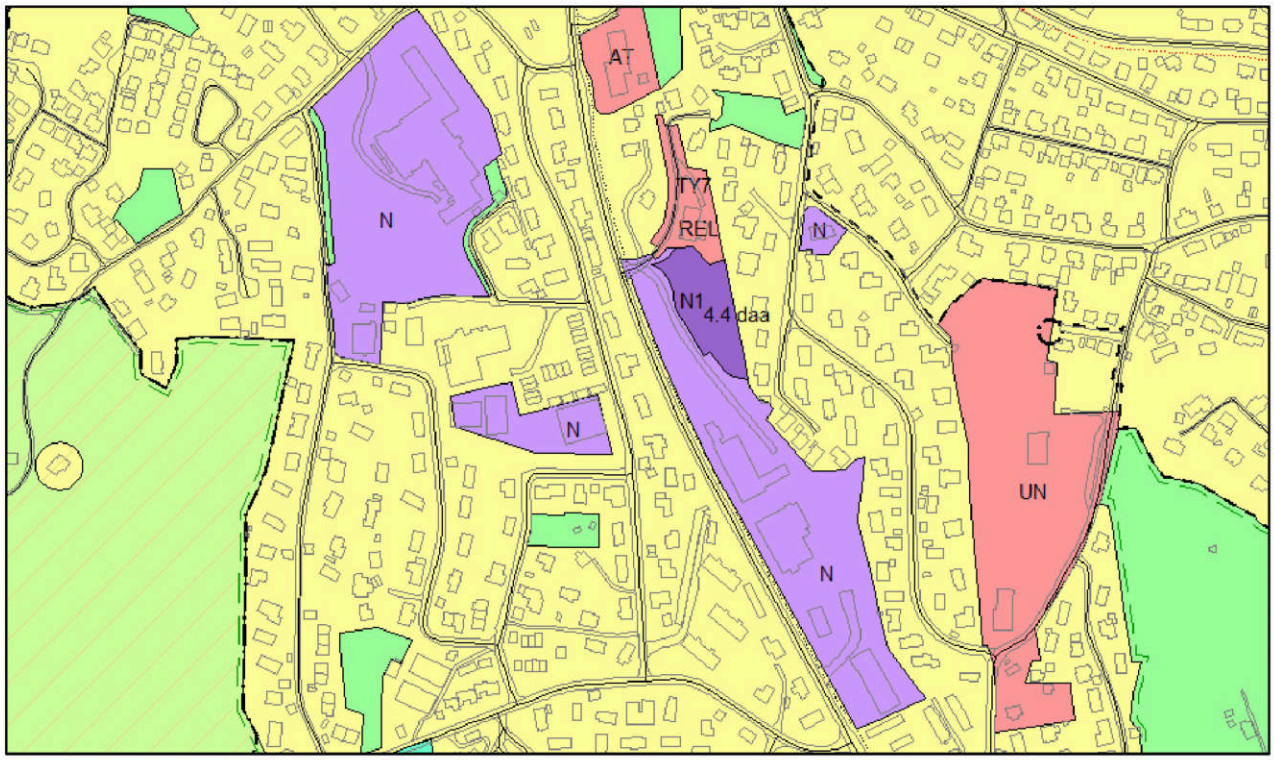
Framtidige næringsarealer ved Kopstad krysset vil også få effektiv tilgang til E18. Etableringen av Kopstad Godsterminal vil øke etterspørselen etter næringstomter i området, og næringsarealer ved krysset vil gi muligheter for ytterligere arbeidsplasser på Nykirke / Kopstad. Mye av arealene i umiddelbar nærhet til krysset består av dyrka mark og vil således ikke være aktuelle til næringsbebyggelse.

Nye næringsarealer

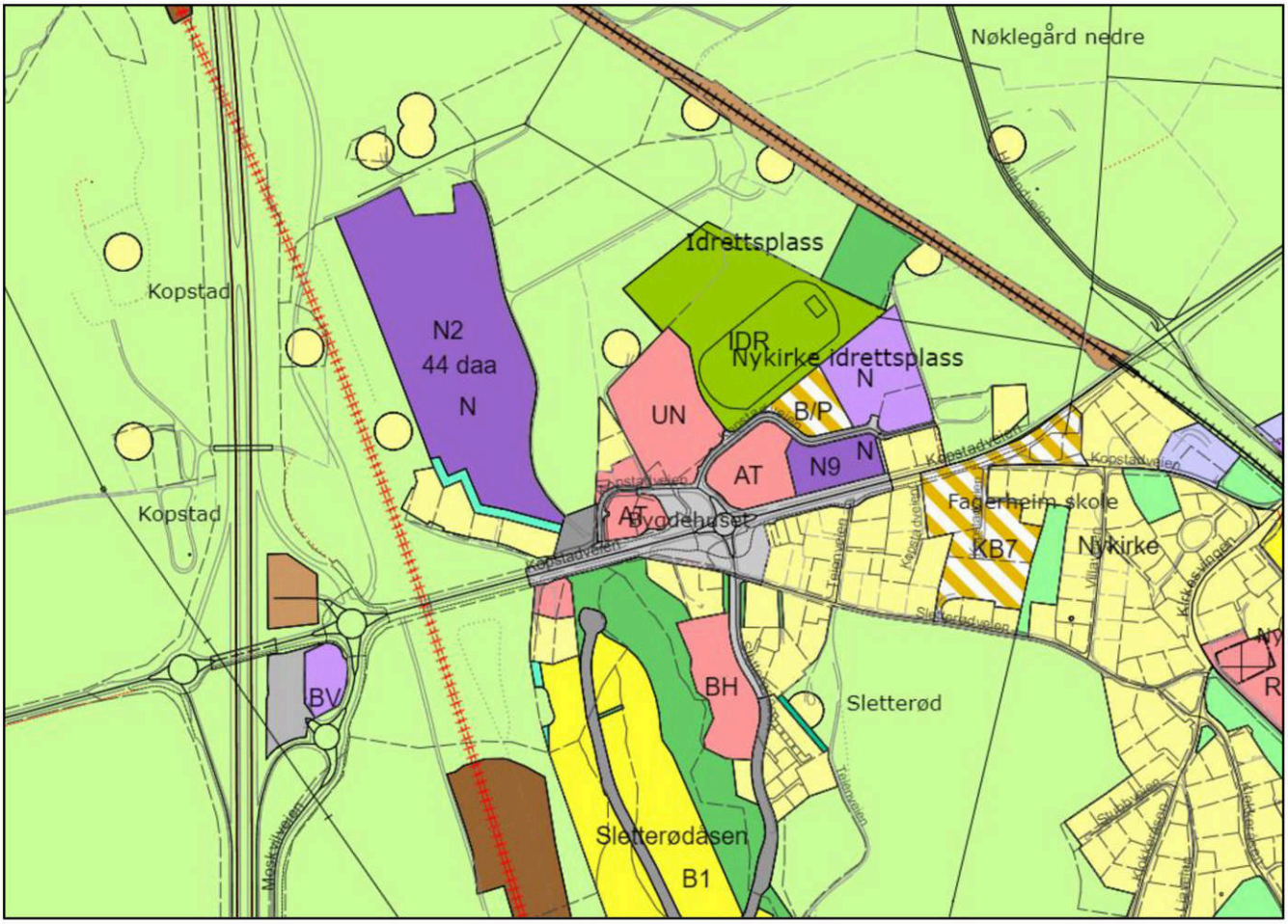
Nye arealer som er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen:

Arealformål:	**Område nr (plankartet)**	**Areal (daa):**	**Merknader:**
Næringsformål:	N1	4	Verftsbassenget
	N2	44	Øst for Kopstadkrysset
	N3	18	Vest for nye Horten stasjon på Skoppum (tidligere benevnt som BN6). Uavklart innsigelse!
	N4	10	Utvidelse Ra næringspark
	N7	3	Utvidelse Kopstad Næringspark
	N10	1	Utvidelse av næringsareal i Kimestadveien, jfr. område N6.
Sum:		**80**	

Område N1 (4,4 daa)
Området er konsekvensutredet som område nr. 25 i dokumentet «Konsekvensutredning av enkeltområder – 2. gangs behandling». N1 grenser inntil eksisterende næringsområde, og vil således være en utvidelse av dette. Adkomst vil være via privat vei fra Holtanveien. I punkt 1.15.14 i de utfyllende bestemmelsene stilles det krav til registrering av naturmangfold ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. I påfølgende reguleringsarbeid bør det også vurderes nærmere om det bør settes av areal til en buffersone mot eksisterende bebyggelse i nord og øst.

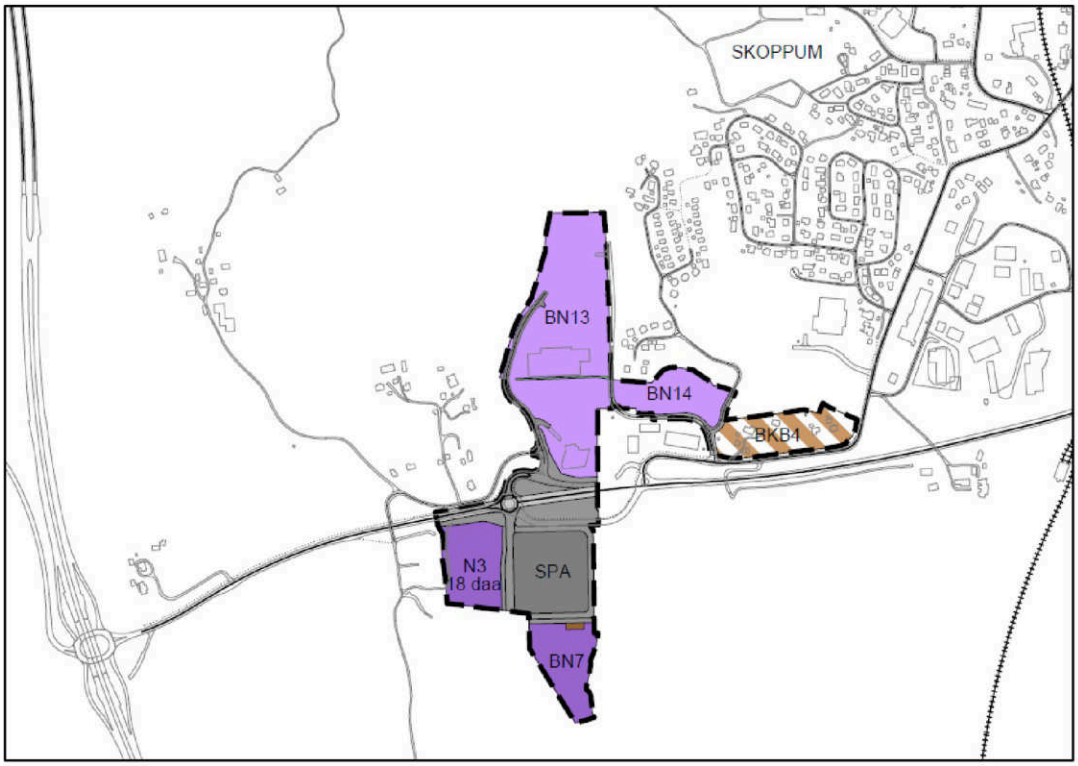


Område N2 (44 daa)
Nærhet til Kopstad krysset innebærer at område N2 vil ha effektiv tilgang til E18, og således være attraktivt for næringer innen lager og logistikk eller med stort transportbehov. Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og trafikksikker skolevei vil være et sentralt tema i videre detaljplanlegging dersom adkomst til næringsarealet planlegges via rundkjøringen på Kopstadveien.



Område N3 (18 daa) Uavklart innsigelse
Arealbruken i områdene BN7, BN13, BN14, BKB4 og SPA som er vist på kartskissen nedenfor er tidligere avklart i reguleringsplaner eller kommunedelplanen for Skoppum.

Område N3 ligger vest for innfartsparkeringen (SPA) ved nye Horten stasjon. Arealet er tidligere benyttet som massedeponi, men består i dag av dyrka mark. Næringsområdet vil få enkel tilgang til riksveien via etablert rundkjøring. Den sentale beliggenheten gjør arealet svært attraktivt for arbeidsplassintensive virksomheter og vil være et viktig bidrag til utvikling av knutepunktet nye Horten stasjon.



Det samme området ble også foreslått omdisponert i tidligere planprosess for kommunedelplanen for Skoppum. Området var i denne planen omtalt som område BN6. I planprosessen fremmet Fylkeskommunen og Statsforvalteren følgende innsigelser til omdisponeringen.

Innsigelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune (05.04.2021):
Næringsområdet ligger på dyrka mark og er dermed i konflikt med en nasjonal og regional viktig interesse. Innsigelsen rettes ut fra føringer i Nasjonal jordvernstrategi, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Plan- og bygningsloven § 3-1 b) og retningslinje R9 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

Administrasjonens merknader:
Av kapittel 1.4 i RPBA går det fram at den regionale planen kan brukes som grunnlag for å fremme innsigelse til kommunale arealplaner. Adgangen til å fremme innsigelse skal imidlertid bare benyttes i viktige konfliktsaker, og innsigelsesspørsmålet skal i følge RPBA bero på en helhetlig vurdering av hvordan det aktuelle planarbeidet ivaretar de ulike samfunnsinteressene som blir berørt. I denne saken har fylkeskommunen kun lagt til grunn at næringsområde BN6 innebærer omdisponering av dyrka mark og at forslaget derfor er i strid med retningslinje R9. En vurdering av næringsområdets lokalisering i forhold til RPBAs samfunnsmål om å sikre attraktive lokaliseringsalternativer for næringsliv er derimot utelatt. Formålet med RPBA er, i tillegg til å ta vare på viktige arealverdier, å legge til rette for vekst og utvikling. Dette kommer til uttrykk i retningslinje R5 «Lokalisering av næringsvirksomhet». Ved rullering av kommuneplanens arealdel forventer fylkeskommunen blant annet at kommunene «gjennom en næringsoffensiv holdning sikrer at det finnes et balansert tilbud av byggeklare næringsarealer og attraktive næringslokaler i byene og tettstedene til å møte en løpende etterspørsel i markedet». Av kapittel 5.2 i planbeskrivelsen til kommunedelplanen for Skoppum går det fram at tilgangen til ledige næringstomter er begrenset, og dette er utgangspunktet for at det er foreslått tre nye næringsområder i planforslaget. Administrasjonen mener derfor at næringsperspektivet ikke er tilfredsstillende belyst i fylkeskommunens uttalelse. Det bemerkes også at det i kapittel 2.8 i RPBA går fram at «Det forventes at regional og kommunal planlegging støtter opp om (InterCity-)satsingen gjennom høy arealutnyttelse rundt stasjonsområdene».

Administrasjonen har i brev datert 08.10.2020 bedt fylkeskommunen om en nærmere begrunnelse for innsigelsen. Tilbakemelding på henvendelsen er ikke registrert."

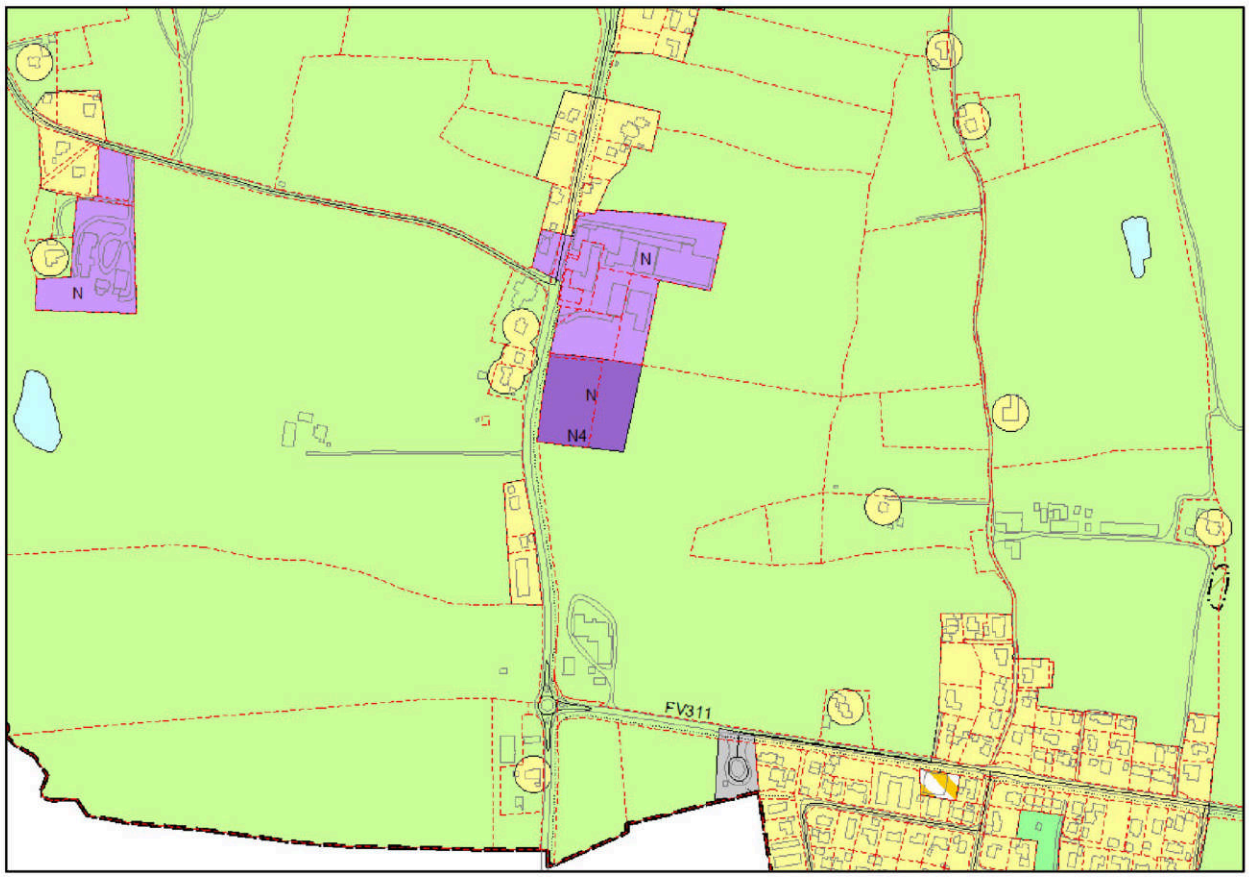
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (19.04.2021)
Foreslått omdisponering er i strid med jordloven § 9 og Stortingets jordvernstrategi. Det vises til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» og «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging», og FM kan ikke se at fortettingspotensialet er tilstrekkelig analysert og utnyttet som grunnlag for foreslått omdisponering av jordbruksarealet. FM mener heller ikke at samfunnsnytten forsvarer omdisponeringen. I avveiningen mellom sentral beliggenhet og nasjonale jordvernhensyn fremmer FM innsigelse til næringsområde BN6.

Administrasjonens merknader:
Målet med de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det går også fram av retningslinjene at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, og at potensialet for fortetting og transformasjon bør være kartlagt ved forslag om omdisponering av verdifull dyrka jord. Kommunene skal legge retningslinjene og vedtatte regionale planer til grunn for for arbeidet med egne planer.

I kapittel 5.2 i planbeskrivelsen er det gjort rede for status på eksisterende næringsområder i tilknytning til knutepunktet nye Horten stasjon. Etter administrasjonens vurdering bør denne kartleggingen, som viser at tilgangen på ledige næringstomter er begrenset, være tilfredsstillende dokumentasjon for å legge ut nye arealer ved trafikknutepunktet til næringsformål. Knutepunktsutvikling og sikring av arealer til næringsvirksomhet er sentrale satsingsområder i kommunens arealstrategi. Det vises også til at RPBA, hvor blant annet sikring av attraktive lokaliseringsalternativer for næringsliv og tilrettelegging for en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen er sentrale punkter, skal legges til grunn for kommunens planer."

Ved sluttbehandling av kommunedelplanen for Skoppum vedtok kommunestyret at området skulle videreføres som LNF-formål, men vurderes på nytt i kommuneplanrevisjonen. I forbindelse med at området nå på nytt foreslås omdisponert til næringsformål vises det til at planforslaget også innebærer tilbakeføring av 15 dekar dyrka mark på Borre som tidligere er avklart til utbyggingsformål. Dette arealet er nærmere omtalt i kapittel 14.9.

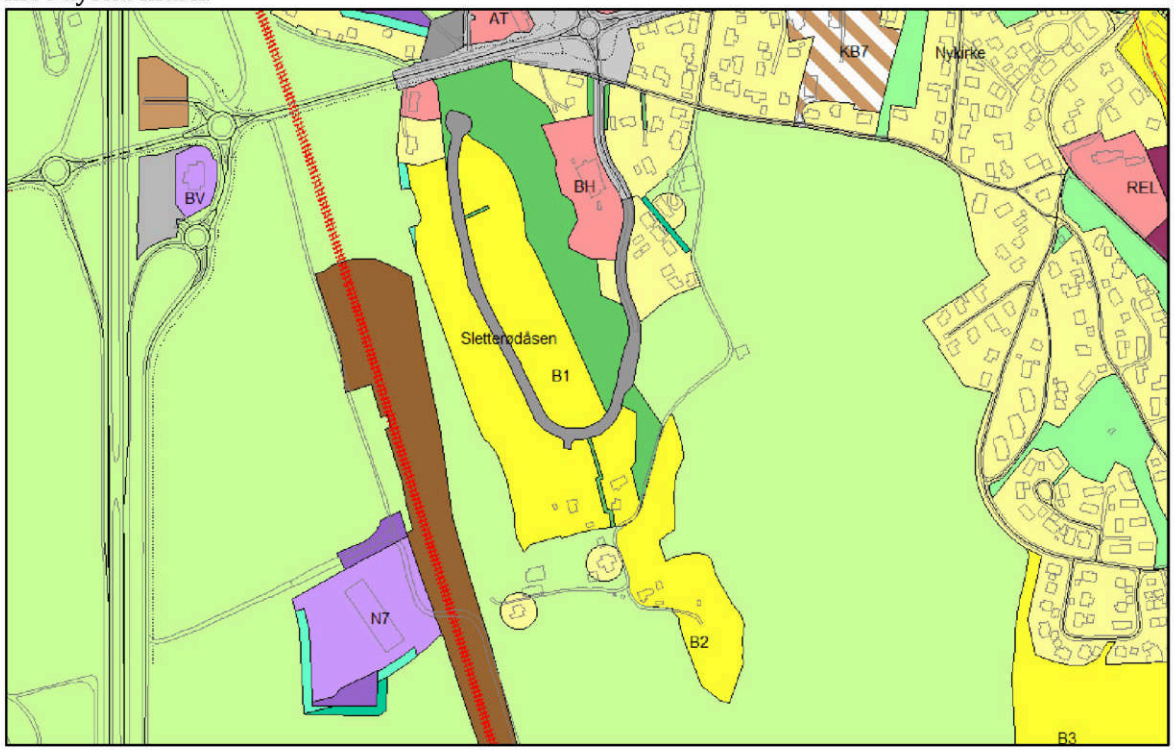
Område N4 (9,6 daa)
Område N4 ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde på Ra. Området vurderes å være attraktivt for plasskrevende industri, håndverksbedrifter, lager og logistikk. Den tidligere «Ra-banen» utgjør ca. 5.5 dekar av området. Endelig avgrensning av området ble avklart etter meklingsmøte hos Statsforvalteren. Av meklingsprotokollen går det fram at fylkeskommunen opprettholder adgang til å fremme innsigelse til en framtidig reguleringsplan dersom reguleringsplanen legges ut på offentlig ettersyn med forslag om en fjerde adkomst fra fv. 325. Dette innebærer at det i påfølgende reguleringsarbeidet ikke bør legges opp til en egen adkomst til område N4 fra fylkesveien. N4 bør dermed ses i sammenheng med tilstøtende næringsareal, og det bør tilstrebes felles adkomstløsninger ved utarbeidelse av reguleringsplan.



Område N7 (3,1 daa)

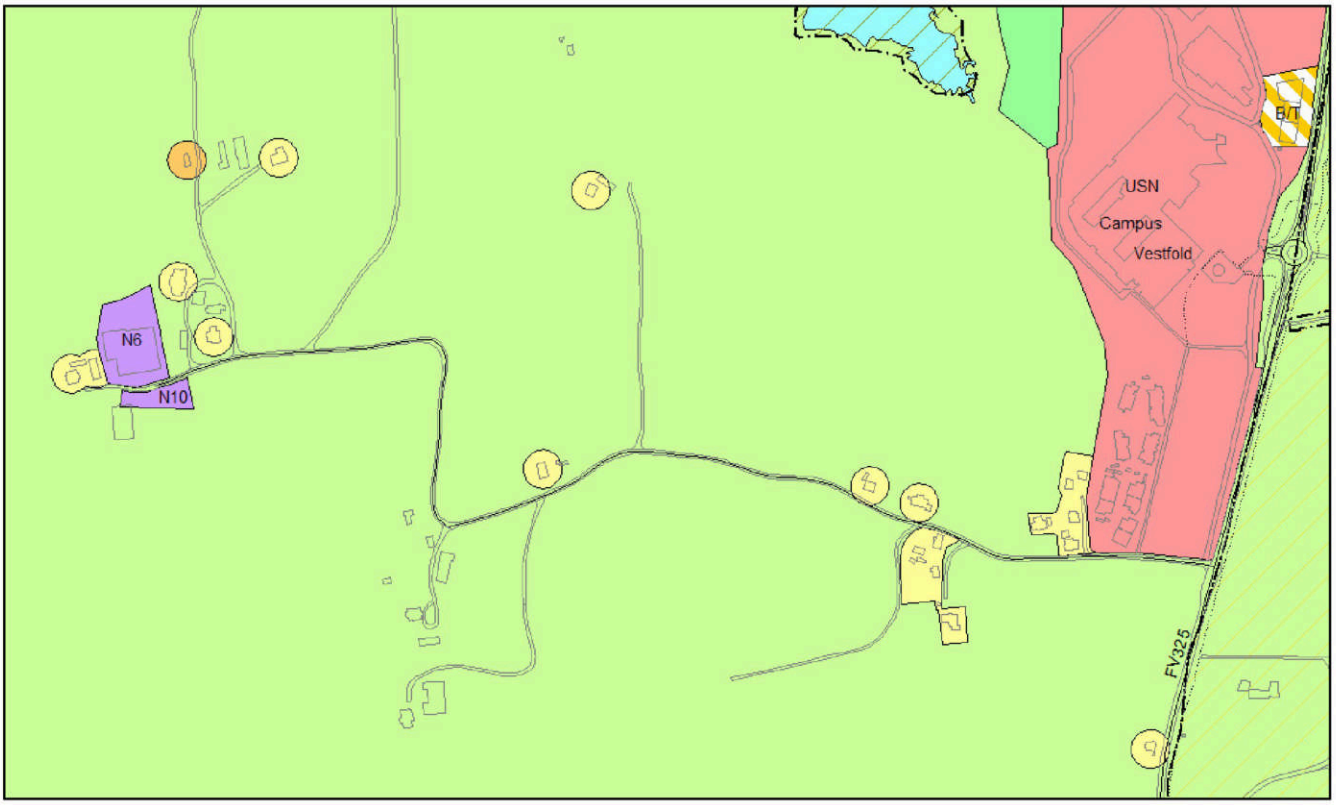
Planen legger til rette for at eksisterende næringsareal N7 kan utvides med 1,7 dekar i nordøst. Av punkt 2.3.6 i de utfyllende bestemmelsene går det fram at utvidelsen ikke kan finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen banegrunn» legges til grunn.

I sydvest kan eksisterende næringsareal utvides med 1,4 dekar. Det er avsatt en ti meter bred buffersone mot dyrka mark.



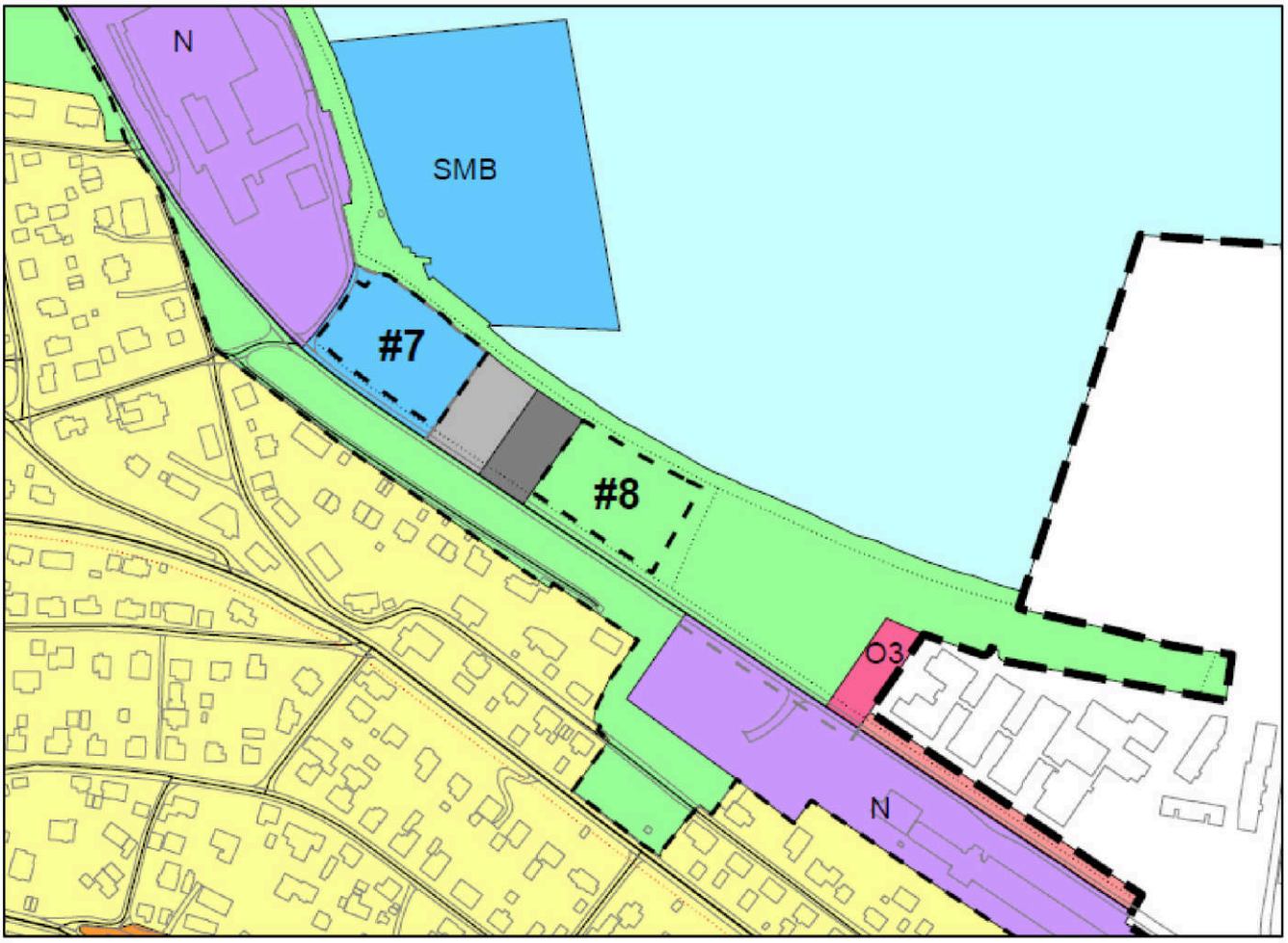
Område N10 (1,5 daa)

Område N10 omfatter en asfaltert plass som ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde N6. Ifølge punkt 2.3.5 i de utfyllende bestemmelsene tillates det ikke etablert støyende og / eller forurensende virksomhet i område N6. Bestemmelsen er utvidet til å omfatte område N10.



Bestemmelsesområdene # 7 og 8

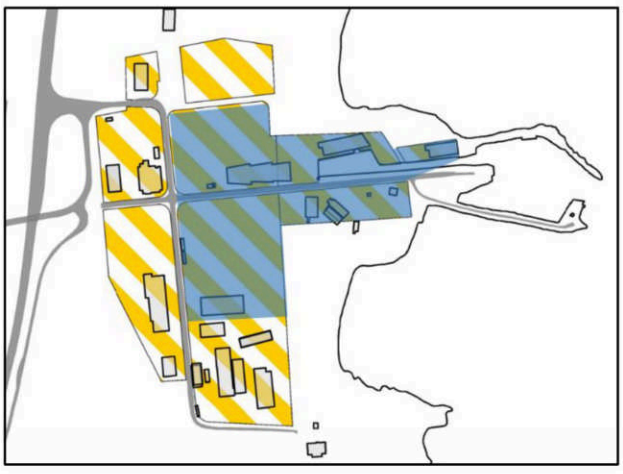
Kongsberg Maritime (område N på kartskissen) er en av Horten største private arbeidsplasser og har sammen med øvrige lokale virksomheter til Kongsberggruppen store ringvirkninger for lokalsamfunnet. Tilrettelegging for eventuelle utviklingsmuligheter anses å være av meget stor betydning for fremtidig næringsutvikling og verdiskaping. Det vil også ha stor betydningen for den viktige klyngen av teknologibedrifter som finnes i kommunen.



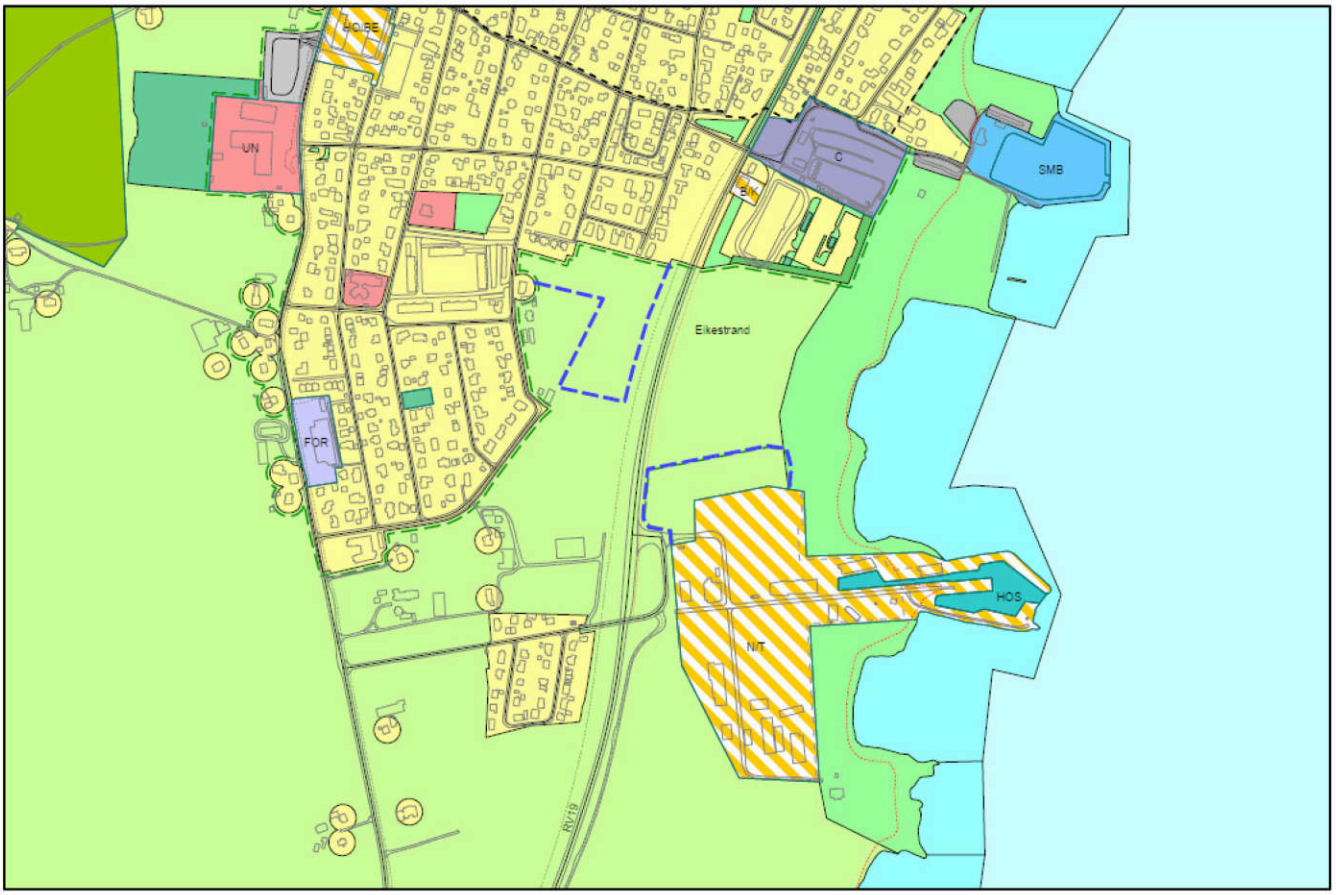
I kommuneplanen legges det til rette for at det innenfor område #7 kan tillates etablert av midlertidige lagerhaller o.l. Dersom dette skulle bli aktuelt må eksisterende parkeringsplasser / båtopplag i dette området flyttes. Område #8 er i dag regulert til friområde, men planen legger til rette for en midlertidig bruk som båtopplag.

Langsiktig utviklingsgrense (LUG), Langgrunn

Redningsselskapet (RS) har nylig vedtatt at RS Noatun skal utvides til å bli Redningsselskapets nye hovedsete, og innen 2024 skal administrasjonen flyttes fra Oslo til Langgrunn. Dette innebærer bygging av hovedkontor med 75 arbeidsplasser, samt nybygg med 40 rom for overnatting. Til sammen utgjør arealene som Redningsselskapet disponerer 37,9 daa på Langgrunn, jfr. arealer vist med mørk farge på kartskissen. Arealet syd for RS leies ut til eksisterende virksomhet (10 års leieavtale), og i vest er det etablert storkjøkken og energistasjon. Per i dag foreligger det ingen konkrete utbyggingsplaner for områdene nord for RS.



I forbindelse med høringen av Strategisk næringsplan høsten 2021 har Redningsselskapet kommet med innspill om at det må tas hensyn til den mangfoldige driften de har og planlegger på Langgrunn, og at kommunen legger til rette for en naturlig vekst i tilstøtende arealer. Redningsselskapets satsing på Langgrunn er svært viktig for framtidige arbeidsplasser og næringsutviklingen i kommunen, og i et langsiktig perspektiv bør det vurderes om næringsområdet kan utvikles noe mot nord.



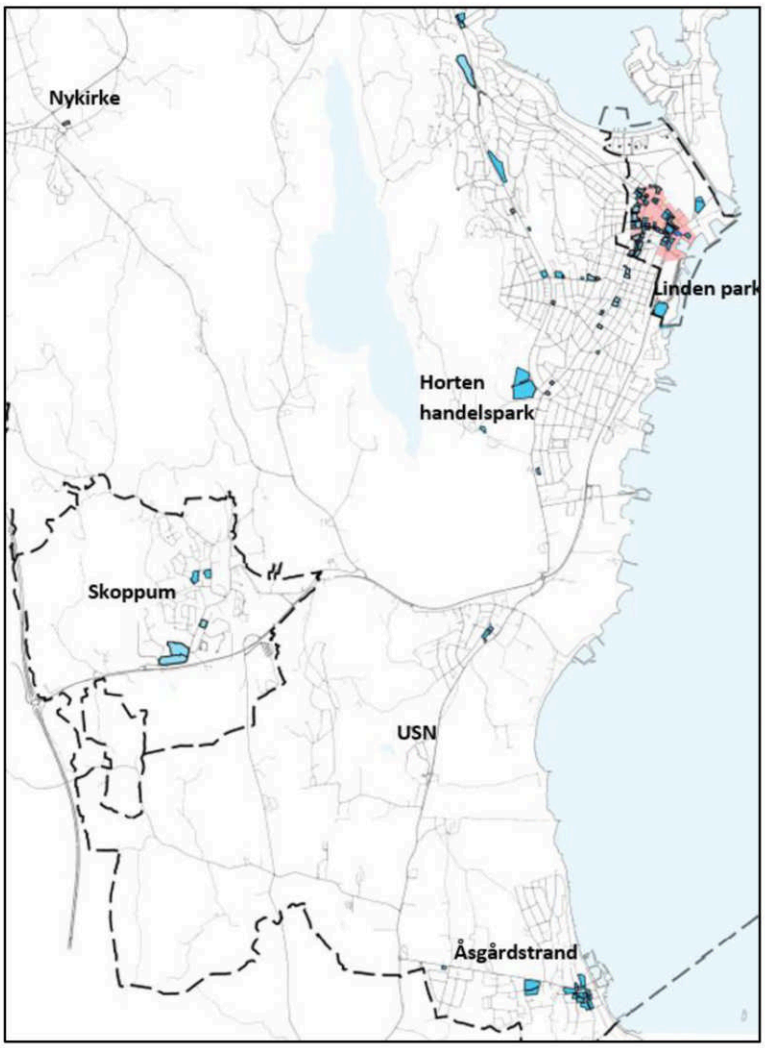
På kartskissen ovenfor er et eventuelt framtidig utvidelsesareal illustrert med blå stiplet strek. Området som er vist er på ca. 18 dekar og strekker seg ca. 60 meter nordover fra eksisterende byggeområde. 100-metersbeltet fra sjøen er ivaretatt.

Stiplet blå strek i tilknytning til boligområdet nordvest for Langgrunn er tidligere avklart langsiktig utviklingsgrense (LUG) som ligger inne i kommuneplanen.

14.3 Andre områder for handel

I sak KOM-013/21 besluttet kommunestyret at det i kommuneplanrevisjonen skal legges til rette for at Biltema skal kunne etablere seg i Horten. Biltema ønsker å bygge et varehus på 7.000 m² og har et samlet arealbehov på 15 – 20 dekar. Denne typen varehus defineres som «detaljhandel», vil ha ca. 30 ansatte og det forventes ca. 1000 kunder pr. dag.

Blå arealer på kartskissen til høyre viser områder som i gjeldende arealplaner er tilrettelagt for forretning / handelsvirksomhet. I de utfyllende bestemmelsene til arealdelen er det nedfelt at det ikke tillates oppført handelsvirksomhet større enn 1000 m² BRA eller flere enn ti butikker utenfor det som er definert som sentrumsområde i kommunedelplanen for Horten sentrum (markert med rødt på kartskissen). Det går videre fram at det ikke tillates etablert handelsvirksomhet som ikke er i tråd med kommuneplanen og gjeldende regional plan.



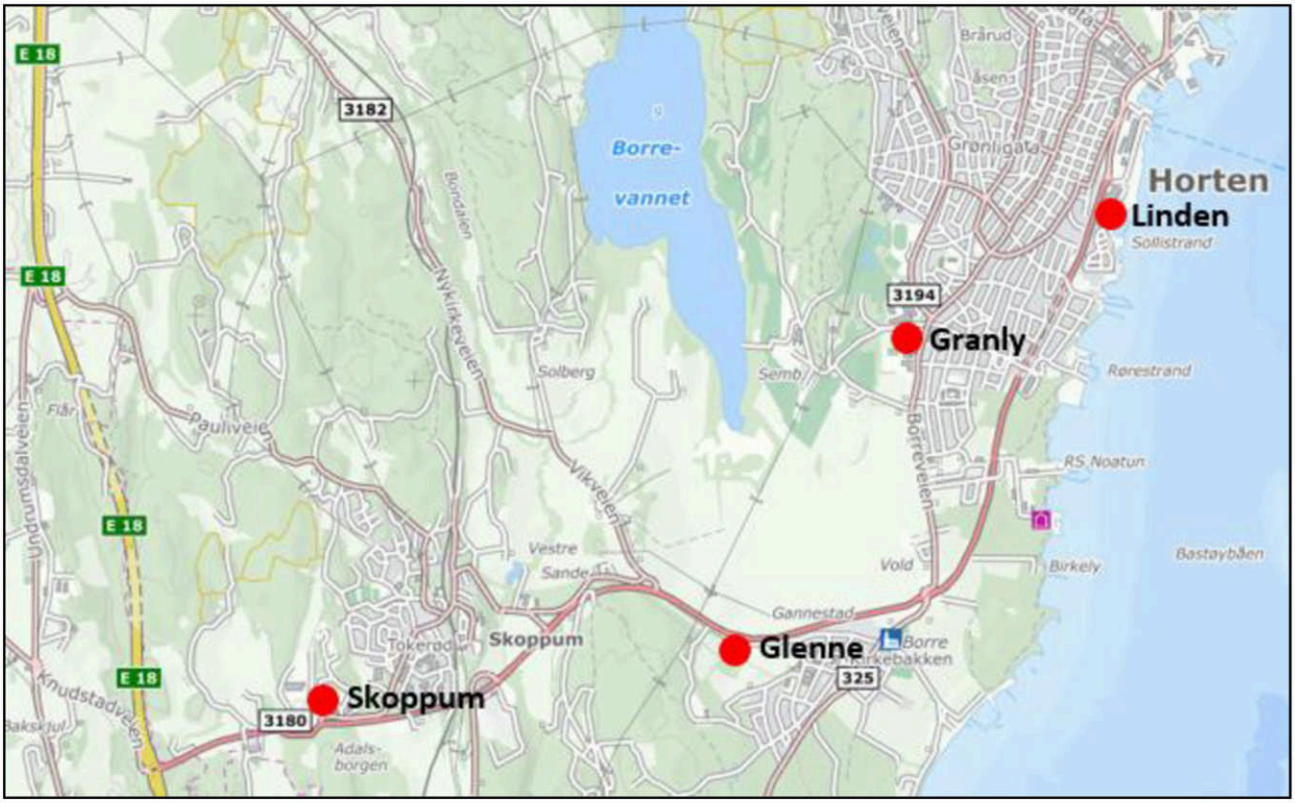
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) inneholder følgende regionale planbestemmelse som omfatter lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer:

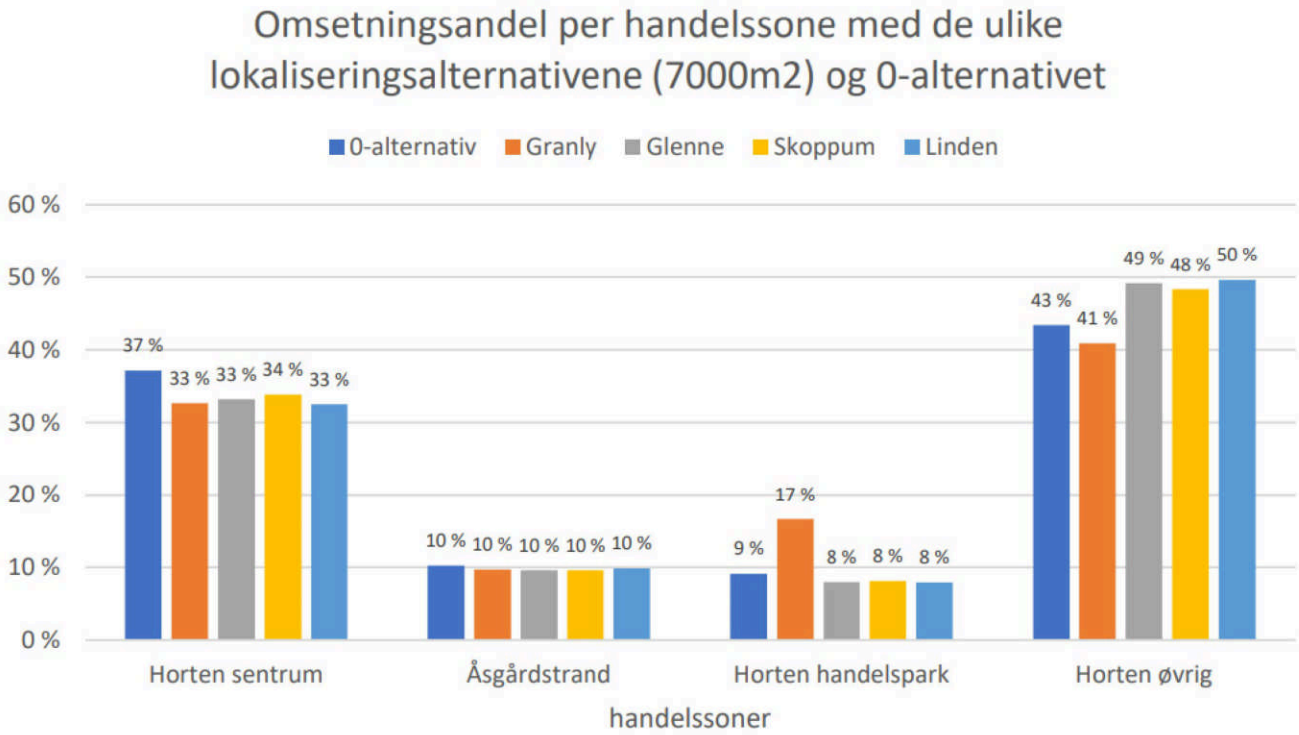
«Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3000 kvm eller utvidelse til over 3000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jfr. R6 og R7.»

I RPBA forutsettes det at kommuneplanens arealdel tar stilling til hvor handel kan etableres og til hvor mye handel som kan etableres i det enkelte område. Handel som det ikke er hensiktsmessig å etablere innenfor definerte by- og tettstedssentre, henvises til egne områder (andre områder for handel) . RPBA forutsetter videre at virkningene av nye handelsetableringer utredes i en handelsanalyse.

Et større varehus for Biltema kan vanskelig etableres innenfor definert sentrumsområde i Horten by. Det samme gjelder områdene Horten handelspark og Linden park som tidligere er avklart som «andre områder for handel». Det er derfor behov for å avklare andre alternative lokaliseringer i kommuneplanen.

I forbindelse med kommuneplanrevisjonen har Asplan Viak AS vurdert fire lokaliseringsalternativer med utgangspunkt i modellberegninger i ATP-handelsmodell for Vestfold.





Markedsandeler for handelssonene i Horten kommune med de ulike lokaliseringsalternativene (7000 m²) og 0-alternativet.

Handelsanalysen viser at ved alle de fire lokaliseringsalternativene syker markedsandelen for Horten sentrum med i underkant av 5 prosent sammenliknet med 0-alternativet. Ingen av alternativene vil gi noen vesentlig påvirkning av omsetningen i Åsgårdstrand. En lokalisering på Granly vil gi en økning på nesten 10 prosent for omsetningen i handelssonen Horten handelspark, samtidig som dette alternativet

vil medføre størst nedgang (-2 % sammenliknet med 0-alternativet) i markedsandelene til handelssonen Horten øvrig. Lokalisering på Glenne, Skoppum og Linden gir tilnærmet samme utslag på handelssonene. Etablering av Biltema på en av disse lokaliseringsalternativene vil ta markedsandeler fra Horten sentrum spesielt, men også noe fra Horten handelspark. Handelssonen Horten øvrig vil få rundt seks prosent større markedsandeler sammenliknet med 0-alternativet. Analysen viser at markedsandelen for Horten sentrum synker noe mindre ved etablering av butikk på 3500 m² fremfor 7000 m², uavhengig av lokaliseringsalternativ.

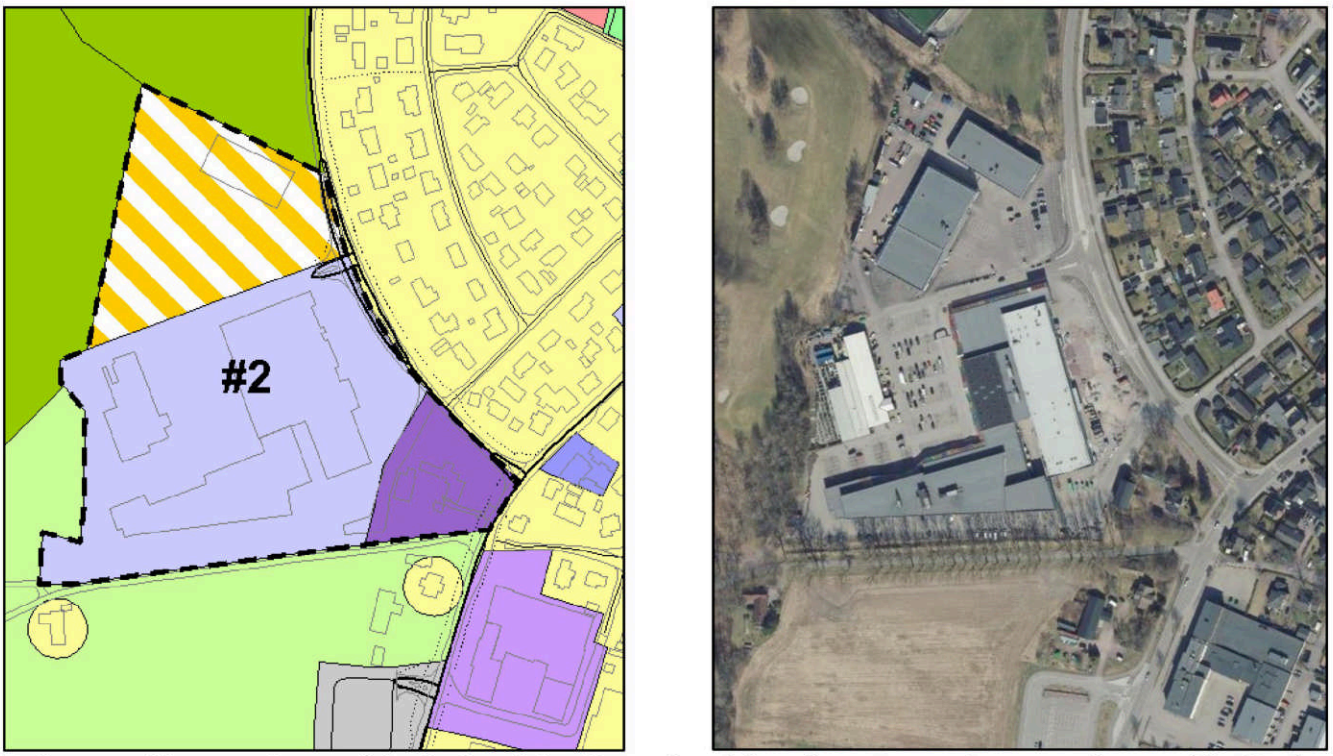
Alle fire lokaliseringsalternativene vil ta til dels store markedsandeler fra Horten sentrum, spesielt ved etablering av en butikk på 7.000 m². En lokalisering på Skoppum vil gi en marginal mindre effekt på handelen i sentrum. Reiseavstanden mellom de tettest befolkede områdene i kommunen er såpass stor, så en lokalisering på Skoppum vil antagelig i større grad ta markedsandeler fra tilgrensende kommuner og eventuelt flere gjennomreisende på E18 enn fra internt i kommunen.

Handelsanalysen peker også på at en lokalisering på Skoppum eller Glenne vil bidra til at det opprettes nye handelsområder utenfor eksisterende handelstilbud i kommunen, og at en slik spredning av handelstilbud vil kunne bidra til økt reiseaktivitet i tilknytning til handel internt i kommunen. En eventuell samlokalisering med andre handelstilbud vil kunne bidra til å begrense dette. Ut fra dette perspektivet vil lokaliseringsalternativene Granly og Linden være fordelaktig. Området mellom Linden park og Strandparken barnehage er imidlertid for lite for konseptet som Biltema ønsker å etablere i Horten, og dette alternativet vil således bare være relevant for et mindre varehus. Den største ulempen ved Granly-alternativet er knyttet til omdisponering av inntil 20 dekar dyrka mark. Regionale landbruksmyndigheter har tidlig i planarbeidet signalisert at det vil bli aktuelt å fremme innsigelse dersom dette alternativet fremmes i kommuneplanen.

Lokaliseringsalternativene Glenne og Skoppum vurderes tilnærmet likt i handelsanalysen. Alternativene er imidlertid ganske forskjellige når det gjelder arealdisponering. Selv om ny vei fra Glenneundergangen til Universitetet i Sørøst-Norge er under planlegging, vil Glenne-alternativet i stor grad innebære en isolert etablering omkranset av dyrka mark, i tillegg til at lokaliseringen i seg selv innebærer omdisponering av eksisterende LNF-område. Alternativet på Skoppum innebærer muligheter for å etablere Biltema i et tettsted, på arealer som allerede er avklart til utbyggingsformål i nærheten av kollektivknutepunktet nye Horten stasjon. I planforslaget er det avsatt et bestemmelsesområde #3 som omfatter områdene BN7, BN13, BN14 og BKB4 i kommunedelplanen for Skoppum, samt forslag til nytt næringsområde N3 vest for innfartsparkeringen. Bestemmelsesområdet definerer «andre områder for handel» med en tilhørende bestemmelse som legger til rette for at det kan etableres ett varehus på 7000 m² innenfor området. Bestemmelsesområdet # 3 med tilhørende bestemmelse i arealdelen supplerer arealbruken som er fastsatt i kommunedelplanen for Skoppum, jfr. pkt. 5 i de utfyllende bestemmelsene.



Bestemmelsesområde #3, «andre områder for handel» #3 Uavklart innsigelse



Tidligere avklart «andre områder for handel» i Horten handelspark er vist som bestemmelsesområde #2 på plankartet.



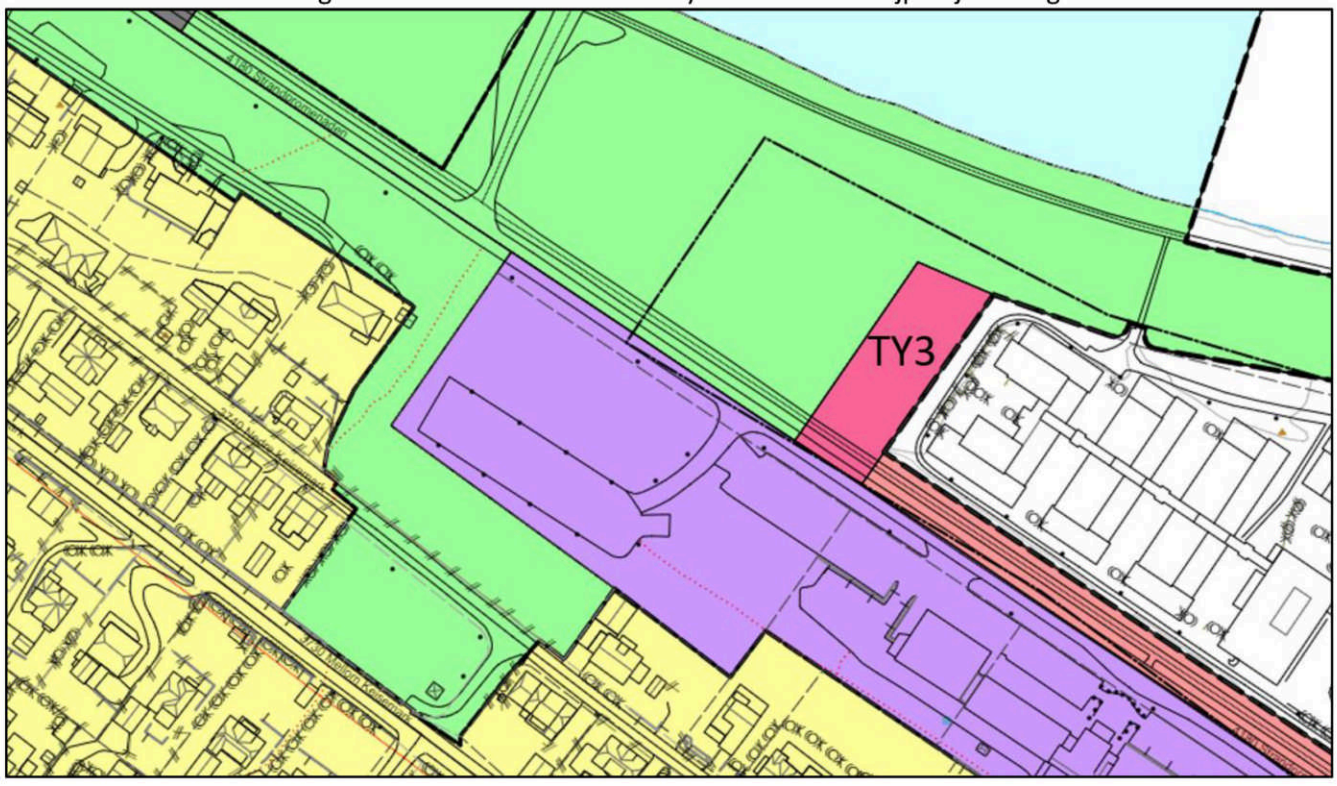
Områder avsatt til «andre områder for handel» i kommuneplanen.

14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet

Nye arealer som er avsatt til offentlig formål i kommuneplanen:

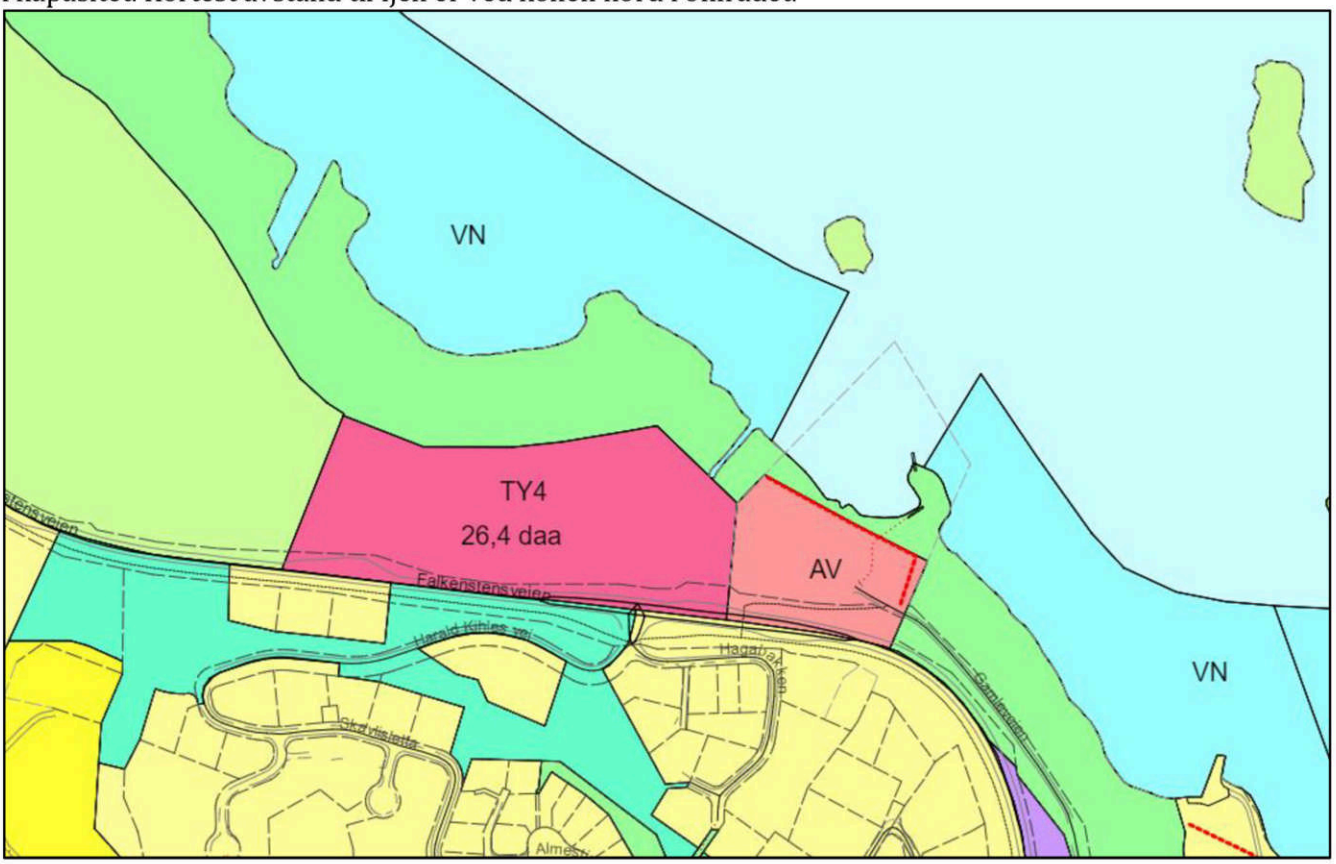
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Offentlig formål:	TY3	1,5	Utvidelse (parkering) Indre Havn sykehjem. Uavklart innsigelse
	TY4	26,4	Utvidelse Falkensten renseanlegg.
Sum:		**27,9**	

Indre Havn sykehjem, TY3 (1,5 daa) Uavklart innsigelse
Det er behov for å etablere flere parkeringsplasser i tilknytning til Indre Havn sykehjem. Sykehjemmet omfattes av reguleringsplanen for Indre Havneby vest (PlanID: 393) og Kommunedelplanen for Horten sentrum. Tilstøtende areal mot vest ser ut til å være eneste nærliggende areal som kan dekke parkeringsbehovet. I reguleringsplanen for Strandpromenaden fra 1981 er område regulert til trafikkområder; båtopplag og kjørevei, mens det er avsatt til friområde i kommuneplanen. En omdisponering av 1,5 daa fra friområde til offentlig formål (parkering) anses å ha små negative konsekvenser for andre arealbruksinteresser i området. Grunnforhold og forurensede masser må hensytas i videre detaljprosjektering.



Falkensten renseanlegg, TY4 (26,4 daa)
For å kunne tilfredsstille aktuelle framtidige rensekrav (miljøgifter, medisinrester, nitrogen og mikroplast) må det legges til rette for nye arealer som kan benyttes til renseanlegg. «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv» (utgitt av Klima- og miljødepartementet i 2021) gjeninnfører fokus på nitrogen som forurensningsbidrag også i ytre Oslofjord, og behovet for nitrogenrensing skal utredes. En lokasjonsstudie utført i 2019, hvor ni ulike alternative lokaliseringer til renseanlegg ble vurdert, konkluderer med at dagens lokalisering av Falkensten renseanlegg er den eneste plasseringen som er realistisk, da andre plassering vil medføre behov for ombygging av store deler av

avløpsnettet. En utvidelse av området ved dagens anlegget innebærer at andre viktige arealbruksinteresser som jordbruk og naturmangfold blir berørt. Det er imidlertid ikke behov for å benytte hele det foreslåtte arealet (26,4 daa) til renseanlegg, men det vil være nødvendig med ytterligere detaljplanlegging for å avklare nærmere hvor renseanlegget kan plasseres samtidig som de berørte arealbruksinteresser ivaretas på en best mulig måte. Grunnforhold er et viktig tema ved valg av plassering, og utførte undersøkelser viser at en større utvidelse av dagens anlegg kun kan foregå mot vest. Eksisterende renseanlegg må i anleggsperioden kunne driftes uten større restriksjoner og reduksjon i kapasitet. Kortest avstand til fjell er ved kollen nord i området.



I de utfyllende bestemmelsene (punkt 2.5.5) stilles det krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til renseanlegg i område TY4. Adkomstforhold, geoteknisk stabilitet, lokalisering av renseanlegget og nødvendige avbøtende tiltak skal avklares i reguleringsplanen. Det skal i størst mulig grad tas hensyn til dyrka mark og arealer som er viktig for naturmangfoldet.

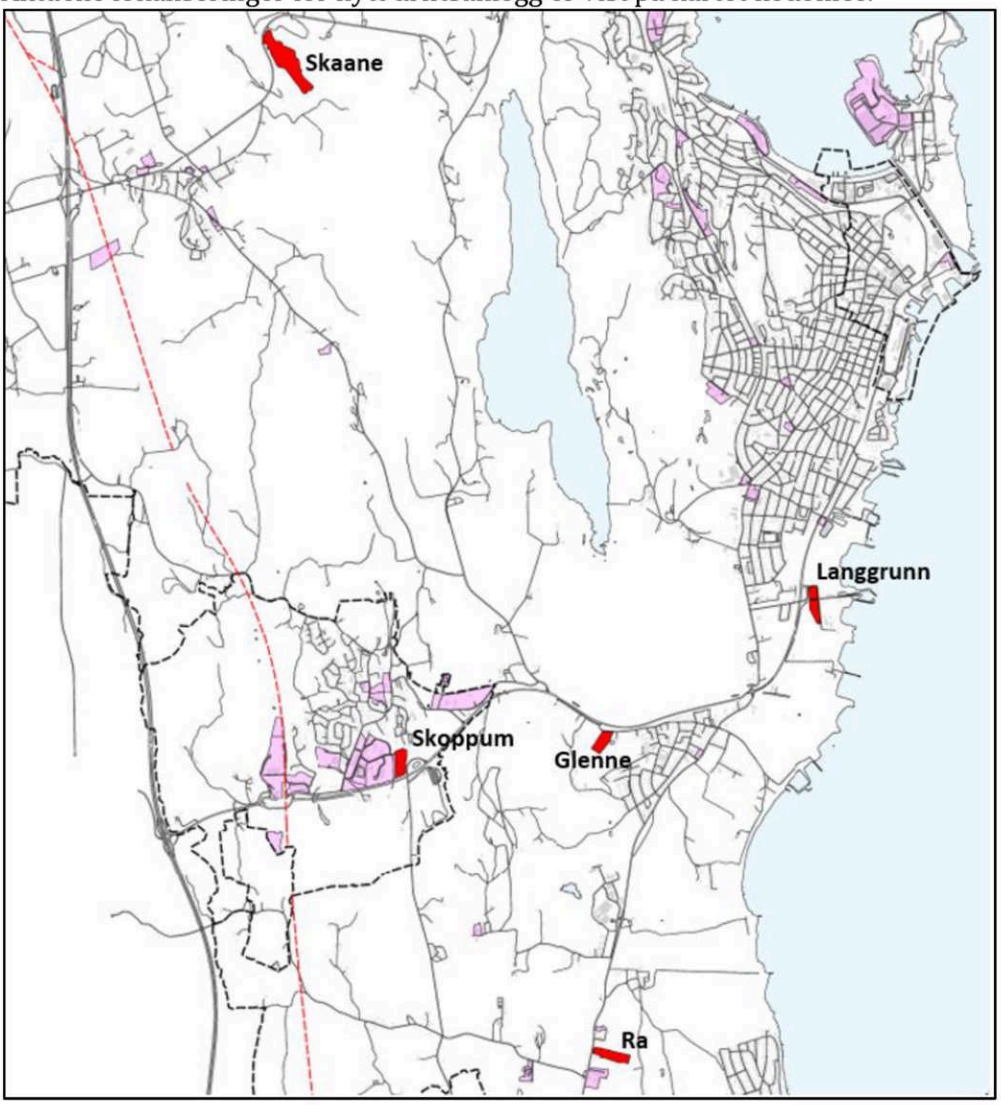
Lokalisering av kommunalt driftsanlegg

Det kommunale driftsanlegget er i dag lokalisert i bygningsmassen på HAC i Horten sentrum. Anlegget inngår i nylig vedtatt reguleringsplan for Horten Havn, og må flyttes før havneplanen kan realiseres. I sak KOM-009/21 vedtok kommunestyret at ny lokalisering av kommunalt driftsanlegg skal vurderes i kommuneplanrevisjonen.

Arealbehovet for et nytt driftsanlegg er vurdert til vel 15 dekar. Driftsanlegget bør inneholde kontorer (65 stk), parkering, garasjer, lager, verksted og lagringsplass for rørmateriell og strøsand. Sentrale kriterier for lokalisering er:

- Sentral plassering med kortest mulig kjøreavstander
- Samlokalisering av enhetene gir betydelige synergier og bidrar til effektiv drift

Aktuelle lokaliseringer for nytt driftsanlegg er vist på kartet nedenfor.



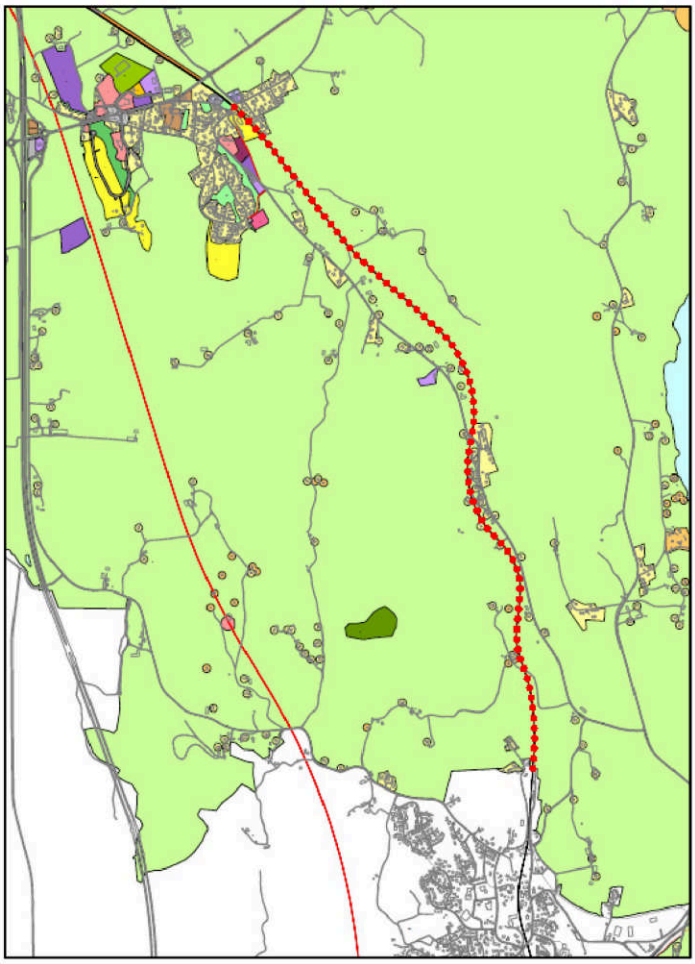
Vurdering av de ulike alternativene er sammenstilt i tabellen nedenfor.

Alternativ lokalisering:	Fordeler:	Ulemper:
Skaane (11 min reisetid til Rustadbrygga)		Det forventes at driften av pukkverket i området vil vare i ytterligere 15 år. Alternativet er således ikke aktuelt.
Langgrunn (3 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal (ca. 20 daa) - Nærhet til sentrum - Ferdig regulert tomt eid av Horten kommune - Teknisk infrastruktur	
Glenne / Sandeveien	- Tilstrekkelig areal (17 daa)	- Omdisponering av LNF-område / må reguleres - Tomt må erverves - Større tiltak for å håndtere overvannsproblematikk i området må påregnes - Stor mulighet for marin leire i området
Skoppum (10 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal - Horten kommune eier en tredjedel av et samlet areal på ca. 18 daa - Avsatt til byggeområde (næring) i KDP Skoppum	- Høyspent luftledning som går over tomta må fjernes for at tomta skal kunne benyttes (anslått kostnad til 15 mill av Lede AS)
RA (8 min reisetid til Rustadbrygga)	- Tilstrekkelig areal (ca. 21 daa) - Tomt eid av Horten kommune - Ingen kjente konflikter knyttet til kulturminner eller rekreasjonsinteresser	- Omdisponering av LNF-område / må reguleres - Ikke tilrettelagt for vann og avløp eller bredbånd - Adkomst til offentlig vei kan være utfordrende - Aktsomhetsområde for kvikkleire berører den vestligste delen av tomta

Skaane og Skoppum vurderes som urealistiske lokaliseringsalternativer for nytt driftsanlegg, mens Ra og Glenne vil innebære omdisponering av LNF-arealer. I Kommunedelplanen for Klima og Energi 2020-2032 er det nedfelt en målsetning om at direkte klimagassutslipp fra kommunal virksomhet skal være redusert med 90 prosent innen 2032. Med tanke på å minimere transportarbeidet vil Langgrunn være det klart beste lokaliseringsalternativet. Kommunalområde Teknisk har i tillegg beregnet at denne lokaliseringen gir både lavest investeringskostnad og lavest driftskostnader. Langgrunn er eneste alternativ hvor lokalisering av driftsanlegg med tilhørende kontorer er avklart planmessig, og området anses som godt egnet til formålet. Hvorvidt en etablering av nytt driftsanlegg også skal legge til rette for en samlokalisering av fem enheter med totalt 65 kontorarbeidsplasser er en organisatorisk beslutning som bør tas i andre prosesser enn kommuneplanens arealdel. En generell føring i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk er at virksomheter med mange ansatte eller besøkende bør lokaliseres til eksisterende byer.

14.5 Etterbruk av dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum

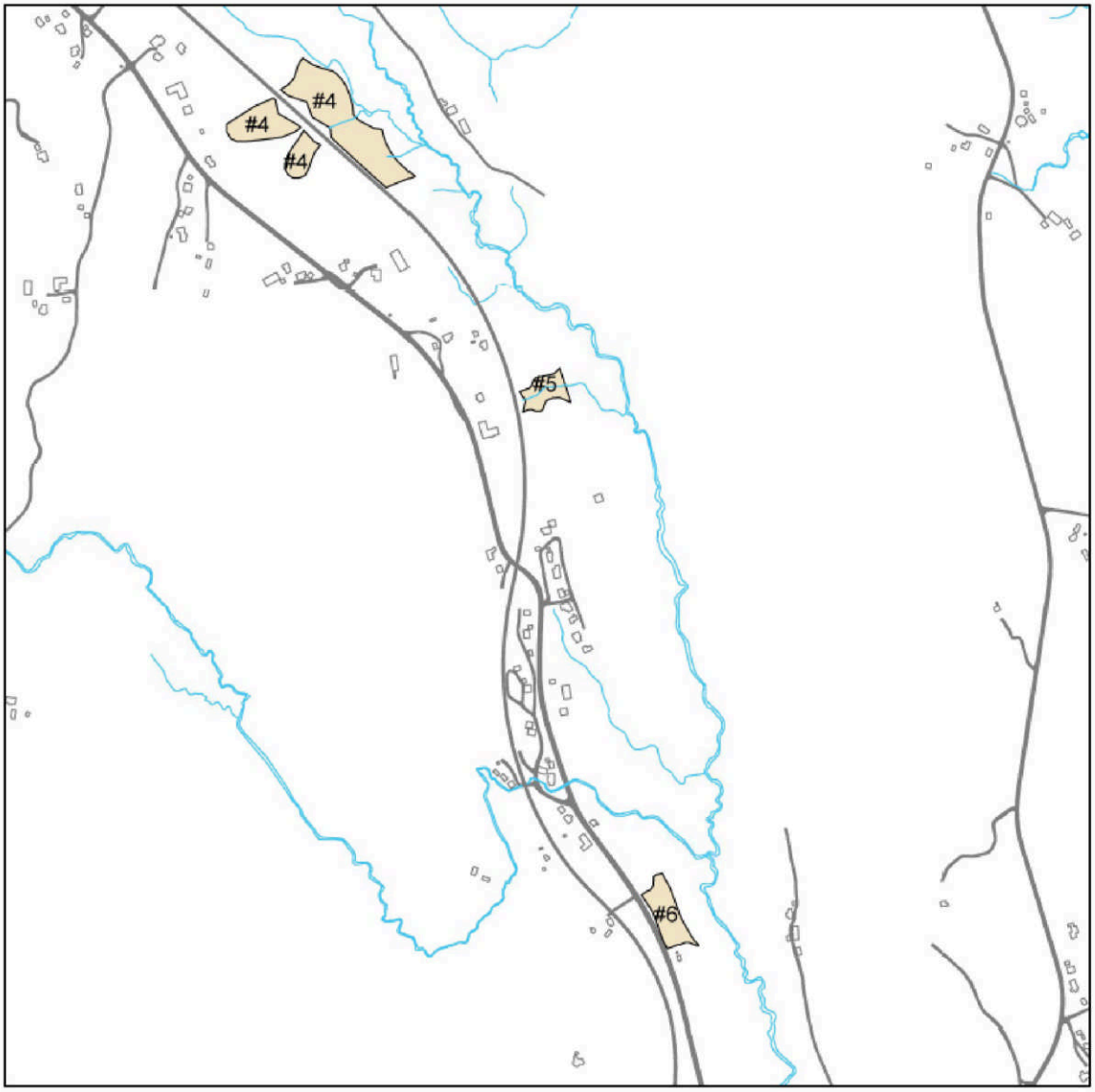
Mellom Horten og Skoppum er det etablert gang- og sykkelvei på det gamle sidesporet. Dagens jernbanespor mellom rv. 19 og Skoppum stasjon er avsatt som framtidig gs-vei i kommunedelplanen for Skoppum, og arbeidet med å regulere gs-vei mellom Nykirke og Falkensten er igangsatt. Dersom strekningen mellom Nykirke og Skoppum også legges til rette for gang- og sykkelvei vil det bli et sammenhengende sykkelveinett som knytter alle disse stedene sammen. Vedtak i sak KOM-162/21 innebærer at dagens jernbanespor mellom Nykirke og Skoppum skal prioriteres til framtidig gs-vei, og framtidig arealbruk er avsatt i henhold til vedtaket.

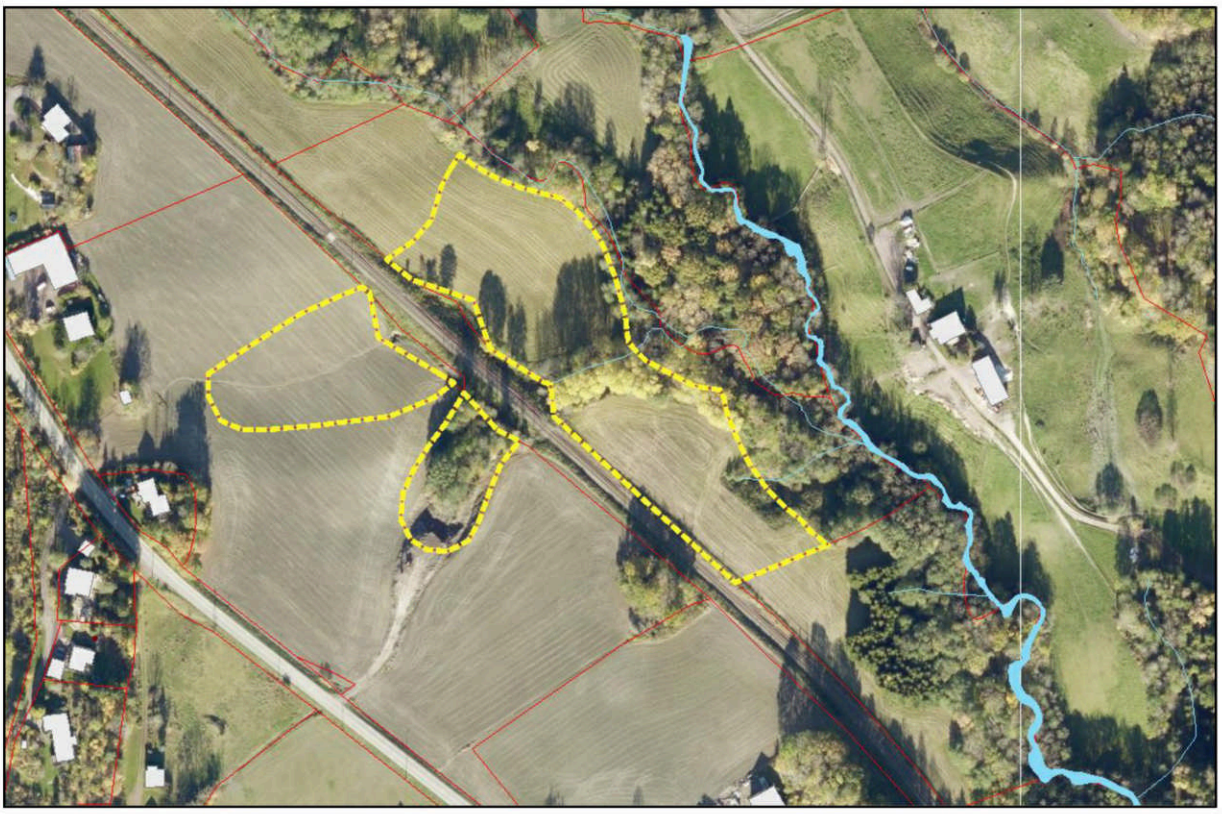


I reguleringsplanen for Vestfoldbanen er det fastsatt at prosess for etterbruk av eksisterende bane skal være igangsatt før nytt dobbeltspor tas i bruk. I videre detaljplanlegging vil det være viktig å utrede mulighetene for at gs-veien blir mest mulig tilgjengelig for de som bor langs Nykirkeveien, og ikke bare en transportstrekning mellom tettstedene.

14.6 Arealer for deponering av rene masser, #4 - 6

I planen er det lagt til rette for at tre områder mellom Nykirke og Horten kan benyttes som midlertidige massedeponier. LNF-formålet opprettholdes for disse arealene som avmerkes som «bestemmelsesområder». I de utfyllende bestemmelsene er det stilt krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates. Reguleringsprosessen skal avklare adkomstforhold, geoteknisk stabilitet (ligger under marine grense), deponienes omfang og varighet, samt nødvendige avbøtende tiltak. I bestemmelsene er det også presisert at det kun tillates oppfylling av rene masser, og at arealene skal tilbakeføres til landbruksformål etter endt oppfylling. Områdene er avgrenset slik at en 50 meter buffersone mot vassdraget i øst opprettholdes, jfr. pkt. 2.7.5 i bestemmelsene. De tre områdene utgjør til sammen 30 dekar, hvor område # 4 representerer størst potensiale med en anslått kapasitet på inntil 50.000 m³ rene masser.





Område #4, 22 dekar



Område #5, 3 dekar

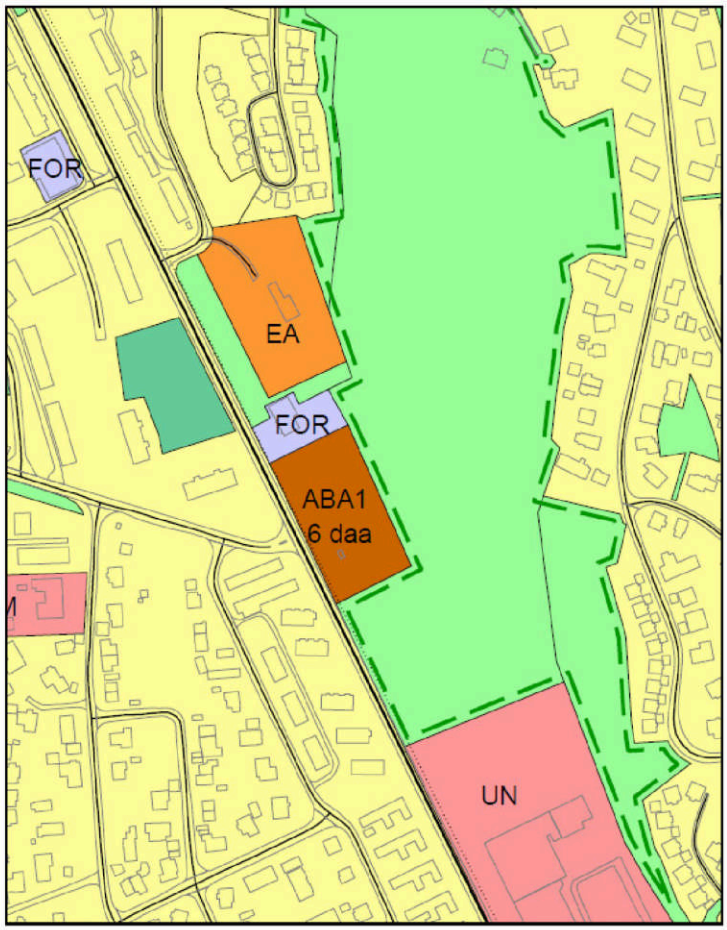


Område #6, 4,2 dekar

14.7 Utfordringer knyttet til håndtering av forurenset overskuddsnø

Det har blitt tatt prøver (ikke mikroplast) fra snø over flere år, og resultatene viser ikke forurensing i stor grad. Den lave forurensingen i prøvene kan henge sammen med hurtig deponering av snø, og at kommunale veier ikke saltes.

Et område ved Indre Havn har vært benyttet til snødeponi i lengre tid, og krav fra Statsforvalteren har aktualisert behovet for et permanent deponiområde. Ved en permanent løsning må smeltevannet kunne samles opp og renses. I kommuneplanrevisjonen er det to aktuelle områder vurdert, et ved Indre Havn og et i Holtandalen, jfr. område 18 og 19 i konsekvensutredningen. Område ABA1 er avsatt til permanent snødeponi i planen.



14.8 Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

I planprogrammet er det nedfelt at punkt 2.2.5 i de utfyllende bestemmelsene skal vurderes i kommuneplanrevisjonen. Bestemmelsen gjelder for området som er definert som «hagebyen Horten» og har følgende ordlyd:

2.2.5 #1 hagebyen Horten
I tillegg til fellesbestemmelsene gjelder følgende for området #1 hagebyen Horten:

a) Total utnyttelse kan ikke overskride % BYA: 30%.
b) Det tillates kun oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig.
c) Nye tiltak skal tilpasses til omkringliggende bebyggelsesstruktur. Det tillates ikke fragmentering av den sammenhengende hagestruktur.
d) Ved tiltak i henhold til pbl § 20 -1 skal de være minimum 200 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal pr. boenhet, på bakkeplan.
e) Nye tiltak skal harmonere med eksisterende arkitektonisk uttrykk i området. Det tillates moderne formspråk (arkitektur) der tiltaket på en god måte tilfører eller innordner seg «hagebyens» karakter.

I bestemmelsens bokstav b) er det tydelig definert at det kun tillats oppføring av boligtype enebolig eller tomannsbolig innenfor hagebyen, mens det i bokstav d) stilles krav til 200 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet. Bestemmelsen er ikke til hinder for at det kan etableres hybler. Innledningsvis i bestemmelsen er det imidlertid presisert at «hagebybestemmelsen» gjelder i tillegg til fellesbestemmelsene. Dette innebærer blant annet at punkt 2.2.7 som omhandler hybler også gjelder innenfor hagebyen. Rekkevidden av bestemmelsene kan illustreres ved et eksempel:

> I en tomannsbolig innenfor hagebyen er det ønskelig å etablere to hybler i tillegg til de to boenhetene som er i bygningen fra før. Hagebybestemmelsen (2.2.5) krever 200 m^2 uteoppholdsareal per boenhet, til sammen 400 m^2. Hybelbestemmelsen (2.2.7) krever 50 m^2 uteoppholdsareal per hybel, til sammen 100 m^2. Totalt gir dette krav om 500 m^2 uteoppholdsareal for tomannsboligen inkludert to hybler.
>
> I tillegg er det krav om 1 parkeringsplass per hybel og 1 – 2 parkeringsplasser per boenhet (avhengig av bruksareal).

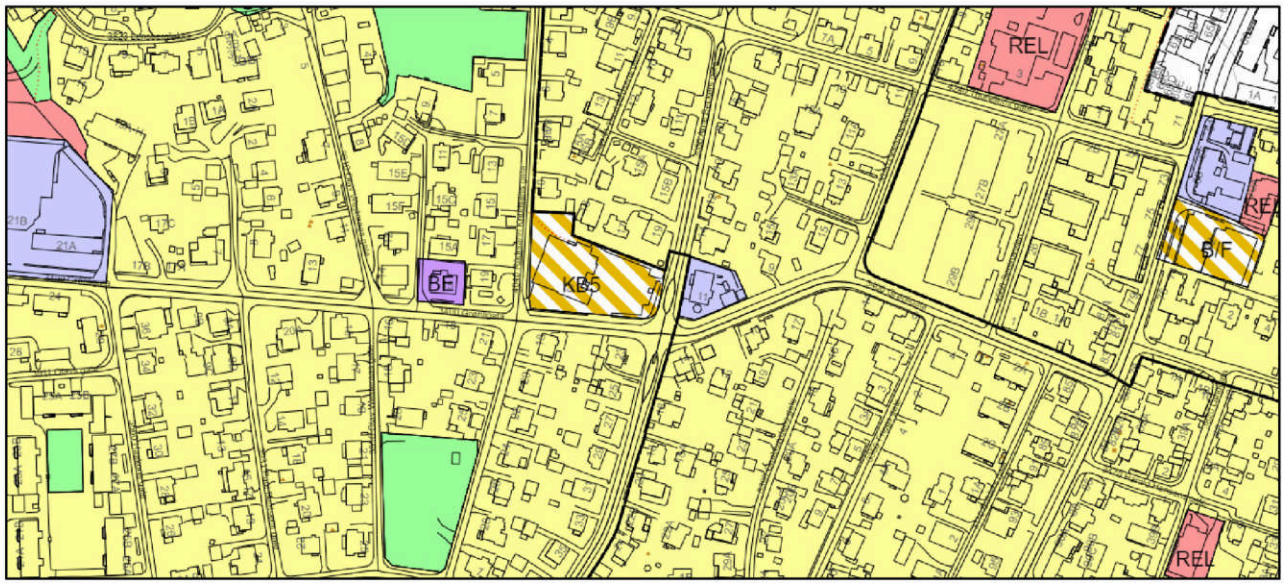
Bestemmelsenes krav til uteoppholdsareal per boenhet innebærer at det kun på forholdsvis store tomter kan etableres hybel i tillegg maksimalt to boenheter. Da de fleste boligtomtene i hagebyen har begrenset tomtestørrelsen anbefales bestemmelsene videreført i revidert plan.

14.9 Andre områder

Endret arealbruk innenfor områder avsatt til «Bebyggelse og anlegg»:

Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Kombinerte formål:	KB5	3	Grønnligata
	KB6	8	Sollistrand
	KB7	18	Fagerheim skole, Nykirke
Sum:		**29**	

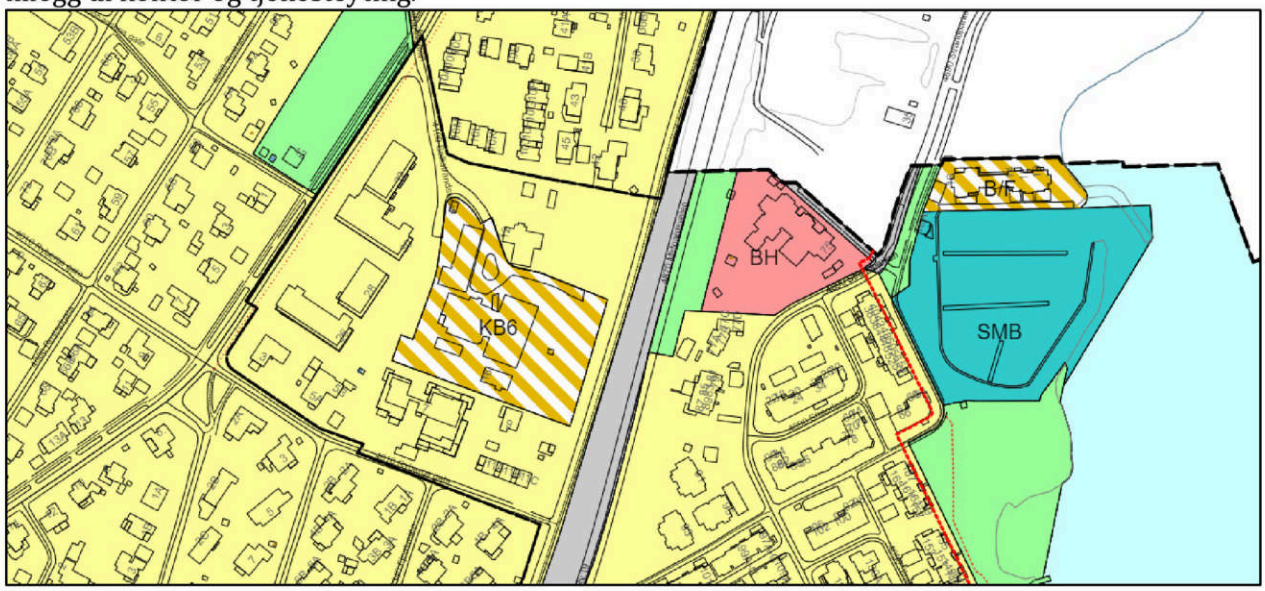
Område KB5 (3 daa)
Område KB5 omfatter Grønligata 13 hvor det i dag er etablert dagligvareforretning med forsamlingslokale i andre etasje. Eiendommen er tidligere regulert til industri, og gjeldende arealformål i kommuneplanen er forretningsformål. Eiendommen ønskes utnyttet til dagligvarehandel på bakkeplan, med leiligheter over. Eiendommen har en sentrale beliggenhet med kort vei til Horten sentrum. Bestemmelsesområde for «Hagebyen Horten» grenser til eiendommen i nord og øst, jfr. sort stiplet strek på kartutsnittet.



Da en tilrettelegging for boligformål vil kunne gi flere sentrumsnære boenheter, er formålet i kommuneplanen endret til kombinert formål; forretning / bolig. Det er ikke tatt stilling til utnyttelsesgrad og byggehøyder, da dette best kan avklares ved en konkretisering av prosjektet i påfølgende detaljregulering. Eiendommen ligger noe eksponert til, på grensen til hagebyen Horten, og tilpasning av ny bebyggelse til omgivelsene må således vektlegges spesielt i videre planarbeid.

Område KB6 (8 daa)
Området KB6 i Sollistrandveien er regulert til kontor/allmennyttig formål. Vestfold tingrett er i dag leietaker, men skal samlokaliseres i Tønsberg. Det er i den forbindelse fremmet ønske om noe mer fleksible rammebetingelser for framtidig bruk av eiendommen, hvor boligformål også kan vurderes. Området har en sentral beliggenhet i østbyen, med boligbebyggelse på tre kanter, og Kjeldsbergs Plass ligger i umiddelbar nærhet. Gjeldende reguleringsplan er store deler av eksisterende bygningsmasse gitt et vern ved regulert hensynssone «bevaring kulturmiljø» / spesialområde bevaring. En endring av

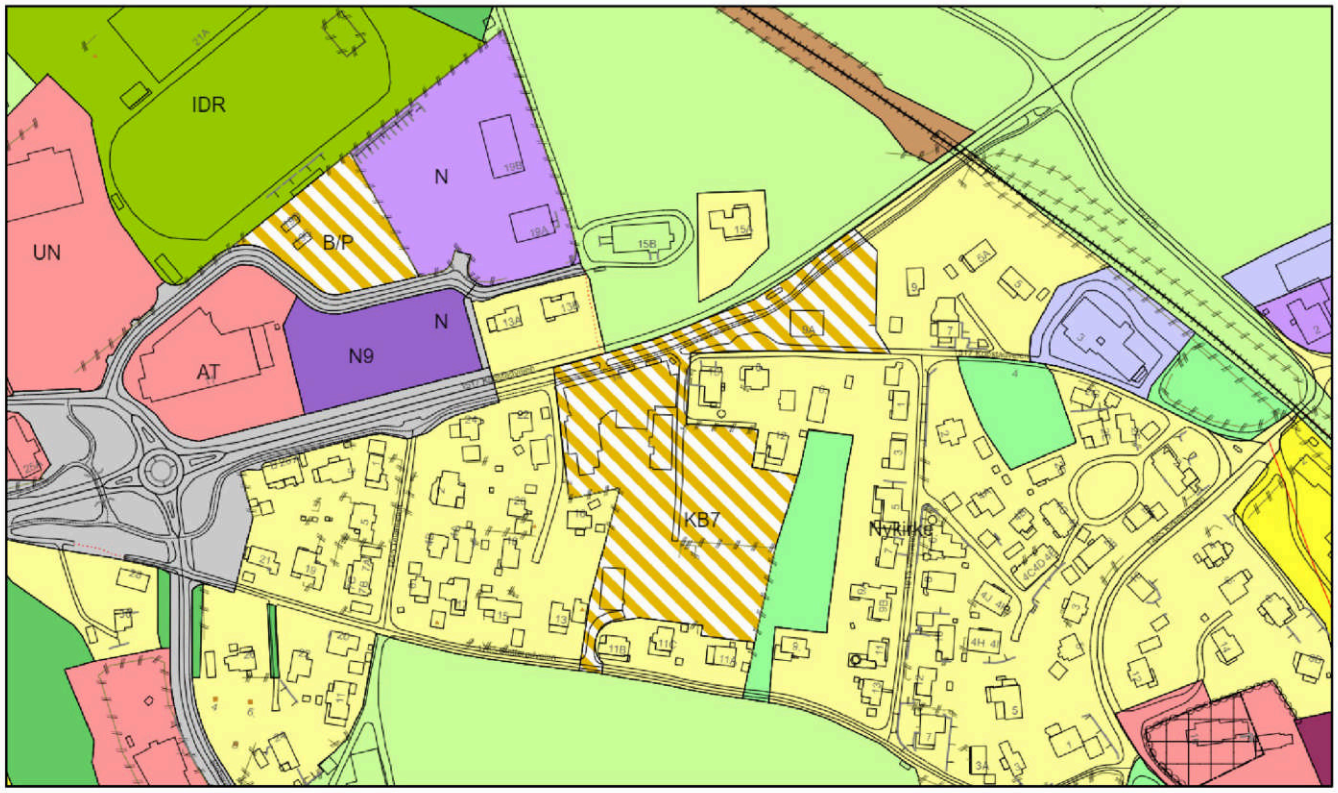
arealformålet vil ikke svekke vernebestemmelsene, men kun åpne for en framtidig bruk til boligformål i tillegg til kontor og tjenesteyting.



Formålet i kommuneplanen er endret fra Offentlig/privat tjenesteyting til kombinert formål; bolig, næring, kontor og tjenesteyting. En eventuell framtidig tilrettelegging for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner må avklares i en detaljreguleringsplan / reguleringsendring.

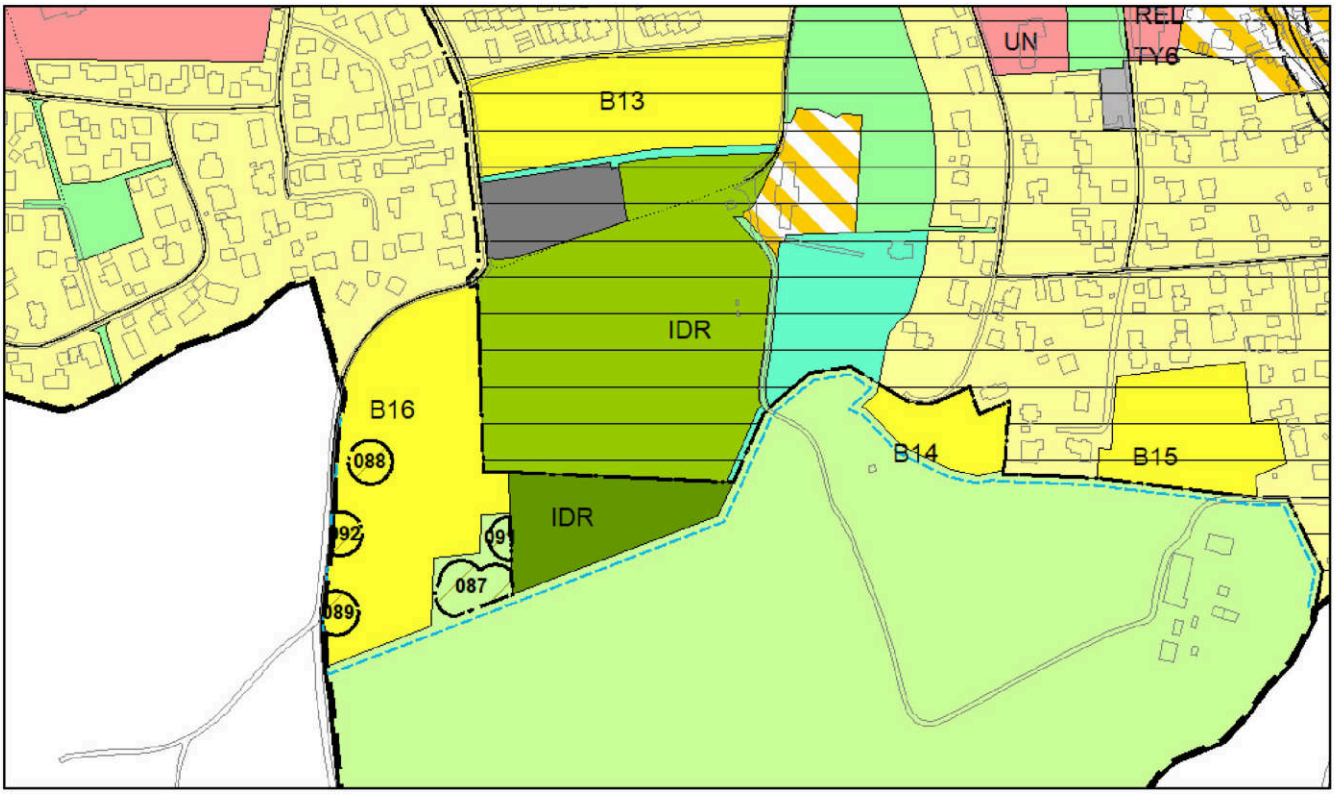
Område KB7 (18 daa)

Område KB7 omfatter området ved dagens skole (Fagerheim) på Nykirke. Ny skole er under etablering ved idrettsanlegget, og når denne tas i bruk kan den gamle skoletomta transformeres til andre formål. Området som i dag er avsatt til offentlig formål er endret til kombiner formål; bolig, næring, tjenesteyting og grønnstruktur i kommuneplanen. Framtidig arealbruk avklares nærmere i en reguleringsprosess.



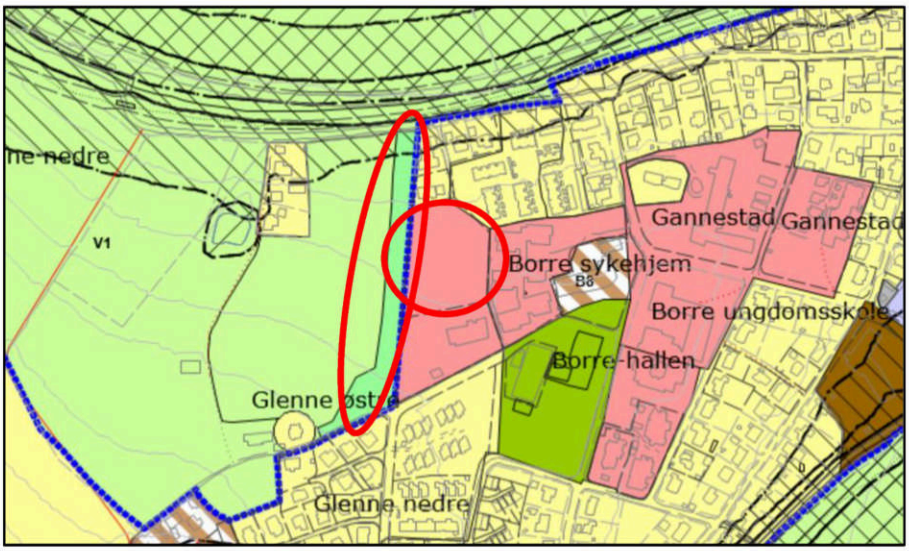
Område B16 (21,4 daa)
Område B16 i Spettåsveien / Bakkemyra ligger i forlengelsen av eksisterende boligbebyggelse og grenser til Åsgårstrand idrettsanlegg i øst og kommunegrensen i vest. Arealet, som tidligere har vært avsatt til idrettsformål, ligger innenfor avklart langsiktig utbyggingsgrense (LUG). Kommunestyret har i sak KOM-114/21 godkjent et privat planinitiativ for detaljregulering til boligformål. Arealet er avsatt til framtidig boligområde i kommuneplanen.

Endelig avgrensning av område B16 ble avklart etter meklingsmøte hos Statsforvalteren. Av meklingsprotokollen går det fram at miljøvernavdelingen og kommunen skulle fortsette dialogen etter møtet, for å forsøke å bli enige om en bestemmelse for ivaretaking av naturtypen hule eiker. En omforent løsning ble vedtatt i kommunestyrets møte den 9. november 2022, jfr. sak KOM-140/22. I tillegg til å sette av 2,6 dekar i syd-østre del av området til LNF-formål, ble følgende formulering tatt inn i de utfyllende bestemmelsene, jfr. punkt 1.15.13: *«Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal eiketrærne avmerket som hensynssone «bevaring av naturmiljø» i LNF-området ivaretas. Tiltak som kan skade trærne tillates ikke. Eiketrærne innenfor avmerket hensynssoner i boligområdet skal utredes og avklares i reguleringsarbeidet»*.



Tilbakeføring av byggeområde / friområde til LNF-formål

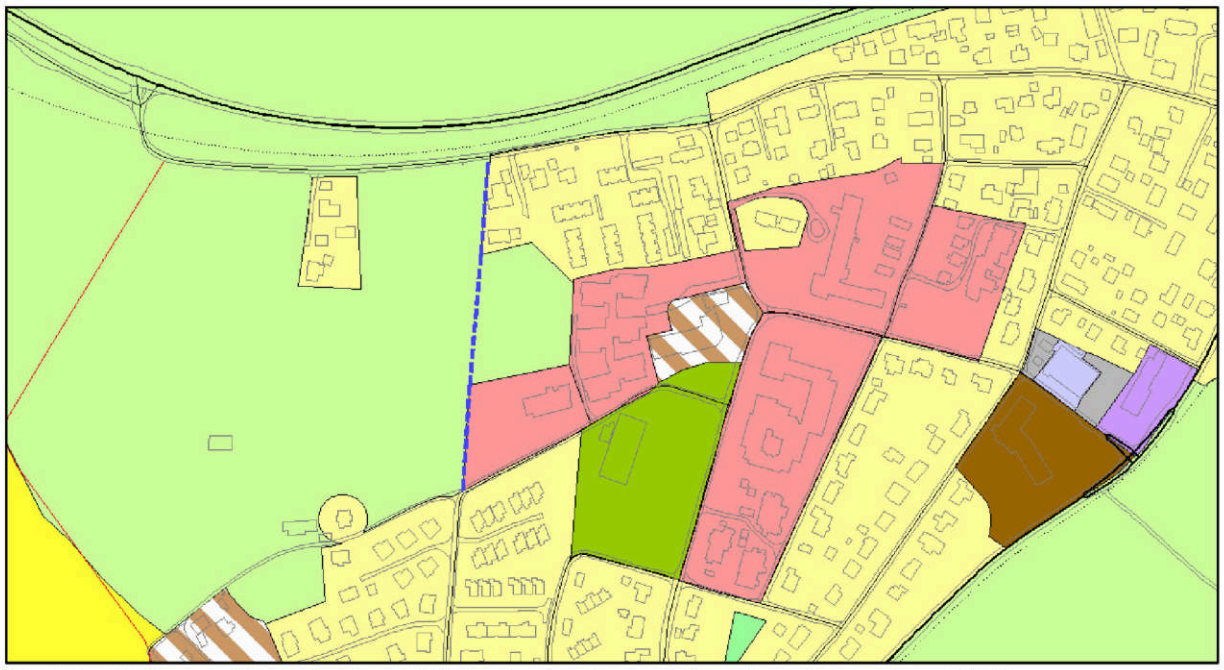
I 2007 ble det i kommuneplanen avsatt et område (gbnr 12/3) på 7,7 dekar for en framtidig skole på Borre. Arealet består av dyrka mark og er fortsatt ikke utbygd. Det foreligger heller ingen konkrete behov eller planer om utbygging til det tiltenkte formålet. I revidert plan er arealet tilbakeført til LNF-formål slik at dagens landbruksdrift kan opprettholdes. Tilstøtende areal (7 daa) mot vest er tilbakeført fra friområde til LNF-formål da dette arealet også består av fulldyrka jord med god jordkvalitet. Endringen innebærer tilbakeføring av ca. 15 dekar dyrka mark som tidligere er godkjent omdisponert til andre formål.



Kommuneplan fra 2019. Byggeområde og friområde som tilbakeføres til LNF-område er vist med rød strek.



Ortofoto som viser at området består av dyrka mark.



Kartutsnitt fra revidert plankart. Blå strek viser langsiktig utbyggingsgrense (LUG).

Byggeområdet som tilbakeføres til LNF-formål ligger «inneklemt» med bebyggelse på tre sider, og arealets størrelse tilsier at det arronderingmessig ikke er optimalt for moderne landbruksdrift. Dersom det i framtiden skulle oppstå behov for å ta i bruk arealet til offentlig / privat tjenesteyting bør dette kunne vurderes på nytt. På plankartet er langsiktig utbyggingsgrense (LUG) tatt med for å markere dette.

14.10 Justeringer i plankartet

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan og fastsatt arealbruk er bindende for nye tiltak. Det er således viktig at plankartet har en tilfredsstillende nøyaktighet. Første generasjon av plankartet til kommuneplanens arealdel ble utarbeidet i liten målestokk med tanke på trykking på papir. Med dagens digitale kartløsninger kan kommuneplanen ses i store målestokker og i kombinasjon med andre kartdata som for eksempel eiendomsgrenser og reguleringsplaner. For at plankartet skal være mest mulig entydig er det viktig at plandataene har tilfredsstillende nøyaktighet, og i denne kommuneplanrevisjonen er følgende lagt til grunn for å forbedre lesbarheten og kvaliteten:

- arealbruken er justert i samsvar med nylige vedtatte reguleringsplaner
- formålsgrenser er justert i samsvar med reguleringsplaner og / eller eiendomsgrenser der det er åpenbart at grensene skal være sammenfallende
- regulert grønnstruktur er innarbeidet i plankartet for å unngå tvil om hvilken arealbruk som er gjeldende (samsvar mellom reguleringsplaner og arealdelen)
- for å bedre plankartets lesbarhet er «markagrensen» og «byggegrense» (mot sjø) lagt henholdsvis 5 og 0,5 meter til siden for formålsgrensen (grensen mellom to ulike arealformål) – ved praktisering av planen skal nærliggende formålsgrense legges til grunn både for markagrensen og byggegrensen
- byggeområder som ikke er utbygd er vist som «planlagt / framtidig» byggeområde
- Veier er i liten grad avsatt som arealer til samferdselsanlegg (vei) i kommuneplanen. Dette innebærer at veiareal hovedsakelig er vist som LNF-område eller som en del av tilstøtende byggeområde. Da det vil være ressurskrevende å få innarbeidet samferdselsanlegg på en tilfredsstillende måte i plankartet er det i denne revisjonen valgt å legge inn veiene som «samferdselslinjer». E18 er vist som «fjernvei», riks- og fylkesveier som «hovedvei» og kommunale veier som «samlevei».
- Planlagte / framtidige byggeområder er gitt en uavbrutt nummerering

Påskrift

Kommunal- og moderniseringsdepartementets anbefalte forkortelser for arealformål er lagt til grunn for plankartet. Forkortelser som er benyttet er listet opp nedenfor.

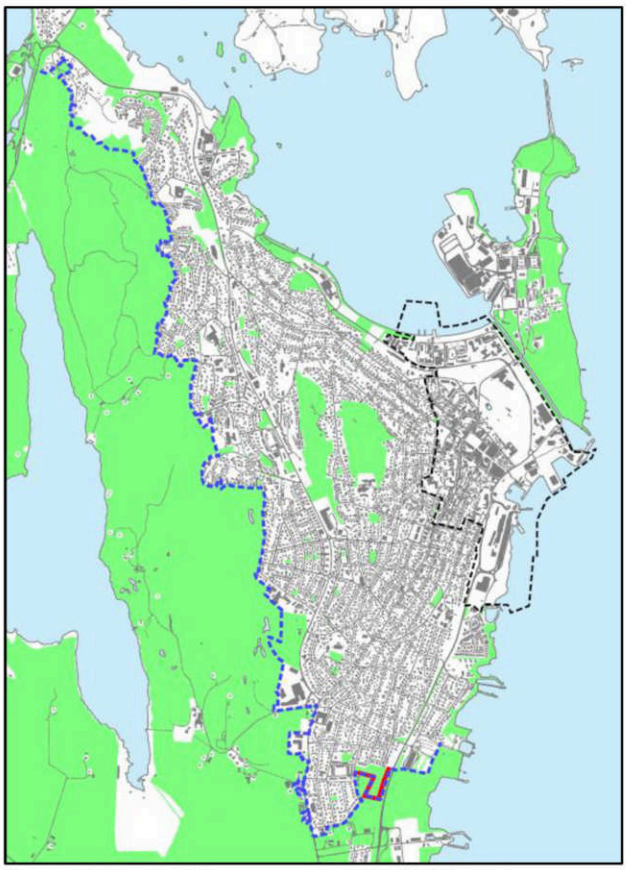
ABA	Andre typer bebyggelse og anlegg (snødeponi)
AT	Annen offentlig eller privat tjenesteyting
AV	Avløpsanlegg
B/F	Bolig/forretning
B/F/K/T	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
B/N	Bolig/næring
B/P	Bolig/parkering
B/T	Bolig/tjenesteyting
B	Boligbebyggelse
BH	Barnehage
BKB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KDP Skoppum)
BN	Næringsvirksomhet (KDP Skoppum)
BV	Bensinstasjon
C	Campingplass
EA	Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg
FOR	Forretning
FOR/BV	Forretning/bensinstasjon
GO	Golfbane
GU	Grav- og urnelund
HO	Hotell
HO/BE	Hotell/bevertning
HOM	Helse-/omsorgsinstitusjon
HOS	Havneområde i sjø
IDR	Idrettsanlegg
KB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
KU	Kulturinstitusjon
LSN	LNF-område for spredt næringsbebyggelse (Semb hovedgård)
N	Næringsvirksomhet
N/F	Næring/forretning
N/T	Næring/offentlig eller privat tjenesteyting
O	Offentlig eller privat tjenesteyting
REL	Forsamlingslokale for religionsutøvelse
SB	Samferdsel, bane
SKB	Skytebane
SMB	Småbåthavn
SPA	Samferdsel, parkering
UN	Undervisning

Markagrensen og langsiktig utviklingsgrense (LUG)

I Regional plan for bærekraftig arealpolitikk er det anbefalt at langsiktige utviklingsgrenser vises i kommuneplanens arealdel eller på et eget temakart. Langsiktige utviklingsgrener markerer yttergrensene for hvor framtidig utbygging kan skje. I kommuneplanen for Horten er det tre steder hvor fastsatt LUG åpner for ytterligere utvidelse av bebygde områder; Horten syd ved Eik, vest for Tonsåsen og syd i Åsgårdstrand.

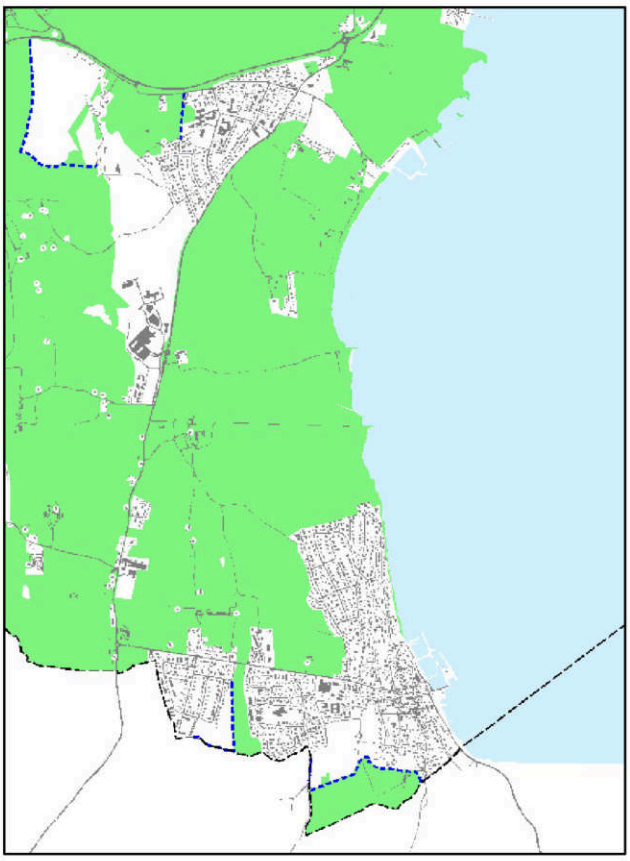


Markagrensen (grønn stiplet strek), Horten



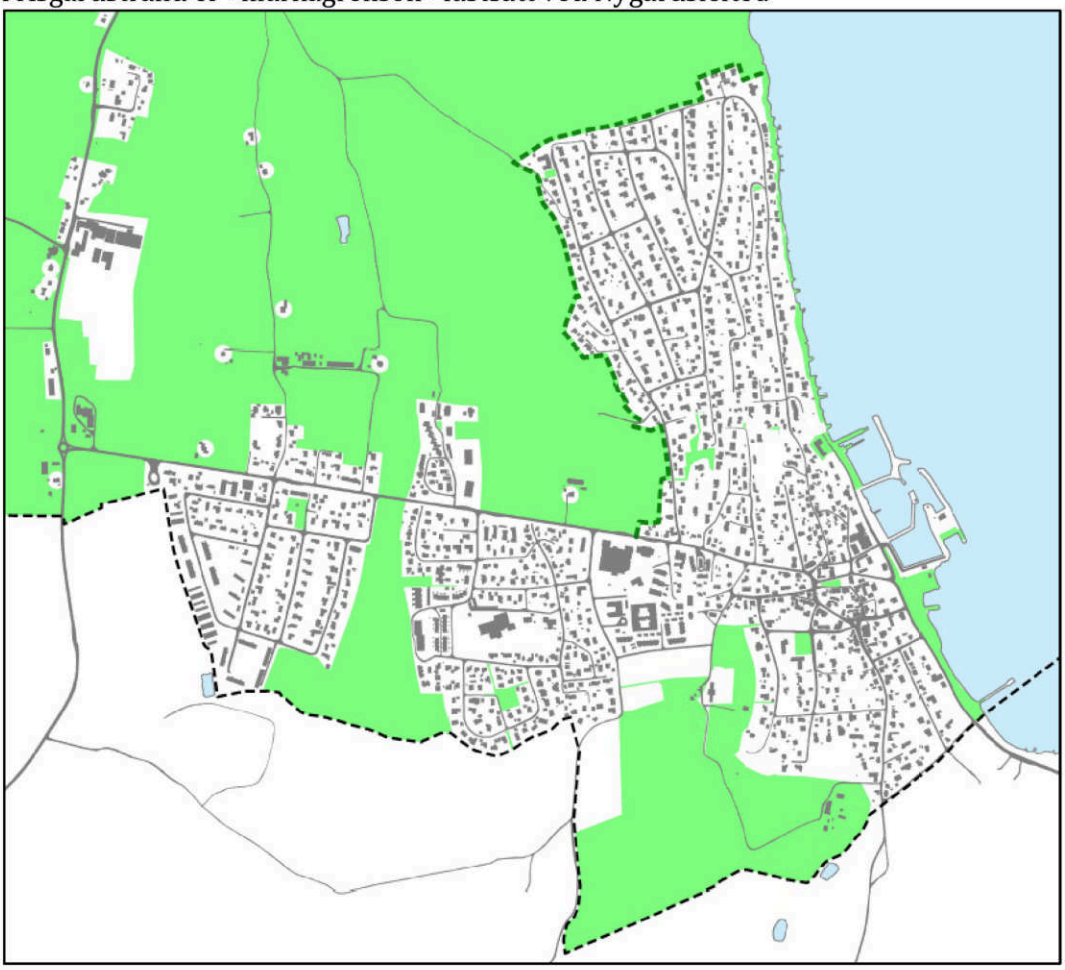
Langsiktig utviklingsgrense LUG (blå stiplet strek), Horten

På kommuneplankartet fra 2019 kan det være vanskelig å se markagrensen og «langsiktig utviklingsgrense» da det er flere linjer som ligger over hverandre. De to linjene er sammenfallende ved Horten by, med unntak av ett område ved Eik hvor LUG inkluderer deler av LNF-området (markert med rød strek på kartet til høyre ovenfor). For å bedre plankartets lesbarhet er markagrensen nå lagt noen meter utenfor formålsgrensen og den viser tydelig skillet mellom bebygde områder og tilstøtende utmarksområder. Det bør således ikke være nødvendig å vise «langsiktig utbyggingsgrense» på plankartet i tillegg der den er sammenfallende med markagrensen. På revidert plankart er langsiktig utbyggingsgrense tatt med der den avviker fra markagrensen, mens den i sin helhet vises i planbeskrivelsen.



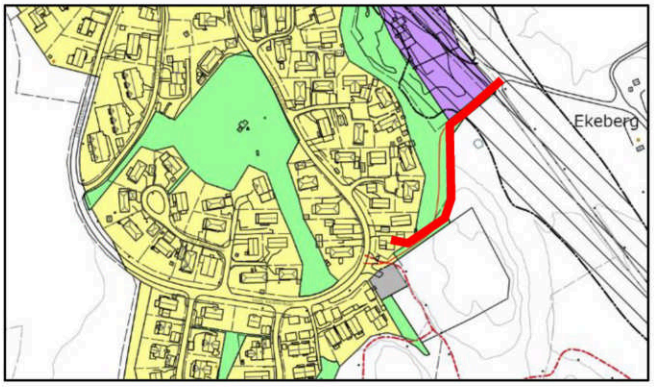
Langsiktig utviklingsgrense på Borre og i Åsgårdstrand er vist på kartskissen til venstre.

I Åsgårdstrand er «markagrensen» fastsatt ved Nygårdsfeltet.



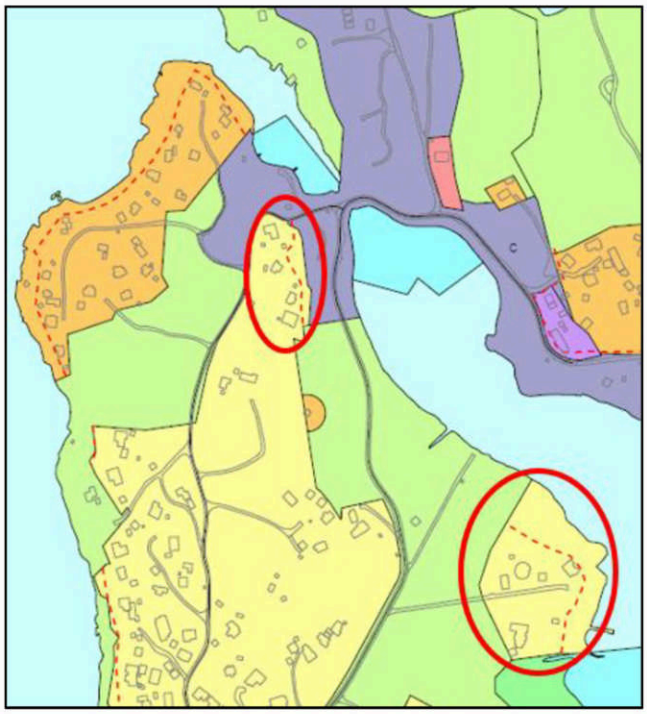
Planlagt / framtidig adkomstvei mellom Klokkeråsen og Nykirkeveien

Ved behandling av forslag til planprogram i sak KOM-013/21 ble ny adkomstvei mellom Nykirkeveien og Klokkeråsen lagt på is, da nylig vedtatt reguleringsplan for Klokkerskogen konkluderte med at et sammenhengende fortau fra Kokkerskogen opp langs Klokkeråsen var den beste trafikale løsningen. På bakgrunn av dette er planlagt adkomstvei tatt ut av plankartet.



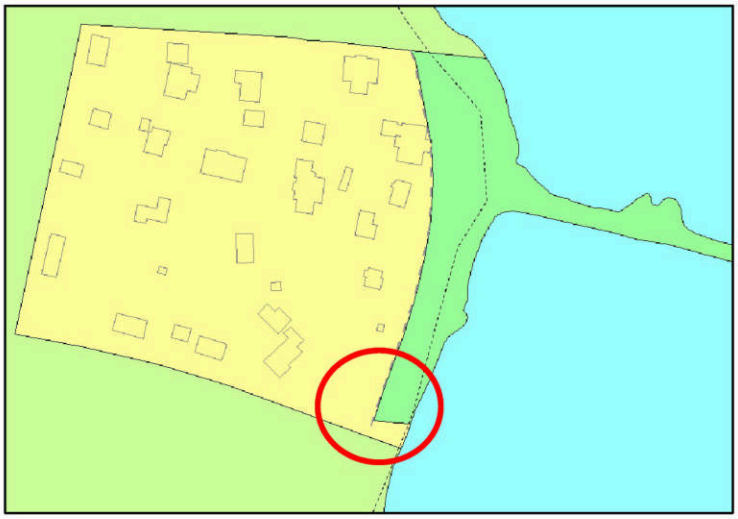
Byggegrense mot sjø

På plankartet fra 2019 er det er to eksisterende boligområder, som delvis ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det ikke er fastsatt «annen byggegrense». Dette innebærer at byggeforbudet gjelder i hele 100-metersbeltet i disse områdene, også for eventuelle tilbygg og boder som ønskes oppført lengre bort fra sjøen enn eksisterende bebyggelse. I andre byggeområder er det innenfor 100-metersbeltet fastsatt en byggegrense som ivaretar de sjønære arealene samtidig som det kan tillates nye tiltak i allerede bebygde områder. I revidert plankart er det lagt inn byggegrense etter samme prinsipp som i andre tilsvarende områder, jfr. områdene som er markert med råd på kartutsnittet til høyre. Området lengst mot nord omfatter eiendommene gnr 30 bnr 1, 84, 101 og 259, mens området i syd omfatter gnr 30 bnr 13 og 264.



Boligformål ved Birkelystranda, gbnr 18/9

En liten del av eiendommen gbnr 18/9 ved Birkelystranda er avsatt til boligbebyggelse helt ned til sjøen, mens de sjønære arealene på de andre eiendommene i området er avsatt til friområde. Da det er vanskelig å se logikken i dette plangrepet antas det at arealdisponeringen er utilsiktet, og det foreslås at friområdet forlenges slik at det blir gjeldende planformål mellom sjøen og hele boligområdet ved Birkelystranda.



15. Konsekvenser av forslaget

Konsekvensutredning av de enkelte utbyggingsforslag framgår av dokumentet "Konsekvensutredning av enkeltområder". Det henvises til beskrivelsene i dette vedlegget, samt temakart.

I sum innebærer planen omdisponering av 85,9 dekar LNF-områder til utbyggingsformål. I dette tallet er det tatt hensyn til at 15 daa avsatt til offentlig formål / friområde på Borre tilbakeføres til LNF-formål.

Det er to områder i planen hvor ny arealbruk innebærer at dyrka mark beslaglegges. Det ene er område N3 ved nye Horten stasjon hvor 17,7 dekar omdisponeres til næringsformål. Det andre området TY4, som ligger i forlengelsen av Falkensten renseanlegg, utgjør totalt 26,4 dekar. Av dette er 21,3 daa fulldyrka jord. I plandokumentene er det tidligere beskrevet at arealet som er avsatt i planen er mye større enn det reelle behovet for et nytt renseanlegg tilsier. Da endelig plassering av nytt renseanlegg først vil bli avklart ved senere detaljprosjektering er det vanskelig å si nøyaktig hvor mye dyrka mark som kan bli omdisponert. Da eksisterende renseanlegg med trafikkareal utgjør 4,3 dekar kan ca. 6 dekar være et realistisk anslag. Legges dette til grunn innebærer planen omdisponering av totalt ca. 23,7 dekar dyrka mark. Samtidig tilbakeføres 15 dekar (dyrka mark) avsatt byggeområde på Borre til LNF-formål. Planens «forbruk» av dyrka mark blir da 8,7 dekar.

Fremtidig næringsområde N4 på Ra innebærer omdisponering av 4,4 dekar dyrkbar mark.

Planen innebærer omdisponering av totalt 11,9 dekar som i tidligere plan var avsatt til friområde. Seks dekar omdisponeres til snødeponi (ABA1), 4,4 dekar til næringsbebyggelse (N1) og 1,5 dekar til offentlig formål / parkeringsplass ved Indre Havn sykehjem (TY3). I tillegg er det lagt til rette for midlertidig omdisponering av 5 dekar til båtopplag (#8).

Endret arealbruk i planen berører i liten grad kjente forekomster av truet eller annet verdifullt naturmangfold.

Innenfor område N2 ligger det et automatisk fredet kulturminne (ID: 22208-1, gravrøys). Utover dette berører ikke områder med endret arealbruk kjente automatisk fredede kulturminner. Område TY4 (utvidelse av Falkensten renseanlegg) ligger i sin helhet innenfor hensynssone – bevaring kulturmiljø (regionalt viktig kulturmiljø).

Nye næringsarealer er lokalisert til områder med tilgang til kollektivtransport. Knutepunktutvikling ved nye Horten stasjon bidrar til en mer effektiv areal- og transportbruk, og vil kunne bidra til redusert klimagassutslipp fra transport. I utarbeidet handelsanalyse vedrørende etablering av Biltema pekes det på at tilrettelegging for «andre områder for handel» på Skoppum vil kunne bidra til økt reiseaktivitet i tilknytning til handel internt i kommunen.

I samsvar med vedtatt utbyggingsprinsipp er nye utbyggingsområder lokalisert i tilknytning til eksisterende tettsteder. Område N4 og N10 er lokalisert i tilknytning til et eksisterende næringsområder, og kan således ses på som en videreutvikling av disse arealene.

Område:	Endret arealbruk fra LNF-formål:		Endret arealbruk fra friområde	Endret arealbruk fra idrettsformål	Omdisponering av:		Merknader:
	Permanent	Midlertidig			Dyrka mark	Dyrkbar mark	
N1			4,4				Verftsbassenget.
N2	44				0	0	Av KU går det fram at dyrka og dyrkbar mark ikke berøres dersom arealet reduseres (opprinnelig forslag: 107 daa)
N3	18				17,7	0	Uavklart innsigelse.
N4	9,6				0	4,4	Det er ikke registrert dyrkbar mark på «Ra-banen» (Kilde: NIBIO). Justert areal etter mekling.
N7	1,4				0	0	Utvidelse av Kopstad Næringspark. Registrert som «åpen fastmark» (AR5). I tillegg er 1,7 daa i nordøst omdisponert fra «annen banegrunn» til «næringsbebyggelse»
N10	1,5						Asfaltert plass (AR5: «bebygd»), Kimestadveien.
TY4	26,4				(21,3) 6,0	0	Avsatt større areal (21,3 daa) enn det reelle arealbehovet for nytt renseanlegg. Endelig plassering av renseanlegg innenfor område TY4 avklares i påfølgende reguleringsprosess. Arealbehov er anslått til ca. 6 daa.
#4		22					Midlertidig massedeponier - LNF-formålet endres ikke. Tatt hensyn til 50 m vegetasjonsbelte langs vassdrag. Krav om detaljregulering (og matjordplan) i de utfyllende bestemmelsene.
#5		3					
#6		4,2					
ABA1			6				Snødeponi
TY3			1,5				Uavklart innsigelse. Parkering Indre Havn sykehjem
B16				21,4			Dyrkbar mark som tidligere er godkjent omdisponert til «bebyggelse og anleggsformål, idrettsformål». Arealet er redusert fra 24 til 21,4 daa etter mekling.
Sum:	100,9	29,2	11,9	21,4	23,7	4,4	
Tilbakeføring til LNF:	-15				-15		Kirkebakken, se planbeskrivelse s. 67
Sum totalt:	**85,9**	**29,2**	**11,9**	**21,4**	**8,7**	**4,4**	

Oversikt over områder med endret arealbruk i denne kommuneplanrevisjonen.

Forholdet til Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Hovedgrepet i RPBA er at all vekst skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder (retningslinje R1). Horten kommune har over mange år satset på fortetting og transformasjon av grå arealer, blant annet i Indre Havneby og Horten Havn. Videre utvikling av området nord for Campus Vestfold er et satsingsområde, og knutepunktutvikling i tilknytning til nye Horten stasjon var et viktig tema ved utarbeidelse av kommunedelplanen for Skoppum. Flere av intensjonene i RPBA er også lagt til grunn for denne kommuneplanrevisjonen. Blant annet er det utarbeidet et faktagrunnlag for å vurdere behovet for nye næringsarealer, det er lagt vekt på å sikre attraktive næringsarealer for å møte en løpende etterspørsel i markedet og virksomheter med mange ansatte eller besøkende/kunder lokaliseres til eksisterende byer og tettsteder. Horten kommune har imidlertid lite med arealer til plasskrevende industri/logistikk, transport og håndverksfirmaer. Lokalisering av denne typen næringsvirksomhet til byer/tettsteder vil nødvendigvis ikke være riktig arealdisponering.

Skilt og reklameinnretninger

for areal- og sentrumutvikling i Horten kommune

2015 - 2027

Skilt- og reklameinnretninger, jf § 11-9 nr. 5

1 Formål

1.1 Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen, i samsvar med plan- og bygningsloven.

1.2 Bestemmelsene gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt, jf byggesaksforskriften

2 Generelle bestemmelser

2.1 Skilt og reklameinnretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg et byggs arkitektur eller et bygningsmiljø både med hensyn til plassering, innbyrdes gruppering omgivelser, utforming og materialvalg.

2.2 Skilt, reklameinnretning og lignende som er større enn 1,0 m² kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse. Det tillates oppført to skilt for hver virksomhet. Det kan settes opp flere enn to skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate der det er naturlig å sette opp skilt. Virksomhetsskilt skal angi navn og logo, og begrenses til fasaden der virksomheten er.

2.3 Skilt på gesims og over tak er ikke tillatt.

2.4 Plakater på vegg som er større enn 1 m² er å regne som skilt. Plakater for arrangementer skal settes opp på anviste plasser.

2.5 Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat utforming og farge som er tilpasset bebyggelsen og skal ha løse (utskårete) bokstaver og symboler. På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger utføres i tidsriktig stil og materiale.

2.6 Ved belysning av skilt, skal det benyttes indirekte belysning. Det tillates ikke sjenerende lys, neonlys, lyskasser.

2.7. Vinduer skal fremstå som vinduer. Skilt, reklame og foliering på vinduer kan ikke dekke mer enn ¼ av vindusflaten.

2.8 I næringsbygg som inneholder flere virksomheter skal firmaenes skilt samles i felles presentasjon og framstå helhetlig. Ved søknad kan

kommunen kreve utarbeidet skiltplan som viser prinsipper for plassering, utførelse, materialbruk og belysning for skiltene. Skiltingen kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller langs gate med egen inngang kan ha egne skilt.

2.9 Uthengsskilt kan ha størrelse inntil 0,5 m². Fri høyde over fortau skal minst være 2,25 meter og ikke stikke mer enn 1,0 meter ut fra vegglivet inkludert innfesting. Avstand fra fortauskant skal ikke være mindre enn 0,5 meter. Flagg på vegg over 0,3 m² regnes som uthengsskilt.

2.10 Markiser, baldakiner og annen solskjerming skal være like over hele bygningen. Reklame på markiser er ikke tillatt, men firmanavn eller logo kan aksepteres i forkant om den ikke er dominerende. Fri høyde over fortau skal være minst 2,25 meter.

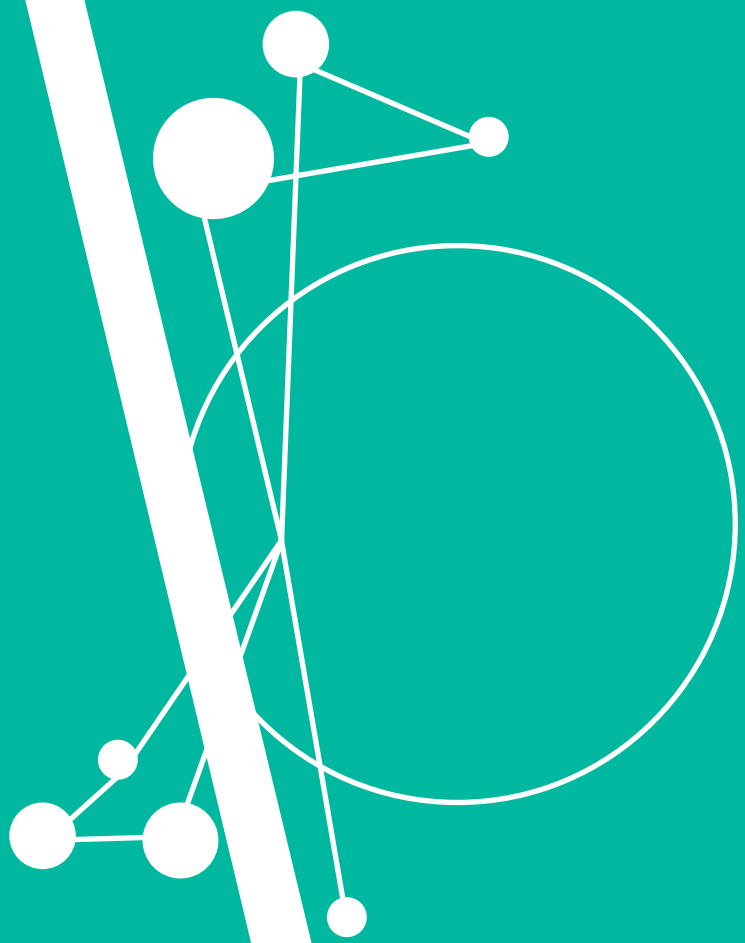
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

2.12 Skilting i parker, naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap og friområder skal utføres i materialer og farger tilpasset miljøet. Reklameskilt er ikke tillatt.

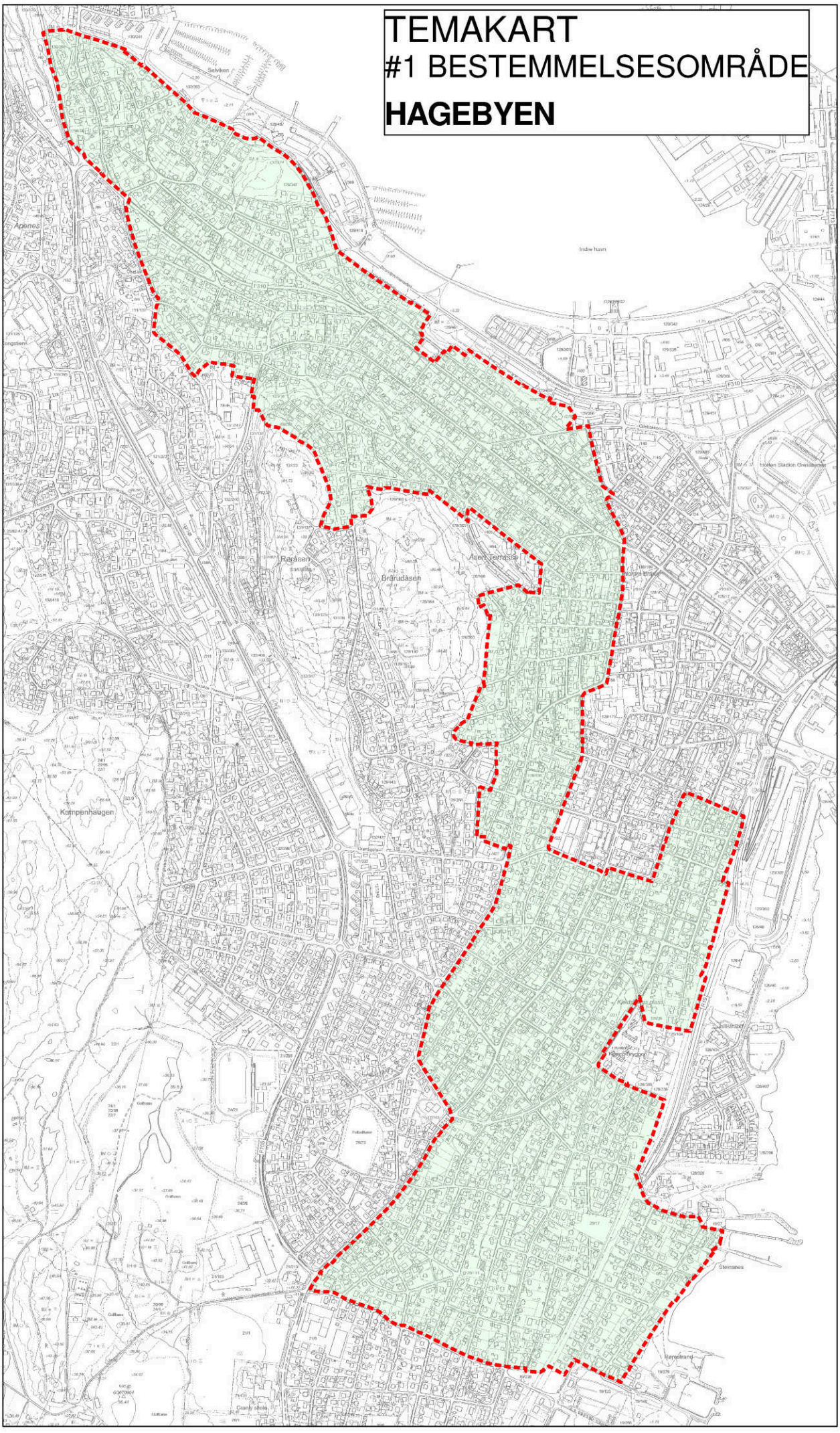
2.13 Master med reklameflagg og skilt tillates ikke innenfor tettbebygd strøk. Følgende kan tillates uten krav om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven:

Midlertidige stillasseil i byggeperioden med begrenset reklameflate.

Midlertidige horisontale og vertikale bannere, vimpler og flagg i inntil to måneder.



TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



Notater