PRIVATMEGLEREN
HORTEN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

REDAKTØR THOMMESSENS GATE 4A

Vedlegg

Budskjema

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport fra takstmann

Fakturaer

Rapport fra el.tilsyn utført den 21.11.2019

Skriv om renovering av bad fra 2024

Radonrapport datert 24.04.2025

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Feie og tilsynsopplysninger

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegget

Formuesverdi

Tegninger fra kommunen

Tilknytning til vei, vann og avløp

Eiendomsinformasjon fra kommunen

Matrikkelkart

Oversiktskart med vann/avløp

Planstatus fra kommunen

Kommuneplankart

Reguleringsplankart

Reguleringsbestemmelser

Tinglyst dokument

Løsøreliste

Vedtekter for borettslaget

Husordensregler for borettslaget

Husbok

Boliginfo fra forr.fører

Innkalling og protokoll fra generalforsamling

Kommuneplanens arealdel er vedlagt elektronisk salgsoppgave

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Redaktør Thommessens gate 4A, 3188 Horten
Gnr. 132, Bnr. 352, andelsnr. 5 i REDAKTØR THOMMESENSGATE BORETTSLAG, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250071

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Andreas Rasch Wegger

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

E-post: andreasrasch.wegger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Redaktør Thommessens gate 4 A
3188 Horten

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Tommy Strange
Dato: 21/05/2025

Aschehougs gate 8
Horten 3183
92654319
post@immensum.no

IMMENSUM AS

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:132, Bnr: 352
Hjemmelshaver:	Ambrin Walayet
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	5
Byggeår:	1972
Tomt:	7485 m²
Kommune:	Horten

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ambrin Walayet
Befaringsdato:	24.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Privat

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med gressplen og busker. Asfaltert innkjøring.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus i 2 etasjer pluss kjeller, fra byggeår 1972.
Fundamentert med grunnmur av blokker i lettklinker eller sement. Utvendig og innvendig tekket med murpuss.
Støpt gulv i kjelleren og etasjeskillere i trebjelkelag.
Yttervegger i trekonstruksjon, med fasader av liggende dobbelfalset trekledning.
Vinduer og balkongdører med 2- og 3-lags glass og karmer av tre.
Saltak i trekonstruksjon, med yttertekking av betongtakstein.
Overbygget inngangsparti.
Markterrasse og balkong i trekonstruksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Rekkehusleilighet i 3 etasjer. Fremstår i normalt god stand i forhold til alder.
Det er utført mange oppgraderinger de siste årene. Begge bad, kjøkken og de fleste overflater er pusset opp/oppgradert. Utvendig er det i regi av borettslaget utført etterisolering og omkledning av yttervegger samt skiftet noen vinduer.
Det er tegn til fukt i kjelleren. Dette stammer høyst sannsynlig fra et funksjonssvekket drenssystem og kapillært fuktopptrekk fra grunnen.
Utvendige forhold og fellesdeler for øvrig vurderes å være i normalt god stand ut ifra visuell betraktning.
Selv om bygningen er etterisolert og oppgradert, kan den ikke forventes å være like energivennlig som nyere boliger. Det må påregnes skjevheter og knirk.
For øvrig vises det til vurdering av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk og vedfyring.
Varmepumpe.
Varmekabel på begge bad.

ROMHØYDER MÅLT PÅ TILFELDIG VALGT STED:
Kjeller: Gang: 2,10 m. Bad/Vaskerom: 2,08 m. Kjellerstue: 2,13 m. Soverom: 2,13 m.
1. etasje: Vindfang: 2,41 m. Entre´: 2,42 m. Toalettrom: 2,25 m. Stue: 2,40 m. Kjøkken: 2,41 m.
2. etasje: Gang: 2,39 m. Bad: 2,34 m. Sov. 1: 2,40 m. Sov. 2: 2,39 m. Sov. 3: 2,41 m.

ETASJESKILLER:
Etasjeskillere og gulv på grunn kontrolleres ved hjelp av krysslaser for å avdekke evt. skjevheter. Det måles i to tilfeldig valgte rom i hver etasje.

Kjeller:
Kjellerstue: Fra døråpning og til motstående yttervegg ble det målt ca. 5 mm. høydeforskjell.
Gang: Fra trapp og til døråpning mot badet ble det målt ca. 2 mm. høydeforskjell.

1. etasje:
Kjøkken: Fra platetopp og tol døråpning mot entre´ble det målt ca. 2 mm. høydeforskjell.
Stue: Fra balkongdør og til døråpning mot entre´ ble det målt ca. 3 mm. høydeforskjell.

2. etasje:
Gang: Fra kott og til døråpning i motstående vegg ble det målt ca. 8 mm. høydeforskjell.
Soverom 3: Fra vindu og til motstående vegg ble det målt ca. 4 mm. høydeforskjell.
Lokale skjevheter/ujevnheter kan forekomme. Målingene er ment å belyse evt. skjevheter. Alder tatt i betraktning må det påregnes knirk og svikt i etasjeskillerne.

PIPE OG ILDSTED:
Teglsteinspipe fra byggeår. Peisovn tilkoblet i stuen. Det er fremlagt rapport fra feier etter tilsyn med pipe og ildsted, datert 25.01.2016.
Det ble ikke avdekket avvik ved tilsynet
Det er foretatt oppussing etter tilsynet. Pipa er kledd inn på en side.
Ved kontroll kan det bli påvist feil eller skader som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.
Siste feierbesøk var 17.03.2022

DOKUMENTKONTROLL:
Boligopplysninger fra kommunen.
Godkjente tegninger.
Ferdigattest.
Kvitteringer fra håndverkere i forbindelse med renovering av bad i kjeller og 2. etasje.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
Kjeller: Laminatgulv.
1. etasje: Laminatgulv.
2. etasje: Laminatgulv.

VEGGER:
Kjeler: Panelplater og malt murpuss.
1. etasje: Panelplater og tapet.
2. etasje: Panelplater

TAK/HIMLING:
Kjeller: Malt trepanel.
1. etasje: Malt trepanel.
2. etasje: Malte plater.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Renovert bad i 2.etasje i 2024.
- Renovert bad i kjelleren i 2022.
- Ny varmtvannsbereder i 2022.
- Etterisolert og kledd om yttervegger i 2019, i regi av borettslaget.
- Skiftet hoveddør og kjellerdør samt noen vinduer i 2019, i regi av borettslaget.
- Nytt sikringsskap i 2016.

FELLESKOSTNADER:

Kontakt megler.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	44	0	0	0	44	0
1. Etasje	50	0	0	20	50	0
2. Etasje	50	0	0	2	50	0
SUM BYGNING	144	0	0	22	144	0
SUM BRA	144					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	17	0	0	0	0
SUM BYGNING	0	17	0	0	0	0
SUM BRA	17					

BRA-i:

KJELLER: Gang, bad, kjellerstue, 1 soverom.
1. ETASJE: Vindfang, entre´, toalettrom, kjøkken, stue.
2. ETASJE: Gang, bad, 3 soverom.

BRA-e:

-

MERKNADER OM AREAL:

Selger opplyser at del av garasjerekke tilhører leiligheten. Garasjen var låst på befaringsdagen og er kun målt utvendig. Det kan derfor være avvik i arealmålingen.
Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er ikke beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer romfunksjon. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

©mstr.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

BAD, KJELLER:
Fra 2022.
Fliser på gulv og vegger. Malt, slett himling med innfelte downlights.
Innredning med slett front og benkeplate i høytrykkslaminat.
2 overliggende servanter med 1-greps blandebatterier.
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne med nedsenket gulv og glassdører.
Frittstående badekar.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte og tilluft via dørterskel.
Gulvvarme.

BAD, 2. ETASJE:
Fra 2024.
Fliser på gulv og vegger. Malt, slett himling.
Innredning med slett front og benkeplate i høytrykkslaminat.
Overliggende servant med 1-greps blandebatteri.
Dusjhjørne med foldedører i glass og 1-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Elektrisk avtrekksvifte men ikke tilstrekkelig tilluft.
Gulvvarme.

TOALETTROM:
Laminatgulv. Vegger med tapet. Himling med panelplater.
Innredning med slett front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Ingen etablert ventilasjon. Må utbedres.

KJØKKEN:
Laminatgulv. Vegger med panelplater. Himling med smart panel.
Innredning fra ukjent årstall, med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri.
Nedfelt induksjonstopp.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Værforhold: Overskyet, 8 * C.
Boligen er inspisert i dagslys. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet på.
Utvendige forhold, konstruksjonsmessige forhold og fellesdeler er ikke vurdert i denne rapporten.

ANDRE MERKNADER:

GARASJE:
Garasjerekke i trekonstruksjon.
Fundamentert med støpt plate. Yttervegger i bindingsverk, med fasader av liggende dobbelfalset trekledning.
Pulttak i trekonstruksjon.
Leddport i metall.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Tommy Strange

Takstmann og byggmester.

21/05/2025



Tommy Strange

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 BAD KJELLER

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflater:
Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke påvist bomlyd i fliser ved kontroll av tilgjengelige overflater.
Det er vindu innenfor definert våtsone. Det er montert plate av fuktsikkert materiale utenpå vinduet, men det er usikkert om innfesting og bakenforliggende tetting er tilstrekkelig fuktsikret.

Ventilasjon:
Badet har mekanisk avtrekk og tilluft via flat dørterskel. Bryterpanel for avtrekk og lys er løsnet. Se punkt 7-Elektrisk anlegg.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Overflate:
Gulvflisene fremtår med normal bruksslitasje.

Fallforhold:
Fall til sluk vurderes å være tilstrekkelig. Noe ujevnt på gulv utenfor nedsenket dusjsone. Det bemerkes at det er elvestein på gulv i dusjsone. Det er ikke mulig å foreta nøyaktig måling av fall. Grunnet materialvalg kan det være treghet i avrenning av dusjvann til sluk.
Gulv utenfor dusjsone har fall til sluk for avrenning av evt. lekkasejvann fra andre steder på badet. Det er også sluk under badekaret.
Høydeforskjell fra slukkant i dusjsone og til gulvoverflate i døråpning er ca. 50 mm. Fra slukkant under badekar er det ca. 23 mm. høydeforskjell til gulvoverflate i døråpning.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran:
Selger opplyser at membranen er fra 2022. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Membranen vurderes derfor etter alder og forventet gjenstående levetid.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran-løsningen. Derav TG 2.

Sluk:
Sluk av plast med klemring av metall. Synlig slukmansjett under klemringen.

Fuktmåling:
Pga. badets plassering mot yttervegger og delevegg av mur er det ikke boret 73 mm. hull mot våtsoner. Det er foretatt fuktmåling i innkassing for varmtvannsbereder. Måling med pigg i bunnsvillen viste ingen unormale fuktverdier. Det er likevel ingen garanti for at det ikke kan være forhøyede fuktverdier andre steder på badet.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

1.2 BAD 2.ETASJE

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Overflater:
Vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke påvist bomlyd i fliser ved kontroll av tilgjengelige overflater.
Det er vindu innenfor definert våtsone. Det er ikke fuktsikre materialer og i følge fremlagt bildedokumentasjon er det ikke gjort spesielle tiltak for fuktsikring på baksiden av karmlistene.
Deksler på blandebatteri dekker ikke hulltaking i veggflis.

Ventilasjon:
Badet har mekanisk avtrekk men ikke tilstrekkelig tilluft. Konsekvens av manglende ventilasjon er risiko for fuktskader i form av svertesopp og mugg.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflater:
Gulvfliser fremstår med normal bruksslitasje.

Fallforhold:
Fall til sluk er ca. 1:100 fra alle omsluttende vegger. Pga. slukets plassering utenfor dusjens direkte nedslagsfelt vil det kunne trenge vann under dusjdørene og ut på gulvet. I følge preaksepterte ytelser i TEK-17 skal fall til sluk være 1:50 der hvor sluket er utenfor dusjens nedslagsfelt. Derav TG 2
Høydeforskjell fra slukkant og til gulvoverflate i døråpning er ca. 30 mm.
Alle mål er registrert på tilfeldig valgt sted ved hjelp av krysslaser.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2024

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran:
Selger opplyser at membranen er fra 2024. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Membranen vurderes derfor etter alder og forventet gjenstående levetid.
Rørgjennomføring i gulv mangler rørmansjett/membranhylse på min. 25 mm. over gulvoverflaten. Konsekvens av manglende eller feil monterte rørmansjetter er risiko for fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Sluk:
Sluk av plast med klemring av metall. Synlig slukmansjett under klemringen.

Fuktmåling:
Grunnet badets alder og fremlagt dokumentasjon på membran ble det ikke boret 73 mm hull.
Det er et fuktmerke i himling på kjøkkenet under badet. Ingen unormale fuktverdier påvist ved bruk av fuktindikator.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 KJØKKEN

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

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

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

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

Innredning:
Fremstår med normal bruksslitasje.
Ventilator er funksjonstestet og funnet i orden på befaringsdagen.
Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper. (ikke krav før 2011, men innredningens alder er ukjent)

Overflater:
Gulv, vegger og himling fremstår med normal bruksslitasje.
Ingen unormale fuktverdier registrert ved bruk av fuktindikator på gulvoverflate langs innredningen.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

KJELLER:
Det er utlektede uttervegger under terreng. Dette betrakte som fukt-risikokonstruksjoner. Det ble boret 73 mm hull i utlektet yttervegg i soverommet. Måling med pigg viste 17,3 vektprosent fuktighet. Det observeres bruk av dampsperre mot yttervegg. Dette er uheldig med tanke på fuktskader som følge av kondens som ikke tørker ut. Noe manglende belistning og ufagmessige løsninger i kjelleren på befaringsdagen.

TOALETTROM:
Fremstår i normalt god stand.
Det er ingen etablert ventilering av rommet. Det må monteres mekanisk avtrekksvifte samt etableres spalte i dørterskel eller dørblad for tilluft.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:
2- og 3-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 1997-2019. Vindu på soverom i kjelleren har 2-lags glass og karm av pvc, fra produksjonsår 2020.
Vinduene fremstår i god stand.

Ytterdører:
Hoveddør og kjellerdør med malt/lakkert overflate, fra ca. 2019.
Balkongdør er med 2-lags glass og karmer av tre, fra produksjonsår 2019.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Markterrasse i trekonstruksjon. Noe skjevheter observert. Stedvis høy slitasje på overflater
Fundamentering er ikke undersøkt. Trappen mangler rekkverk.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Røropplegg:
Vann- og avløpsrør hovedsakelig i kobber og plast. Selger opplyser at vannrør er fornyet i 2022-2024. Avløpsrør fra ukjent årstall. I følge kvittering fra rørlegger er det nye avløpsrør på bad i 2. etasje. Ikke kontrollert og verifisert av takstmannen. Røropplegget er uoversiktelig og fremstår stedvis ufagmessig. Det er stoppekraner i fordelerskap for rør-i-rørsystem på badet i kjelleren. Det er ikke lokalisert noen hovedstoppekran eller stakeluke for avløp.
Den eldste delen av røropplegget gis TG 2 som følge av alder.

Toalett:
Vegghengt toalett på bad i kjelleren mangler avrenningsspalte for at evt. lekkasjevann fra den innebygde sisternen kan synliggjøres og ledes til sluk.
Gulvmontert toalett på bad i 2. etasje.
På toalettrommet er det gulvmontert toalett fra ukjent årstall.

Merknader: Forventet levetid på vann- og avløpsrør i kobber og plast er 50 år.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereder på ca. 280 liter, fra produksjonsår 2022. Berederen er delvis kledd inn, og det er ikke mulig å foreta fullverdig inspeksjon. Det kan ikke verifiseres om berederen er lekkasjesikret. Derav TG 2.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsberedere er 15 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med enkelte veggventiler. Boligen kunne med fordel vært bedre ventilert, selv om den tilfredsstiller kravene i byggeåret.
Kjøkken, våtrom og toalettrom er vurdert separat.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1972

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2016

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2016. Hovedsikring på 50 A. Overspenningsvern. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer.
Det kan ikke garanteres at alle kabler og stikkontakter er tilfredsstillende festet.
Innfelte downlights er ikke demontert for inspeksjon inne i selve konstruksjonen.
Bryterpanel til bad i kjelleren har løsnet fra underlaget. Utbedrende tiltak nødvendig.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon på el-arbeider.
Det Lokale El-tilsyn (DLE) kontrollerte el-anlegget ved hjelp av stikkprøver i 2019. Selger opplyser at det også er foretatt el-kontroll i 2025.
Det bør foretas en utvidet kontroll av hele anlegget, utført av godkjent elektrofaglig person. Jf. NEK 405-2. Ved el-kontroll kan det bli påvist avvik som den bygningssakkyndige ikke har mulighet eller kompetanse til å oppdage.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Innvendig trapp:
Innvendig trapp har ikke 2-sidig rekkverk/håndløper. Trappen tilfredsstiller derfor ikke dagens forskriftskrav.

Planløsning:
Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente tegninger.
Kjelleren er innredet med rom for varig opphold (hoveddel), på godkjente tegninger angitt som boder og hobbyrom (tilleggsdel). Rommene må søkes bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det kan ikke garanteres at søknad blir godkjent av kommunen.

Ferdigattest:
Det er utstedt ferdigattest, datert 11.07.1972.

Annet:
Det er ikke laget destruktive åpninger, og følgelig er det ikke kontrollert om brann- og lydskillekonstruksjoner er tilfredsstillende.
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for utvendige forhold og fellesdeler i borettslaget.
Vindu på soverom i kjelleren har mer enn 100 cm. avstand fra gulv eller fastmontert anordning.
Romhøyder i kjelleren lavere enn 2,20 m.

Egenerklæring:
Selgers egenerklæring er ikke mottatt senest på befaringsdagen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3	BAD KJELLER Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran-løsningen.
1.2.1	BAD 2.ETASJE Overflate vegger og himling
	Badet er ikke tilstrekkelig ventilert. Det er vindu innenfor definert våtsone.
1.2.2	BAD 2.ETASJE Overflate gulv
	Pga. slukets plassering utenfor dusjens direkte nedslagsfelt vil det kunne trenge vann under dusjdørene og ut på gulvet. Derav TG 2
1.2.3	BAD 2.ETASJE Membran, tettesjiktet og sluk
	Rørgjennomføring i gulv kan ikke garanteres å være fuktsikker.
3.1	Andre rom
	Kjeller har utlektede yttervegger uinder terreng, noe som betraktes som risikokonstruksjon. Forhøyede fuktverdier påvist. Toalettrommet er ikke tilstrekkelig ventilert.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Skjevheter og stedvis høy slitasje.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vegghengt toalett mangler avrenningsspalte for at evt. lekkasjevann fra den innebygde sisternen kan synliggjøres og ledes til sluk.
Den eldste delen av røropplegget gis TG 2 som følge av alder.

6.2 Varmtvannsbereder

Berederen er delvis kledd inn, og det er ikke mulig å foreta fullverdig inspeksjon. Det kan ikke verifiseres om berederen er lekkasjesikret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250071

Selger 1 navn
Ambrin Walayet

Gateadresse
Redaktør Thommessens gate 4A

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 1471316

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: 141250071

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Renovering av bad, godkjent våtromsetfikat.
Arbeid utført av	Daluci, Daluci Pitak

Filer

Faktura 119661.pdf | Faktura 119937.pdf | Faktura-3.pdf | Rektør .pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Renovering av bad og det ble i den forbindelse byttet ut kobberrør til rør i rør.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faktura fra begge foreligger
Arbeid utført av	Dulaci, og Dranges.no

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fukt i kjeller, grunnet manglende drenering rundt rekkehuset. Boretlaget er informert og lovet utbedring. dette har til nå ikke blitt gjennomført.

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	Gjennomført av tidligere eier
Arbeid utført av	Skagerak energi, 2019

Filer

scann20200128_10423722.pdf

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

Document reference: 141250071

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Boretslaget har ansvaret for vedlikehold av kledning og garasje.
Arbeid utført av	USBL

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

Beskrivelse	Rommet i kjeller et godkjent av borettlaget med rømmnings vei, men det er ikke søkt om bruksendring hos kommunen slik styret har lovet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	mars 2025, info om dette har styret.

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	20 Bq/m3

Filer

RT4A.pdf

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	hos takstmannen, @privatmegleren har tilgang til disse.

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:

Document reference: 141250071

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: 141250071

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: 141250071

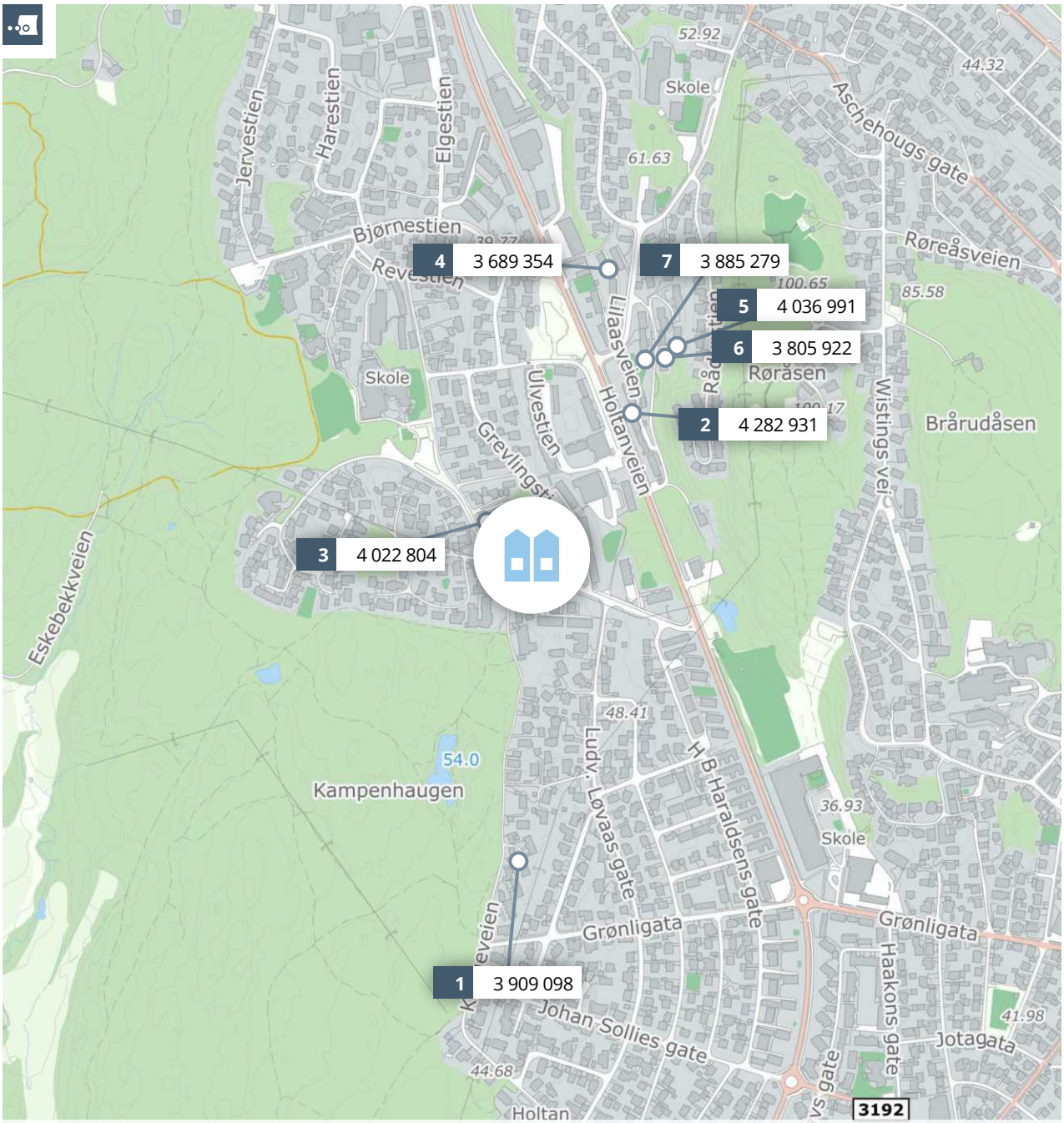
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ambrin Walayet	fbef4f78d4ecfde9c2a2e5e7442a79b3b3555012	27.05.2025 13:41:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250071

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



Meglers verdivurdering

REDAKTØR THOMMESSENS GATE 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 26.05.2025

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

Redaktør Thommessens gate 4 A, 3188 HORTEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 132 BNR 352 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Nordskogen

Verdivurdert til

3 850 000

494 515	4 344 515	30 170
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	144 m²	17 m²	0 m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt					7 471 m²	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	7 937
Formue	42 318
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongeveien 58 A				12.05.2025	3 500 000	**3 700 000**	209 098	3 909 098	**33 128**
	118 m²	1965	7 104 m²	3 sov						
2	Røyskattstien 4 D				20.03.2024	3 550 000	**3 400 000**	882 931	4 282 931	**29 335**
	146 m²	1971	7 756 m²	3 sov						
3	Kongeveien 24 B				09.09.2024	3 400 000	**3 550 000**	472 804	4 022 804	**27 366**
	147 m²	1972	7 471 m²	3 sov						
4	Lilaasveien 17 A				21.05.2025	3 050 000	**3 300 000**	389 354	3 689 354	**34 161**
	108 m²	1969	11,5 daa	3 sov						
5	Røyskattstien 3 D				24.09.2021	3 000 000	**3 500 000**	536 991	4 036 991	**39 970**
	101 m²	1982	5 828 m²	3 sov						
6	Røyskattstien 1 B				04.03.2024	3 400 000	**3 300 000**	505 922	3 805 922	**34 917**
	109 m²	1982	5 828 m²	3 sov						
7	Røyskattstien 8 A				04.08.2021	2 990 000	**3 350 000**	535 279	3 885 279	**35 321**
	110 m²	1981	1 699 m²	3 sov						

Lekker enderekkehusleilighet med solrik og barnevennlig beliggenhet ved Nordskogen i Holtandalen. Leiligheten går over 3 plan og har bl.a. 4 soverom (ett ikke omsøkt), flere fine uteplasser og kort vei til både barnehager og skoler - så boligen bør passe perfekt for nyetablerte eller en liten barnefamilie. Innvendig er de fleste rom "freshet opp" i løpet av de siste årene.

Av oppgraderinger kan det nevnes bl.a.;
- Renovert bad i 2.etasje i 2024.
- Renovert bad i kjelleren i 2022.
- Ny varmtvannsbereder i 2022.
- Etterisolert og kledd om yttervegger i 2019, i regi av borettslaget.
- Skiftet hoveddør og kjellerdør samt noen vinduer i 2019, i regi av borettslaget.
- Nytt sikringsskap i 2016.

Innhold

1. etasje: vf, gang, toalettrom, pent kjøkken og stue med peisovn og varmepumpe.
2. etasje: gang, lekkert bad og 3 soverom.
Kjeller: Gang, delikat bad, kjellerstue og soverom med rømningsvindu (ikke omsøkt).
Trivelig hage. Egen garasjeplass i felles rekke.
Velkommen til visning!

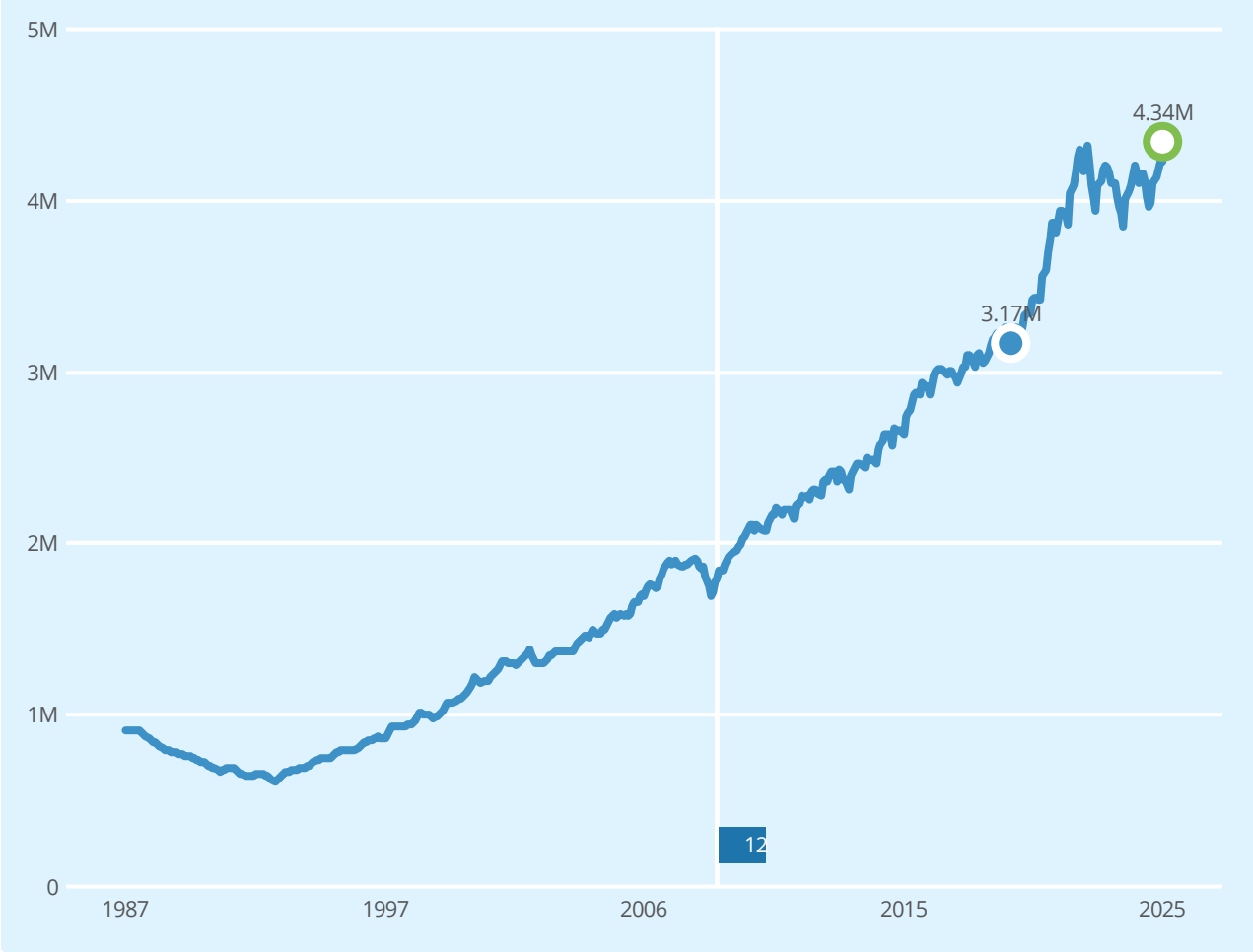
PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS 26.05.2025

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 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+5 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.11.2019	22.11.2019	22.01.2020	2 790 000	2 750 000	418 710	3 168 710	
08.07.1988	08.07.1988		-	700 000	0	700 000	13

13 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 3188 HORTEN nå

2
rekkehus til salgs

3.7M
3.6M
3 447 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
16
dager

Rekkehus solgt i 3188 HORTEN siste 9 mnd

15
rekkehus solgt

3 466 000 Salgspris i snitt
3 456 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

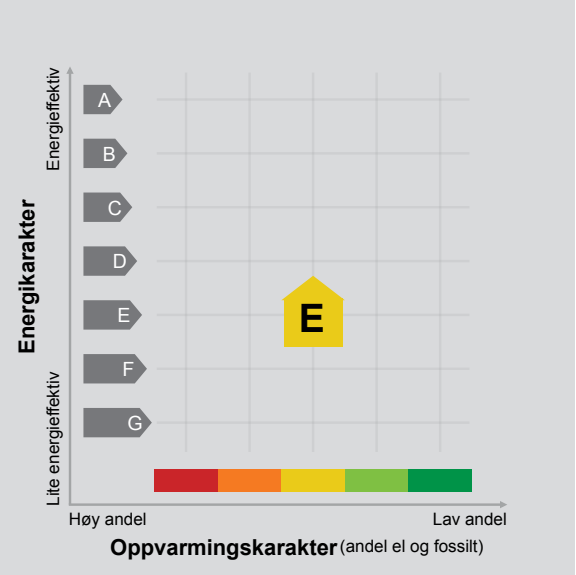
30 170 Redaktør Thommessens gate 4 A Totalpris 4 344 515

29 116 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd

28 769 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Redaktør Thommessens gate 4A
Postnummer	3188
Sted	HORTEN
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	352
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	161709654
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124986
Dato	23.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

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.

Drange Byggservice AS

Ollebukta 4 A, 3126 Tønsberg, Norge
Telefon: 9528823
E-postadresse: post@dranges.no
Foretaksregisteret: NO 998 856 183 MVA

Ambrin Walayet
Redaktør Thommessens gate 4A
3188 Horten

FAKTURA

Fakturanr.:	3
Fakturadato:	2022-04-11
Kundenr.:	10006

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2022-04-18
Kontonummer:	1503.29.88943
KID:	0000315

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Ordrenummer:	3
Ordredato:	2022-04-11
Leveransedato:	2022-04-11
Leveransested:	Redaktør Thommessens gate 4A 3188 Horten, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Rehabilitering av bad	1	96 000,00	96 000,00	24 000,00	120 000,00
Betales til bankkonto 1503.29.88943 , KID: 0000315					**NOK 120 000,00**



Bjørn Gregersen AS
Tomtegata 2
3183 Horten

Telefon 33 07 12 80
E-post : kundefaktura@bjorn-gregersen.no
Web www.bjorn-gregersen.no
Foretaksreg NO 941 070 345 MVA

Kai Refsdal
Redaktør Thommessens Gate 4A

3188 HORTEN

Lev.adresse/Arb.sted:
Redaktør Thommessens Gate 4A
3188 HORTEN

Faktura

Faktura nr. 119661
Fakturadato 08.05.24
Forfall 23.05.24
Kundenr 14458
Ordre nr. 81594
Levert dato 07.02.24
Deres ref. Kai Refsdal
Vår ref Larsen, Roar

FAKTURA GJELDER

-Nye rør-i-rør bad 2 Etg.
-Montering av utstyr

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
RØR 32 X 3000 MM PP WAFIX HVIT	0,20	MTR	116,93	23,39
BEND 32 MM PP WAFIX HVIT 45°	4,00	EA	45,95	183,80
BEND 32 MM PP WAFIX HVIT 88°	1,00	EA	45,11	45,11
MUFFE MESSING 1/2"R	2,00	EA	24,09	48,18
ANSATSNIPPEL MESSING 1/2"R	2,00	EA	21,55	43,10
OVERG.ANS.NIPPEL 1"X 1/2"	2,00	EA	53,47	106,94
ALBUE MESSING 1/2" INNV./UTV.	2,00	STK	89,79	179,58
ALBUE MESSING 1" INNV./UTV. EZ	2,00	STK	226,02	452,04
RØR 16 MM 50M KVEIL SANIPEX 57	50,00	M	30,85	1 542,50
VEGGBOKS SANIPEX 1/2" X 16MM I	4,00	STK	256,78	1 027,12
TETTEHYLSE F/16MM RØR SORT SAN	2,00	STK	24,58	49,16
FORDELER M/3 UTTAK 16 MM SANIP	1,00	STK	537,58	537,58
FORDELER M/4 UTTAK 16 MM SANIP	1,00	STK	793,88	793,88
KAPP 1" SANIPEX 78 5430.00S	2,00	STK	110,67	221,34
TIPPUNION 1/2" X 16 MM SANIPEX	1,00	STK	189,05	189,05
UNION 1/2" X 16 MM SANIPEX	2,00	STK	191,50	383,00
KLAMMER ENKEL NYLON 16 MM SANI	25,00	STK	6,01	150,25
KLAMMER DOBBEL NYLON 16 MM SAN	25,00	STK	8,66	216,50
KLEM-UNION 16 MM SANIPEX 78 14	7,00	STK	103,43	724,01
FORDELERSKAP 8 M/DØR OG RAMME	1,00	STK	4 711,61	4 711,61
TILB.SL.VENTIL SPRINT 1/2" V	2,00	STK	253,24	506,48
KLOSETTSTUSS SERRES HVIT	1,00	EA	246,96	246,96

Faktura nr. 119661
Fakturadato 08.05.24
Kundenr 14458
Kai Refsdal

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
BLANDEVENTIL TERM.1/2"UTV.GJ.	1,00	STK	1 420,09	1 420,09
BF Flaskevannlås 11/4"x 32mm hvit	1,00	EA	153,60	153,60
BF Rustfri sl.forb.silikon 3/8x3/8x0,35	1,00	stk	198,91	198,91
BF Klosettkran 1/2" m/grep	1,00	EA	225,60	225,60
FORBRUKSMATERIELL / VERKTØY	1,00	stk	150,00	150,00
SERVICEBIL	1,00	stk	250,00	250,00
SUM MEDGÅTT MATERIELL				**14 779,78**
MEDGÅTT ARBEID				
RØRLEGGER - ORD. TID	35,50	TIM	1 030,00	36 565,00
SUM MEDGÅTT ARBEID				**36 565,00**
TOTALT EKSKL. MVA.				51 345,00
Øreavrunding				-0,20
MERVERDIAVGIFT 25.0%				12 836,20
TOTALT INKL. MVA.				64 181,00

Dokumentasjon til Boligmappa etter avhendingsloven av 1/1-2022:
Vi gjør oppmerksom på at du som kunde selv er pliktig til å oppbevare faktura og laste opp dokumentasjonen.

BETALINGSINFORMASJON

		Faktura nr.	**119661**	Kontonr	**1503.97.03375**
Kundenr	**14458**	Fakturadato	**08.05.24**	KID nr.	**144581196611**
Kai Refsdal		Forfall	**23.05.24**	Å betale	**64181,00**



Bjørn Gregersen AS
Tomtegata 2
3183 Horten

Telefon 33 07 12 80
E-post : kundefaktura@bjorn-gregersen.no
Web www.bjorn-gregersen.no
Foretaksreg NO 941 070 345 MVA

Kai Refsdal
Redaktør Thommessens Gate 4A

3188 HORTEN

Lev.adresse/Arb.sted:
Redaktør Thommessens Gate 4A
3188 HORTEN

Faktura

Faktura nr. 119937
Fakturadato 02.07.24
Forfall 17.07.24
Kundenr 14458
Ordre nr. 82179
Levert dato 12.06.24
Deres ref. '
Vår ref Larsen, Roar

FAKTURA GJELDER

-Feilsøke hvor lekkasjer kommer fra,åpnet taket for å se hva det kunne være. Men fant ikke noe.
-la opp nytt rør til toalett, siden det var slanger som lå på gulvet til toalett

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
KLAMMER PLAST ENKEL 10-16 MM	1,00	EA	21,93	21,93
KOBBERRØR FKR/HH 10X0,8 X 2000	0,50	EA	357,30	178,65
KULEV.F/KLOSETT 1/2" B.FIX	1,00	EA	193,15	193,15
TA union 1/2 innv. x 15mm	1,00	EA	127,20	127,20
TA tippunion 1/2 utv. x 15mm	1,00	EA	118,42	118,42
TA trykkmutter 1/2 x 10mm	2,00	EA	44,44	88,89
TA konus 1/2 x 10mm	2,00	EA	30,00	60,00
FORBRUKSMATERIELL / VERKTØY	1,00	stk	150,00	150,00
SERVICEBIL	1,00	stk	250,00	250,00
SUM MEDGÅTT MATERIELL				**1 188,24**
MEDGÅTT ARBEID				
RØRLEGGER - ORD. TID	4,50	TIM	1 030,00	4 635,00
SUM MEDGÅTT ARBEID				**4 635,00**
TOTALT EKSKL. MVA.				5 823,00
Øreavrunding				0,20
MERVERDIAVGIFT 25.0%				1 455,80
TOTALT INKL. MVA.				7 279,00

Dokumentasjon til Boligmappa etter avhendingsloven av 1/1-2022:
Vi gjør oppmerksom på at du som kunde selv er pliktig til å oppbevare faktura og laste opp dokumentasjonen.

BETALINGSINFORMASJON

		Faktura nr.	**119937**	Kontonr	**1503.97.03375**
Kundenr	**14458**	Fakturadato	**02.07.24**	KID nr.	**144581199375**
Kai Refsdal		Forfall	**17.07.24**	Å betale	**7279,00**

Sandefjord Taksering og byggtjenester AS

Redaktør Tommessens gate 4 A. Renovering eksisterende bad. PRO # 17108- 20.03.24

Angivelse av grunnlag for utførelse av våtrom i boliger.

Kravspesifikasjon / TEK 17 § 13-15 Våtrom med vanninstallasjoner.



Tiltaksadresse:
Renovasjon av eksisterende bad.
Gnr. B.nr
Redaktør Tommessens gate 4 A
3188 Horten Horten Kommune.

Målsetning for denne prosjekteringen:

- Veiledning til TEK 17 §13-15

> (1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

GJELDER RENOVERING AV EKSISTERENDE BAD 2. ETG.
SE PRO ARBEIDSSKISSE AV 20.03.24 Kap. 2.2

Prosjekteringsgrunnlag:

(- Veiledning til TEK 17)
(- Veiledning til SAK 10)
- Sintef byggdetaljblad (bks)
- Pre-akseptert løsninger for produktdokumentasjon og monteringsveiledninger.

Beskrivelse/oppsummering av boligen/våtromet:

Eksisterende boenhet i vertikaldelt rekkehus.
Tradisjonell trebygning over murt/støpt kjeller.
Ny veggmembran og fliser på gulv og vegger.

Tegningsgrunnlag:

PRO ARBEIDSSKISSE Kap. 2.2 Dato 20.03.2024

Godkjente fagfolk:

Det forutsettes at det blir brukt godkjente fagfolk til alle prosessene i gjennomføringen.



Konstruksjonssikkerhet TEK 17 § 10-2

Denne prosjektering forutsetter at bakenforliggende konstruksjoner (til membranarbeider) er prosjektert og utført etter forskriftene og med høy konstruksjonsstivhet som gir sikre og stabile underlag.

Utført vedr. våtrommet:
Det foreligger dokumentasjon på prosjektering og utførelse av underliggende konstruksjoner.

Underskrift ansvarlig UTF:

.....

Tilgjengelighet TEK 17 § 12-2

Det stilles krav vedr. tilgjengelig boenhet TEK 17 § 12-2

1) Det stilles ikke krav om tilgjengelighet etter TEK 17 til det eksisterende våtrommet.

Eksisterende bad i 2. etg. uten heis.
bks 361.216 Baderom, toalettrom og vaskerom i boliger.
bks 361.215 Sanitærutstyr og plassbehov.

Utført vedr. våtrommet:

Eksisterende bad, uten krav til tilgjengelighet.
Generelle krav til brukbarhet, er ivaretatt i eksisterende løsning.
Arbeidene begrenses til å omfatte renovasjon av eksisterende baderom.

Underskrift ansvarlig UTF:

.....

Redaktør Tommessens gate 4 A. Renovering eksisterende bad. PRO # 17108- 20.03.24

Ventilasjon i boenhet TEK 17 - 2

Ventilasjon
For boliger krever TEK avtrekk fra sanitærrom og våtrom. I bad med vindu som kan åpnes, anbefaler veiledningen til TEK en avtrekksluftmengde på 15 l/s, og 30 l/s i bad uten vindu som kan åpnes. Tillufta til våtrommet tas som overstrømmet luft fra boligen. Alternative løsninger for overstrømming er:
– spalte under døra, minst 10 mm
– overstrømningsrist i døra, innsynssikker, eventuelt lyddempet
– overstømningsventil i vegg, innsynssikker, eventuelt lyddempet

Ventilasjon av våtrom er en viktig del av hele boligens ventilasjonssystem.
Se Byggdetaljer 552.301 og 552.305.

Byggdetaljer: Bad og andre våtrom 527.204 (552.301 og 552.305.)

Utført vedr. våtrommet:

Det er montert dør inn til våtrommet med luftespalte 10 mm under dørterskel.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte til det fri.
Viften kan styres manuelt ved bryter og starter automatisk ved forhåndsprogrammert fuktinnhold baderommets luftrom.

Underskrift ansvarlig UTF:

.....



TEK 17 - § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.

Preaksepterte ytelser
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

-Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
-Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
-Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
-Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
-Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Utført vedr. våtrommet:

For dusjsonen er følgende utført:
-Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Plassering og montering av sluk er utf. ihht. TG godkjenning og monteringsveiledning framlagt av rørlegger.

Underskrift ansvarlig UTF:

Fallet ble utført av Daluci Pitak

PM

Redaktør Tommessens gate 4 A. Renovering eksisterende bad. PRO # 17108- 20.03.24

Membranarbeider våte soner.

Dokumentasjon av produktegenskaper (527.204 Bad og andre våtrom)
TEK krever at produktegenskaper som er av betydning for de grunnleggende kravene til byggverk skal være dokumentert før produktet omsettes og brukes.
Dokumentasjonen utføres som regel i henhold til produktstandarder. eller europeiske tekniske godkjenninger (ETA). Som nøytralt kontrollorgan utarbeider Norges byggforskningsinstitutt slik dokumentasjon i form av NBI Teknisk Godkjenning og NBI Produktsertifisering.

Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.
Sjiktet må ha dokumentert vanntetthet.
Ved gjennomføring av rør i tettesjiktet, må man benytte mansjetter tilpasset gjennomføringen og typen tettesjikt.

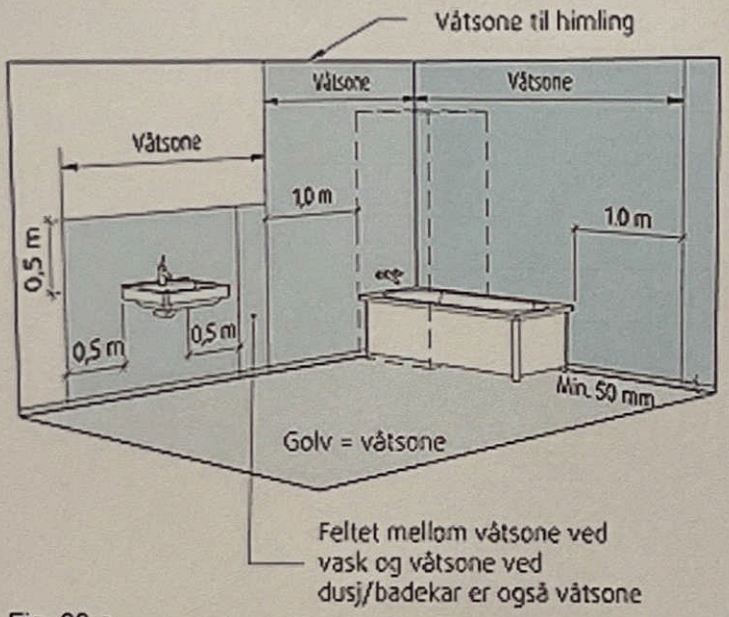


Fig. 33 a
Soneinndeling på et bad.

Figuren viser minimumsmål for de våte sonene. Ofte vil man foretrekke samme løsning på hele veggen. Ved rombredde lik badekarets lengde pluss opp til 1 m, vil også begge veggene i kortenden av badekaret være våtsone.

Anbefalinger
I tillegg til vanntett sjikt på hele gulvet, bør man i de fleste tilfeller ha vanntett sjikt på alle veggflater i rommet

Dampsperre og membran

Vegger, tak og golv (etasjeskillere) som vender mot uteklima eller mot rom uten eller med begrenset oppvarming, må minst ha vanndampmotstand på innvendig side tilsvarende en ekvivalent luftlagstykkelse, $s_d \geq 10$ m (vanndampmotstand, $Z_p \geq 50 \cdot 10^9 m^2 sPa/kg$)



Utført vedr. våtrommet:
Ny våtromsmembran og fliser på gulv og vegger.

Membranarbeider og gjennomføringer er utført etter godkjente standard og gjennomføringer er plassert fortrinnsvis på vegg og utenfor våte soner.

Membranarbeider og gjennomføringer er utført ihht. produktvalg, Mapei.
Se vedlegg Kap. 4.

Membranarbeider er montert etter vedlagte produktvalg, monteringsveiledning og det er ført sjekklister for utførelsen samt fotos.

Underskrift ansvarlig UTF:

Våtrom og flisleggingg ble utført av Daluci Pitak

Obligatorisk krav om uavhengig kontroll SAK 10 § 14-2

Det er kun krav til UAK våtrom for søknadspliktig tiltak.

Utført vedr. våtrommet:
Ingen krav til uavhengig kontroll av våtrommet.

Underskrift ansvarlig UTF:

.....



Rørlegger

Det forutsetter at prosjektering og utførelse av sanitær er prosjektert og utført av godkjent foretak og at det er i samsvar med denne prosjektering.

Utført vedr. våtrommet:
Dokumentasjon og FDV er smalet og arkivert.

Underskrift ansvarlig UTF:

.....

Elektriker

Det forutsetter at prosjektering og utførelse av el installasjoner er prosjektert og utført av godkjent foretak og at det er samsvar med denne prosjektering.

Utført vedr. våtrommet:
Arbeidene er utført av godkjent Elektroinstallatør.
Underskrift ansvarlig UTF:

.....

 Sandefjord Takoppring og byggtjenester AS

Redaktør Tommessens gate 4 A. Renovering eksisterende bad. PRO # 17108- 20.03.24

SIGNATURER OG VEDLEGG

Kontroll av prosjekteringen:

Dato:...20.03.23.....

Underskrift:.....

Kontroll: Utførende ANS UTF

Sluttført UTF ihht. PRO av våtrommet med førte rutiner og sjekklister:

Dato: 02.04.2024

Underskrift:.....

Vedlegg:

- Kap..4.3 - Detaljvedlegg
- Hvordan legge foliemembran på våtrom- - YouTube
- Kap. 1.1 - Kravsp. Red. Tommesensgt. 4A
- Kap. 1.2 - Ansvarsliste berørte aktører
- Kap. 2.1 - Rutiner for kvalitetssikring våtrom
- Kap. 2.2 Skisse vårtom 20.03.24
- Kap. 3.1 - 541805 Golv i bad og andre våtrom
- Kap. 3.2- bvn32660
- Kap. 4.1 - Mapei monteringsanvisning-1022-no-low
- Kap. 4.2 -Teknisk-informasjonspakke_TechPack (1)

vet ikke
Red. Thommessensgate 4A
3188 Horten
Norge

Kopimottaker/-e
kgbjerva@gmail.com

RAPPORT - MÅLING AV RADON MED LUKKET CR-39 SPORFILM

Årsmiddelverdi

Måling av radonkonsentrasjon i luft er utført med lukket CR-39 sporfilm. Mer informasjon på siste side
Sporfilm ankommet laboratoriet 17-04-2025

Høyeste årsmiddelverdi

20 Bq/m³

For informasjon om årsmiddelverdi og grenseverdier, se siste side

Opplysninger om eiendommen

Opplysninger er fremskaffet av vet ikke , som er ansvarlig for at måleveiledning ble fulgt i sin helhet.

Måleadresse

Red. Thommessensgate 4A, 3188, Horten, Norge

Oppdragsmerking	-	**Type eiendom**	Rekkehus	**Byggeår**	
Grunnmur	-	**Ventilasjon**	Passiv avtrekk / ventil	**Antall etasjer**	2

Målte radonverdier

Sporfilmkode	Måleperiode	Romnavn	Romtype	Etasje	Radonkons.	Årsmiddelverdi	Anmerkning
622873149	15-11-2024 - 07-04-2025	Kjellerrom	Annen type	0	<20 Bq/m³	20 Bq/m³	
625961032	15-11-2024 - 07-04-2025	soverom	Soverom	2	<20 Bq/m³	20 Bq/m³	
622167799	15-11-2024 - 07-04-2025	stuje	Stue	1	<20 Bq/m³	20 Bq/m³	

Anmerkninger til målingen

-

Denne rapport kan kun gjengis i sin helhet, med mindre laboratorium som har utarbeidet den skriftlig har godkjent annet på forhånd.

Bjorn Bakke (elektronisk signatur)

Underskrift av rapporteringsansvarlig ved Eurofins Radonlab AS

Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Akkreditert analyse (SWEDAC akkred.nr. 10243)

Adresse utførende laboratorium
Eurofins Radon Testing Sweden AB
Robertsviksgatan 6A
972 41 Luleå

Postadresse
Eurofins Radonlab AS
Postboks 3033 kambo
1506 Moss

Kundeservice
radon@eurofins.no
21 96 03 50
www.radon.eurofins.no

Radonmåling med sporfilm
Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess analyseres i et mikroskop. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) bestemmes og brukes for å beregne den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon over måleperioden.

Radonkonsentrasjon
I tabellen på rapportens forside er det i tabellen listet opp måleresultater for hver sporfilm. Et måleresultat er gitt i kolonnen *Radonkonsentrasjon* og er den gjennomsnittlige radonkonsentrasjon i måleperioden. For hvert måleresultat er det oppgitt en absolutt måleusikkerhet. Et måleresultat på f. eks. 200 ± 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi.

Årsmiddelverdi
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjon i et bygg (f. eks. meteorologiske forhold, fyring, ventilering etc.) noe som vanligvis gir vesentlig høyere radonnivåer om vinteren sammenlignet med radonkonsentrasjoner målt i sommerhalvåret. Årsmiddelverdi er sesongkorrigert måleresultat som representerer den sannsynlige gjennomsnitts radonkonsentrasjon over ett år. Årsmiddelverdi beregnes ved å gange måleresultatet med sesongbestemte faktorer som er gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdi som legges til grunn ved sammenligning med relevante tiltaksgrenser og lovkrav: *Strålevernsforskriften* (som gjelder for utleieboliger, skoler og barnehager) og *Byggteknisk forskrift* (som gjelder for nybygg).

Tiltaksgrense: 100 Bq/m³
DSA anbefaler at det det iverksettes effektive radonreduserende tiltak i bygninger som har oppholdsrom med årsmiddelverdi som overstiger tiltaksgrensen. I bygninger hvor årsmiddelverdi i oppholdsrom er lavere enn tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av radonnivåer gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes. For mer informasjon om radonreduserende tiltak se *www.radontiltak.org*.

Grenseverdi: 200 Bq/m³
I henhold til DSAs vurderinger bør alle oppholdsrom i alle bygninger ha årsmiddelverdier som er lavere enn 200 Bq/m³. For bygninger hvor det i oppholdsrom avdekkes årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien anbefaler DSA gjennomføring av radonreduserende tiltak helt inntil årsmiddelverdiene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Akkreditering
Målingene er utført i henhold til DSAs *Måleprosedyre for radon i boliger*, utgitt i 2013, eller *Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager,* utgitt i 2015. Den siste er rettledende også for øvrige arbeidsplasser. Eurofins Radon Testing Sweden AB er akkreditert av SWEDAC (akkrediteringsnr. 10243) til å utføre målinger av radonkonsentrasjon i henhold til ISO 11665-4:2021.

Adresse utførende laboratorium
Eurofins Radon Testing Sweden AB
Robertsviksgatan 6A
972 41 Luleå

Postadresse
Eurofins Radonlab AS
Postboks 3033 kambo
1506 Moss

Kundeservice
radon@eurofins.no
21 96 03 50
www.radon.eurofins.no

902 32 661

Skagerak Energi

POSTADRESSE
Skagerak Nett AS
Postboks 80
3901 PORSGRUNN

DLE-kontor
33 41 34 00

TELEFAKS
35 55 97 50

INTERNETT
www.skagerakenergi.no

E-POST
dle@skagerakenergi.no

ORG.NR.: 979 422 679 MVA

BUHL BENTE BERNER
Red Thommessens Gt 4 A

3188 HORTEN

SAKSTYPE:	SAKSNR.:	TILSYN UTFØRT AV:	DATO:
PERIODISK	307747	Tomas Nesja	25.11.2019

Rapport fra tilsyn utført den 21.11.2019

Tilsyn av det elektriske anlegget i Redaktør Thommessens gate 4, 3188 HORTEN.
Anleggsnummer 070106025-001, målernr. 7359992908125768, Bolig.
Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert.

1	Sikringsskap	Det manglet korrekt merking av kabler, vern og annet materiell. Jf. fel § 32
	Kommentar	*Manglet nummer på kurs til kjellerstue.*
	Beskriv rettelse:	Kurs merket
2	Bad 2.etg	Det manglet beskyttelse mot elektrisk støt ved feil. Jf. fel § 21
	Kommentar	*Reflektorovn på vegg manglet jordforbindelse.*
	Beskriv rettelse:	Reflektorovn jordet
3	Soverom 2.etg	Elektrisk utstyr var ikke installert/montert og i henhold til fabrikantens anvisninger. Jf. fel § 36
	Kommentar	*Det var benyttet jordede stikkontakter uten jordforbindelse på soverom nord.*
	Beskriv rettelse:	Byttet til u/jordet stikk
4	2.etg	Elektrisk utstyr/anleggsdel var montert feil. Jf. fel § 36
	Kommentar	*Kabel fra loft i tak trappegang, var ikke forskriftsmessig utført.*
	Beskriv rettelse:	Kabel kablet
5	Gang 1.etg	Elektrisk utstyr var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.
	Kommentar	*Stikkontakt mot stue var av jordet utførelse uten jordforbindelse.*
	Beskriv rettelse:	byttet til u/jordet stikk
6	Vaskerom U.etg	Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22.
	Kommentar	*Varmgang på ledning i koblingspunk på varmtvannsbereder.*
	Beskriv rettelse:	ledning byttet

Saksnr.: 307747
Anleggsadresse: Redaktør Thommessens gate 4, 3188 HORTEN

Skagerak Energi

Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. FEL §§ 20, 21 og 22.

RETTELSE ER UTFØRT AV:	Etter utbedring:
12/12-19 Martin Lauridsen	1,5 Mohm
Dato Underskrift elektromontør	

28/1-19 Kristoffer Warn

EAH Elektro AS
Stenåsveien 14
[illegible]
[illegible] - ah@elah.no
[illegible]

Dato Stempel og underskrift registrert elentreprenør

Ved tilsyn:	Frist for utbedring står i vedlagte følgebrev
35 Mohm	

DET LOKALE ELTILSYN:

25.11.2019

Dato Underskrift

Skatteetaten

Dato
26.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 950 433 361 Andelsnr 5

Eiendommens adresse:

Redaktør Thommessens gate 4A, 3188 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 765 762
Som sekundærbolig:	kr 3 063 047

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Redaktør Thommesensgates Borettslag	V³r ref.:	948/5	Fødselsdato eier:	11.06.1980
Redaktør Thommessens gate 4 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
3188 HORTEN	Eiere:	Ambrin Walayet		
Organisasjonsnr: 950 433 361	Andelsnr:	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 937

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	572
	Felleskostnader	5 037
	Renter fellesl³n	2 328

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	494 515	Gjeld siste ³rsoppg.:	469 678
Klient ajourf. l³n:	9 890 315	Klient gj. s. ³rsoppg.:	9 393 567

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 25518178922, SpareBank 1 Sørøst-Norge

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 14.04.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 14.04.2025: 9 890 315

Andel av saldo: 494 516

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.03.2054)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Knut Gunleik Bjerva
Adresse:	Kongeveien 26a
Postnr/-sted:	3188 HORTEN
Telefon:	Mob.: 91793958
E-post:	styret.rtbrl@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.04.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	469 678	Andre inntekter:	831
Annen formue:	42 318	Utgifter:	27 661		

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

Boligopplysninger:

Redaktŋr Thommesensgates Borettslag	V³ r ref.:	948/5	Fŋdselsdato eier: 11.06.1980
Redaktŋr Thommessens gate 4 A	Type:	Borettslag tilknyttet	
3188 HORTEN	Eiere:	Ambrin Walayet	
Organisasjonsnr: 950 433 361			

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	36 100
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1977		
G³ rds/bruksnr:	132/352		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7485

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561951

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1977	Fŋrste innflytting:	30.12.1977
Etasje:	1+2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	4-roms med garasje
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl / storbymedlem		

Fasiliteter:

Tinglyst felles pantobligasjon 07.01.1994 p³ lydende kr. 722.000,- (fornyet).

Borettslaget skal i 2025 utfŋre nŋdvendig vedlikehold av pipehatter. Dette skal l³ nefinansieres med ca 500 000,- og vil gi ŋkte kapitalkostnader.

Boligen vil fŋrst kunne bli registrert p³ kjŋper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

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

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.

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.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* 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 13.12.2024

Regler for Redaktør Thommesensgate Borettslag

Redaktør Thommesensgate Borettslag består av 5 rekkehus med 4 leiligheter i hver rekke. Husene er Grevlingstien 1 (G1), Redaktør Thommesensgt. 4 og 6 (RT4 og RT6) og Kongeveien 24 og 26 (K24 og K26).

1. Regler for borettslaget.

"Husbok for Redaktør Thommesensgate borettslag" består av kopier av gjeldende overdragelseskontrakt, husleiekontrakt, borettslagets vedtekter, "Regler for Redaktør Thommesensgate borettslag" og en oversikt over utført og planlagt vedlikehold i borettslaget. Etter hver ordinære generalforsamling oppdateres husboken med aktuelle styrevedtak og generalforsamlingsvedtak fra året som gikk. Den oppdaterte versjonen distribueres deretter til borettslagets husstander. Styret er ansvarlig for oppdatering og distribusjon.

2. Styre

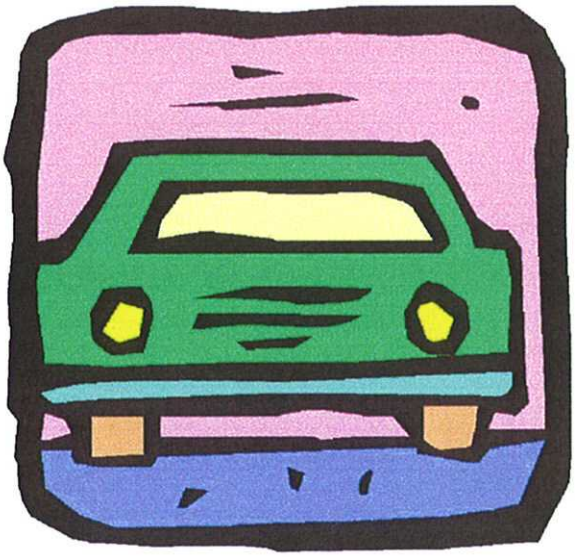
Borettslagets styre og vararepresentanter velges i henhold til borettslagets vedtekter. Det bør unngås at vararepresentantene kommer fra samme husstand som styremedlemmene. I løpet av det første styremøtet etter generalforsamlingen velges det nestleder, sekretær, materialforvalter og en valgkomite blant styremedlemmene. Ved stemmelikhet i styret har styreleder dobbeltstemme.

Valgkomitéen består av 2 medlemmer. Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til tillitsvervene for generalforsamlingen. Det bør legges vekt på at vervene skal sirkulere, spesielt er det viktig at vervet som styremedlem over tid fordeles blant det enkelte husets andelshavere.
Materialforvalteren oppbevarer borettslagets løsøre og holder rede på hvem som til enhver tid låner utstyr. Han tar også hånd om nødvendig vedlikehold av utstyret. Materialforvalter kjøper inn maling, pensler og evt. annet utstyr når maling eller andre arbeider skal gjennomføres på dugnad. Materialforvalter har også et lite lager av lyspærer til utebelysningen, og sørger for at kassene med strøsand fylles opp.

Når nye beboere flytter inn, ringer styremedlemmet i det enkelte hus på, ønsker de nye beboerne velkommen, og overleverer et eksemplar av "Husbok for Redaktør Thommesensgate borettslag".

Styremedlemmene fra det enkelte hus er dugnadsledere og kaller inn til dugnad i fellesarealene som beskrevet under punktet om dugnad. Styremedlemmene tar seg også av skifting av lyspærer til felles utebelysning for eget hus.

3. Garasjer



Garasjedører skal holdes lukket (også dersom du "bare" skal på butikken!). De viktigste årsakene til denne bestemmelsen er at garasjene er meget farlige lekeplasser, og at åpne garasjedører gir et uryddig utseende og kan representere en brannfare ved at barn eller uvedkommende tar seg inn og setter fyr på rusk og rask. Det er videre en invitasjon til tyveri fra egen og andres garasjer (det er lett å klatre over gjerdet mellom de enkelte garasjene), og katter kommer seg inn i garasjene og ligger på panseret til naboens bil/urinerer på garasjeinteriøret.

4. Parkering

Parkering. Parker fortrinnsvis i garasjen. Parkering i boligområdet skal ikke være til hinder for utrykningskjøretøy, renovasjon, snørydding eller for inn/utkjøring fra naboens garasje. Gjester bør gjøres oppmerksom på at det pleier å være god plass langs Red. Thommesensgate.

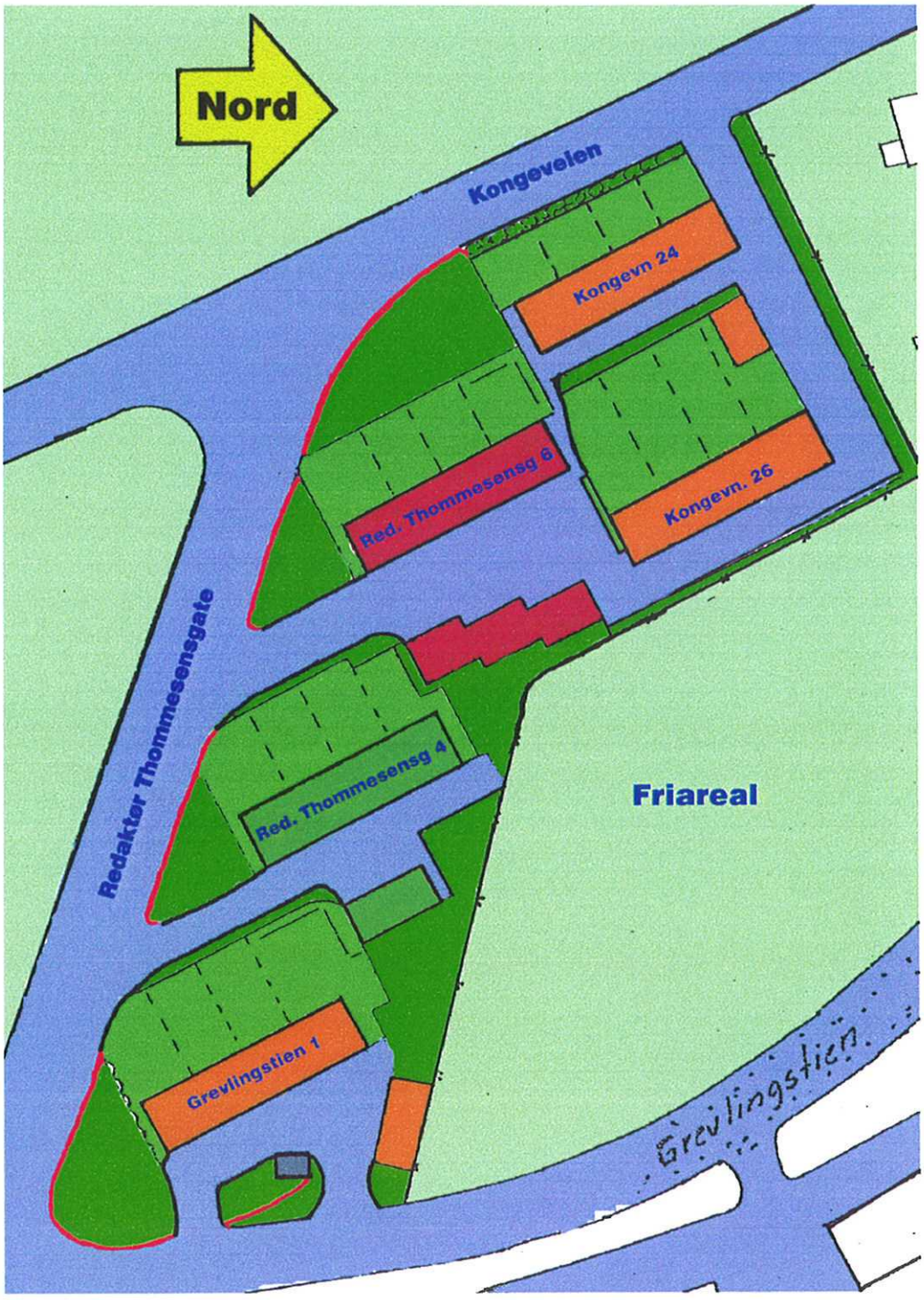
5. Vedlikehold

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold av bygninger og garasjer. Tilbygg, levegger og gjerder rundt egen hage er det den enkeltes ansvar å vedlikeholde.

De ytre gjerdene, som er rødfarget i kartet, ble i sin tid satt opp på dugnad. Materialer ble bekostet av borettslaget.

Andelseierne som har hage mot det ytre gjerdet, er ansvarlige for å vedlikeholde "sin" del av gjerdet. Dette gjelder G1 A, RT4 A, RT6 A, B og C. De delene som ikke grenser mot "private" hager er gjerdebiten øst for G1 og mellom RT6 og K24. For disse delene av gjerdet gjøres vedlikeholdet på dugnad av beboerne i hhv. G1 og RT6/K24. Det ytre gjerdet males i 1999, og deretter hvert 4. år. Borettslaget bekoster maling og eventuelt materialer til utskifting av deler av gjerdet. I tillegg har borettslaget av sikkerhetshensyn satt opp et nettinggjerde nord for K26. Dette gjerdet krever ikke periodisk vedlikehold, men vedlikeholdes/repareres av borettslaget ved behov.

Når det gjelder innvendig vedlikehold, henvises det til husleiekontrakten. Se spesielt punkt 7.



6. Dugnad



Dugnad. Borettslaget kan ikke pålegge andelseierne dugnadsarbeid. Alt dugnadsarbeid skjer på frivillig basis. Vi bør imidlertid ha klart for oss at konsekvensene av dårlig dugnadsånd er at arbeid må settes bort. Dette vil medføre økte kostnader, og i neste omgang økt husleie.

Den første eller andre uken i mai har vi vårsjau, med fellesdugnad en ettermiddag. Containere utplasseres innenfor porten til friarealet i Grevlingstien, i innkjørselen til RT6 og nord for K26. Under fellesdugnaden spyles eller feies gårdplassene, og vi raker og rydder i fellesarealene rundt husene. I tillegg til vårsjauen arrangeres det dugnad i fellesarealene i henhold til tabellen under.

Den tillitsvalgte i det enkelte hus kaller inn til dugnad og fungerer som dugnadsleder.

Skråning nord for K26		Fellesarealet mellom K24 og RT6	Området nord og øst for RT4	Området nord og øst for G1
Mai	K26	K24 og RT6 (etter behov)	RT4 (etter behov)	G1 (etter behov)
Juni	K24			
Juli	K26			
August	K24			
September	K26			
Oktober	K24			

Styret kan også kalle inn til dugnad ved annet vedlikeholdsarbeid.

7. Husdyr

Husdyrhold. Det er tillatt å holde 1 hund eller 1 katt pr. husstand.

8. Bruk av fellesmidler

Bruk av borettslagets midler. All bruk av borettslagets midler skal på forhånd godkjennes av styreleder, og skal være hjemlet i vedtak i styre eller på generalforsamling.

9. Vinduer

Utskifting av punkterte vinduer. Dersom noen ønsker å bytte punkterte vinduer, dekker borettslaget halvparten av utgiftene.

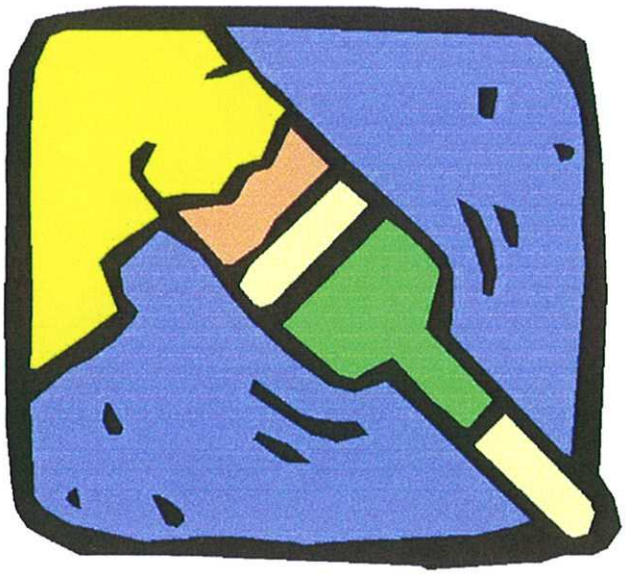
10. Luftebalkongene

Trelemmer på luftebalkongene. Dersom noen ønsker å bytte lemmene, dekker borettslaget utgifter til materialer.



11. Utvendig maling

Utvendig maling. Når hus og garasjer skal males, innhenter borettslaget tilbud på arbeidene fra ansvarlige malerfirma. Tilbudet skal omfatte alt treverk på hus og garasjer. Hvis noen av beboerne ønsker å male sin egen leilighet, må det aktuelle firmaet taksere dette arbeidet. Denne summen trekkes fra firmaets tilbudssum, og utbetales andelseieren i form av en husleiefri periode. Firmaet vil fremdeles være garantiansvarlig, og må kontrollere at ar-



beidet blir ordentlig utført. Maling av grunnmur, kjellervinduer, levegger, tilbygg, boder og gjerder er den enkeltes ansvar, men borettslaget bekoster maling til disse arbeidene.

12. Utvendige farger

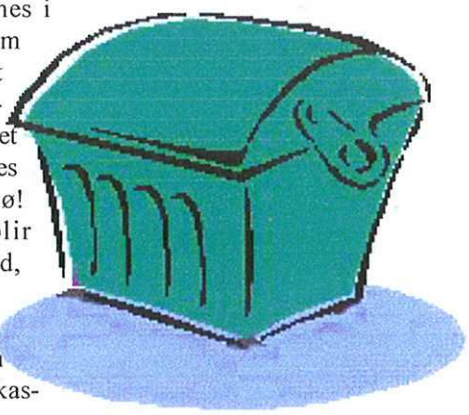
Utvendige farger. Når borettslaget skal males, blir andelshaverne i det enkelte hus enige om hvilken farge som ønskes brukt som hovedfarge. Mørke farger bør unngås, siden de gjør at treverket sprekker i solen og derved krever hyppigere vedlikehold. Etter at ønskene fra samtlige hus er samlet inn, samordner styret ved at det blant ønskene velges ut et sett med farger som passer sammen (f.eks. 3-5 farger). Andelshaverne i det enkelte hus tar nå en ny runde der de avgjør hvilken av hovedfargene som skal brukes. Detaljer på det enkelte hus (ytre ramme vinduer/dører, sokkel/himling/toppbord veranda, levegger, søyler, skillevegger mellom garasjer, garasjedør) kan males hvitt eller i hovedfargen til eget eller et av de andre husene. Rekkverk trapp males hvitt eller svart. Nedløpsrenne og vannbrett kan males i husets farge, hvitt eller svart. Andelshaverne i det enkelte hus blir enige om pyntefargene, og hele huset skal pyntes på samme måte.

13. Rehabilitering

Forskjeller ved rehabilitering. Ved rehabiliteringen i 1998 hadde borettslaget 4 leiligheter med veranda med utgang fra soverom i 2. etasje (RT6 D, K24 A, B og C). Disse leilighetene har tidligere, for egen regning, fjernet et soveromsvindu for å få plass til verandadør, og fikk derfor ved rehabiliteringen tilbud om å bytte verandadør. Borettslaget ville dekke denne kostnaden inntil prisen av et soveromsvindu. Andelseierne ønsket å ha dette til gode. Andelseierne i RT6 D samt K24 A, B og C har derfor et stående tilbud om å bytte verandadør og få inntil kr. 3555,- dekket av borettslaget.

14. Strøsand

Strøsand finnes i kassene som står plassert ved det enkelte hus. Det er den enkeltes ansvar å strø! Hvis det blir tomt for sand, informeres materialforvalter som sørger for at kassene blir fylt opp.

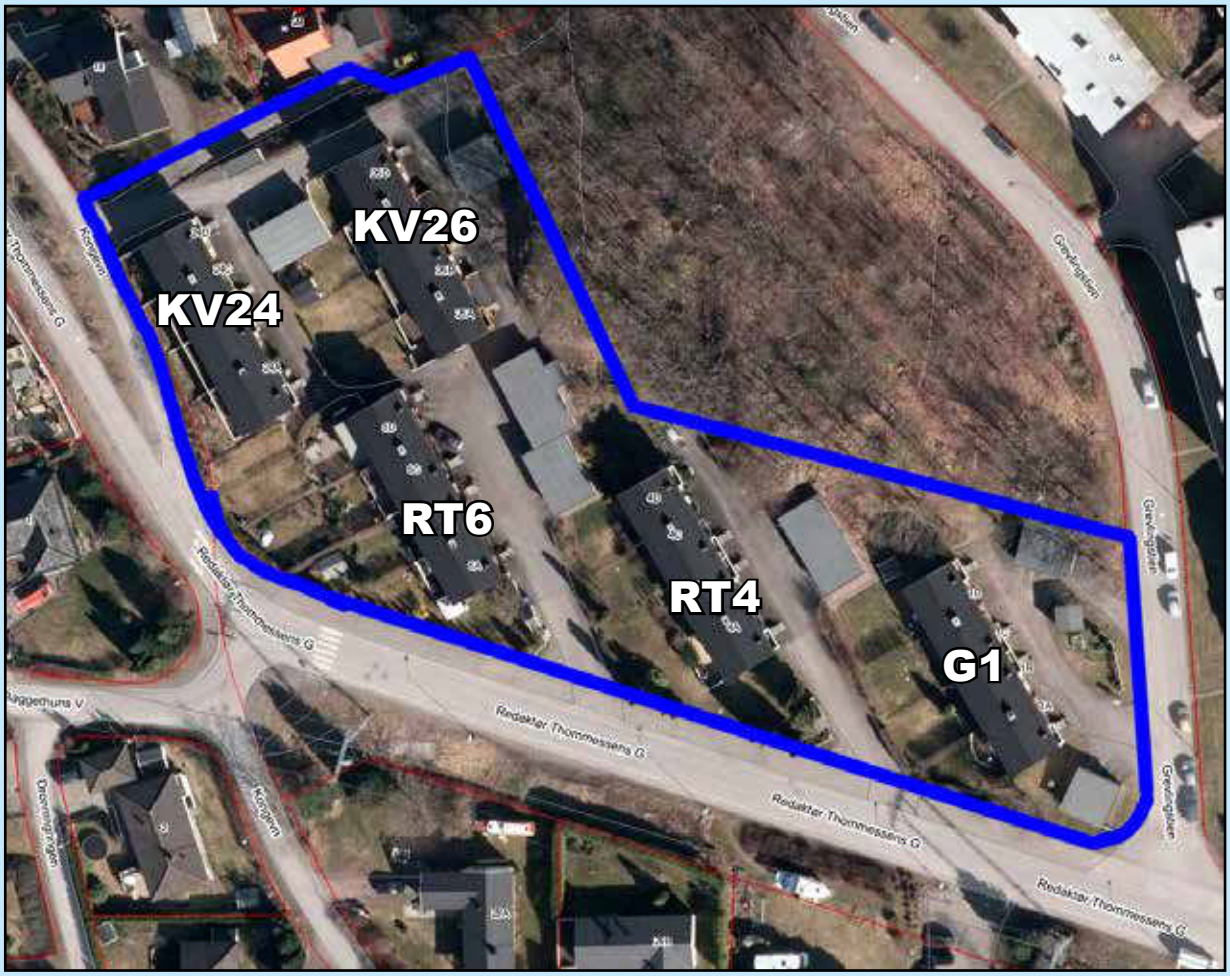


15. Værhaner

Værhaner. Noen av leilighetene har vært plaget av dårlig trekk i pipen, og/eller vanninntrengning gjennom feieluker ved kraftig regnvær. En prøveinstallasjon i 1998 viste at begge problemene ble sterkt redusert eller borte når en værhane ble satt på pipen. Vi åpner derfor for at de som ønsker det kan montere en værhane av samme typen som vi har hatt til evaluering. Pris inkludert montering var i 1998 ca. 2400,-. Borettslaget betaler halvparten av utgiftene.

16. Godtgjørelser

Godtgjørelse til styrets leder. Styreleder godtgjøres med fri kvartalsavgift for telefon samt 100 3-minutters lokalsamtaler på dagtid pr. kvartal.



Husbok

Redaktør Thommesensgates borettslag 1

Grevlingstien 1, RedaktørThommesensgate 4 og 6, Kongeveien 24 og 26

Husboken

Hensikten med denne husboken er å gi en kortfattet oversikt over hva som gjelder av regler for borettslaget, og litt om hvilke rettigheter og plikter man har.

Styret i Redaktør Thommesensgate borettslag
våren 2020



Redaktør Thommesensgates borettslag 1

Borettslaget består av fem rekkehus
med fire leiligheter i hver rekke.
Adressen til husene er:

Grevlingstien 1 (G1)
Redaktør Thommesensgate 4 (RT4)
Redaktør Thommesensgate 6 (RT6)
Kongeveien 24 (KV24)
Kongeveien 26 (KV26)

Teknisk fremstilling av husboka: Knut G. Bjerva (K26)
3. utgave 2020

Styret



Borettslagets styre velges i henhold til borettslagets vedtekter. Man forsøker å unngå at varamedlemmer kommer fra samme husstand som styremedlemmer.
Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til tillitsvervene for generalforsamlingen. Valgkomiteen forsøker å legge vekt på at vervene skal sirkulere, spesielt er det viktig at vervet som styremedlem over tid fordeles blant andelshaverne i hvert enkelt hus.

Garasjer

Garasjeporten skal holdes lukket. Det gjelder også om man «bare» skal en liten tur ut. De viktigste grunnene til denne bestemmelsen er at garasjene er farlige lekeplasser, og åpne garasjeporter gir et uryddig inntrykk. Åpne porter kan også representere en brannfare ved uvedkommende tar seg inn og setter fyr på innholdet. Det er videre en invitasjon til tyveri av og skadeverk på det man måtte oppbevare i garasjen. Dessuten kan katter komme inn og urinere med den stanken det resulterer i.
Vi minner også om at det elektriske forbruket i garasjene belastes fellesskapet. Det må derfor ikke kobles til strømkrevende utstyr som frysere o.l. i garasjene. Av samme grunn må man også passe på å skru av lys i garasjene.

Parkering

Biler skal parkeres i garasjen, ikke på gårdsplassen foran egen leilighet. Eventuell bil nr 2 skal fortrinnsvis parkeres langs Redaktør Thommessens gate eller Grevlingstien, ikke på borettslagets eiendom. Det er trangt i borettslaget vårt. Derfor er det forbudt å sette fra seg bilen utenfor garasjen, da dette kan skape problemer for andre som skal inn i eller ut av garasjen. Dette gjelder også gjester, som henvises til å parkere ute i gaten. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det ikke parkeres biler foran garasjene, selv om det «bare» er for kort tid. Husk at det alltid må være åpent slik at utrykningskjøretøy som brannbiler og ambulanser uhindret kan komme frem. Det skal også være lett for snøbrøyting og renovasjonsbiler å komme frem. Husk også på avpasse farten ved kjøring inne på borettslagets eiendom, da barn leker på gårdsplassen. Vi oppfordrer spesielt å ta hensyn til skolebarn som går eller sykler langs Redaktør Thommessens gate eller Kongeveien.





Vedlikehold

Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold av bygninger og garasjer. Tilbygg, levegger og gjerder rundt egen hage det det den enkeltes ansvar å vedlikeholde. Materialer til de ytre gjerdene bekostes av borettslaget. Andelshavere som har hage mot det ytre gjerdet, er ansvarlige for å vedlikeholde «sin» del av gjerdet, og holde det rent og ryddig også på utsiden av gjerdet. Dette innebærer blant annet å slå gresset og holde ugress borte. Dette gjelder G1A, RT4A, RT6A-D.
Gjerder som ikke grenser mot private hager (øst for G1) vedlikeholdes på dugnad av beboerne i G1. De ytre gjerdene males ved behov. Borettslaget bekoster maling og materialer hvis deler av gjerdet må skiftes ut. I tillegg har borettslaget av sikkerhetshensyn satt opp et nettinggjerde nord for K26. Dette gjerdet vedlikeholdes/repareres på borettslagets bekostning ved behov.

Eget vedlikehold

Andelseieren skal på egenkostnad innenfor boligen sørge for forsvarlig vedlikehold. Indre vedlikehold omfatter blant annet istandsetting og oppussing av boligen. Til indre vedlikehold hører alt som har med ildsteder, ovner, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens sikringsskap. Videre kraner, servanter, toaletter og varmtvanns-tank. Andelseieren skal også vedlikeholde ledninger og innretninger som han selv har satt opp.
Andelseieren har også ansvaret for feiing av røykrør fra ovner, og for oppstaking av inn-vendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles hovedledning. Detaljerte bestemmelser om vedlikehold og hva som er andelshavers ansvar står i borettelagets vedtekter.



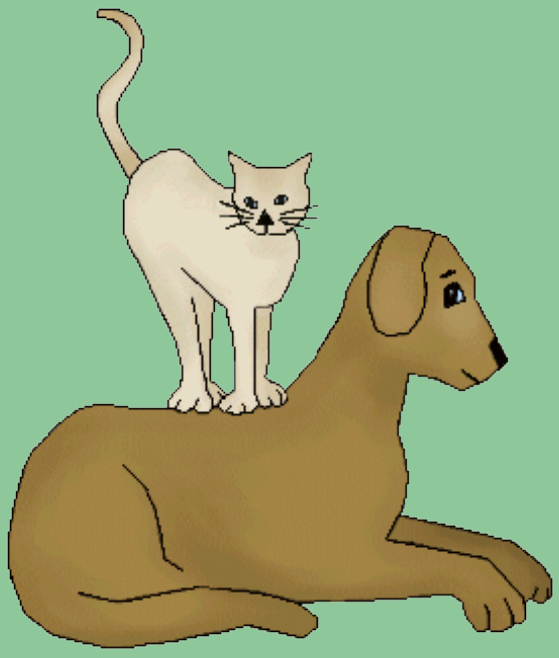


Dugnad

Alle andelseiere oppfordres til å møte til dugnad, hvis ikke spesielle forhold som høy alder eller sykdom skulle tilsi noe annet. Ved eventuell dårlig dugnadsinnsats, må arbeidet settes bort, noe som vil belaste borettslagets økonomi unødvendig.
Den første eller andre uken i mai har vi felles-dugnad en ettermiddag. Avfallscontainere settes opp ved G1, ved innkjøringen mellom RT4 og RT6, og ved nordenden av K26
Under fellesdugnaden regnes det med at gårds-plassene feies og spyles, at det rakes og ryddes i fellesarealene rundt husene. Beboerne i det enkelte hus blir enige seg imellom om hvem som skal gjøre hva, og hva som skal gjøres.

Materialforvalter

Borettslaget har en bod med en del felles utstyr som høytrykksspyler, verktøy og annet. Alle leiligheter har nøkkel til boden. Det er en utlånsbok i boden. I den føres alle utlån og tilbakeleveringer. Hvis noe er blitt ødelagt eller mangler, må materialforvalteren varsles.
Materialforvalteren kjøper inn maling, pensler og annet utstyr som skal til når maling eller andre arbeider skal gjen-nomføres på dugnad.
Materialforvalteren sørger også for at kassene med strøsand fylles opp.
De leieboerne som har utelamper på sine gavlvegger, leilighet A og D, har ansvaret for å skifte pære når det er nødvendig. Hvis det er behov for å skifte pærer på garasjene, er det beboerne som har armaturen mellom garasjene som skal skifte lyspære.
Pærer til disse lampene kan hentes hos materialforvalter.



Kjæledyr

Det er tilatt å ha en katt eller en hund pr. husstand.

Strøsand

Strøsand finnes i kassene som står plassert på borettslagets eiendom. Hvis det blir tomt for sand, må materialforvalteren kontaktes, slik at det kan fylles opp med sand. Borettslaget har avtale om snøbrøyting og strøing med et firma, men ved behov må man selvsagt strø selv også.





Dukkestuer m.m.

Ønsker man å sette opp bod, dukkestue, parabolantenne, drivhus eller foreta en fasadeendring, skal man søke styret om dette.

Vinduer, trapp til hagen

Dersom det er behov for utskiftning av punkterte vinduer, skal dette godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Kostnader dekkes av borettslaget som en del av det ytre vedlikeholdet. Borettslaget dekker også materialomkostningene til utskiftning av trapp fra stuen og ut i hagen. Styret skal godkjenne slik utskiftning.

Utvendig maling

Når hus skal males, innhenter styret i borettslaget tilbud på arbeidene fra ansvarlig malerfirma. Garasjene males på dugnad.

Trampoliner

Mange plages av støy fra barn- og unges lek på trampoliner. Vi bor så tett i vårt borettslag at det er bestemt at trampoliner ikke er tillatt.



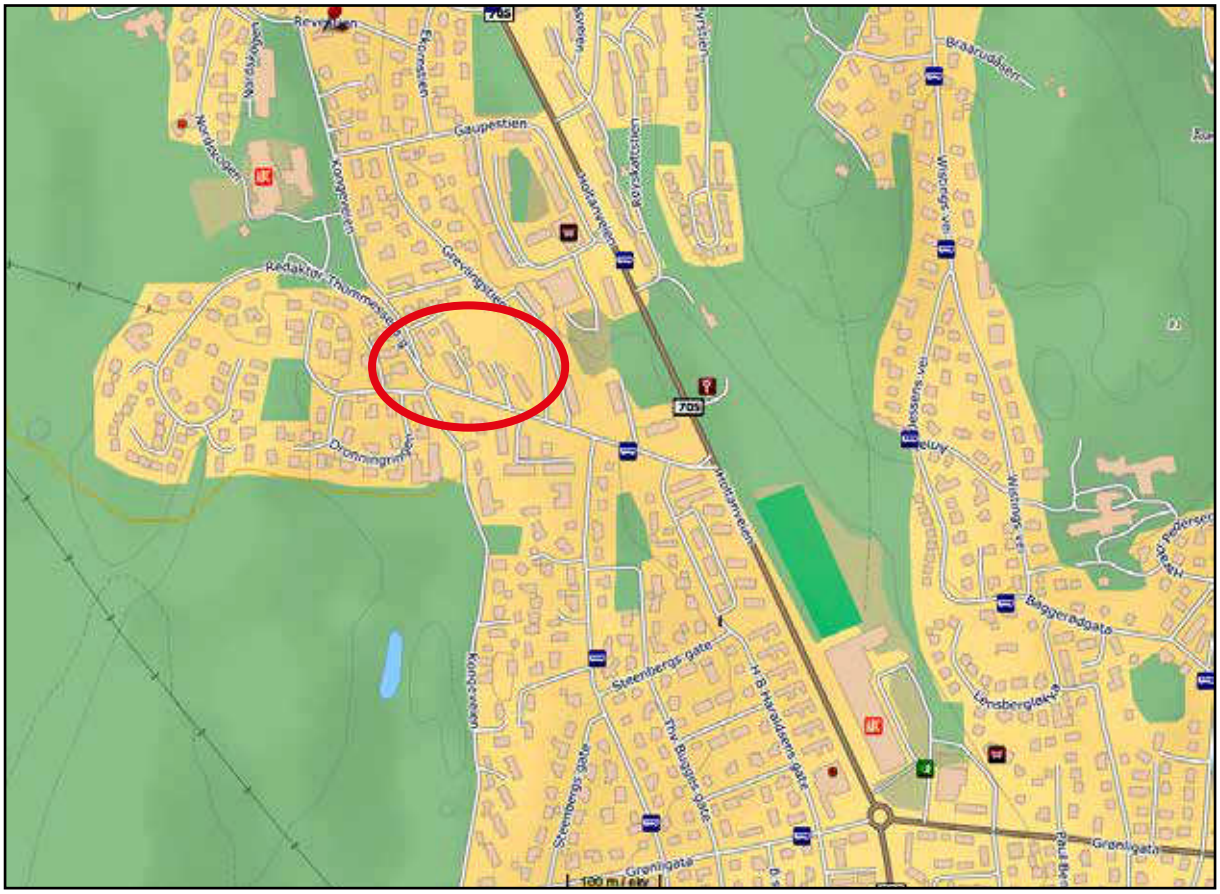


El-biler–ladbare hybridbiler

Det blir stadig mer alminnelig med elbiler og ladbare hybrider. Det elektriske anlegget i garasjene våre er ikke dimensjonert til å kunne klare lading av elbilder/hybrider. Dersom det er noen som har/skal ha slik bil, må lading skje fra eget hus, eller fra offentlige ladeplasser. Det er ikke lov å bruke elanlegget i garasjene til slik lading. Biler som lades utenfor hver enkeltes leilighet må ikke stå til hinder for andre, og må flyttes dersom det er fare for snøfall. Snøryddingen må ikke hindres.



Her bor vi. Gjesteparkering er langs RedaktørThommessens gate og Grevlingstien



Klientnr. 70/948

Vedtekter
for tilknyttet borettslag

For **REDAKTØR THOMMESSENSGATE BORETTSLAG**
stiftet 25.05.1971.

Organisasjonsnummer 950 433 361.

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.05.1971.

Sist endret på ordinær generalforsamling den 16.03.2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
REDAKTØR THOMMESSENSGATE 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 Horten 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer. I tillegg velges til sammen 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jmf lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2025

Redaktør Thommesensgates Borettslag

Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00
Thon Hotel

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Redaktør Thommesensgates Borettslag

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel

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 Vedtektsendringer punkt 1-2(1)

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 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 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. 44.0000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer 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.

6. Valg

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

x - Styreleder - Knut Gunleik Bjerva

o - Styremedlem - Ambrin Walayet

o - Styremedlem - Hege Schmidt-Stålesen

x - Styremedlem - Renathe Lundstad Stark

x - Styremedlem - Heidi Fallan Øyum

o - Styremedlem - Veronika Julia Baster

x - Varamedlem - Linda Christoffersen

x - Varamedlem - Katrina Thoresen

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens forslag:

Knut G. Bjerva stiller til gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Knut G. Bjerva velges for 2 år

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Valgkomiteens forslag:

Renathe Lundstad Stark stiller til gjenvalg for 2 år

Heidi Fallan Øyum stiller til gjenvalg for 2 år

Forslag til vedtak: Renathe Lundstad Stark velges for 2 år

Heidi Fallan Øyum velges for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valgkomiteens forslag:

Katrina Geirsdatter Thoresen stiller til gjenvalg for 1 år

Linda Christoffersen stiller til gjenvalg for 1 år

Forslag til vedtak: Katrina Geirsdatter Thoresen velges for 1 år

Linda Christoffersen velges for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styreleder

6.5 Valg av valgkomite

Valgkomite velges på generalforsamlingen.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**309 630**	**446 972**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	141 535	13 643
Kjøp / salg anleggsmidler	-347 546	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	373 340	-150 985
B. Årets endring disponible midler	**167 329**	**-137 342**
C. Disponible midler	**476 959**	**309 630**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	550 387	411 932
Kortsiktig gjeld	-73 429	-102 302
C. Disponible midler	**476 959**	**309 630**

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

Resultatregnskap 2024 Redaktør Thommesensgates Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 627 420	1 506 780	1 649 362	1 866 904
Sum leieinntekt		**1 627 420**	**1 506 780**	**1 649 362**	**1 866 904**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 627 420**	**1 506 780**	**1 649 362**	**1 866 904**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 204	13 521	4 512	6 204
Styrehonorar	2	44 000	32 000	32 000	44 000
Driftskostnad					
Energikostnad		9 885	8 565	10 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	4	120 359	82 376	87 000	114 000
Kommunale avgifter/renovasjon		306 276	302 608	316 000	368 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	569	2 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	37 222	185 295	189 800	238 000
Revisjonshonorar		5 310	5 071	5 500	5 700
Forretningsførerhonorar		68 888	65 359	69 000	72 000
Andre honorar	7	29 924	20 922	5 000	1 500
Kontorkostnad		0	1 608	2 000	0
TV/bredbånd		170 744	158 082	169 000	180 000
Kontingent og gaver		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikring		134 853	127 103	135 050	151 200
Andre kostnader	8	6 535	2 681	7 000	8 300
Sum kostnad		**946 200**	**1 011 760**	**1 039 862**	**1 208 904**
Driftsresultat		**681 220**	**495 020**	**609 500**	**658 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 623	8 913	0	0
Rentekostnad		556 307	490 290	556 500	527 000
Netto finansposter		**539 685**	**481 377**	**556 500**	**527 000**
Årsresultat		**141 535**	**13 643**	**53 000**	**131 000**
Overført til/fra annen egenkapital		141 535	13 643	0	0
SUM OVERFØRINGER		**141 535**	**13 643**	**0**	**0**

Balanse 2024 Redaktør Thommesensgates Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	2 448 000	2 448 000
Påkostninger	3	347 546	0
Garasjer	3	2 404 368	2 404 368
Andre driftsmidler	3	366 500	366 500
Sum anleggsmidler		**5 566 414**	**5 218 868**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		66 115	60 128
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		484 272	351 804
Sum omløpsmidler		**550 387**	**411 932**
SUM EIENDELER		**6 116 802**	**5 630 800**

Balanse 2024 Redaktør Thommesensgates Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		**2 000**	**2 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 074 194	-4 215 729
Sum opptjent egenkapital		**-4 074 194**	**-4 215 729**
Sum egenkapital	**9**	**-4 072 194**	**-4 213 729**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	9 393 567	9 020 227
Borettsinnskudd		722 000	722 000
Sum langsiktig gjeld		**10 115 567**	**9 742 227**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 648	93 904
Skyldig off. myndigheter		0	119
Påløpne renter		2 895	0
Annen kortsiktig gjeld		885	8 280
Sum kortsiktig gjeld		**73 429**	**102 302**
Sum gjeld		**10 188 996**	**9 844 529**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 116 802**	**5 630 800**
Pantstillelser	11	10 115 567	9 742 227

Sted:_____ Dato:_____

Knut Gunleik Bjerva Styreleder	Renathe Lundstad Stark Styremedlem	Veronika Julia Baster Styremedlem
Ambrin Walayet Styremedlem	Heidi Fallan Øyum Styremedlem	Hege Schmidt-Stålesen 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	949 920	872 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	547 700	476 180
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	129 800	158 200
Sum	**1 627 420**	**1 506 780**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	7 050
5150 Påløpne feriepenger	0	846
5400 Arbeidsgiveravgift	6 204	5 506
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	119
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	44 000	32 000
Sum	**50 204**	**45 521**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger	Elbil infra	Radonbrønner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 404 368	2 448 000	366 500	0
Årets tilgang :	0	0	0	347 546
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 404 368	2 448 000	366 500	347 546
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 404 368	2 448 000	366 500	347 546
Anskaffelsesår :	1972	1972	2022	2024
Antatt levetid i år :				

Borettslaget består av 20 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 7 485 kvm, gnr 132, bnr 352 i Horten kommune, og utgjør kr 440 640 av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561951.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6390 Andre driftskostnader	0	5 563
6391 Snømåking/strøing/feiing	98 413	67 875
6392 Containerleie/tømming	21 946	8 938
Sum	**120 359**	**82 376**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	569
Sum	**0**	**569**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	13 800	0
6603 Vedlikehold elektro	0	2 725
6606 Vedlikehold felles antenne/kabel TV	0	600
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	0	658
6641 Malerarbeider	2 687	9 727
6643 Glassarbeid/Vindu	0	154 810
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	20 735	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	16 775
Sum	**37 222**	**185 295**

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

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 288	3 372
6730 Teknisk honorar	17 636	17 550
Sum	**29 924**	**20 922**

Konto 6730: Gjelder i hovedsak rådgivning i forbindelse med pipehattprosjekt.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 000	1 500
7770 Betalingskostnader	961	942
7773 Omkostninger innkreving	2 073	240
7790 Andre kostnader	500	0
Sum	**6 535**	**2 681**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	**2 000**	**0**	**2 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 215 729	141 535	-4 074 194
Sum opptjent egenkapital	**-4 215 729**	**141 535**	**-4 074 194**
Sum egenkapital	**-4 213 729**	**141 535**	**-4 072 194**

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SpareBank 1 Sørøst-Norge**	**Nordea Bank abp, filial i Norge**
Formål:	Radonbrønn/ vedlikehold	Vedlikehold/ Rehabilitering
Lånenummer:	**25517869158**	**60068002063**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	5.64 %	6.55 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	16.01.2025	10.04.2024
Opprinnelig lånebeløp:	9 486 000	9 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 020 227
Avdrag i perioden:	92 433	9 020 227
Opptak i perioden:	9 486 000	0
Lånesaldo 31.12:	**9 393 567**	**0**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25517869158	20	469 678	9 393 560

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	9 393 567
Innskuddskapital	722 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**10 115 567**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**5 199 914**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Redaktør Thommesensgates Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Redaktør Thommesensgates Borettslag

Styreleder	Knut Gunleik Bjerva (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Heidi Fallan Øyum (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Renathe Lundstad Stark (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Veronika Julia Baster (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Ambrin Walayet (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Hege Schmidt-Stålesen (sign.)	14.02.2025

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 Redaktør Thommesensgates Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: SP3JY-E14WU-LLQDX-BFX1Z-JJJ53-FSNIK

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SP3JY-E14WU-LLQDX-BFX1Z-JJJ53-FSNIK

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: SP3JY-E14WU-LLQDX-BFX1Z-JJJ53-FSNIK

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 - Redaktør Thommesensgates Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Gunleik Bjerva
Styremedlem, Heidi Fallan Øyum
Styremedlem, Renathe Lundstad Stark
Styremedlem, Hege Schmidt-Stålesen
Styremedlem, Ambrin Walayet
Styremedlem, Veronika Julia Baster
Varamedlem, Katrina Thoresen
Varamedlem, Linda Christoffersen

Styret i Redaktør Thommesensgates Borettslag består av 5 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Redaktør Thommesensgates 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. Redaktør Thommesensgates Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 950433361

Redaktør Thommesensgates Borettslag består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Redaktør Thommesensgates Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561951. 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

Redaktør Thommesensgates Borettslag har valgt en HMS-ansvarlig som sammen med styreleder har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Arbeidet med å lage en enda mer detaljert HMS-perm er i gang.

Styrets arbeid

Det har vært et rolig år i borettslaget, hvilket gjenspeiler seg i styrets arbeid. Den viktigste saken som har vært opp og har fått sin løsning, er utskiftning av alle pipehatter og luftehatter i alle bygningene.

Det ble oppdaget at det hadde vært vanninntrengning rundt en pipe, og alle beboere ble anmodet om å sjekke om det var kommet vann inn på loftet rundt pipene. Et par steder

var det merker etter vann, men det var ikke vått.

Etter å ha skiftet pipehatt på den ene leiligheten der det var oppdaget lekkasje, anbefalte firmaet som utførte jobben at man vurderte alle pipehatter og luftehatter. Lakken var flasset av på de fleste pipehattene, noe som er et tegn på at de er modne for utskiftning. Vi konsulterte byggkyndige om dette, og ble anbefalt å skifte.

Styret bestemte at alle pipehatter og luftehatter skulle skiftes ut, og arbeidet ble utført rett etter nyttår. Det ble isolert rundt piper og lufterør, nye hatter ble montert, og det ble forsvarlig og grundig tettet, slik at det ikke skal komme vann inn.

Etter at vi fikk montert radonbrønner i borettslaget, besluttet vi at samtlige leiligheter skal utføre nye målinger for at vi skal forsikre oss om at brønnene gjør jobben. Det er beboere som har private radonmålere, og målinger som er gjort med slikt utstyr etter monteringen av radonbrønner, viser at radonnivået i leilighetene har gått veldig mye ned, og verdiene er langt under tiltaksgrensen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Redaktør Thommesensgates Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Redaktør Thommesensgates Borettslag torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Thon Hotel .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Schaug E. Aucho

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Schaug E. Aucho

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mona Opsahl

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 44.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer 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 vedtatt/~~ikke vedtatt~~ Enstemmig

Antall stemmer for:

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens forslag:

Knut G. Bjerva stiller til gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Knut G. Bjerva for 2 år.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Valgkomiteens forslag:

Renathe Lundstad Stark stiller til gjenvalg for 2 år

Heidi Fallan Øyum stiller til gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Renathe Lundstad Stark for 2 år.
Valgt ble: Heidi Fallan Øyum for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valgkomiteens forslag:

Katrina Geirsdatter Thoresen stiller til gjenvalg for 1 år

Linda Christoffersen stiller til gjenvalg for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Katrina Geirsdatter Thoresen for 1 år.
Valgt ble: Linda Christoffersen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Fallan Øyum

Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2024

Redaktør Thommesensgates Borettslag

Onsdag 17.04.2024 kl. 19:00
Thon Hotel

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Redaktør Thommesensgates Borettslag

Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 19:00 - Thon Hotel

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

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

Godtgjørelsen til styret har stått stille i minst 10 år. Styret foreslår nå å øke samlet honorar til 44 000,-.

5. Valg

Sittende styre består av:

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

o - Styreleder - Knut Bjerva
x - Styremedlem - Linda Christoffersen
x - Styremedlem - Hege Schmidt-Stålesen
x - Styremedlem - Kirsti Morstøl
o - Styremedlem - Renathe Lundstad Stark
o - Styremedlem- Heidi Fallan Øyum
x - Varamedlem - Vibecke Borg Andersen
x - Varamedlem - Knut A. Schäffer

5.1 Valg av medlemmer til styret

Som styremedlemmer foreslås:

- Renathe Lundstad Stârk - 2 år
- Veronika Juliar Baster - 2 år
- Ambrin Walayet - 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Som varamedlemmer til styret for ett år foreslås:

- Katrina G. Thoresen
- Linda Christoffersen

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	446 972	956 647
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	13 643	62 963
Kjŋp / salg anleggsmidler	0	-366 500
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-150 985	-206 138
B. ¡ rets endring disponible midler	-137 342	-509 675
C. Disponible midler	309 630	446 972
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	411 932	755 396
Kortsiktig gjeld	-102 302	-308 424
C. Disponible midler	309 630	446 972

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Redaktør Thommesensgates Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 506 780	1 261 660	1 435 742	1 649 362
Sum leieinntekt		1 506 780	1 261 660	1 435 742	1 649 362
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 506 780	1 261 660	1 435 742	1 649 362
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	13 521	4 512	4 512	4 512
Styrehonorar	2	32 000	32 000	32 000	32 000
Driftskostnad					
Energikostnad		8 565	9 466	10 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	4	82 376	71 253	55 000	87 000
Kommunale avgifter/renovasjon		302 608	251 484	253 450	316 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	569	35 004	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	185 295	156 367	241 800	189 800
Revisjonshonorar		5 071	4 745	5 100	5 500
Forretningsførerhonorar		65 359	63 517	64 900	69 000
Andre honorar		20 922	7 538	5 000	5 000
Kontorkostnad		1 608	0	2 000	2 000
TV/bredb³ nd		158 082	149 000	157 200	169 000
Kontingent og gaver		6 000	6 000	6 360	6 000
Forsikring		127 103	118 885	126 970	135 050
Andre kostnader		2 681	6 847	7 000	7 000
Sum kostnad		1 011 760	916 617	973 292	1 039 862
Driftsresultat		495 020	345 043	462 450	609 500
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 913	7 339	2 000	0
Rentekostnad		490 290	289 419	377 660	556 500
Netto finansposter		481 377	282 080	375 660	556 500
Årsresultat		13 643	62 963	86 790	53 000
Overført til/fra annen egenkapital		13 643	62 963	0	0
SUM OVERFØRINGER		13 643	62 963	0	0

Balanse 2023 Redaktør Thommesensgates Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	2 448 000	2 448 000
Garasjer	3	2 404 368	2 404 368
Andre driftsmidler	3	366 500	366 500
Sum anleggsmidler		5 218 868	5 218 868
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		60 128	281 211
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		351 804	474 184
Sum omløpsmidler		411 932	755 396
SUM EIENDELER		5 630 800	5 974 264

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 215 729	-4 229 372
Sum opptjent egenkapital		-4 215 729	-4 229 372
Sum egenkapital	7	-4 213 729	-4 227 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	9 020 227	9 171 212
Borettsinnskudd		722 000	722 000
Sum langsiktig gjeld		9 742 227	9 893 212
Kortsiktig gjeld			
Leverandnrgjeld		93 904	305 639
Skyldig off. myndigheter		119	0
Annen kortsiktig gjeld		8 280	2 785
Sum kortsiktig gjeld		102 302	308 424
Sum gjeld		9 844 529	10 201 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 630 800	5 974 264
Pantstillelser	9	9 742 227	9 893 212

Sted:_____ Dato:_____

Knut Gunleik Bjerva Styreleder	Renathe Lundstad Stark Styremedlem	Linda Christoffersen Styremedlem
Hege Schmidt-St³ lesen Styremedlem	Heidi Fallan đyum Styremedlem	Kirsti Morstnl Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	872 400	772 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	476 180	269 580
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	158 200	219 280
Sum	1 506 780	1 261 660

Note 2 - Lnnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelnnn fra lnnnssystemet	7 050	0
5150 P³ lnpne feriepenger	846	0
5400 Arbeidsgiveravgift	5 506	4 512
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lnnnssystemet	119	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lnnnssystemet	32 000	32 000
Sum	45 521	36 512

Personalkostnader omfatter lnnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0,01.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Bygninger	Elbil infra
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 404 368	2 448 000	366 500
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 404 368	2 448 000	366 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	2 404 368	2 448 000	366 500
Anskaffelses³r :	1972	1972	2022
Antatt levetid i ³r :			

Borettslaget best³r av 20 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 7 485 kvm, gnr 132, bnr 352 i Horten kommune, og utgjnr kr 440 640 av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring, polisenr. SP561951.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6390 Andre driftskostnader	5 563	16 825
6391 Snnm³king/strning/feiing	67 875	42 036
6392 Containerleie/tnmming	8 938	12 392
Sum	82 376	71 253

Note 5 - Verktny, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktny og redskaper	569	415
6551 Nnkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	34 589
Sum	569	35 004

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	68 800
6603 Vedlikehold elektro	2 725	4 349
6606 Vedlikehold felles antenne/kabel TV	600	0
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteomr³der	658	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	13 960
6641 Malerarbeider	9 727	7 856
6643 Glassarbeid/Vindu	154 810	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	16 775	61 402
Sum	185 295	156 367

Konto 6692: Gjelder arbeid med ventiler.

Styret mener at det gjennomfnrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	2 000	0	2 000
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-4 229 372	13 643	-4 215 729
Sum opptjent egenkapital	-4 229 372	13 643	-4 215 729
Sum egenkapital	-4 227 372	13 643	-4 213 729

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnjrte verdi er lavere enn balansefnjrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vNjre hnjyere enn den balansefnjrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank abp, filial i Norge
Form³ l:	Vedlikehold/ Rehabilitering
L³ nenummer:	60068002063
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2020
Rentesats:	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2050
Opprinnelig l³ nebelnjp:	9 800 000
L³ nesaldo 01.01:	9 171 212
Avdrag i perioden:	150 985
L³ nesaldo 31.12:	9 020 227
Saldo 5 ³ r frem i tid:	8 251 522

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 60068002063	20	451 011	9 020 220

Note 9 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	9 020 227
Innskuddskapital	722 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	9 742 227
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	4 852 368

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Redaktør Thommesensgates Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Redaktør Thommesensgates Borettslag

Styreleder	Knut Gunleik Bjerva (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Hege Schmidt-Stålesen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Kirsti Morstøl (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Linda Christoffersen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Renathe Lundstad Stark (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Heidi Fallan Øyum (sign.)	10.03.2024

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 Redaktør Thommesensgates Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Redaktør Thommesensgates 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

Penneo document key: NW1KU-1UDBC-WWG73-EKGK4-PMT5F-ZE52A

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som 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: NW1KU-1UDBC-WWG73-EKGK4-PMT5F-ZE52A

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
2024-03-12 05:41:42 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NW1KU-1UDBC-WWG73-EKGK4-PMT5F-ZE52A

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 - Redaktør Thommesensgates Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Gunleik Bjerva
Styremedlem, Heidi Fallan Øyum
Styremedlem, Renathe Lundstad Stark
Styremedlem, Kirsti Morstøl
Styremedlem, Hege Schmidt-Stålesen
Styremedlem, Linda Christoffersen
Varamedlem, Knut A. Schäffer
Varamedlem, Vibecke Borg Andersen

Styret i Redaktør Thommesensgates Borettslag består av 5 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Redaktør Thommesensgates 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.
Redaktør Thommesensgates Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 950433361
Redaktør Thommesensgates Borettslag består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Redaktør Thommesensgates Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561951. 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.

Redaktør Thommesensgates Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Igangsatt arbeide med å sikre leilighetene mot radongass.

Styrets arbeid

Året har vært preget av få saker. Det styret har brukt mest tid på, er å komme frem til hvordan vi skal få bukt med for store verdier radongass i leilighetene.

Endel arbeid er nedlagt i dette, og man er kommet frem til at det skal lages inntil 20 radonbrønner i leilighetene, 13 i første omgang i de leilighetene som har størst overskridelser av tiltaksgrensen, for så å måle på nytt til vinteren for å se om radonbrønnene som er satt opp, har vært tilstrekkelig.

Vi har også arbeidet endel med kjøringen i boretteslaget, som har endret karakter etter at kommunen satt opp en bom ved innkjøringen til Kongeveien. Det har ivært omfattende kontakt med kommunen om denne bommen for om mulig å få flyttet den noen meter, men kommunen er steile og vil ikke flytte den en millimeter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Redaktør Thommesensgates Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 19:00 - Thon Hotel

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Redaktør Thommesensgates Borettslag onsdag 17.04.2024 kl. 19:00 - Thon Hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Ida Røed

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ida Røed

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: MONA OPSAHL

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: 10
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: 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 foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Godtgjørelsen til styret har stått stille i minst 10 år. Styret foreslår nå å øke samlet honorar til 44 000,-.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 44 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Som styremedlemmer foreslås:

- Renathe Lundstad Stårk - 2 år
- Veronika Juliar Baster - 2 år
- Ambrin Walayet - 2 år

Vedtak:
Valgt ble: HELE S. STÅLESEN for 2 år.
Valgt ble: VERONIK J. BASTEK for ____ år.
Valgt ble: AMBRIN WALAYET for ____ år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Som varamedlemmer til styret for ett år foreslås:

- Katrina G. Thoresen
- Linda Christoffersen

Vedtak:
Valgt ble: KATRINA G. THORESEN for 1 år.
Valgt ble: LINDA CHRISTOFFERSEN for 1 år.

5.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Styret får fullmakt til å utpeke delegat.

VALGKOMITÉ: HEIDI F. ØYUM

Mona Opsahl

Protokollvitne

Møteleder

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Redaktør Thommesensgates Borettslag mandag 26.02.2024 kl. 18:00 - Kafé Breda.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Nikolai Reos

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Nikolai Reos

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mona Opsahl

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: –
Totalt: 14

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent ✓

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Etablering av radon-sug i Borettslaget

Styret i borettslaget har gjort undersøkelser for å finne ut hvordan radonnivået er i borettslaget.

Det viste noe forhøyet verdier i enkelte leiligheter.

Med bakgrunn i dette besluttet styre å gå videre og ba Usbl om bistand i den videre prosessen.

Styret legger i dag frem sak om å etablere inntil 20 radon-sug i og finansiering av disse.

Tiltaket har vært ute på anbud etter forutgående tilbudsbefaring.

Se vedlagte notat og protokoll fra anbudsåpningen. Styret anbefaler at vi går for rimeligste tilbud , Radoninspektøren as.

Usbl har også innhentet tilbud fra 3 banker på finansiering av tiltaket som også tar opp i seg en refinansiering av eksisterende lån.

Styret vurderer nå disse tilbudene og hvilken bank man skal velge. Tilbudene er betydelig bedre enn det vi har Nordea i dag med 6,55%.

Vedlagte oversikt på finansiering viser løpetid på 30 år, 5,75% rente og lånebehov på kr. 9 486 000,-.

Dette gir tilnærmet like felleskostnader som i dag pr måned.

Vedtak:
Vedtak: [illegible]

Møteleder ..... Protokollvitne .....

Styret får fullmakt til å inngå kontrakt med Radoninspektøren AS for å etablere radonsug i borettslaget tilsvarende behovet som kartlegges av Radon inspektørene.

Kostnad tilknyttet radonsug belastes borettslaget. For fremtiden vil lignende behov utredes i samme måte, av den leverandøren styret ser hensiktsmessig å bruke, og kostnaden vil belastes borettslaget.

Styret får fullmakt til å velge bank i hht. det beste tilbudet som er kommet inn og inngå avtale om refinansiering av eksisterende lån i tillegg til nødvendig ~~[illegible]~~ refinansiering av låneopptak for etablering av Radonsug

Enstemmig vedtatt.

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-132/352/0 Andel 5 Adresse Redaktør Thommessens gate 4A 3188 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 25.01.2016. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	17.03.2022	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato
27.01.2016
Deres dato

Vår referanse
06/121-12 /GBN-0132/0352, K2-M88
Deres referanse

Vår saksbehandler: Anders Solum Høivik, tlf

Redaktør Thommesensgate Borettslag V/Styreleder Knut Gunleik Bjerva
Kongeveien 26 A
3188 HORTEN

REDAKTØR THOMMESENSGATE BORETTSLAG - 0132/0352 - HORTEN KOMMUNE
RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.01.16 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt forebyggendeforskriften kap. 2. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Andelshaverne
For VIB: Anders S. Høivik og Marie T. Surlien

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.
Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende forskriftskrav:

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert, jf. Forebyggendeforskriften § 2-1
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. forskriftens § 2-4
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt, jf. forskriftens § 2-4, 3. ledd
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst, jf. forskriftens § 2-6

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

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

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

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.
- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Grevlingstien 1A
Andelshaver: Pål Henanger
Gradering 2
Avvik 1
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
Teglskorsteinen er kledd inn på deler av 2 sider (kjøkkenskap), en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Grevlingstien 1B
Andelshaver: Mona Opsahl

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Grevlingstien 1C
Andelshaver: Hege Schmidt

Det var ikke tilknyttet ildsted til skorstein i boenheten da tilsynet ble utført.

Grevlingstien 1D
Andelshaver: Christian Teigen

Det var ikke tilknyttet ildsted til skorstein i boenheten da tilsynet ble utført.

Kongeveien 24A
Andelshaver: Anne Grete Krämer
Gradering 2
Avvik 2
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
Den ubrennbare platen på gulvet foran ildstedet Dovre er for kort.

Kongeveien 24B
Andelshaver: Tommy Andresen
Gradering 2
Avvik 3
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
Teglskorsteinen er kledd inn på 2 sider, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Kongeveien 24C
Andelshaver: Erna og Tore Skalland

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Kongeveien 24D
Andelshaver: Britt M. Myrvang

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Kongeveien 26A
Andelshaver: Knut Gunleik Bjerva

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Kongeveien 26B
Andelshaver: Anette Hagberg

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Kongeveien 26C
Andelshaver: Renathe L. Stark
Gradering 2
Avvik 4
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
Teglskorsteinen er kledd inn på 2 sider (kjøkkenskap), en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Kongeveien 26D
Andelshaver: Brenden

Ingen ildsted.

Redaktør Thommessens Gate 4A
Andelshaver: Bente Buhl

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Redaktør Thommessens Gate 4B
Andelshaver: Kari Schäffer
Gradering 2
Avvik 5
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
Teglskorsteinen er kledd inn på deler av 2 sider (kjøkkenskap), en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Redaktør Thommessens Gate 4C
Andelshaver: Kirsti Morstøl
Gradering 2
Avvik 6
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-6

1.etg.
Kommentarer:
Det mangler feieluke på røykrøret fra ildstedet Jøtul i retningsendringen.

Redaktør Thommessens Gate 4D

Andelshaver: Vivi Wathne

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Redaktør Thommessens Gate 6A
Andelshaver: Jorunn Eliesen

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Redaktør Thommessens Gate 6B
Andelshaver: Lucette Vaillant
Gradering 2
Avvik 7
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
Ubenyttet røykrør i skorstein er ikke tillatt, røykrøret må fjernes og hullet må tettes på godkjent måte.

Redaktør Thommessens Gate 6C
Andelshaver: Heidi Øyum
Gradering 2
Avvik 8
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-6

Kjeller
Kommentarer:
Det er ikke tilfredsstillende atkomstmulighet for å kontrollere skorstein og ildsted mot vest.

Avvik 9
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
1.etg.
Kommentarer:
Deler av teglskorsteinen er kledd inn på kjøkkenet (kjøkkenskap), en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Redaktør Thommessens Gate 6D

Andelshaver: Sissel Lund

Det var ikke tilknyttet ildsted til skorstein i boenheten da tilsynet ble utført.

Tilbakemelding
Med henvisning til forebyggendeforskriften § 7–2 andre ledd, ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til **post@vibr.no**, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

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

Forhold:
- Det mangler godkjent røykvarsler i Kongeveien 24 B og 24D. Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig, slik at de høres godt i alle soverom med lukket dør.

Med vennlig hilsen

Anders Solum Høivik
Feiersvenn

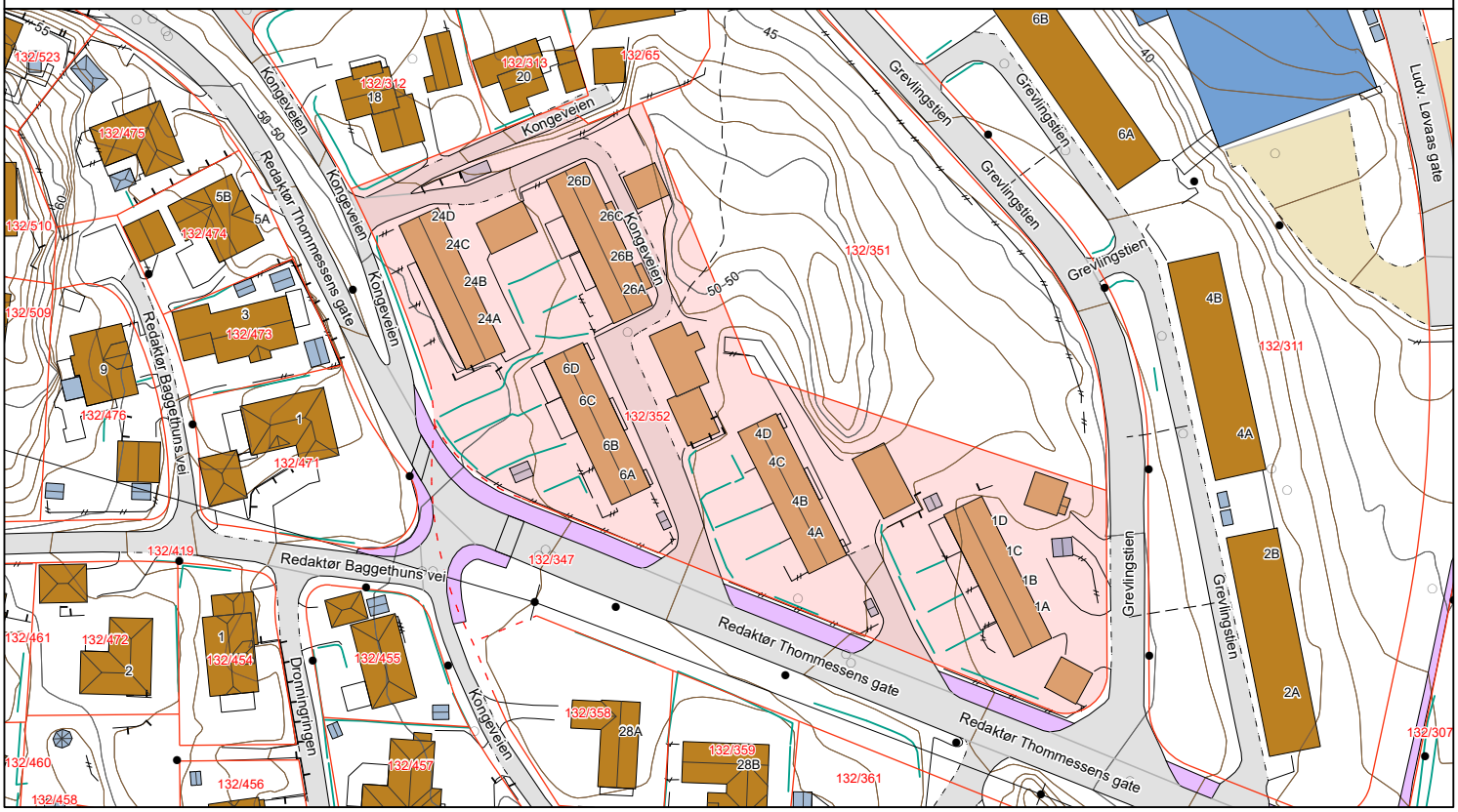
Mona Larsen
Feiermester

Oversiktskart

Adresse: **Redaktør Thommessens gate 6D, 3188 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/132/352/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 7471 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.04.2025

N



Matrikkelkart

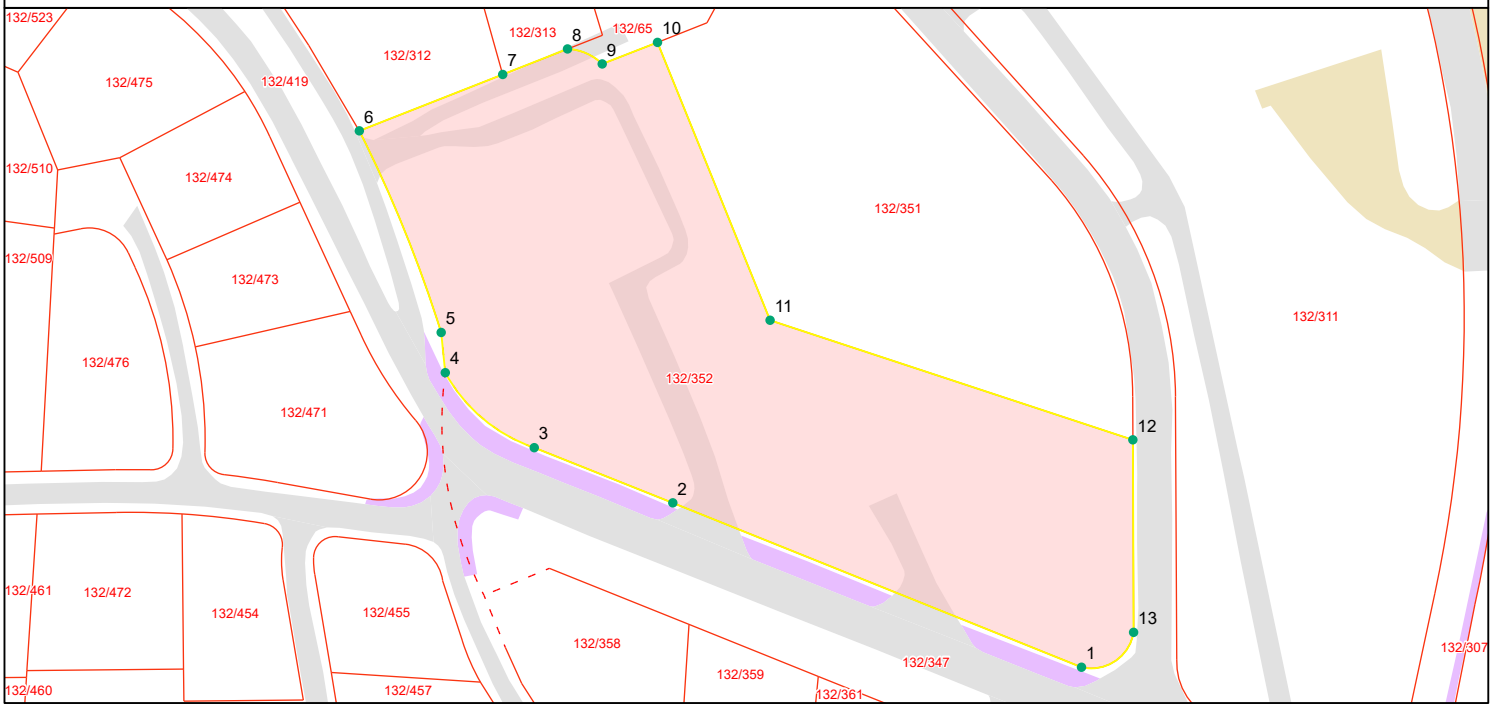
Adresse: **Redaktør Thommessens gate 6D, 3188 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/132/352/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 7471 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.04.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 7471 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

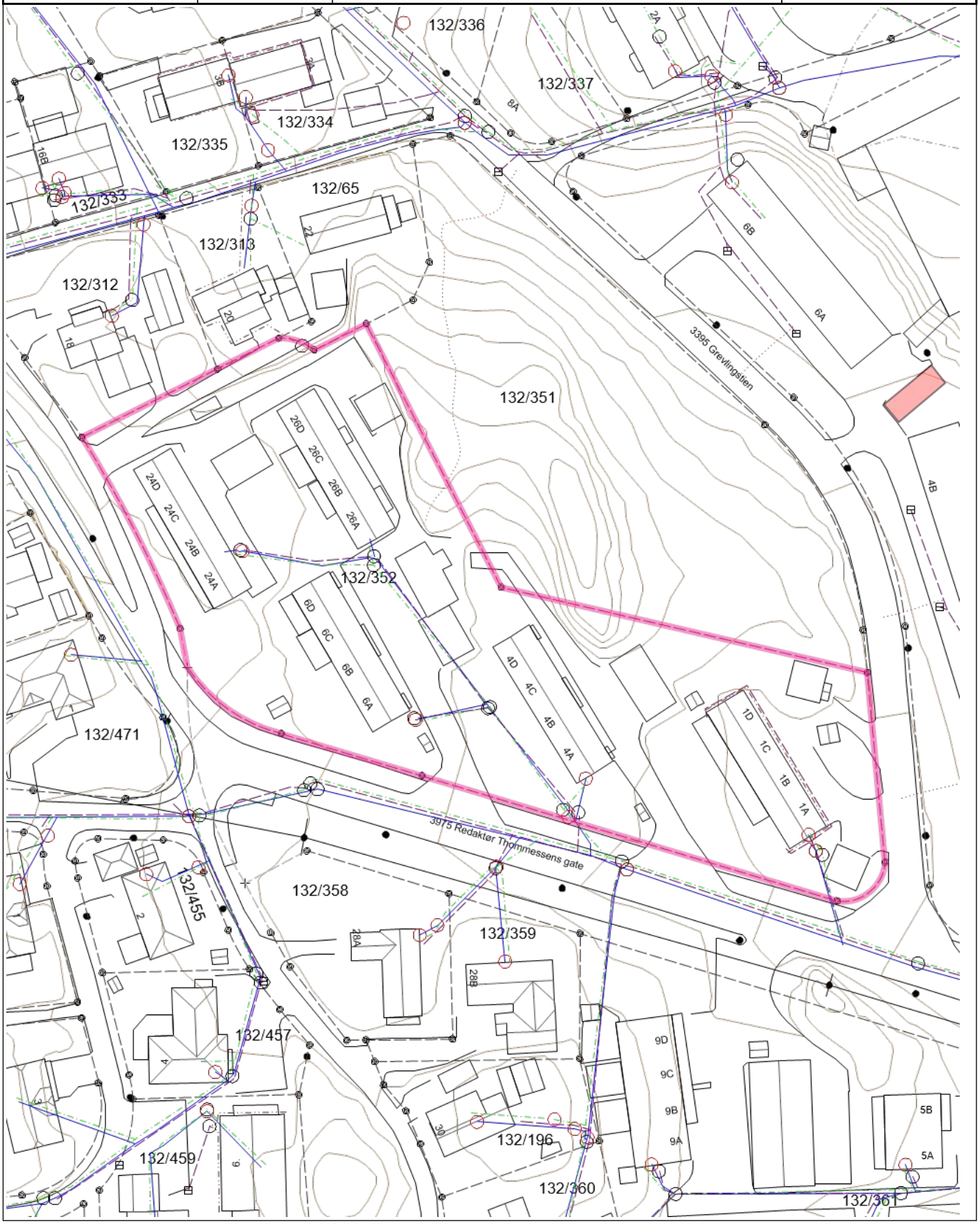
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6595040.03	242396.71	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	82.26	0
2	6595070.77	242320.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	27.85	0
3	6595081.09	242294.54	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	22.24	29.999
4	6595095.11	242277.94	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	7.56	0
5	6595102.63	242277.17	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	40.73	249.571
6	6595140.34	242261.89	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	28.77	0
7	6595150.88	242288.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	13.01	0
8	6595155.66	242300.75	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	7.22	9.953
9	6595152.85	242307.23	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	11.08	0
10	6595156.88	242317.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	56.05	0
11	6595104.92	242338.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	71.32	0
12	6595082.56	242406.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	36.01	0
13	6595046.55	242406.43	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	13.14	0

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 352	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Redaktør Thommessens gate 4A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 22.04.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	132	Bruksnr.	352	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Redaktør Thommessens Gate 4						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	m^3	

	Offentlig	Privat
Vei		X

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2025
Restanse:	kr 5 312,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	5 312,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyrer for 4 bruksenheter.

Informasjon om eiendomsskatt

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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

L. nr. 31/71

FERDIGATTEST

for eiendommen Kongevegen 24

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 11.12.1971

fra Kr. R. Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Nordahl Rasen

er følgende byggeforetagende lovlig:

4-mannsbolig i tre i to etasjer med kjeller.

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 13.11.1972

Kaare Sand

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

L. nr. 31/71

FERDIGATTEST

for eiendommen Kongevegen 26

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 11.2.1971

fra Kr.R. Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Nordahl Raaen

er følgende byggeforetagende lovlig:

4-mannsbolig i tre i to etasjer med kjeller.

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 4.10.1972

Karl Paul

Bygningssjef.

Harald Valle Jensen

Bygningsinspektør.

L. nr. 31/71

FERDIGATTEST

for eiendommen **Red. Thommesens gate 6**

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse

av **11.2.1971**

fra **Kr. R.Lindstrøm**

på vegne av **Horten Boligbyggelag**

med ansvarshavende **Nordahl Raaen**

er følgende byggeforetagende lovlig:

4-mannsbolig i tre i to etasjer med kjeller.

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 **14. august 1972.**

Kaare Larsen

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

L. nr. 31/71

FERDIGATTEST

for eiendommen Red. Thommesensgt. 4

Herved attesteres, at det i henhold til innsendt byggeanmeldelse av 11.2.1971

fra Kr.R. Lindstrøm

på vegne av Horten Boligbyggelag

med ansvarshavende Nordahl Raaen

er følgende byggeforetagende lovlig:

4-mannsbolig i tre i to etasjer med kjeller.

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 11. juli 1972

Kåre Sand.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

Harald Walle Jensen

L.nr. .31/71.....

FERDIGATTEST

for eiendommen .Grevlingstien 1.....

Herved attesteres, at det i henhold til innsendte byggeanmeldelse av ...11-2-71.....

fra .Kr.R. Lindstrøm.....

på vegne av .Horten Boligbyggelag.....

med ansvarshavende ..Nordahl Raaen.....

er følgende byggeforetagende lovlig:

4-mannsbolig i tre i to etasjer med kjeller.

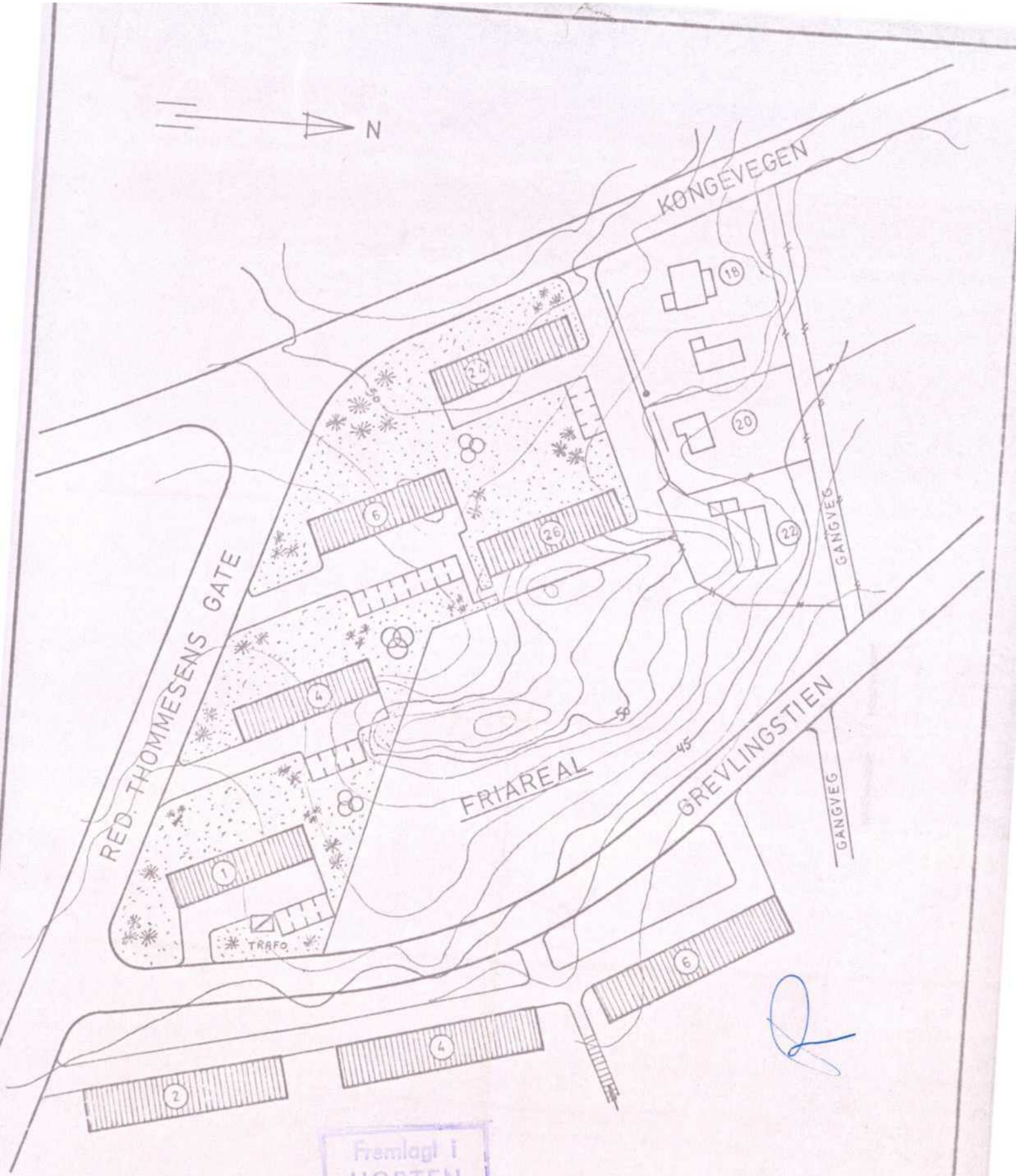
Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Horten Bygningsråd den 1-6-72

.....Kåre Paul.....
Bygningssjef

.....
Bygningsinspektør
Harald V. Jensen



Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 29 APR 1971

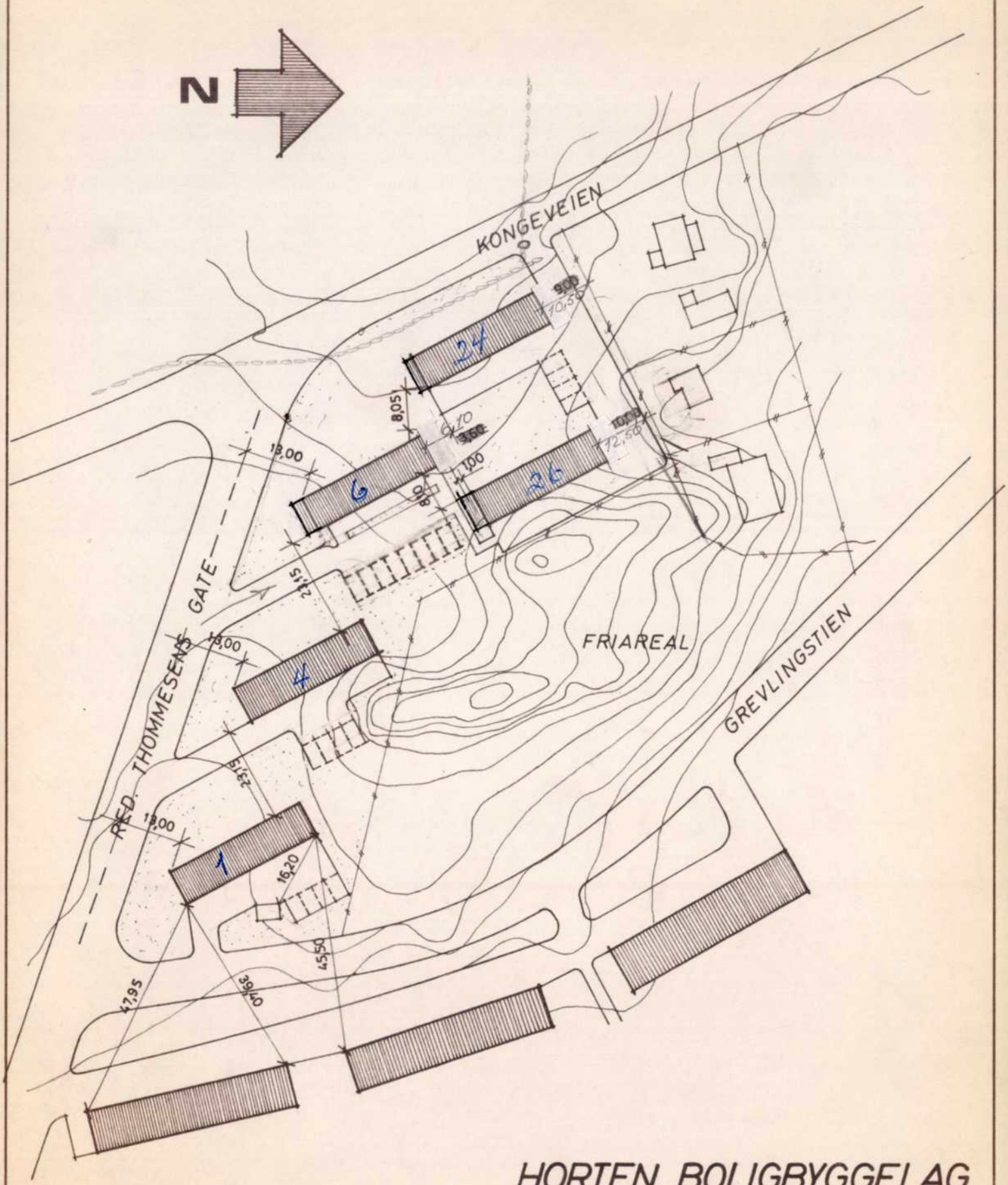
10 m

Dato	Endring
	Fremlagt i HORTEN

29 APR 1971

Skala	1:1000	FORSLAG TIL REGULERING HBBL 24. april 1971	Erst.
Tegn.	24-4-71 T.L.		
Kontr.			
Godkj.			

Arkiv nr.

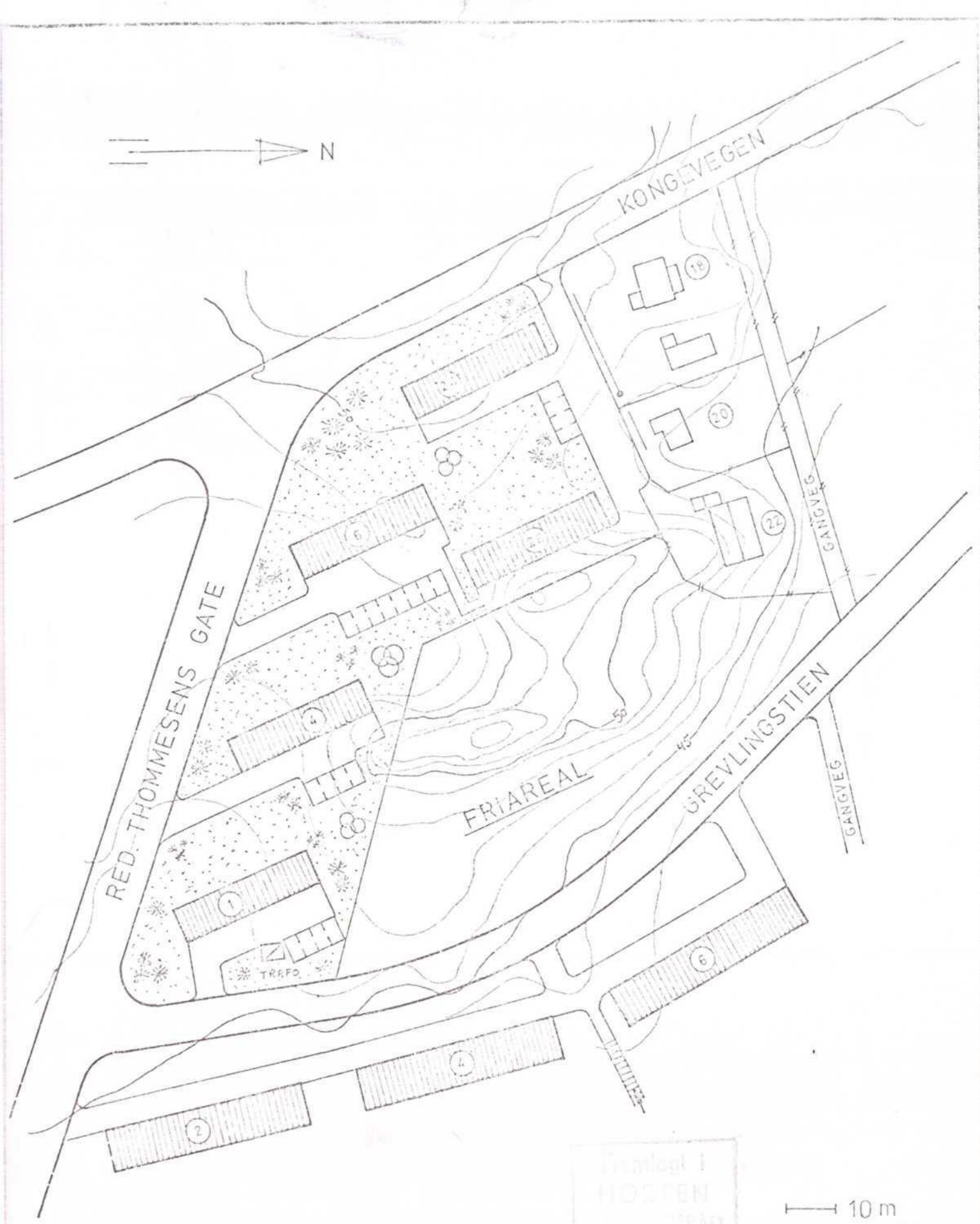


HORTEN BOLIGBYGGELAG.

SITUASJONSPLAN. MÅL 1:1000

REDAKTÖR THOMMESENS GATE

SANDEFJORD DEN 23.6.1971.

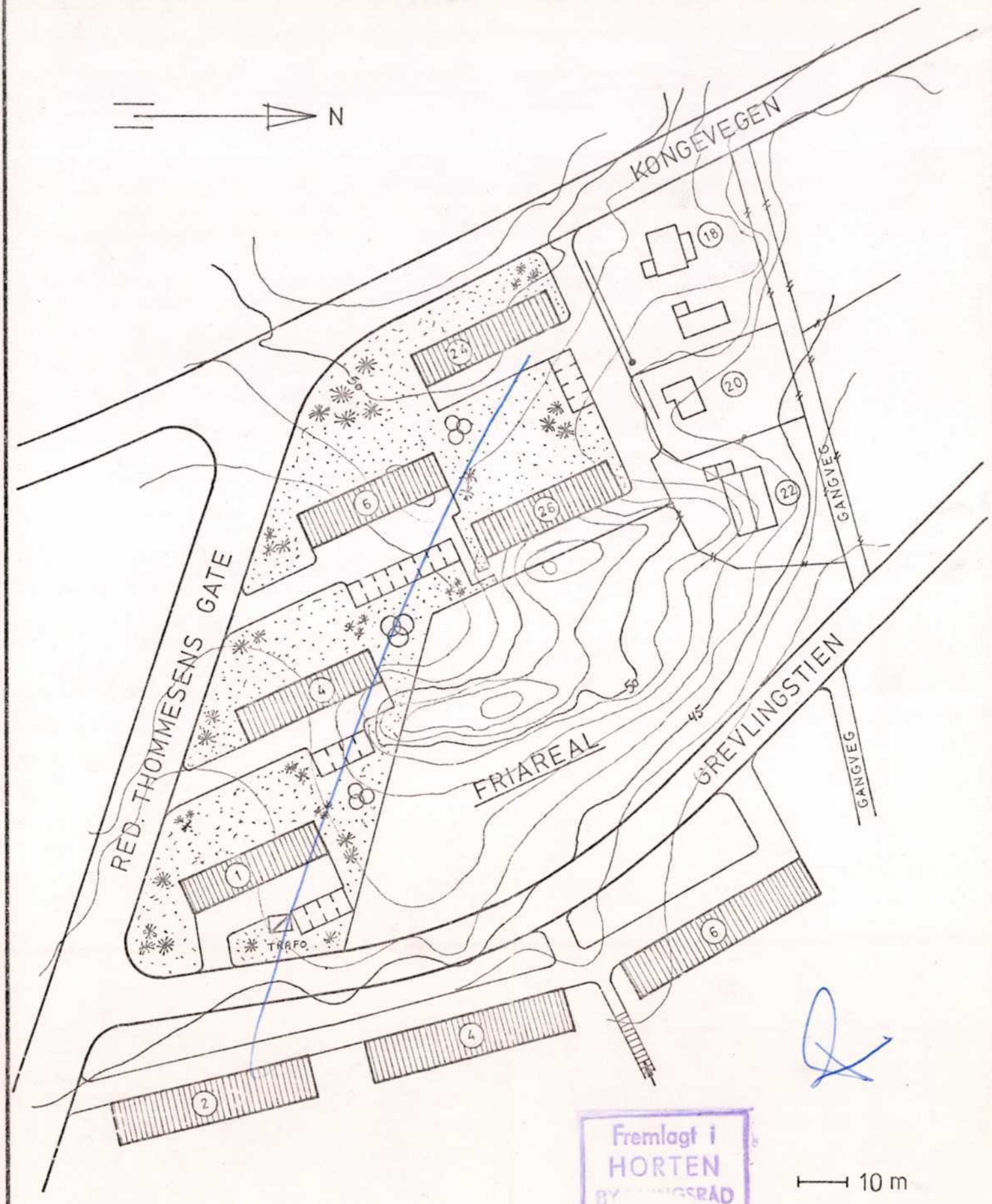


Tremlegt i HØSTEN VRAD 29 APR 1971

RIKTIG !

Nr.	Dato
Forandring	

Skala	1:1000	FORSLAG TIL REGULERING	Erst.
Tegn.	24-4-71 T.L.		
Kontr.		HBBL 24. april 1971	
Godkj.			



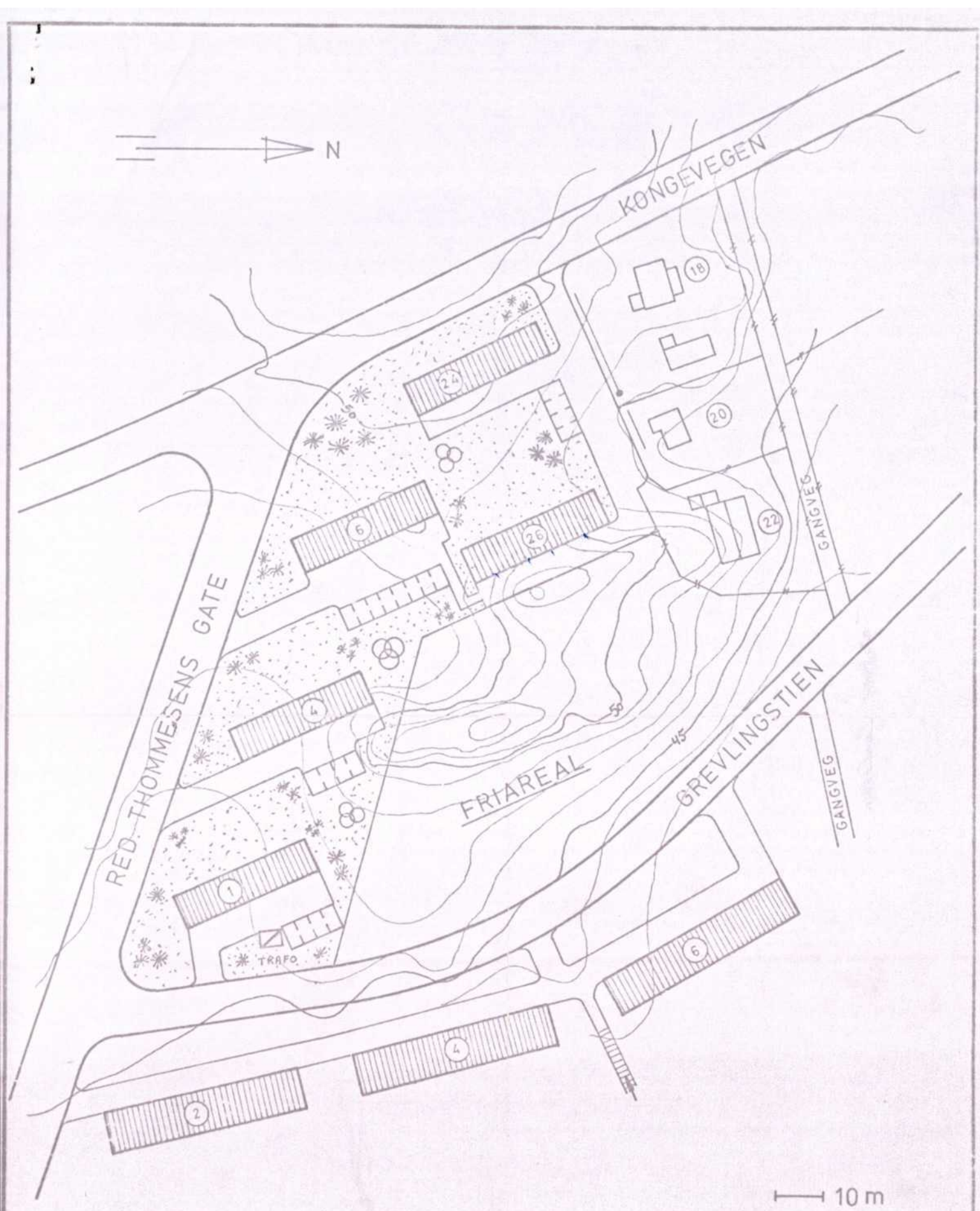
Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
29 APR 1971

10 m

Nr.	Dato
Forandring	

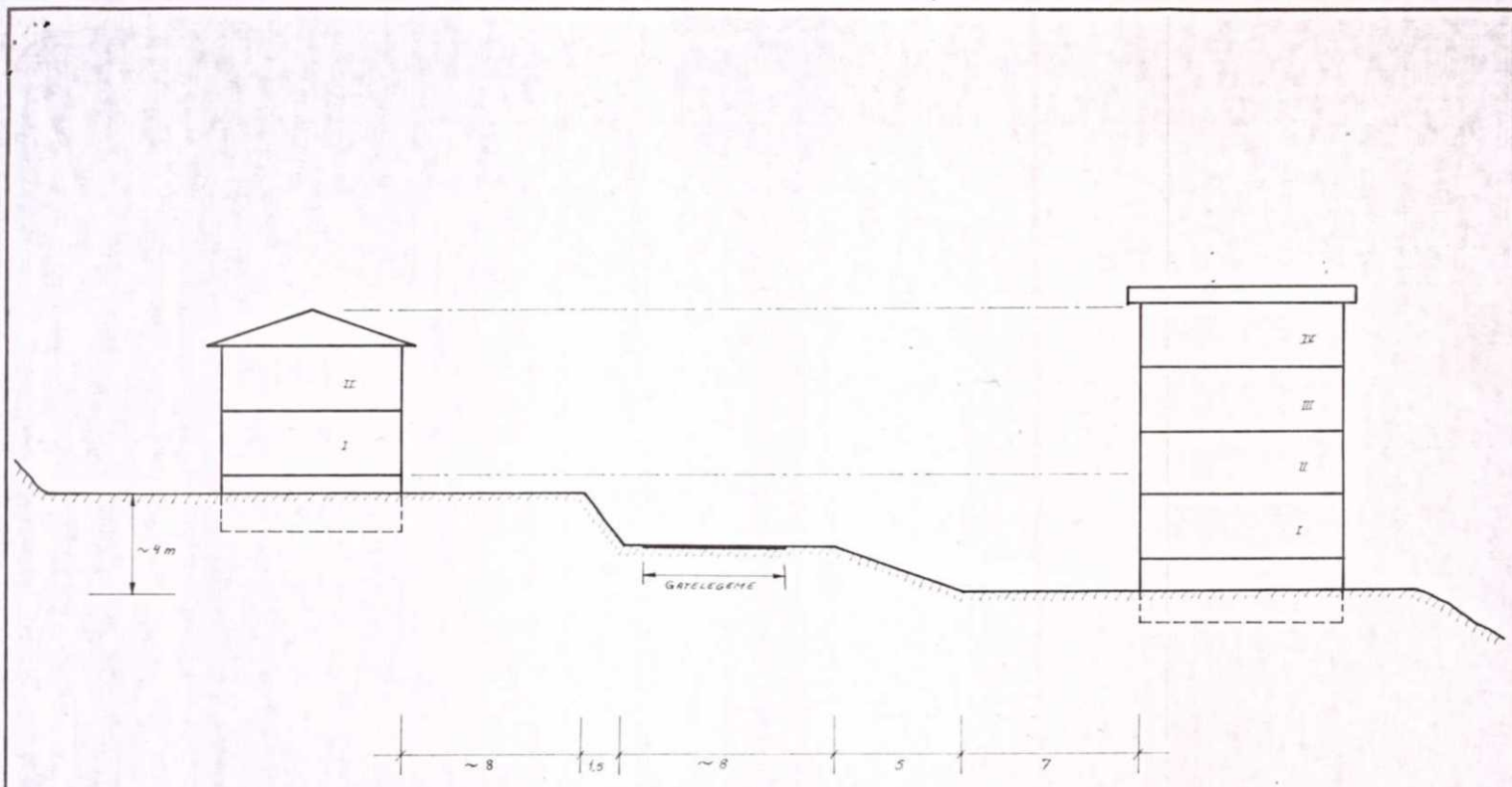
Skala	1:1000	FORSLAG TIL REGULERING	Erst.	
Tegn.	24-4-71 T.L.			
Kontr.		HBBL 24. april 1971	Arkiv nr.	
Godkj.				

* Teorihefte 1970, Avd. 6.42, Senterum Tekniske



Nr.	Dato
Forandring	

	Skala	1:1000	FORSLAG TIL REGULERING	Erst.
	Tegn.	24-4-71 Y.R.		
	Kontr.		HBBL 24. april 1971	
	Godkj.			Arkiv nr.



Framlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
1 APR 1971

Nr.	Dato
Forandring	

SIMRAD
SIMONSEN & MUSTAD A.S
HORTEN

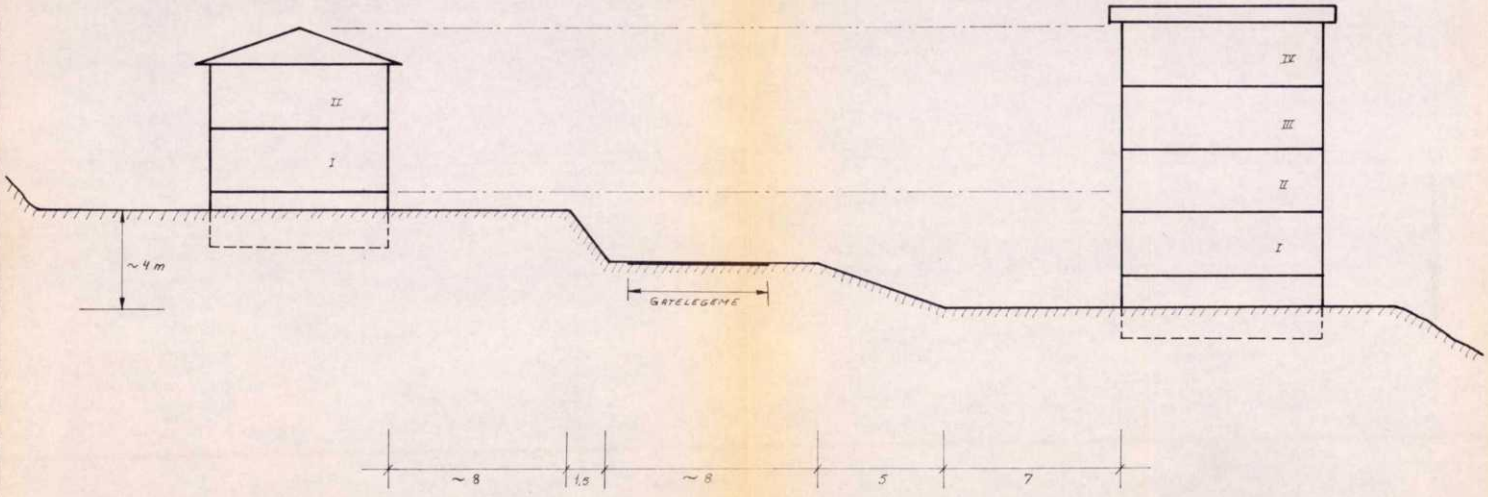
Skala	~~1:150~~
Tegn.	19/3-71 Y.L.
Kontr.	
Godkj.	

REGULERINGSPLAN
FOR GREVLINGSTIEN 1/4
— VERTIKALSNITT —

Erst. ——

Arkiv nr.

A.s Tønsbergs Bdtr. A3. 9-68. Sentrum Trykkeri.



Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 29 APR 1971

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 1 APR 1971

Nr.	Dato
Forandring	

SIMRAD
SIMONSEN & HUSTAD A.S
HORTEN

Skala	1 : 150
Tegn.	19/3-71 Y.L.
Kontr.	
Godkj.	

REGULERINGSPLAN
FOR GREVLINGSTIEN 1/9
— VERTIKALSNITT —

Erst. ——

Arkiv nr.

A.s Terrkopi. 1000. A3. 9-69. Sentrum Trykkeri.

Bilag 5

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 1 APR 1971

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 25 FEB 1971

Sak nr. 31/71.

Rekkehus på Red. Thommesens gate 4 - 6, Grevlingstien 1 og Kongevegen 24 - 26. Byggherre: Horten boligbyggelag.

Byggemelding mottatt 11. februar 1971 fra byggherren. Vedlagt 5 tegninger som viser planer, snitt, fasader og situasjonskart.
Kvittering for 5 nabovarsler.

Protest fra borettshavere.

Tomten til de 5 rekkehusene er et sammenhengende areal mellom Grevlingstien, Red.Thommesens gate og Kongevegen. På regulering Holtandalen Nord er vist 5 rekkehus men de var plassert noe anderledes enn på situasjonskartet som følger denne byggemeldingen. Et rekkehus (Grevlingstien 1) er her plassert 14 m øst for Red.Thommesens gate 4.

Trappen opp til 2. etasje er ikke bra. Det må legges på minst et trinn nede for å få bredere repos oppe. Det er på tegningene vist 85 - 90 cm bredt.

Det er ikke vist røkpiper, men ½ st. x 1 st. luftpiper samt brannmurer slik at det er mulighet til å sette inn et ildsted i hver leilighet.

Vinduene i et av soverommene er ikke bra plassert. De vil komme opp over sengene. Rommets netto golvflate er 11 kvm og et vindu med 1 kvm lysflate burde kunne godkjennes.

Vedtak:

På Grevlingstien 1 må huset plasseres 15 m lenger nordover.
Garasjene ved Grevlingstien må plasseres på begge sider av transformatorkiosken.

Pipene må utføres slik at de tilfredsstiller kravene til røkpiper (9" kvadratisk tverrsnitt, feieluker, avstand til treverk).

Skilleveggene mellom leilighetene må utføres i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 55. 451.

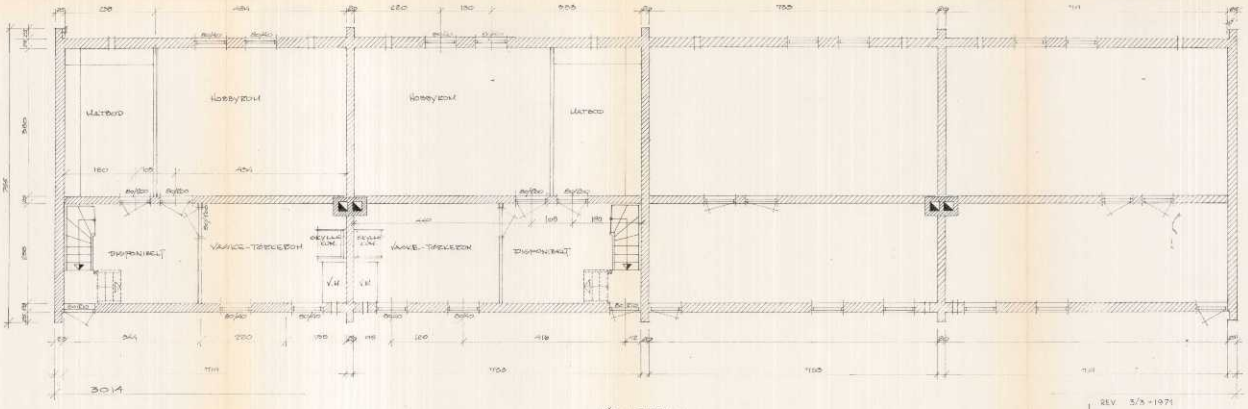
Tomten må utvides slik at husene får lovlig avstand fra grensen mot friarealet.
Trappene opp til 2. etasje må rettes som antydet ovenfor.

Atkomsten fra Kongevegen må følge reguleringsplanen.

Bygningsrådet gir dispensasjon fra kravet om 10% lysflate i soverommet på 11 kvm og anbefaler et vindu med 1 kvm lysflate.

Forøvrig godkjennes byggemeldingen på vanlige vilkår og med de endringer som er nevnt ovenfor.

K. Gard.



KJELLERPLAN

A1

REV. 3/3-1971

REKKEHUS – 100 A

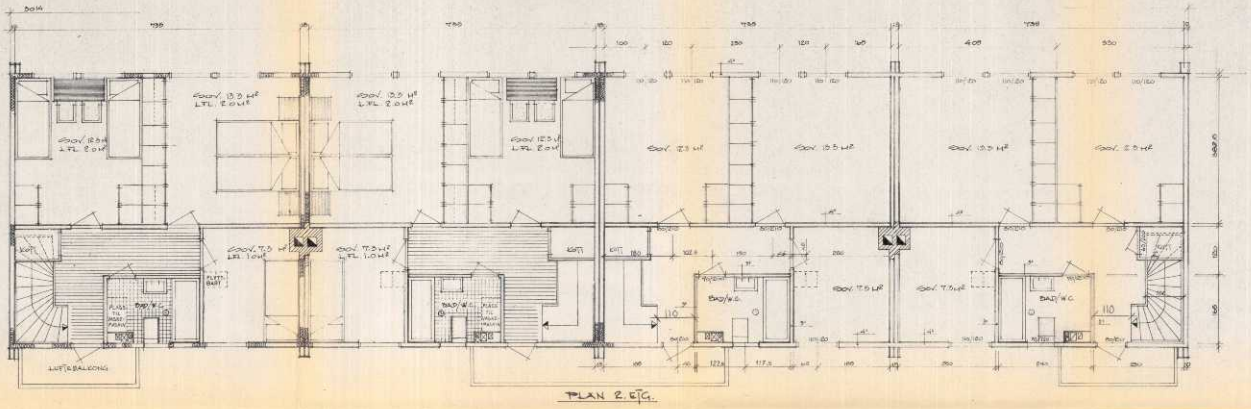
PLAN KJELLER

MÅLESTOKK 1:50

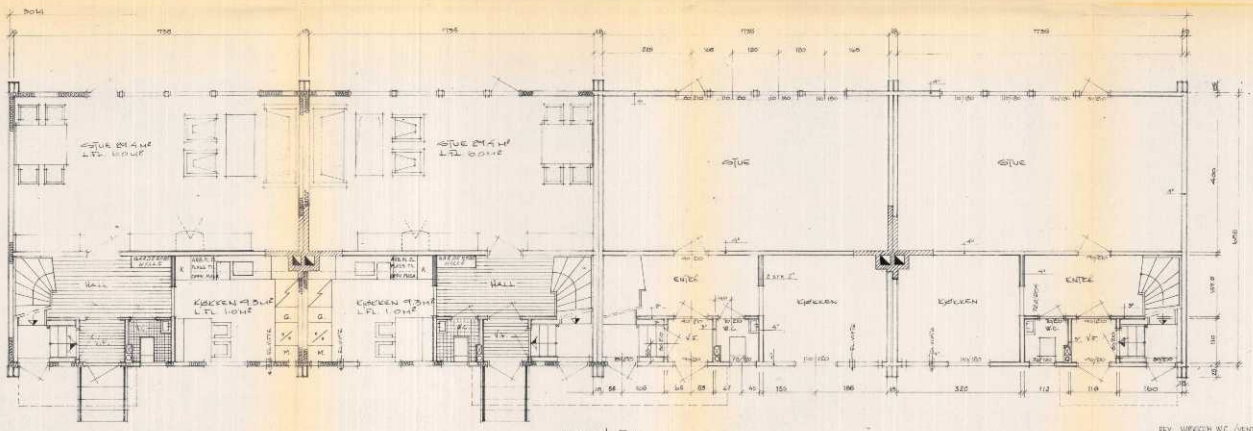
SANDEFJORD, APRIL 1970

KR. R. LINDSTRØM RÅDG. ING.

REVIDERT TRAPPER DEN 15 DESEMBER 1970



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.

REV. SNEKKEN W.C. (VENTILERT) 3/5-1979
REVIDERT TRAPPEK DEN 10 DESEMBER 1980
PROSJEKT 16-710

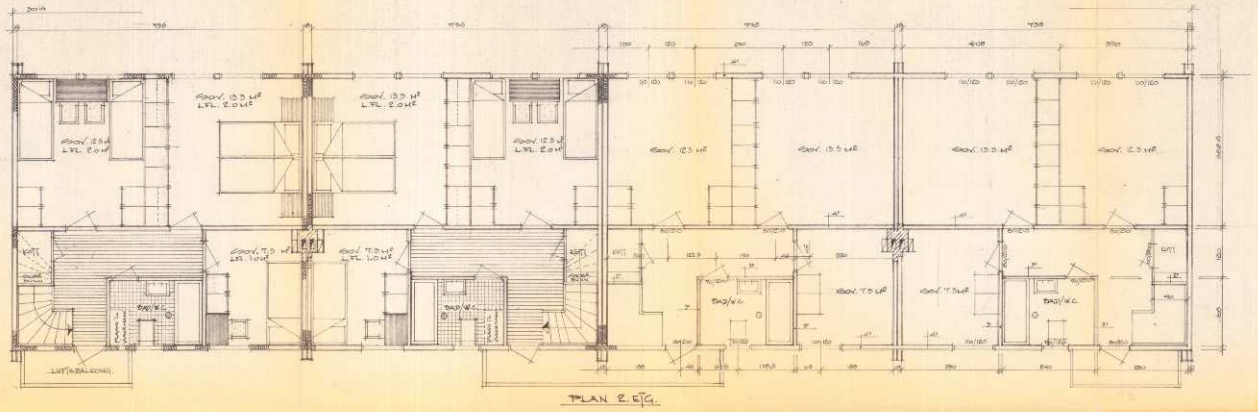
A2

REKKEHUS - 100 A

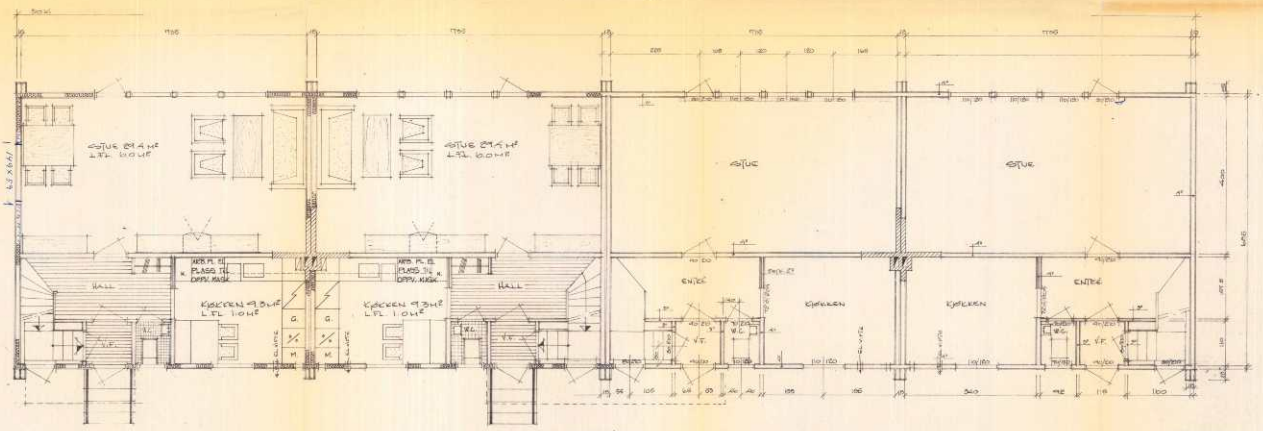
PLAN 1. OG 2. ETG.

HALVSTOKK 1:50

SANDEFJORD, APRIL 1980
KR. F. LINDSTRØM, BYGG. ING.



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.

FREMLAGT
17 NOV. 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Fremlagt i
HORTEN
BYGNINGSRÅD
25 FEB 1971

A2

REVIDERT TRAPPER DEN 15 DESEMBER 1970
REVIDERT [illegible]

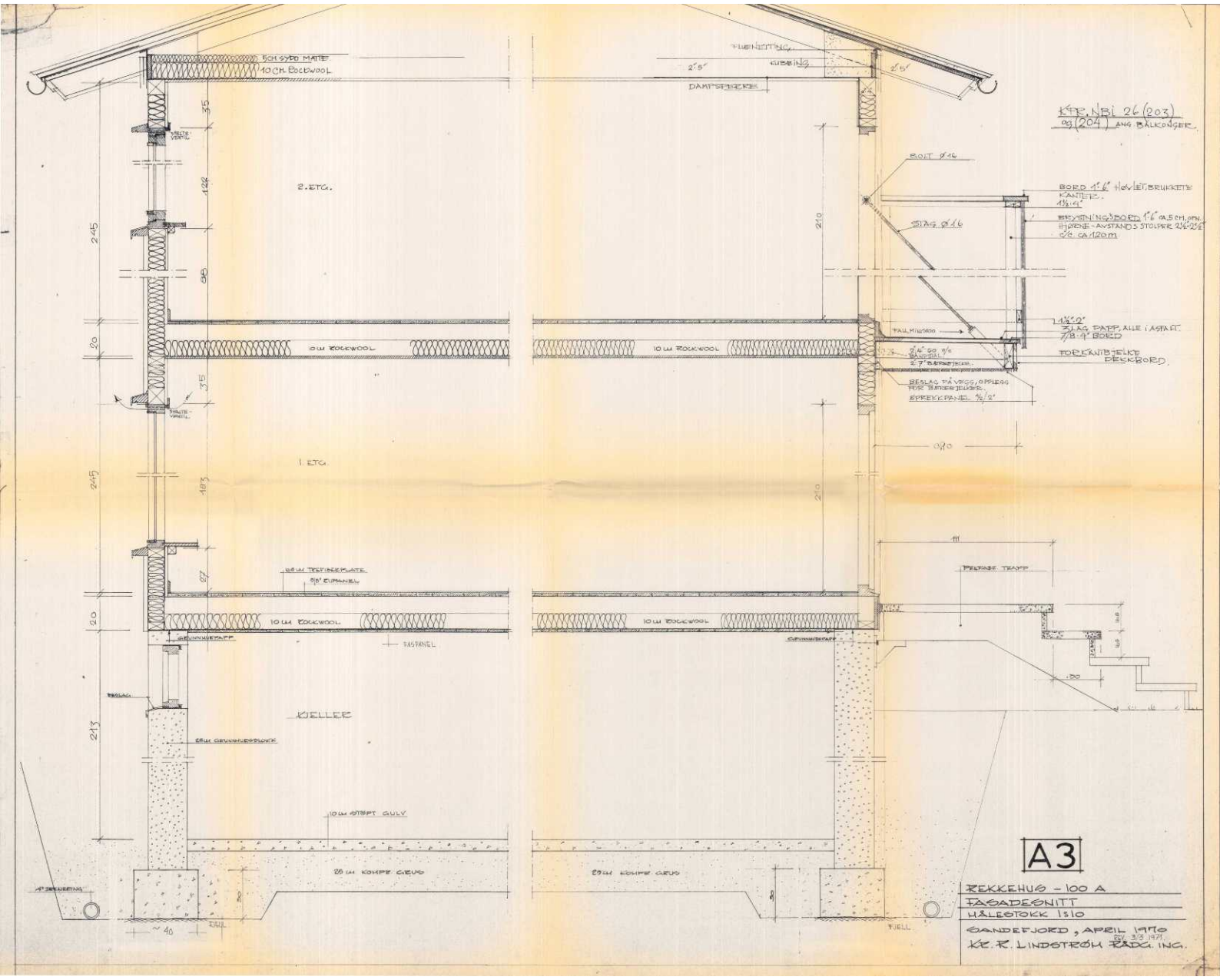
REKKEHUS - 100 A

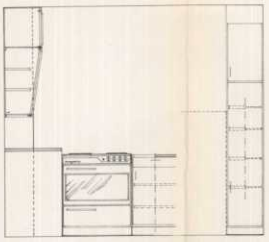
PLAN 1. og 2. ETG.

HALVSTOKK 1:50

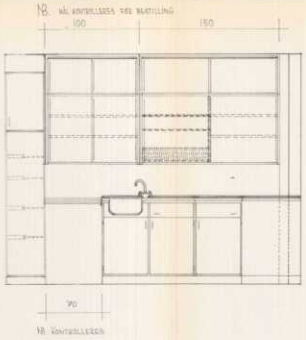
SANDEFJORD, APRIL 1970

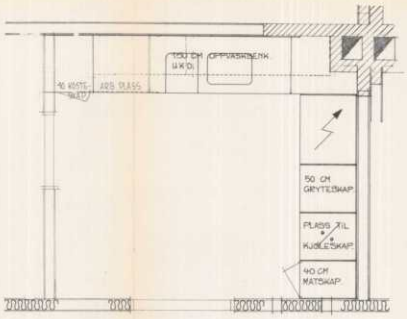
M. H. LINDSTRØM TEGNING


5CM GYPSO MATTE
10 CM ROCKWOOL
2.ETG.
1.ETG.
KJELLER
10 CM ROCKWOOL
10 CM TRESPERPLATE
9/8" EUPANEL
FASPANEL
10 CM STØPT GULV
28 CM KOMPE GRUS
DAMPSPERRE
KBB. NBI 26(203) 09(204) ANG BALKONGER.
BOLT Ø16
BORD 1"6" HØVLET, BRUKKETTE KANTER. 1½:6"
BRYSTNING: BORD 1"6" Ø.5 CM. OPPH. HJØRNE - AVSTANDS STOLPER 2½-2½" C/C. CA 1.20 M
STAG Ø16
1½"2" SILIKO PAPP, ALLE I ASFALT
7/8-9" BORD
TOPPKANTBJELKE DEKKBORD
BESLAG PÅ VEGG, OPPLEGG FOR BALKONGDØRE.
SPREKKPANEL ½"2"
PREFABR. TRAPP
A3
REKKEHUS - 100 A
FASADESNITT
MÅLESTOKK 1:10
GANDEFJORD, APRIL 1970
REV. 22.10.71
KR. R. LINDSTRØM RÅDG. ING.



NB. MÅL KONTROLLERES VED MONTERING





A4

REKKEHUS – 100 A

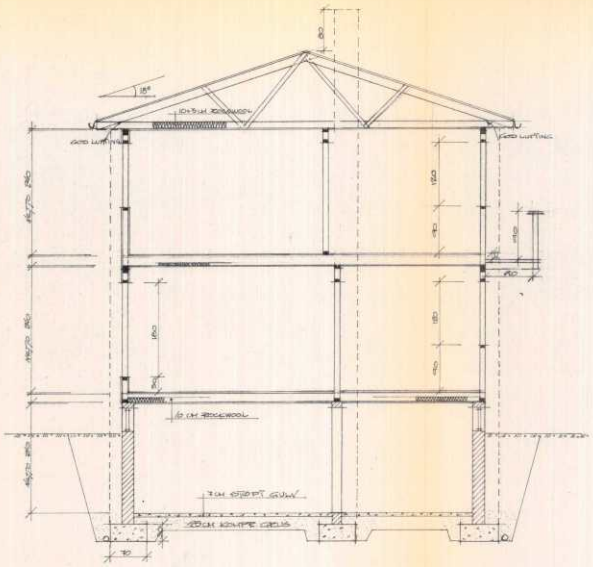
KJØKKENSKJEMA

MÅLESTOKK 1:20

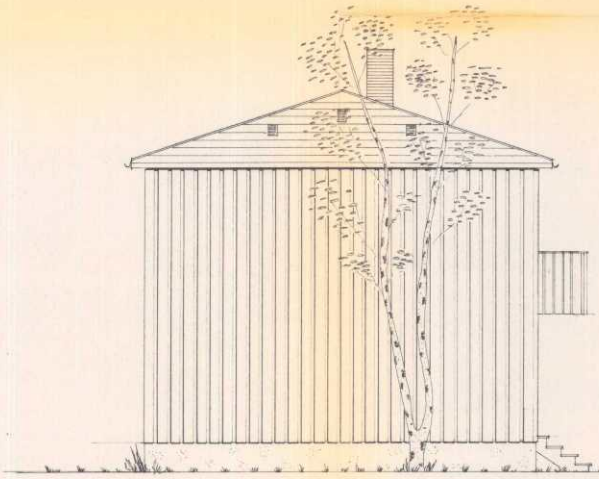
SANDEFJORD, APRIL 1970 REV. 5/3-71

KR. E. LINDSTRØM, RÅDG. ING.

Bilag 2.



SNITT



GAVL

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 1 APR 1971

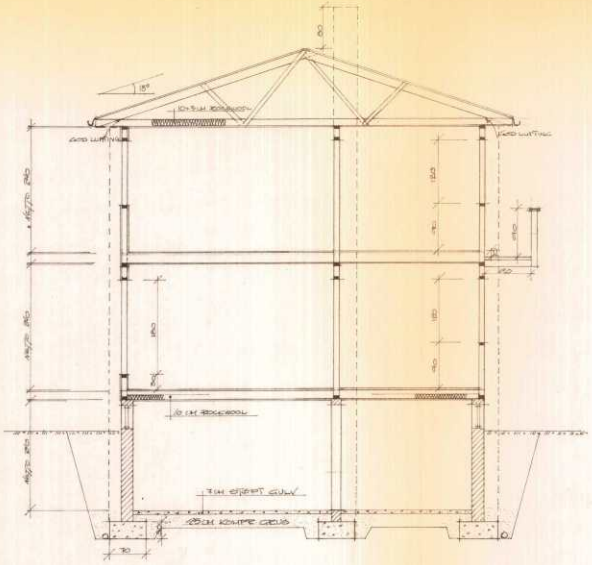
A5

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 25 FEB 1971

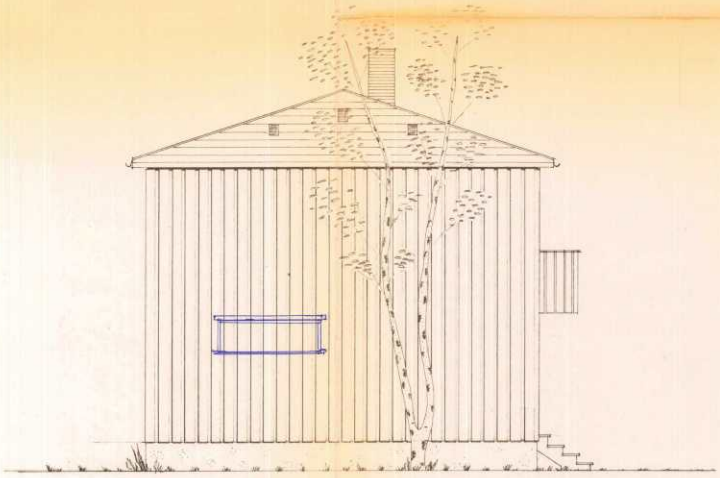
Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 29 APR 1971

REKKEHUS - 100 Å
GAVL OG SNITT
HÅLESTOKK 1:50

SANDEFJORD APRIL 1970
KR. R. LINDSTRØM R&DG. ING.



SNITT



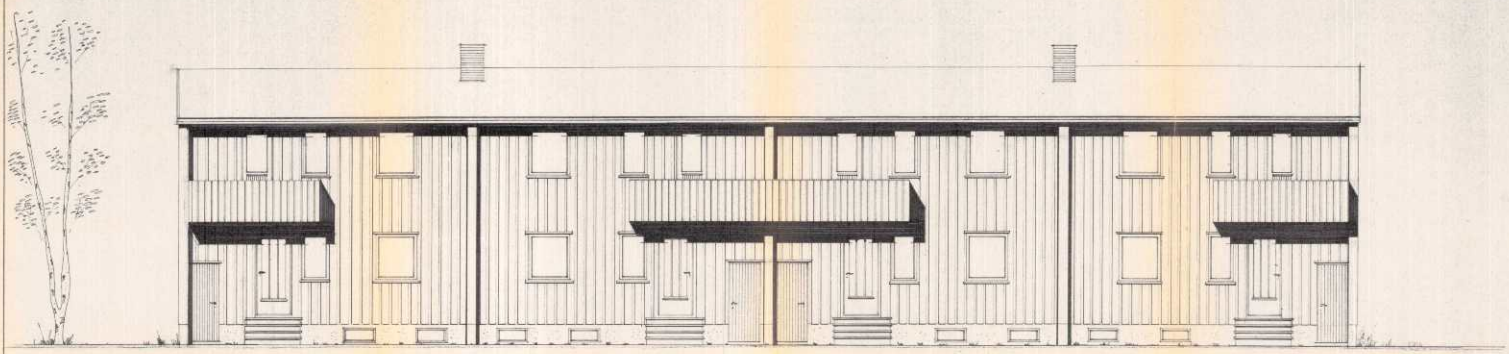
GAVL

A5

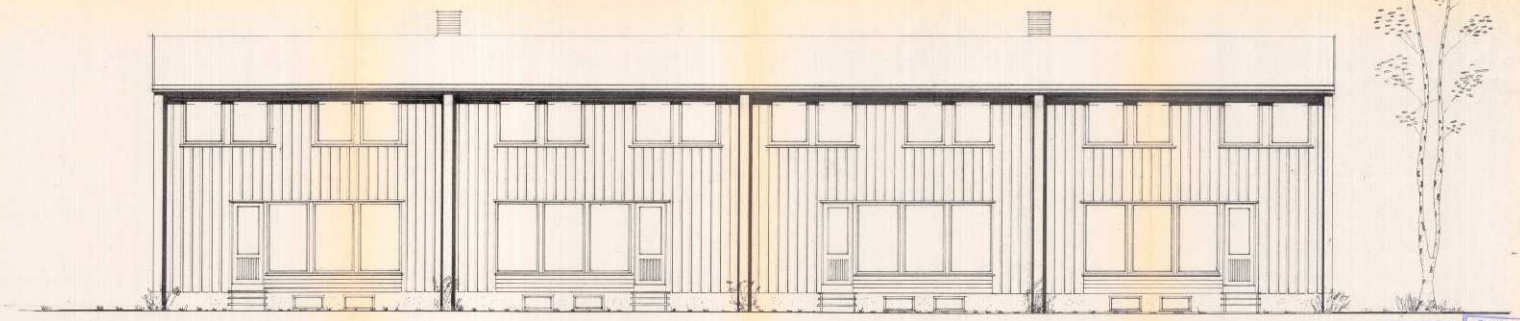
FREMLAGT
17 NOV. 1981
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

REKKEHUS - 100 Å
GAVL OG SNITT
HÅLESTOKK 1:50

SANDEFJORD APRIL 1970
KR. R. LINDSTRØM RÅDG. ING.



INNGANGSFASADE



FRONTFASADE

Bilag 2

Fremlagt i HORTEN BYGGE- 25 FEB 1971

Fremlagt i HORTEN BYGGE- 29 APR 1971

A6

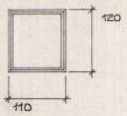
REKKEHUS - 100 A

FASADER

MÅLESTOKK 1:50

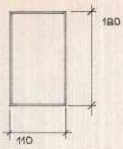
SANDEFJORD, APRIL 1970

KR. R. LINDSTRØM, RÅDG. ING.



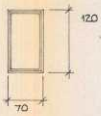
KOBLET VIPPEVINDU TYPE "TIP TIGHT" SPALTEVENTIL

STK.: 24



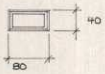
FAST VINDU M. ISOLERGLASS SPALTEVENTIL I KARM. 4 STK. M. SPALTEVENTIL. (1 STK. I HVER LEILIGHET.)

STK.: 12



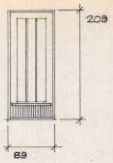
KOBLET VIPPEVINDU TYPE "TIP TIGHT" SPALTEVENTIL

STK.: 8



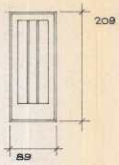
KJELLERVINDU, TOPP-HENGSLET. UT-INNADSL. ENKELT GLASS, GALV HENGSLER, STOPPKROK.

STK.: 16



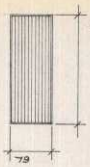
INNGANGSDØR, UTADSLÅENDE, FURU FOR MALING. HENGSLING, 2 R OG 2 L.

STK.: 4



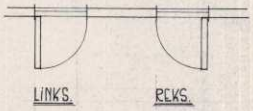
ENTRÉDØR. (V.F.) AFRIKANSK NØTT HENGSLING, 2 R OG 2 L.

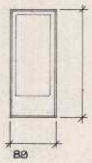
STK.: 4



KJELLER ENTREDØR. ISOLERT, PANELT. HENGSLING, 2 R OG 2 L.

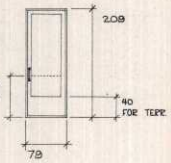
STK.: 4





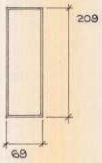
DØR TIL STUE AFRIKANSK NØTT HENGSLING, 2 R OG 2 L. m/glassfelt

STK.: 4



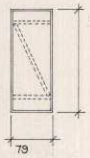
TERRASSE OG BALKONG-DØR. HEVEDDØR, UTF. FURU FOR MALING. HENGSLING, 4 R OG 8 L.

STK.: 8



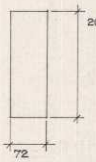
DØR TIL WC AFRIKANSK NØTT HENGSLING, 2 R OG 2 L.

STK.: 4



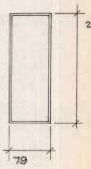
DØR MATBOD / HOBBY-ROM. LABANKDØR. HENGSLING, 8 R OG 4 L.

STK.: 12



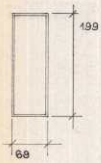
KJØKKEN SKYVEDØR AFRIKANSK NØTT

STK.: 4



BOV. / V. F. DØR AFRIKANSK NØTT HENGSLING, 8 R OG 8 L.

STK.: 16



DØR TIL BAD / WC AFRIKANSK NØTT HENGSLING, 2 R, 2 L.

STK.: 4

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET FØR PRODUKSJON PÅBEGYNNES. (KONFR. PLANTEGN.)

ALLE DØRER I LEILIGHETENE UTFØRES MED EIK TERSKEL. LEVERES KOMPL. MED HENGSLER, BESLAG, LÅSER, VEIDERE, SAMT FEIELIST AV EIK.

A7

REV. 3/3-71

REKKEHUS
TYPE 100 A.

DØR OG VINDUS SKJEMA.

DATO
TEGNER
KONTROLL
TEGN. NR.
MÅL 1:50
SAK NR.

KR.R. LINDSTRØM. RÅDG. ING.
RÅDHUSGT. 15. SANDEFJORD.
TLF.: 66274 - 66652.

Bilag 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: Utfyll 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.

CICERO A.S, TØNSBERG

for gebyrmerker, notater o.l.

for stempel o.l.

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 29 APR 1971

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 25 FEB 1971

Fremlagt i HORTEN BYGNINGSRÅD 7 APR 1971

BYGGEMELDING

Til bygningsrådet i HORTEN.

BYINGENIØREN OG BYGNINGSSJEFEN
Mottatt i HORTEN
17. FEB. 1971
J.nr. 218 303-10

I henhold til bygningsloven anmeldes at det på Rd. Thommesensgt. 4-6, Grevlingstien 1. Kongeveien 24-26, (eiendommens navn)

g.nr. ____ br.nr. ____ tomt nr. ____

gate/vei Kongevn. Rd. Thommesensgt, Grevlingstien sted Holmandalen

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: kr. 2.200.000.-

BRUTTO GOLVFLATE (G) ..... 424 M² (ut hus) 2120 m² for 5 stk.
(inkl. uthus, garasje, o.l., ekskl. kjeller og loft)

BOLIGFLATE ..... 396 M² (ut hus) 1980 m² for 5 stk.

DERAV NYBYGG ..... M²

TOMTENS STØRRELSE (A) ..... 8048 M²

UTNYTTELSESGRAD $\frac{G}{A}$ = 0.25

Følgende bilag vedlegges byggemeldingen (se rettledning på baksiden):

Situasjonsplan, planer, fasader, snitt.

Regulering Hvis området er regulert, er huset på situasjonskartet plassert i henhold til reguleringsplanen? Ja. (endret regulering)
Er huset prosjektert etter gjeldende vedtekter til reguleringsplan?

Oppmåling Er tomten godkjent av bygningsrådet for bebyggelse? Ja
Er tomten oppmålt? Ja

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 adkomsten 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? Rek. brev
Følgende naboer er varslet

Minsteavstander Til eiendomsgrense m Til veimidt 12,5 m min.
Til annen bygning m Kmf. situasjonsplan

Takvinkel 18 grader.

Golvflater Oppgi rommenes flateinnhold på plantegningene.

Lysflater Oppgi vinduenes glassflater på plantegningene.

Etasjehøyder Oppgi etasjehøyder på snittegningene.

Byggegrunn ☒ fjell ☒ grus/sand ☐ leire annet
Er grunnundersøkelser foretatt? Skal forhøres i disse dager)
Vedlegg i tilfelle rapport om undersøkelsene.

Fundamentering Sålebredde cm Grunnmursdybde under planert terreng 160 cm
senere anm.

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 15 cm mineralull, annet

Isolasjon i gulv 10 cm mineralull, annet

Kledning Vegg- og himlingskledning i garasje og andre brannfarlige rom:
Hva slags kledning?

Fasadekledning ☐ liggende panel ☒ stående panel ☐ puss ☐ spekket tegl
☐ metallplater ☐ sement-asbestplater annet

Taktekning ☐ taksten ☒ 2 lag papp ☐ sement-asbestplater ☐ metallplater
☐ naturskifer ☐ annet

Innvendige trapper Bredde 100 cm Opptrinn ≈ 17 cm Inntrinn ≈ 26 cm
Bredde cm Opptrinn cm Inntrinn cm

Piper Antall 2 (pr. hus) Antall løp 2 Løpenes dimensjoner 1½/1 stein
wt. ½ st / ½ st.

Ildsteder Antall: ovner kaminer peiser ☐ sentralfyr

Brensel ☒ elektrisitet ☐ petroleum ☐ olje ☐ ved, kull, koks
(Basert på el. oppvarming).

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 4 Klosetter 4 Sluk 8 Tappekraner
Septiktankens nyttbare volum m³ egen anm.

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

KR. R. LINDSTRØM
INGENIØR, M. N. G. F. Rådhusgt. 15. 66652.
byggherre adresse

Harten boligbyggelag
anmelder/arkitekt adresse

ansvarshavende adresse

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.04.2025 18:57

Eiendom 3901-132/352 Kongev 24-26 r thommgt 4-6 gre

Bruksnavn	Kongev 24-26 r thommgt 4-6 gre				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	23.10.1970	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	7485 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	132	Beregnet areal	7470,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	352	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (20)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Grevlingstien 1A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Grevlingstien 1B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Grevlingstien 1C	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Grevlingstien 1D	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 24A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 24B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 24C	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 24D	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 26A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 26B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 26C	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Kongeveien 26D	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 4A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 4B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 4C	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 4D	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 6A	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 6B	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 6C	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten
Redaktør Thommessens gate 6D	3188 Horten	Nordskogen	Horten	Horten

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.10.1970	Nymatrikulering	3901-132/352	Mottaker	7485
23.10.1970	Planlagt fradeling	3901-132/352	Avgiver	-7
01.01.2020	Omnummerering	3901-132/352	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-132/352	Mottaker	0

Bygninger (17)

Bygg 1 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161709670	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 2 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022236			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	54/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	54/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	54/	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	54/0	54/0

Bygg 3 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161709689			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 4 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022237			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Privat ikke innlagt
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	54/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	54/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	54/	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	54/0	54/0

Bygg 5 av 17: Rekkehus

Bygningsnr	161709654			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	424/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	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	0	0/0	0/0	0/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 6 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022233			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	72/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	72/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	72/	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	72/0	72/0

Bygg 7 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022009	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	36/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	36/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	36/	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	36/0	36/0

Bygg 8 av 17: Rekkehus

Bygningsnr	161709662			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	424/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	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

Bygg 9 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022235			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	72/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	72/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	72/	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	72/0	72/0

Bygg 10 av 17: Rekkehus

Bygningsnr	161709638			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	424/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	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	0	0/0	0/0	0/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 11 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161709646			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 12 av 17: Rekkehus

Bygningsnr	161709603			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Sentralvarme
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	424/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	0	4	1	2	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	0	0/0	0/0	0/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 13 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161709611			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 14 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022238			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	36/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	36/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	36/	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	36/0	36/0

Bygg 15 av 17: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300022231			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.03.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	36/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	36/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	36/	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	36/0	36/0

Bygg 16 av 17: Rekkehus

Bygningsnr	161709697			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	424/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	99	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	99	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	99	0	0	0	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	99	4	1	2	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	0	0/0	0/0	0/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0

Bygg 17 av 17:

Bygningsnr	161709700			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	

Horten kommune

1:1 000

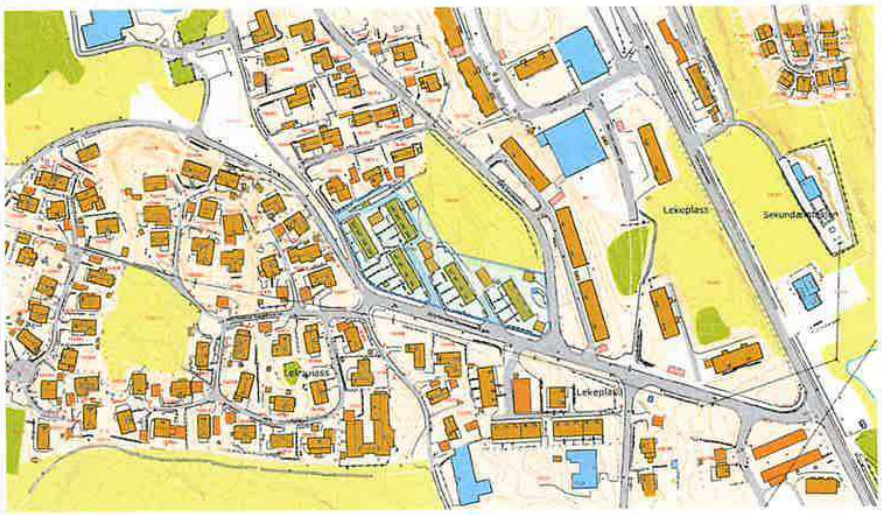
Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/132/352/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: KONGEV 24-26 R THOMMGT 4-6 GRE
- Beregnet areal : 7470.7
- Oppgitt areal: 7485
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161709603
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709638
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709654
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709662
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709697
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161709700
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype:
    - Næringsgruppe:



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

Kartverket

PrivatMegleren Horten
Storgata 16
3181 HORTEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Thomas Koch Olsen 141-15-0174
Vår referanse: 0771560/1341073
Bestilling: A2 2016-03-14 21

Dato
14.03.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3125	2.8.1971	HJEMMEL TIL GRUNN RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0701 HORTEN	132	352	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. 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: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kjøp. kr. 600.- 2/8-71

Dagbok nr. 3/25 1971 2/8

Horten sorenskriverembete

Ren kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

SKJØTE

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

Redaktør Thommesens gates borettslag født .....

tomta Grevlingstien 1, Kongevegen 24 og 26 og Redaktør Thommesens gate 4 og 6 i Horten stor ifølge

oppmåling 7.492,- m² for kr. 59.936,-

kroner femtinitusennihundreogtrettiseks 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:

Horten, den 15. juli 19 71.

Ragnar Heitun
Ordfører.

Osc. Løvaas
Rådmann.

Foranstående vilkår vedtas: Gjenpartens riktighet bekreftes
Horten sorenskriverembete 4/8 71

Fr. Omland

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**132**	**352**	**0**	**0**	Grevlingstien 1A, 3188 HORTEN Grevlingstien 1B, 3188 HORTEN Grevlingstien 1C, 3188 HORTEN Grevlingstien 1D, 3188 HORTEN Kongeveien 24A, 3188 HORTEN Kongeveien 24B, 3188 HORTEN Kongeveien 24C, 3188 HORTEN Kongeveien 24D, 3188 HORTEN Kongeveien 26A, 3188 HORTEN Kongeveien 26B, 3188 HORTEN Kongeveien 26C, 3188 HORTEN Kongeveien 26D, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 4A, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 4B, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 4C, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 4D, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 6A, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 6B, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 6C, 3188 HORTEN Redaktør Thommessens gate 6D, 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)	7475.91m^2
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	2968.27m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 H0078	Holtadalen Nord (26.6.1967)	Unyansert formål	7379.13m^2
	3901 H0089	Nordskogen (1.11.1982)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00205	Nordskogen 4 (5.4.1990)
00379	Bjørnestien 18, gbnr. 132/412 m. flere (28.10.2013)
00391	Bjørnestien og Nordskogen barnehager, gbnr 25/82, 132/571, del av 25/2, 131/111 og 132/419 (22.6.2015)

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:

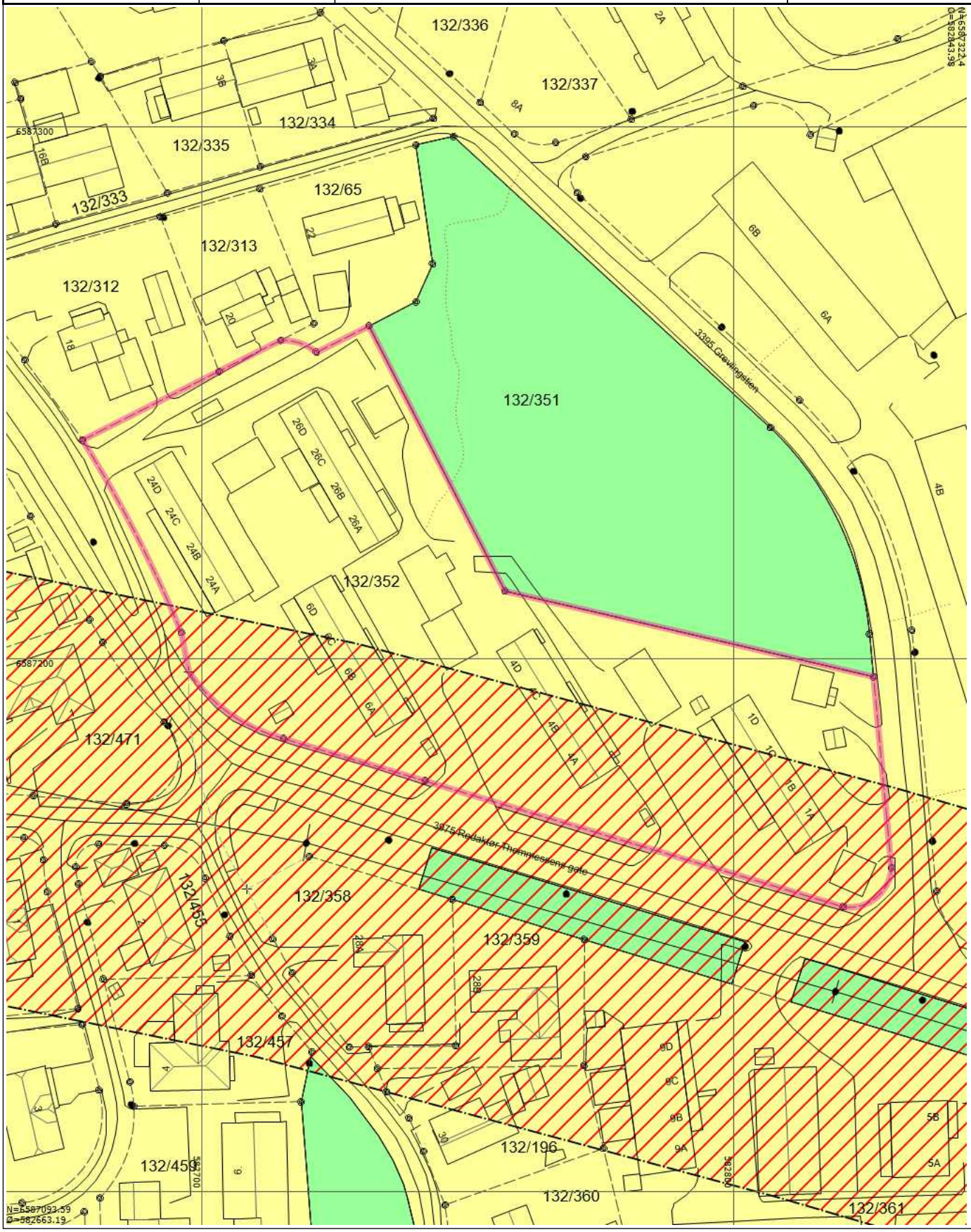
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 352	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Redaktør Thommessens gate 4A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

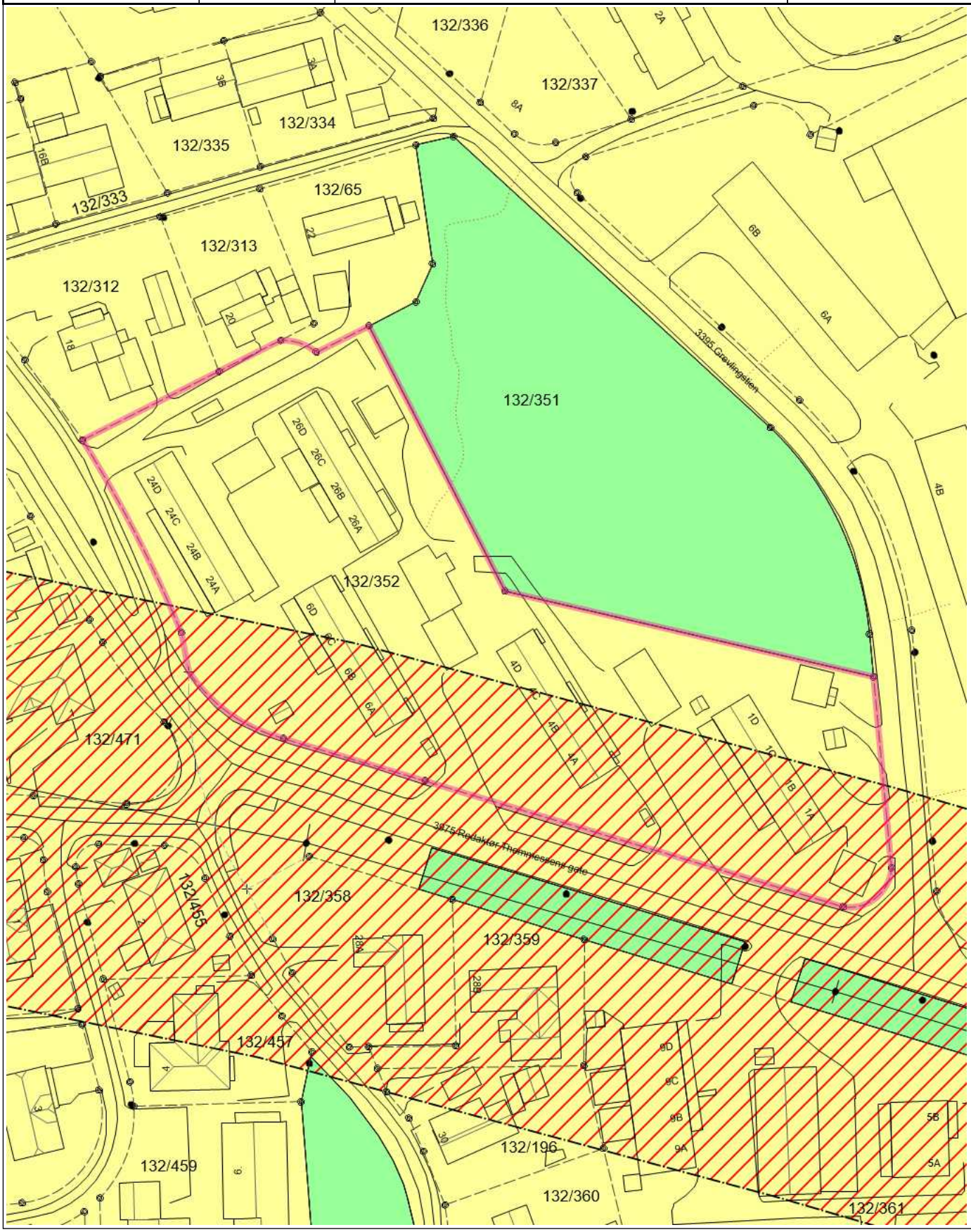
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 352	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Redaktør Thommessens gate 4A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

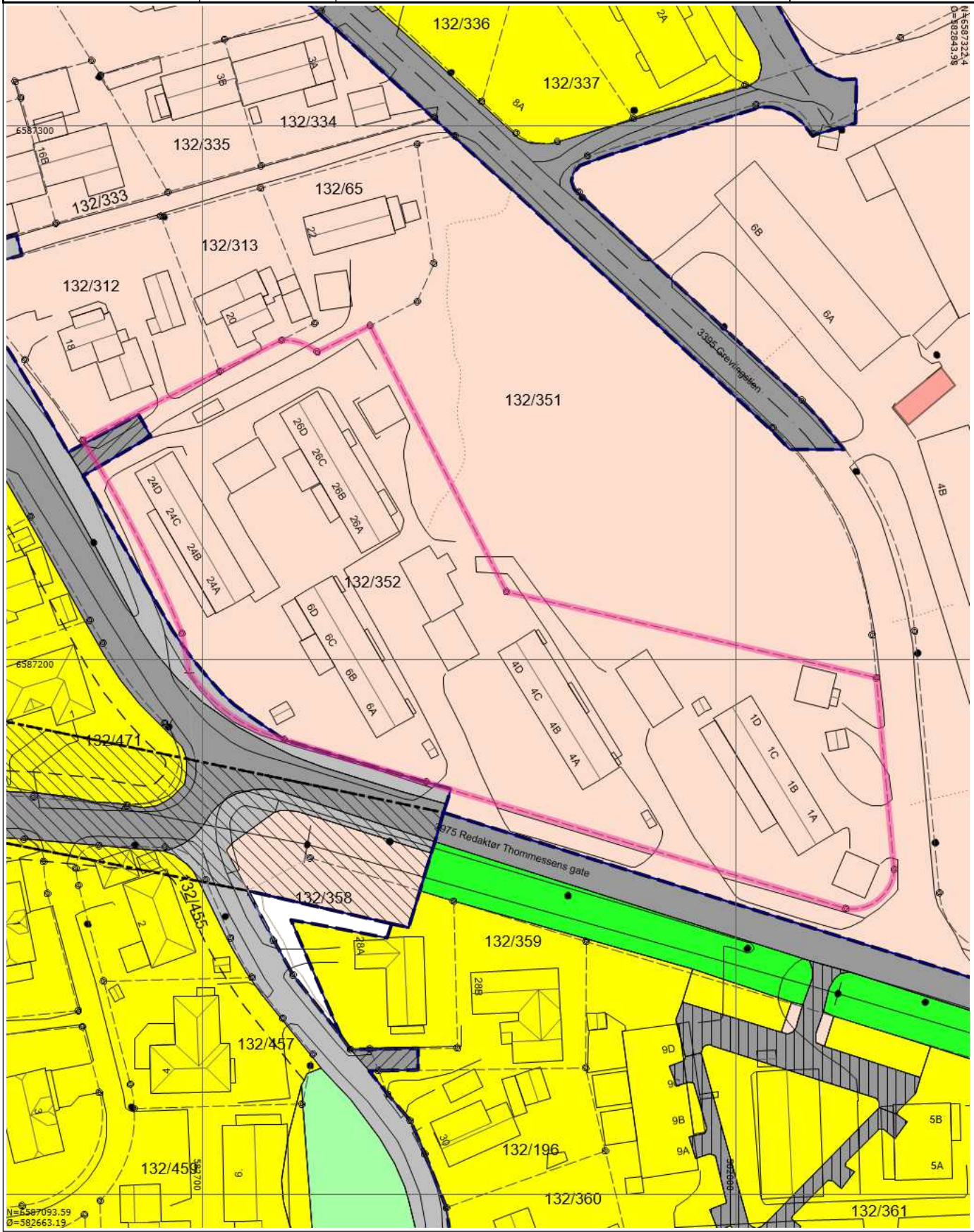
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Reguleringsplaner

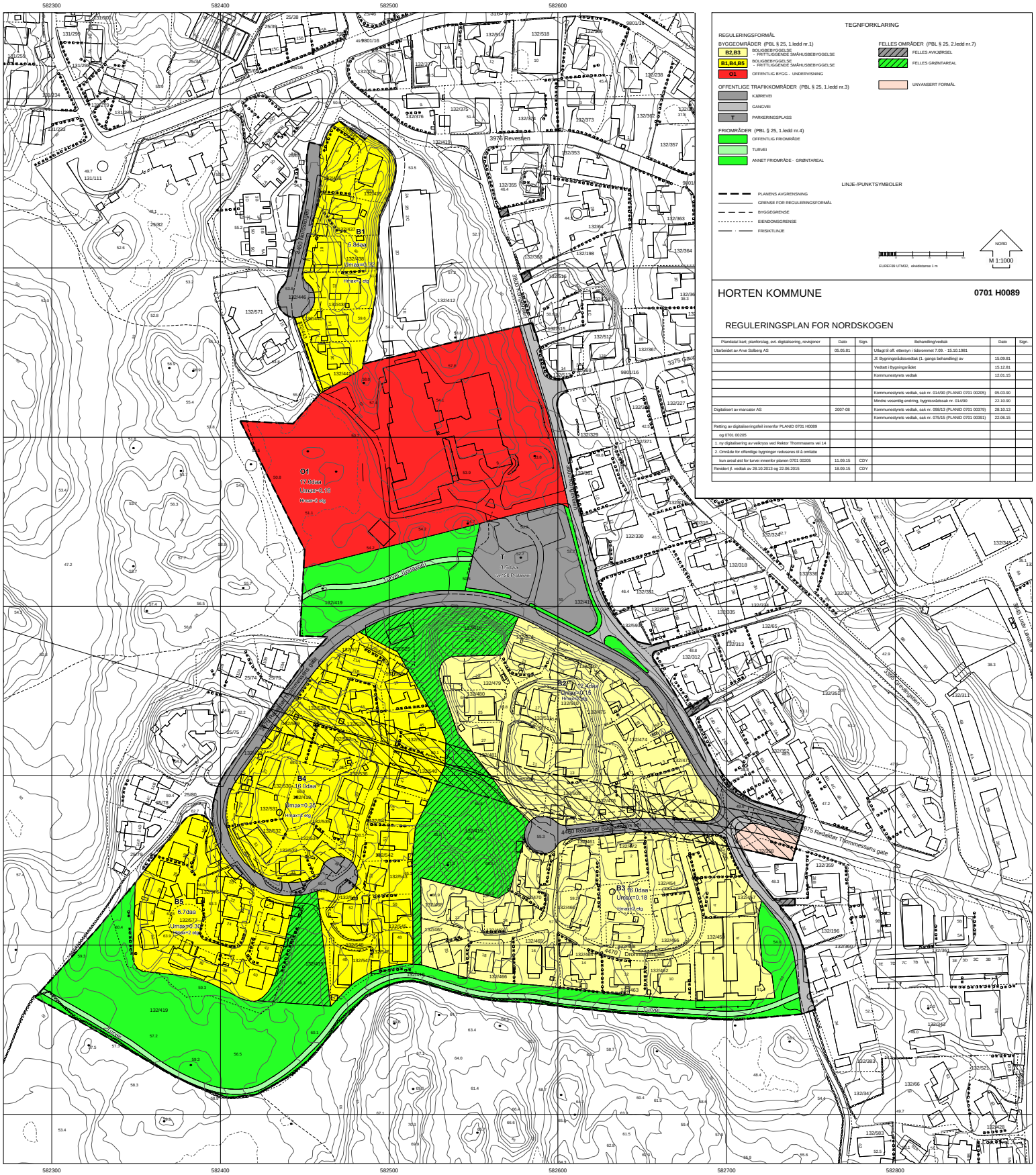
Eiendom:	Gnr: 132	Bnr: 352	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Redaktør Thommessens gate 4A 3188 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Nordskogen			

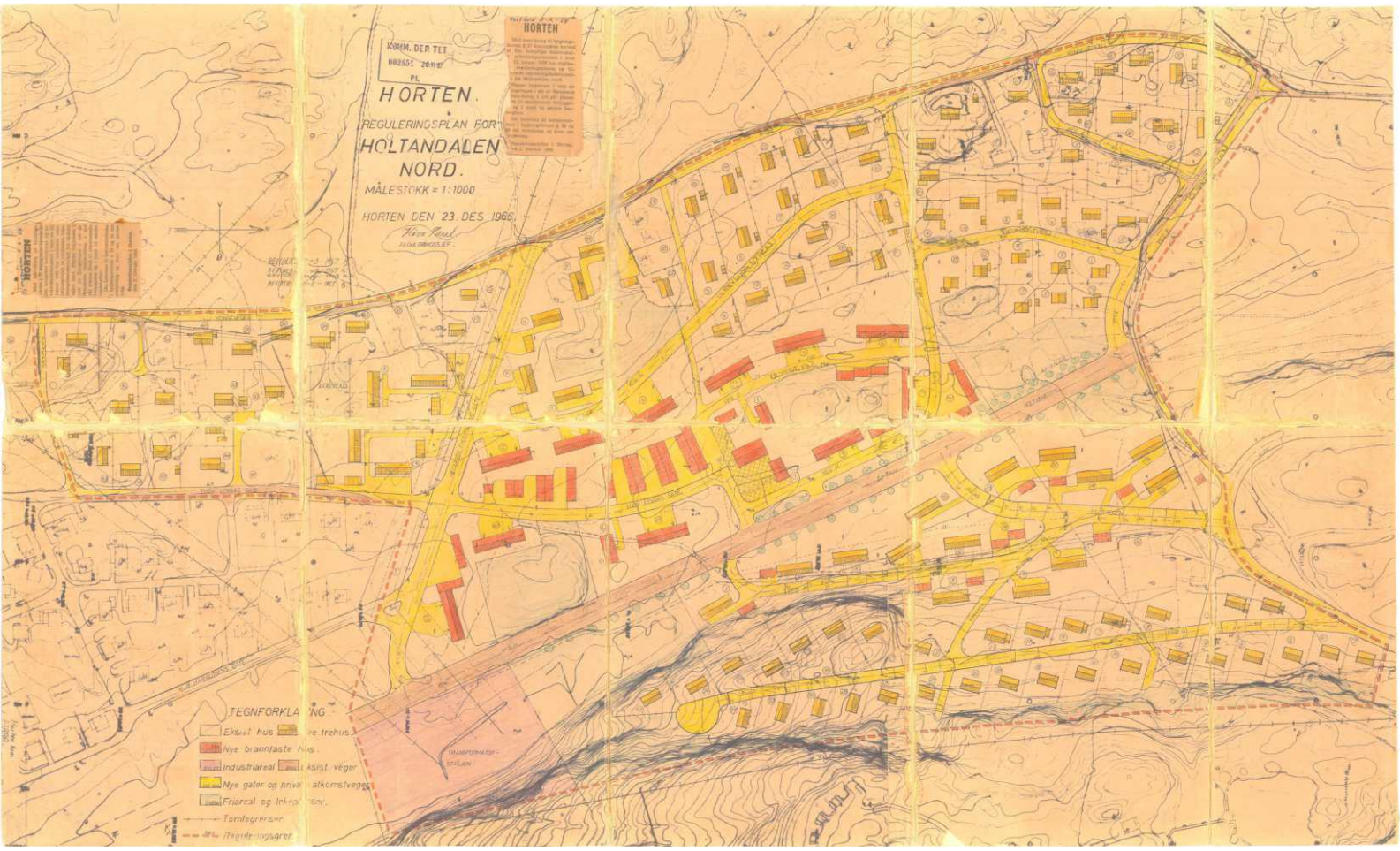
Målestokk
1:1000

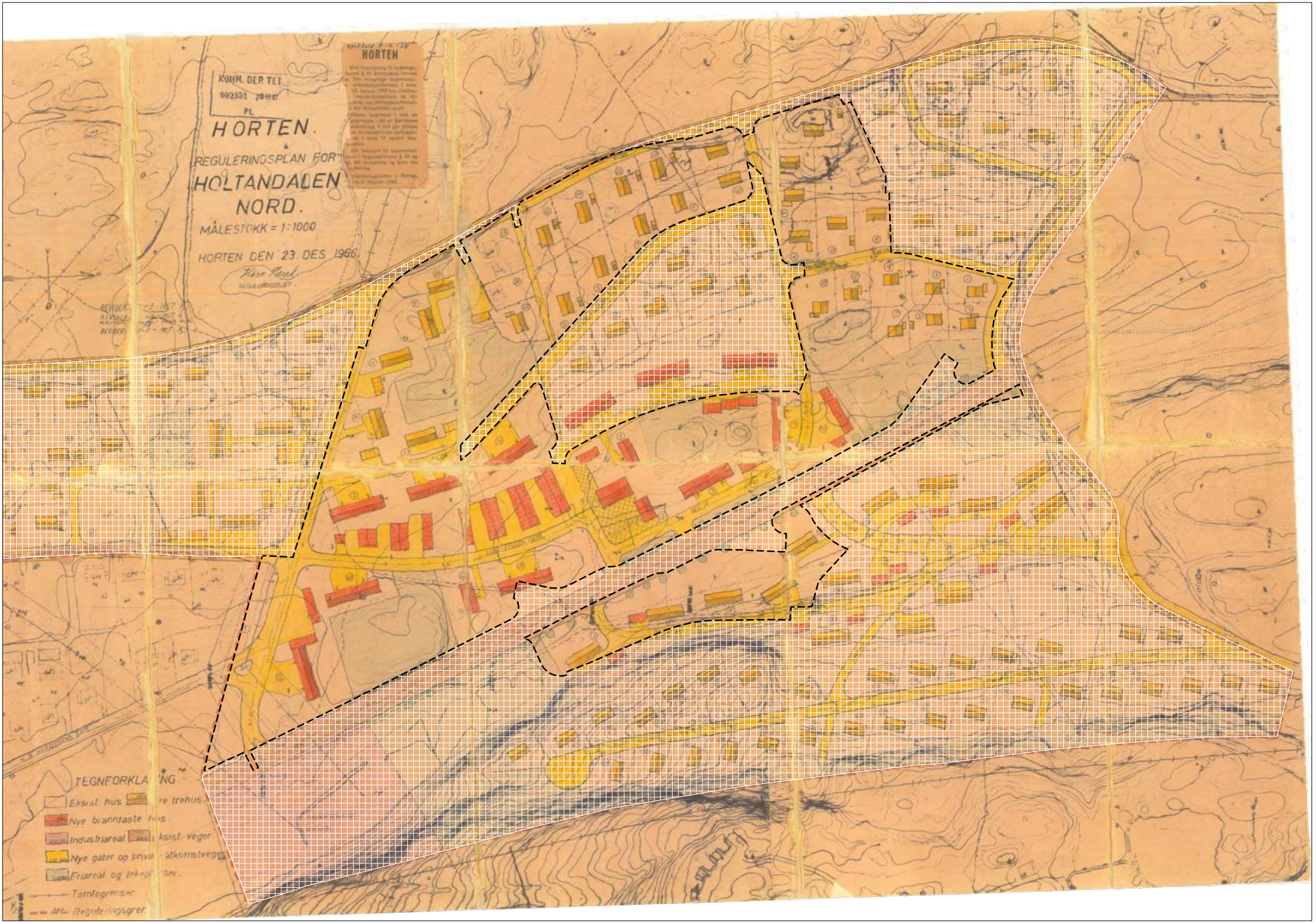


Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Garasje
- Kjøreveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Park
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Unyansert formål
- Forsenkningskurve
- Høydekurve


582300
582400
582500
582600
582700
582800
6597600
6597500
6597400
6597300
6597200
6597100
6597000
O1
11.40daa
Umax=0.16
Hmax=2.op
B1
6.04daa
B2
12.40daa
Umax=0.15
B3
16.0daa
Umax=0.18
B4
16.0daa
Umax=0.25
B5
6.7daa
Umax=0.30
T
3.50daa
Fv. 5870 Fjellveien
4460 Horten-Vollen
4460 Redaktør Thommessens gate
4470 Drammensveien
3975 Revestien
3165 Sjøfronten
3375 Sjøfronten
3976 Revestien
Sjøfronten
Revestien
Nordre Vollen
Vollen
Nordre Vollen
Nordre Vollen
Nordre


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


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

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDSKOGEN I HORTEN KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje er arealet regulert til:

A: Byggeområder

B: Friområder

C: Trafikkområder

D: Fellesarealer

§ 2.

Byggeområder

Område B1, B4 og B5

a) Maksimal utnyttelsesgrad for det enkelte område skal være: B1: 0.32 , B4: 0.25 , B5: 0.30

b) Rekke/kjedehus eller liknende boligtyper kan oppføres i inntil 2 etasjer. Sokkeletasje kan, hvor terrenget, etter bygnings- rådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg for hvert felt. Sammenhengende husgrupper rundt felles tun skal anmeldes samlet til bygningsrådet. Forhager og fellesarealets (tunets) avgrensning, terrenghøyder, overflatebehandling, beplantning, innhegningsmetode, plass for utetørk av tøy, plass for søppelboks, skjermvegger o.l. skal angis på cotert situasjonsplan i byggemeldingen.

d) Garasjer/carports og parkeringsplasser skal innpasses i tilstrekkelig antall for hvert felt etter bygningsrådets skjønn og utføres som fellesanlegg. Innenfor parkeringsarealet eller i umiddelbar nærhet skal oppføres eget uthus for felles redskap, søppel og postkasseanlegg.

§ 3.

Område B2 og B3:

a) Maksimal utnyttelsesgrad for det enkel te område skal være: B2: 0.15 og B3: 0.18

b) Frittliggende bolighus kan oppføres i l etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget, etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje/carport samt plass for minst 1 bil i tillegg på egen grunn. Garasje/carport skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer, som da skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer/carports kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate maks 35 m^2

§ 4.

Område 01, 02 og 03.

Bebyggelsen skal oppføres i de høyder og med den utnyttelsesgrad som er angitt på planen. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplanting, innhegning og lignende skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

Fellesareal

Felles leikeområde skal inneholde hovedlekeplass for Nordskogengrenda. Bygningsrådet kan tillate oppført bygg, anlegg og innretninger som har naturlig tilknytning til lekearealet.

§ 6.

Friområde

I friområdet tillates bare inngrep i tilknytning til områdets bruk.

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt ,får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) For boligområder som grenser direkte til kjøreveger skal det settes opp gjerde med en høyde på 1,0 m over terreng. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e) Avkjørsel til off. veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel

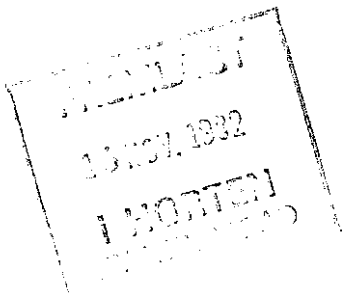
g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Fylkesmannen i Vestfold

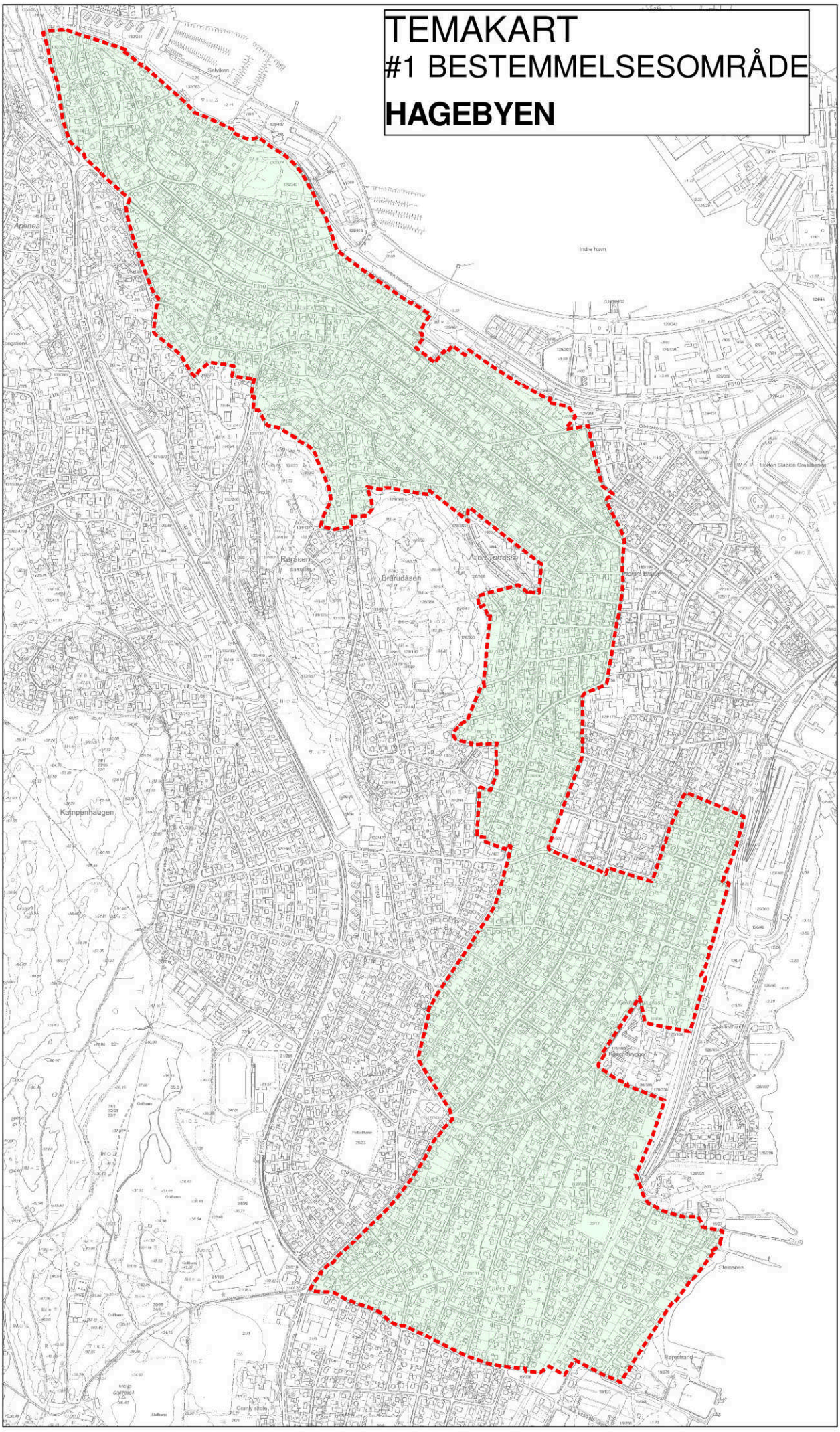
Tønsberg, den 1.11.1982

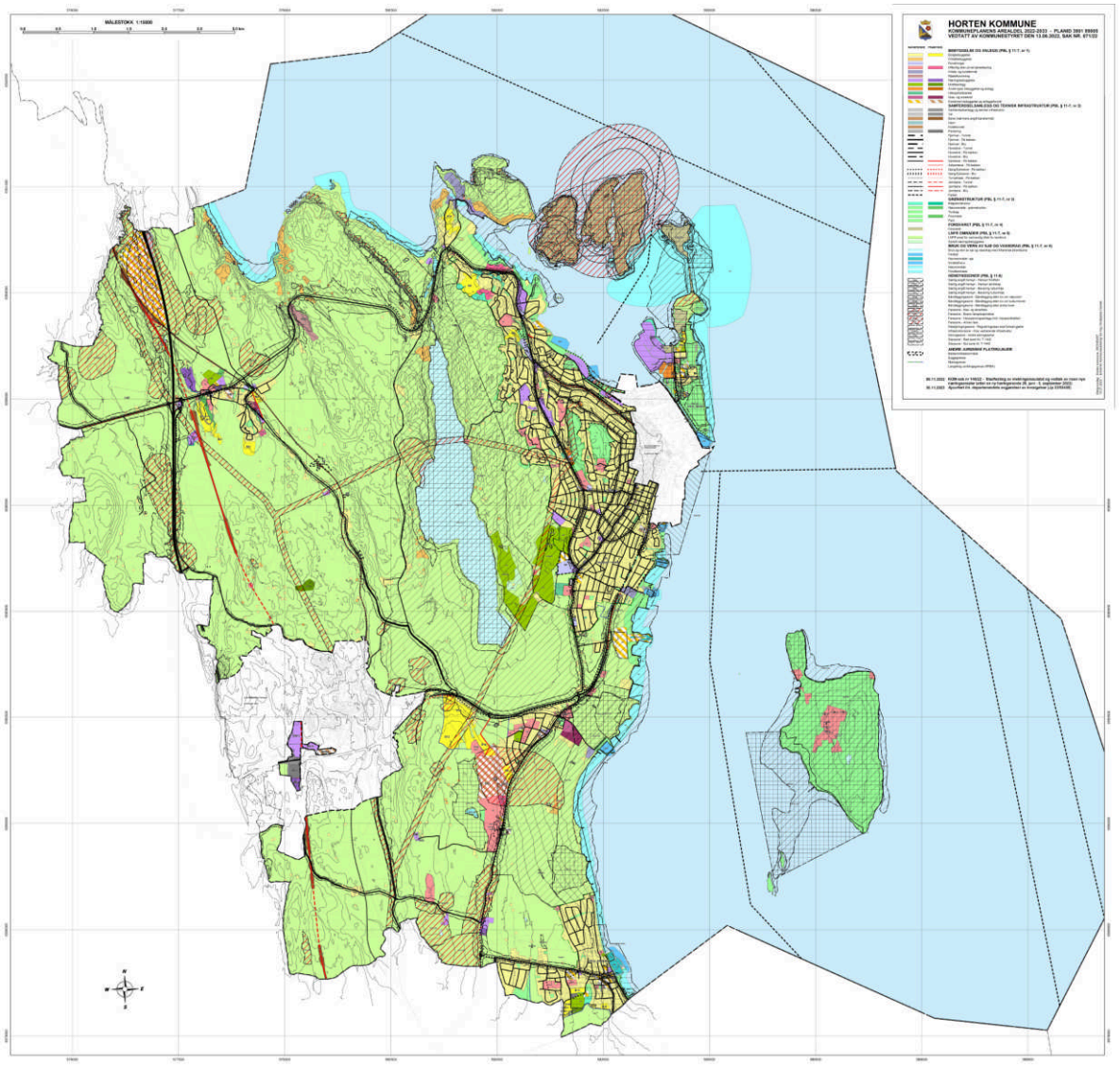
Bjørn Torkildsen

e.f.



TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN




MÅLESTOKK 1:15000
HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2020-2033 – PLAND 39S95
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, m²/bolig (boenhet)	**Minste stille areal m²/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

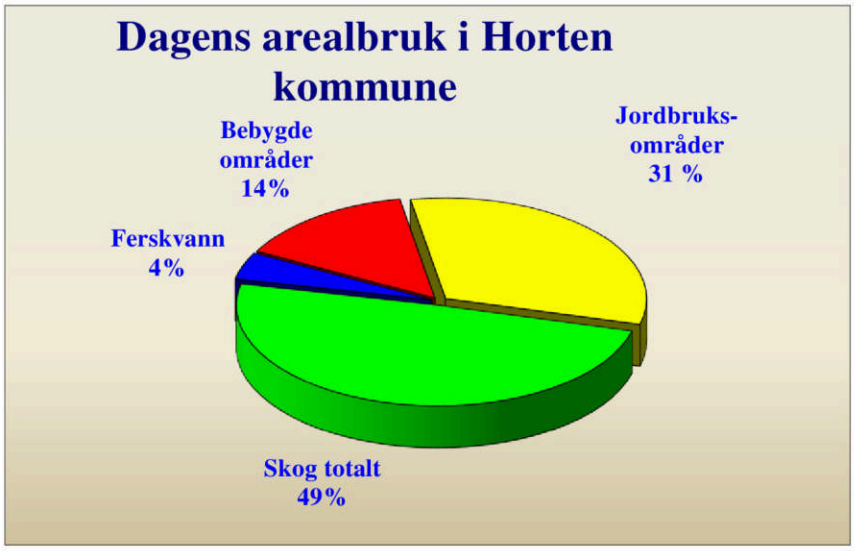
Kapitlene 2 til 13 inneholder temaer som ikke er direkte berørt av denne revisjonen og er i all hovedsak videreført fra 2019. Temaene og kapitlene er ordnet i en litt annen rekkefølge og innholdet er oppdatert til dagens situasjon.

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.



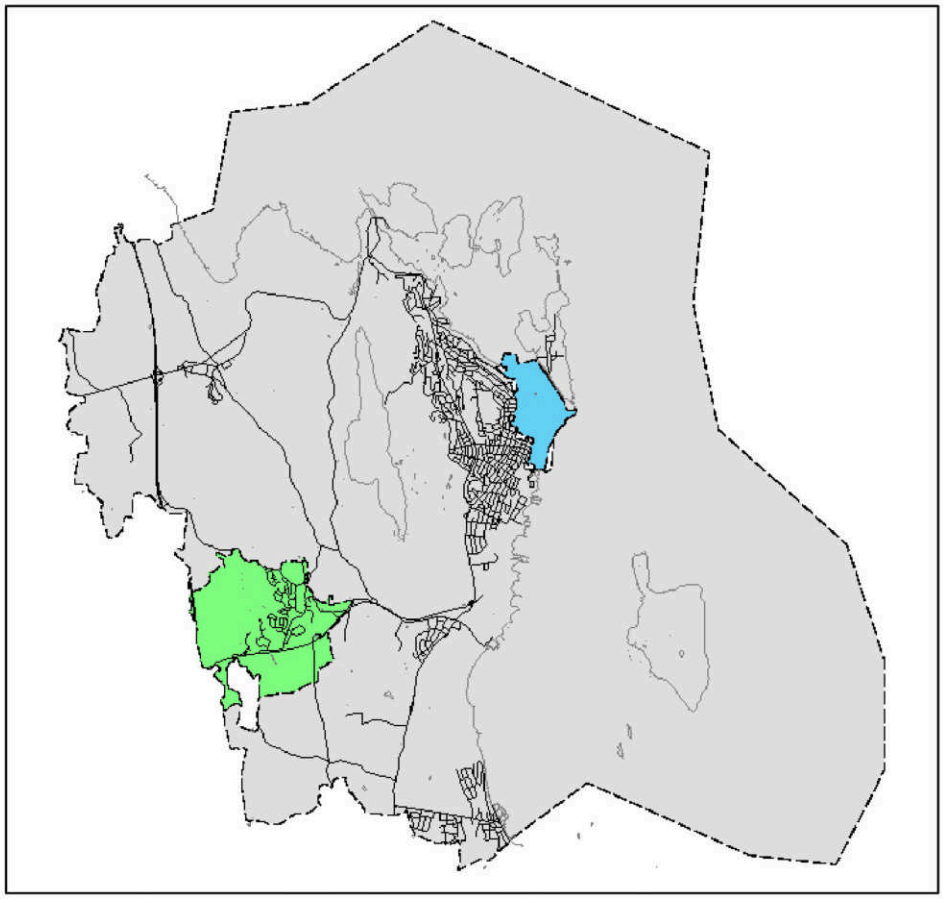
Dagens arealbruk i Horten kommune vist prosentvis.



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.

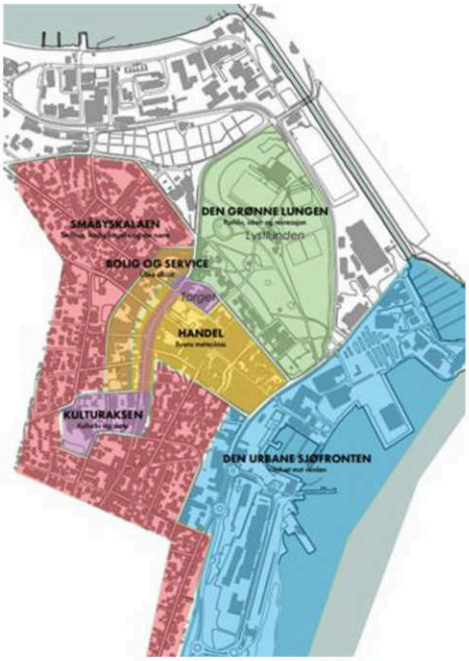
"**Folkehelse**" er et begrep og et mål, som all planlegging i kommunen skal ha fokus på. Det er ikke fremstilt som et eget mål i planen, men skal i tråd med både plan- og bygningsloven og folkehelseloven, gjennomsyre planen.

"**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

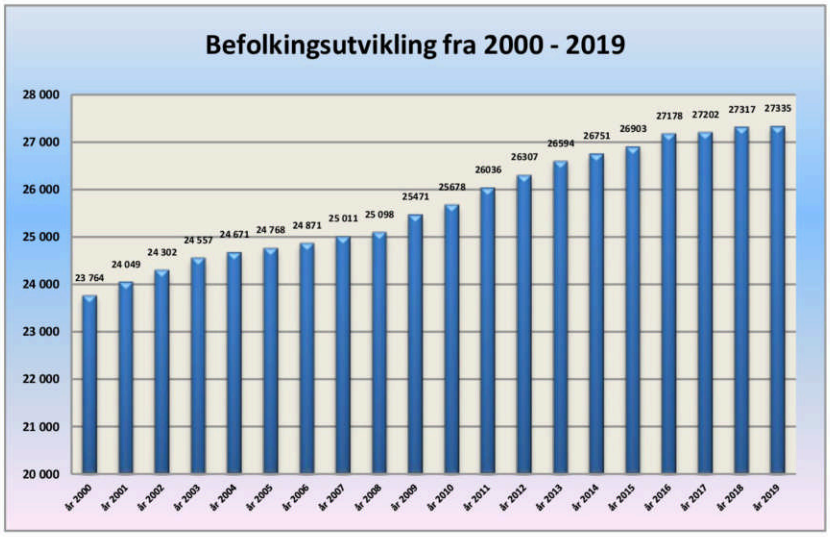
Arealbehov for nye boliger ble beregnet ved kommuneplanrevisjon i 2019. Da områder til boligbebyggelse ikke er et prioritert tema i denne rulleringen er det ikke gjort noen endringer i planbeskrivelsen for dette temaet.

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.

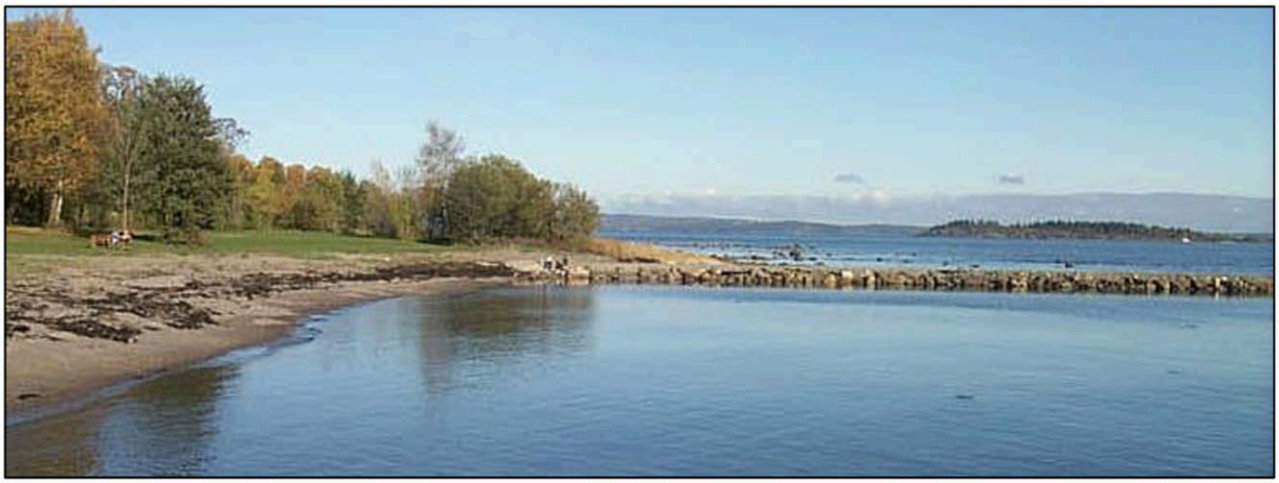
Naturgrunnlag
Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill 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.

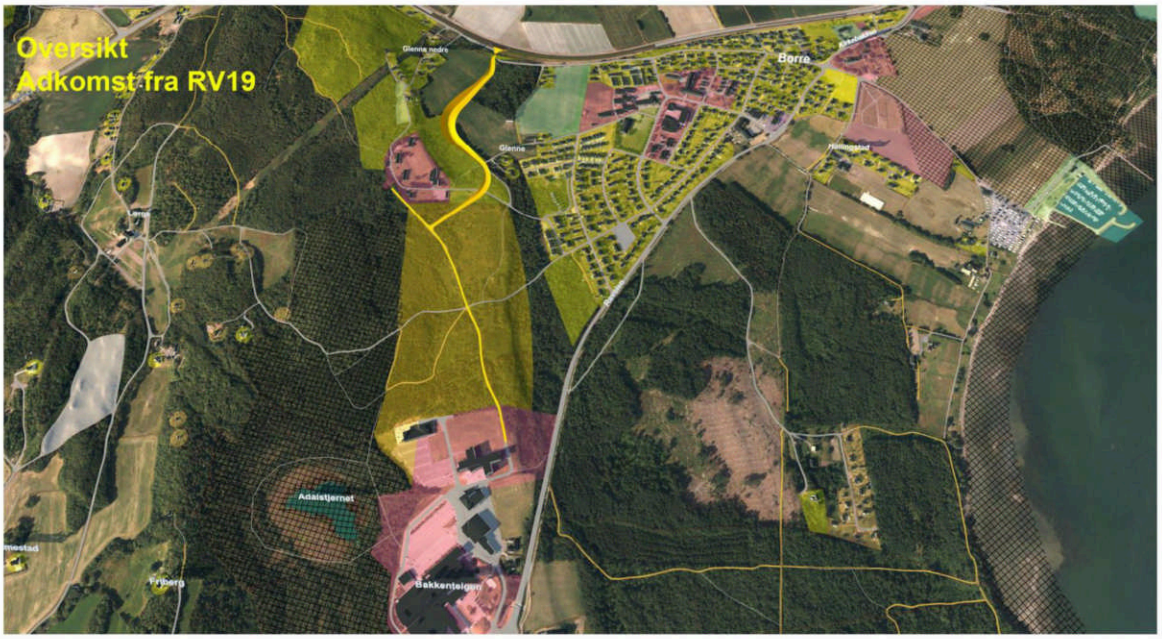
Det er mye lokaltrafikk i Falkenstensveien / Torggata og en ny vei kunne muligens redusert dette problemet. En trafikkanalyse fra Rambøll AS (2007) viser imidlertid at nordoverveien ikke vil løse problemene med lokaltrafikk. Med dagens veibevilgninger er det heller ingen mulighet for realisering av en 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.

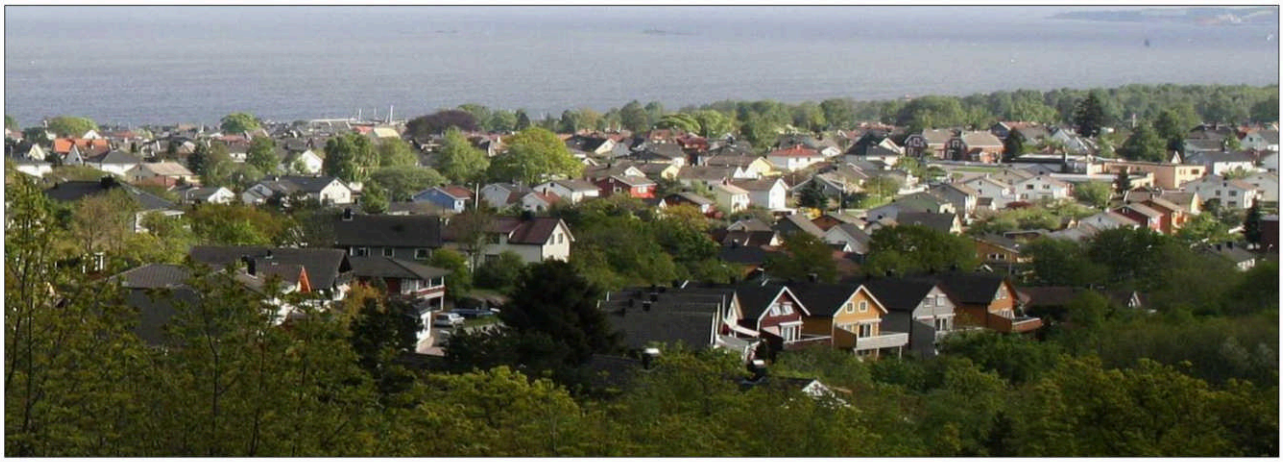
12.1 Horten (inkludert området fra Falkensten til Langgrunn)

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.

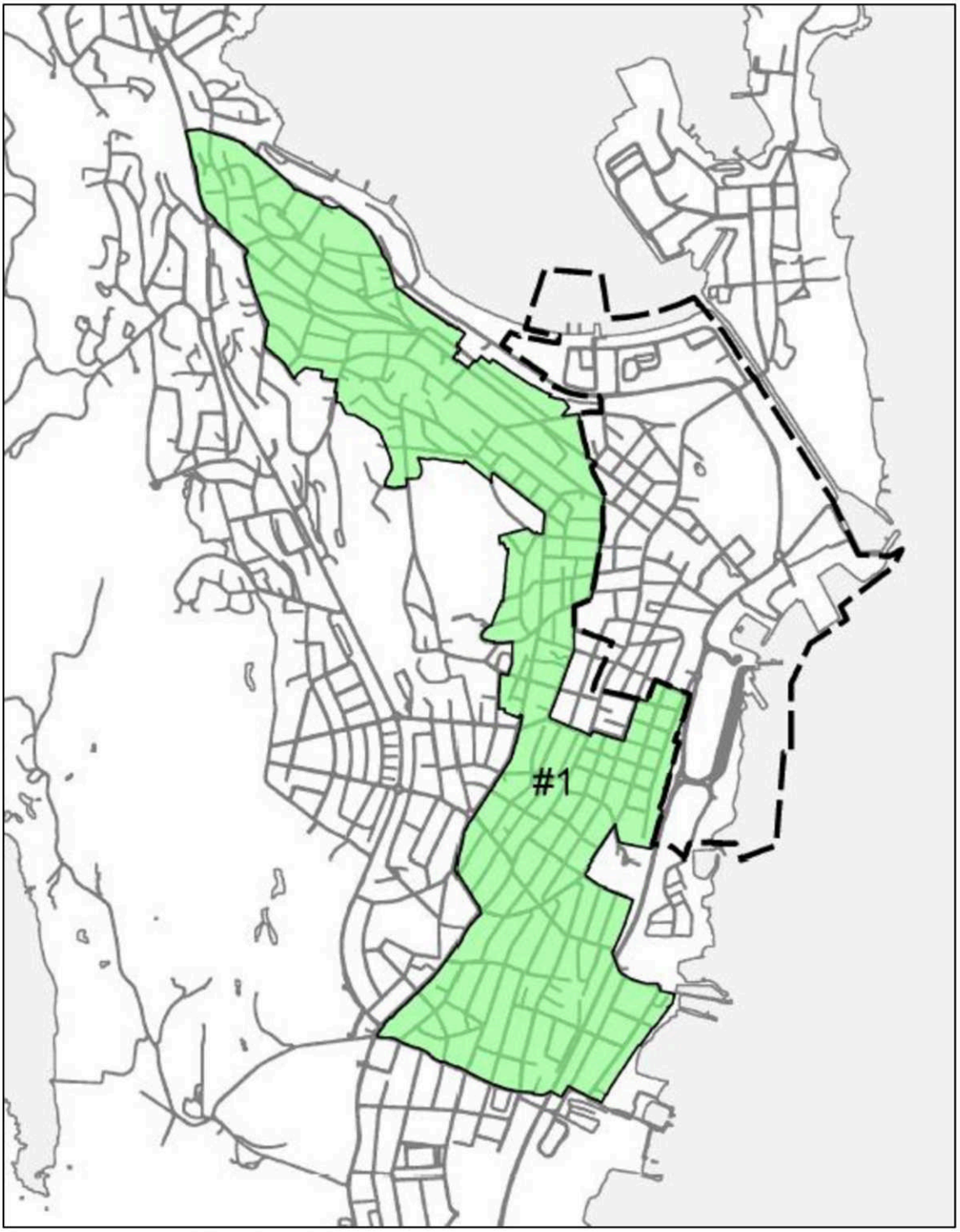
Hensikten med bevaringen

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).

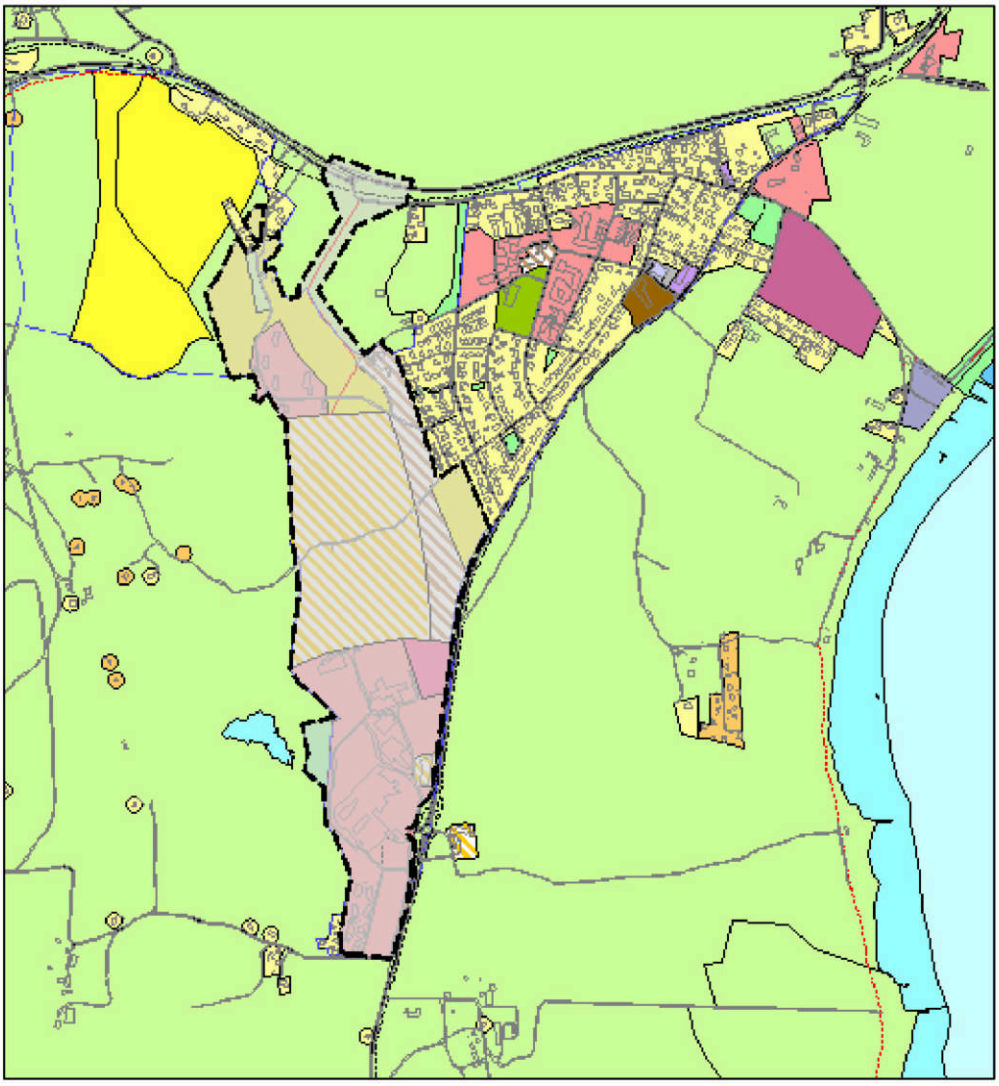
Område KBA1 nord for Campus har betegnelsen *Utviklingsområde for Campus Vestfold*. Det skal gi mulighet for utbygging av campus, nye studentboliger og ny næringsutvikling knyttet opp mot campus. Ved kommuneplanrevisjonen i 2019 ble det åpnet for at det også kan bygges noe boliger i området. Boligutvikling 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.



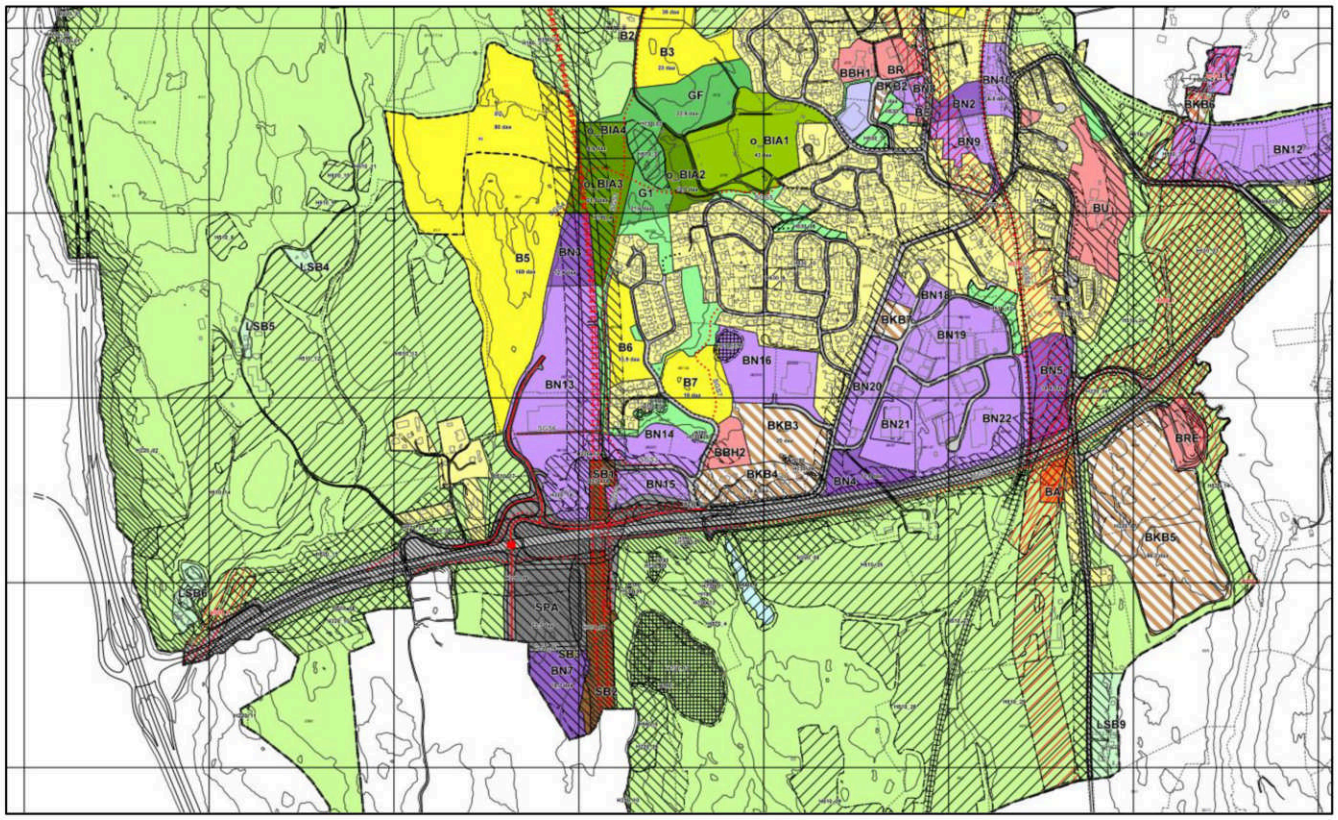
Område som inngår i pågående områderegulering av Campus Vestfold og Borre.



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

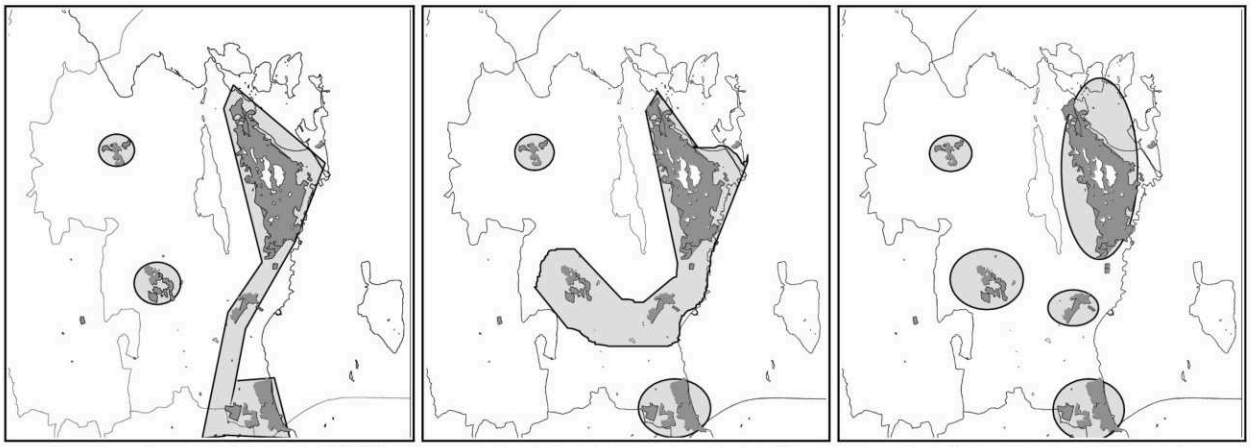
13. Langsiktig utviklingsperspektiv

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.

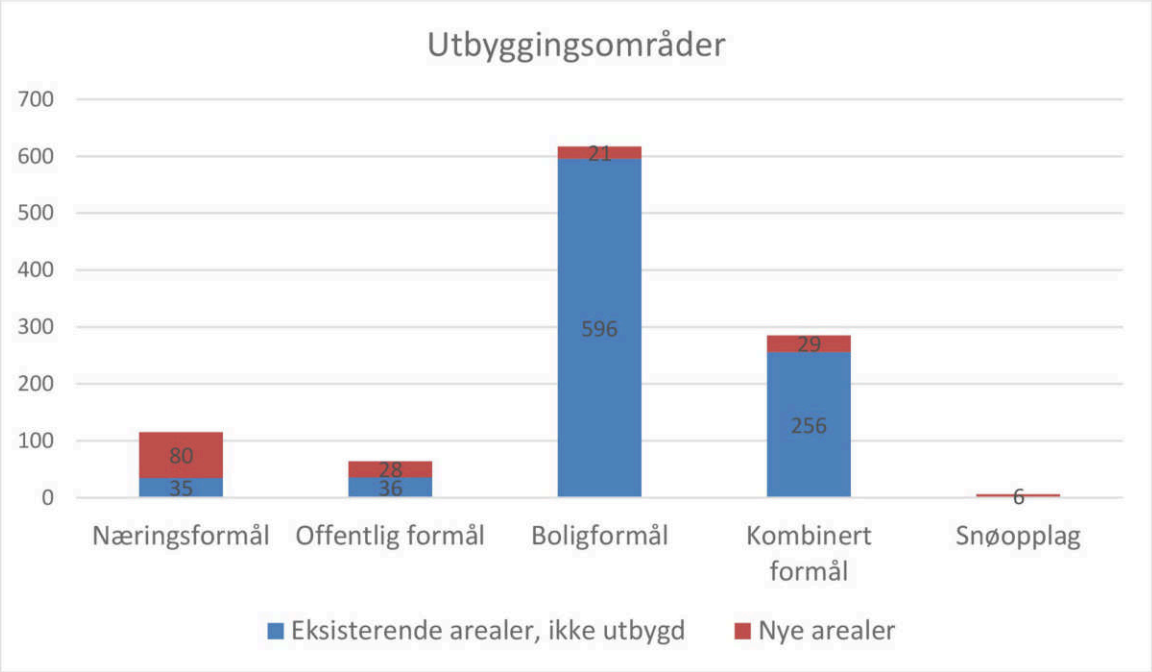
Satsing på Horten sentrum
Horten sentrum skal styrkes og utvikles videre som kommunens urbane tyngdepunkt. Dette er et sentralt tema i kommunedelplan for Horten sentrum. Skal man lykkes med dette, må det være flere mennesker i sentrum. Derfor er det nødvendig at det bygges flere boliger. Områdereguleringsplanene 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.

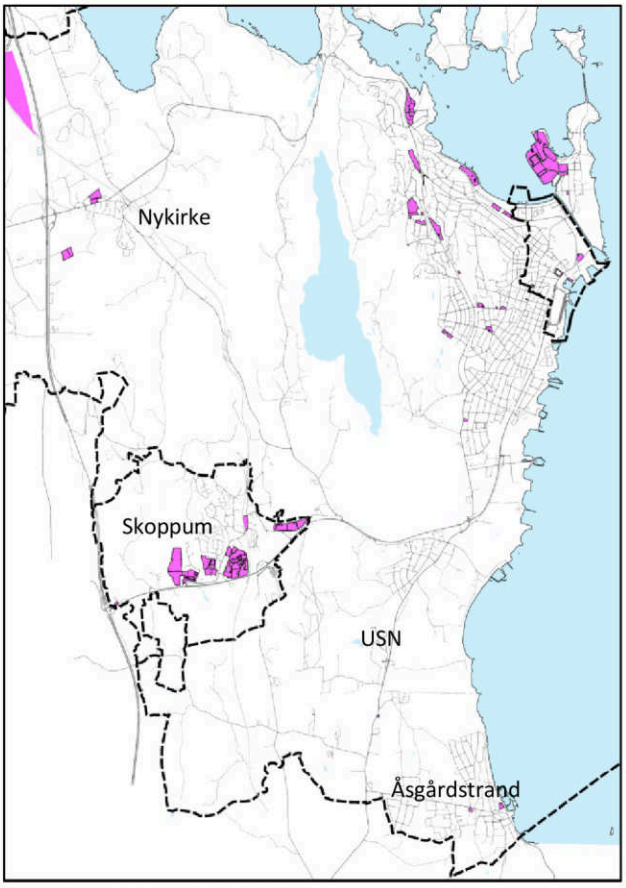
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Næringsformål:	N5	6	Bjerketun v/Horten handelspark
	N7	19	Kopstad næringsområde (regulert)
	N8	5	Ved Nordbetong på Nykirke
	N9	5	Ved Brannstasjonen på Nykirke (regulert)
Sum:		**35**	
Offentlig formål:	TY1	13	Forskningsparken, USN (regulering 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**	

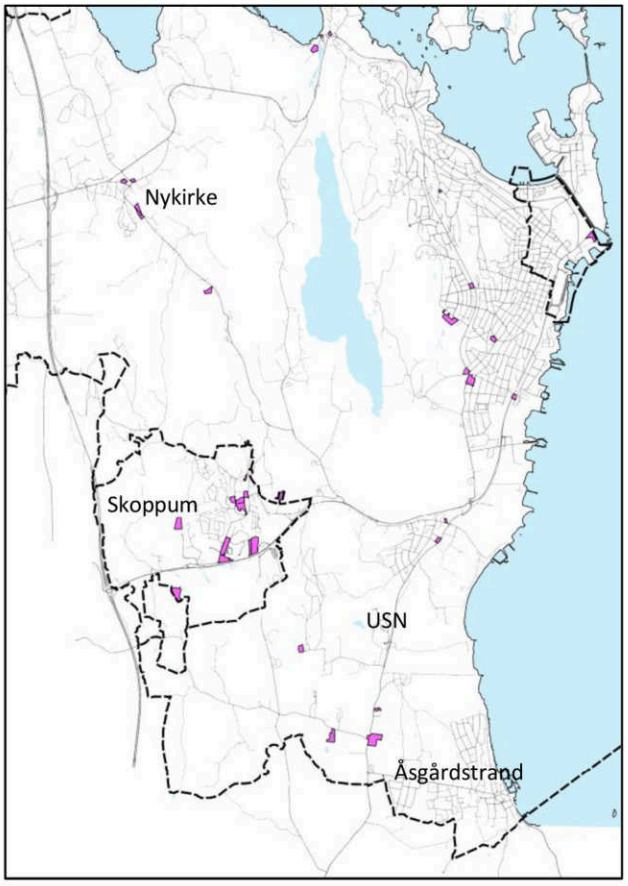
14.2 Næringsarealer

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).

Universitetet i Sørøst-Norge, Campus Vestfold

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.

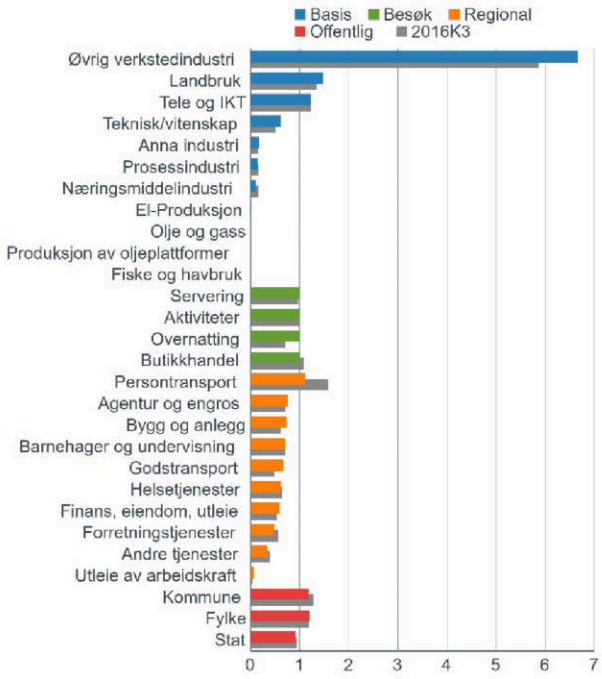
Arbeidet med å lage en områdereguleringsplan som strekker seg fra Kimestadveien i sør til Rv19 i nord er igangsatt. Ny veiforbindelse for å skape en bedre kobling mellom USN og nye Horten stasjon inngår i planarbeidet. I henhold til de utfyllende bestemmelsene skal det i reguleringsarbeidet settes av 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:

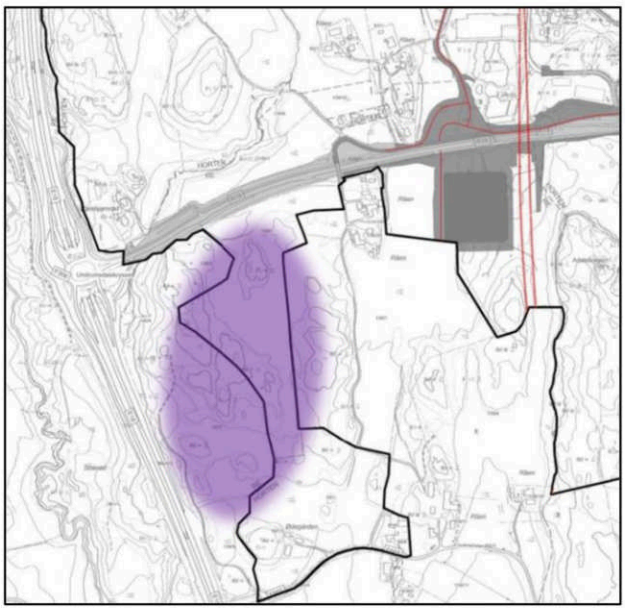
- Effektiv tilgang til E18
- Tilknytning til eksisterende bedrifter og klyngedynamikk
- Tilknytning til knutepunkt og kollektivtransport
- Fleksible arealer / lokaler som kan tilpasses bedriftenes behov

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.

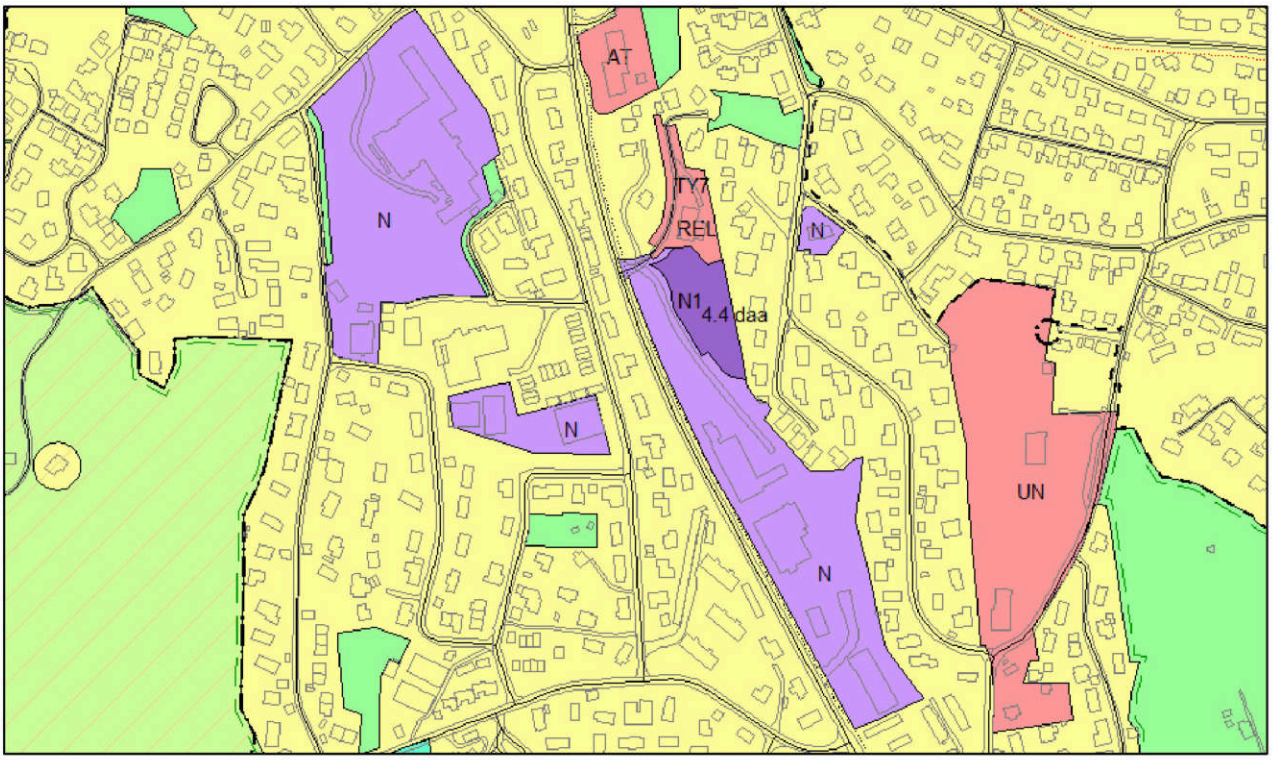
Framtidige næringsarealer ved Kopstad krysset vil også få effektiv tilgang til E18. Etableringen av Kopstad Godsterminal vil øke etterspørselen etter næringstomter i området, og næringsarealer ved krysset vil gi muligheter for ytterligere arbeidsplasser på Nykirke / Kopstad. Mye av arealene i umiddelbar nærhet til krysset består av dyrka mark og vil således ikke være aktuelle til næringsbebyggelse.

Nye næringsarealer

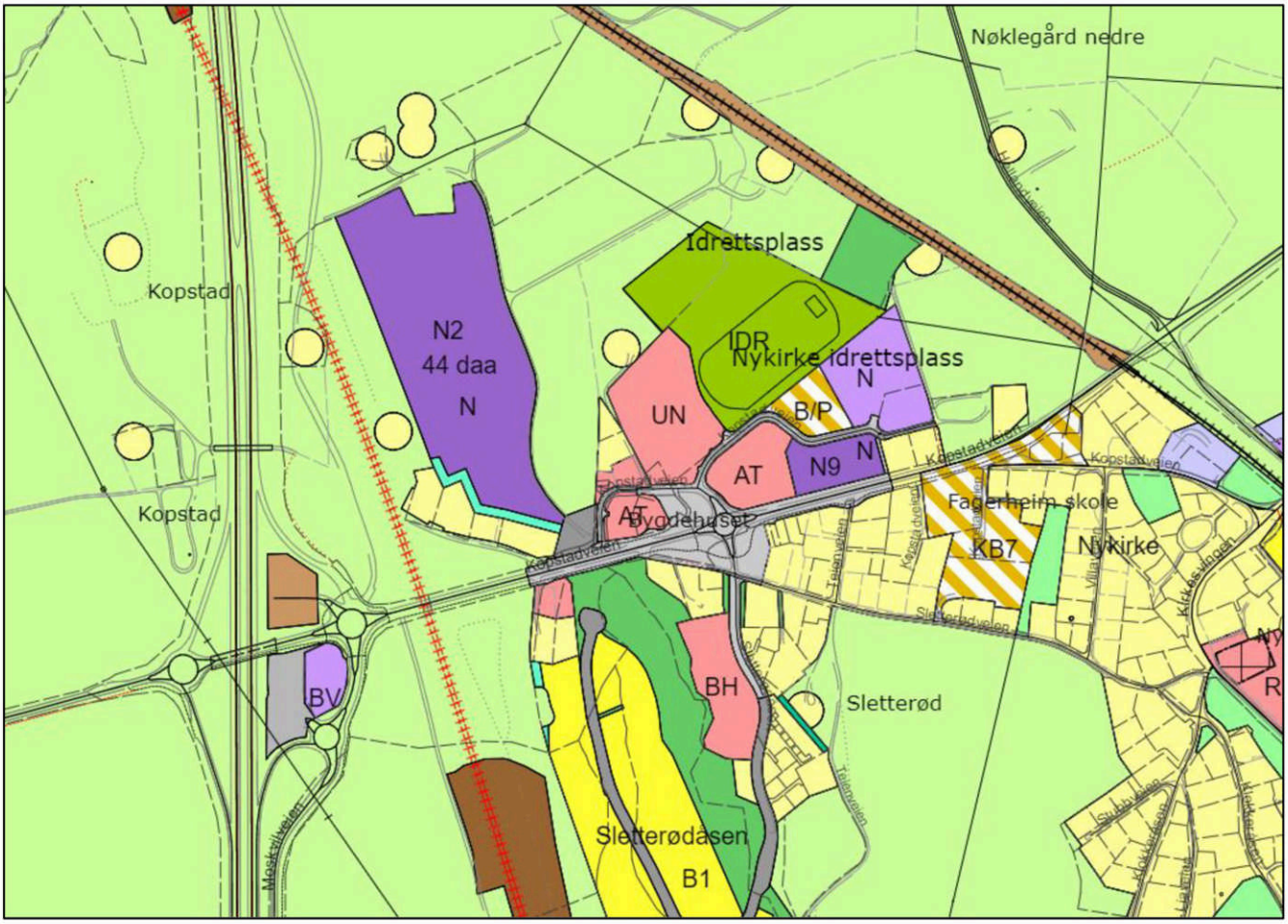
Nye arealer som er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen:

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.

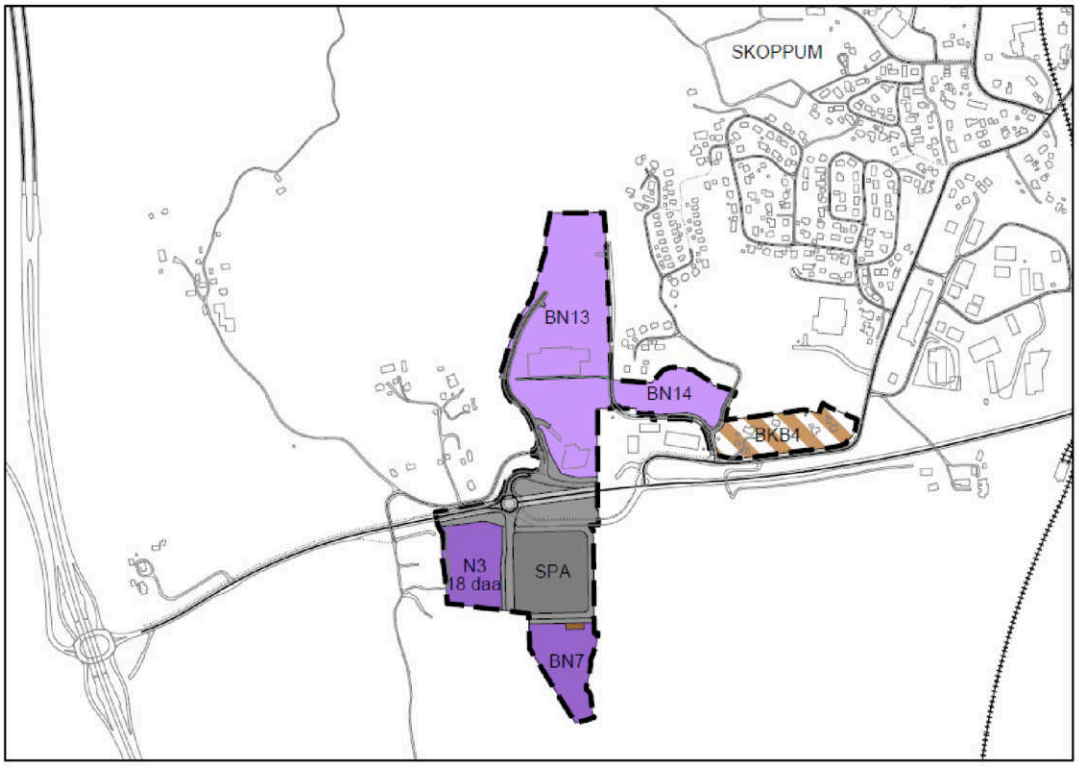


Område N2 (44 daa)
Nærhet til Kopstad krysset innebærer at område N2 vil ha effektiv tilgang til E18, og således være attraktivt for næringer innen lager og logistikk eller med stort transportbehov. Området ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, og trafikksikker skolevei vil være et sentralt 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."

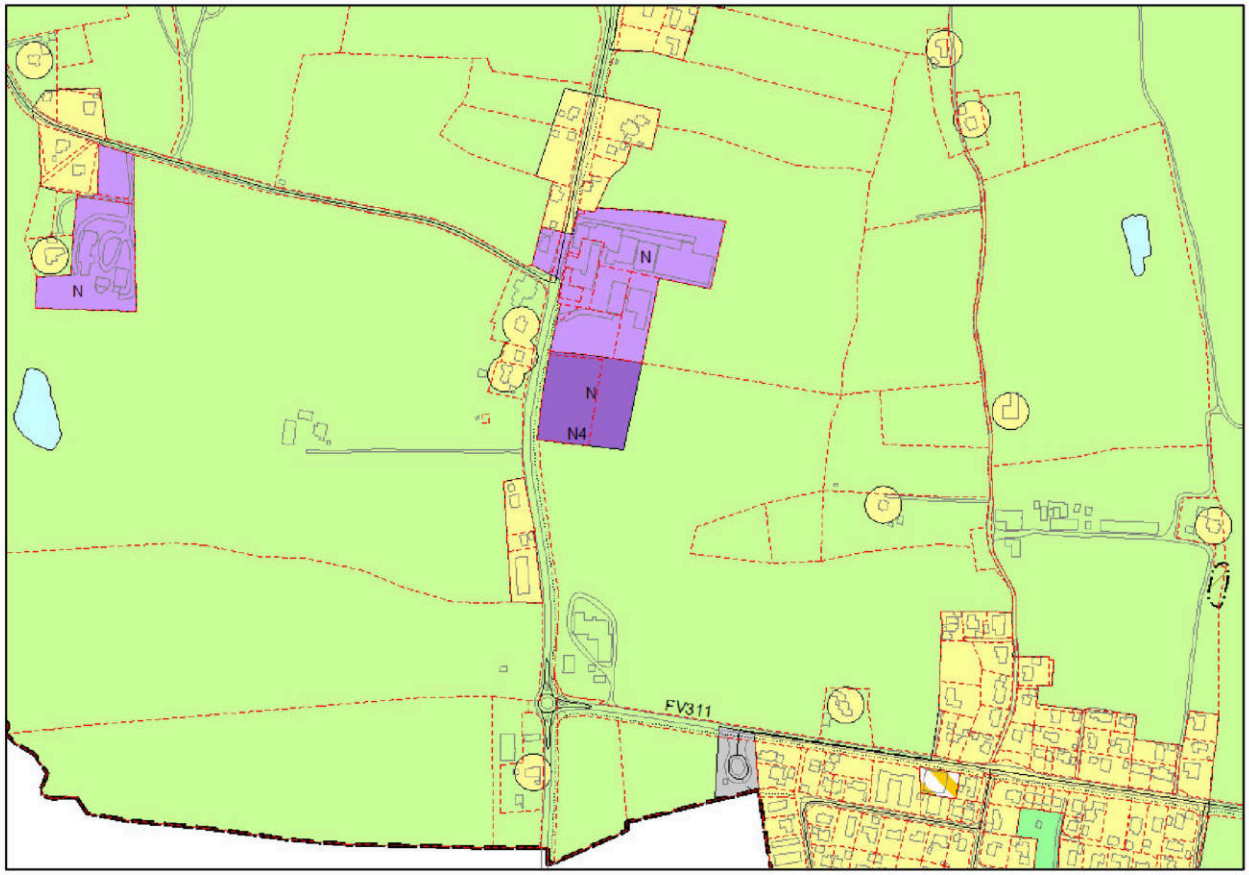
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (19.04.2021)
Foreslått omdisponering er i strid med jordloven § 9 og Stortingets jordvernstrategi. Det vises til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» og «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging», 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.

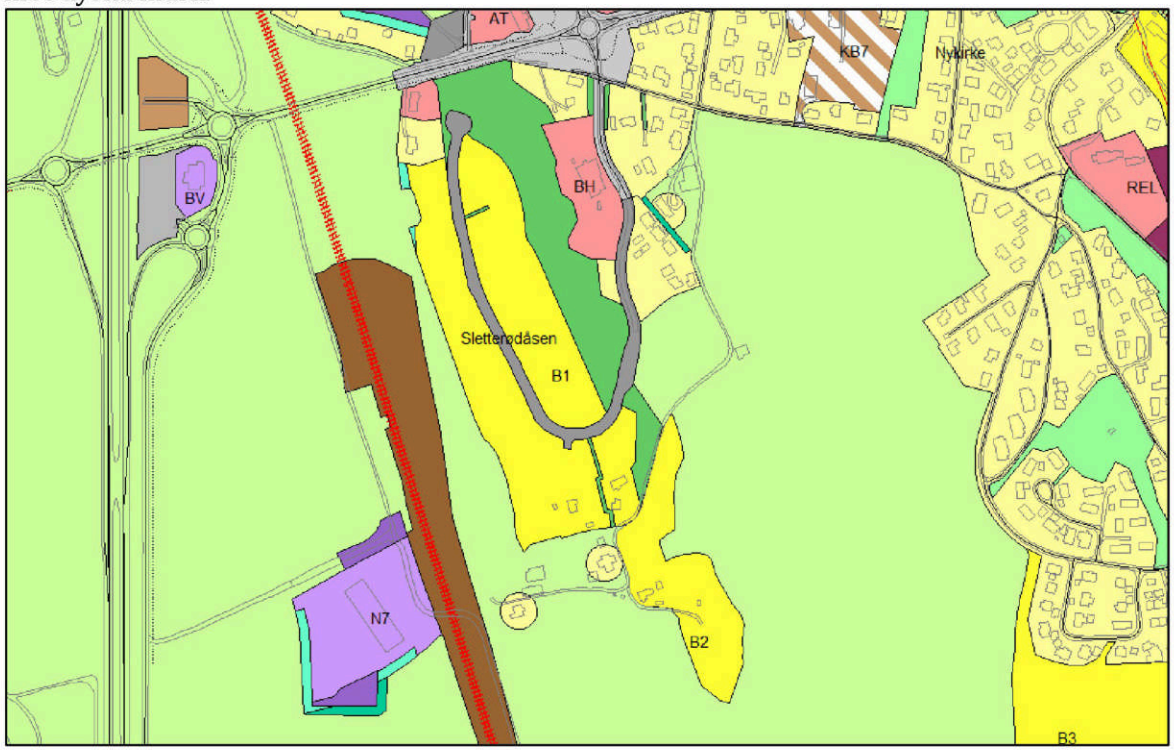
Område N4 (9,6 daa)
Område N4 ligger i tilknytning til eksisterende næringsområde på Ra. Området vurderes å være attraktivt for plasskrevende industri, håndverksbedrifter, lager og logistikk. Den tidligere «Ra-banen» utgjør ca. 5.5 dekar av området. Endelig avgrensning av området ble avklart etter meklingsmøte 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)

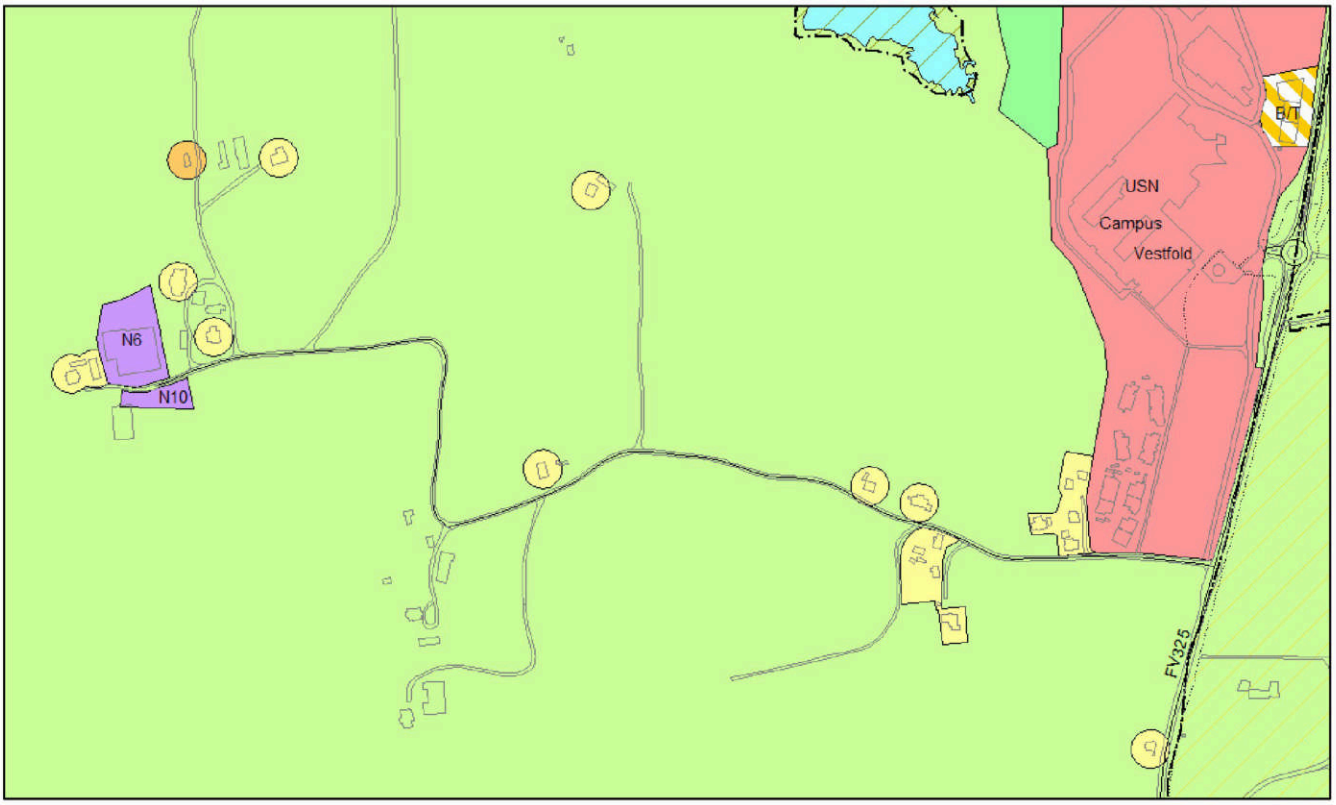
Planen legger til rette for at eksisterende næringsareal N7 kan utvides med 1,7 dekar i nordøst. Av punkt 2.3.6 i de utfyllende bestemmelsene går det fram at utvidelsen ikke kan finne sted før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «annen 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.



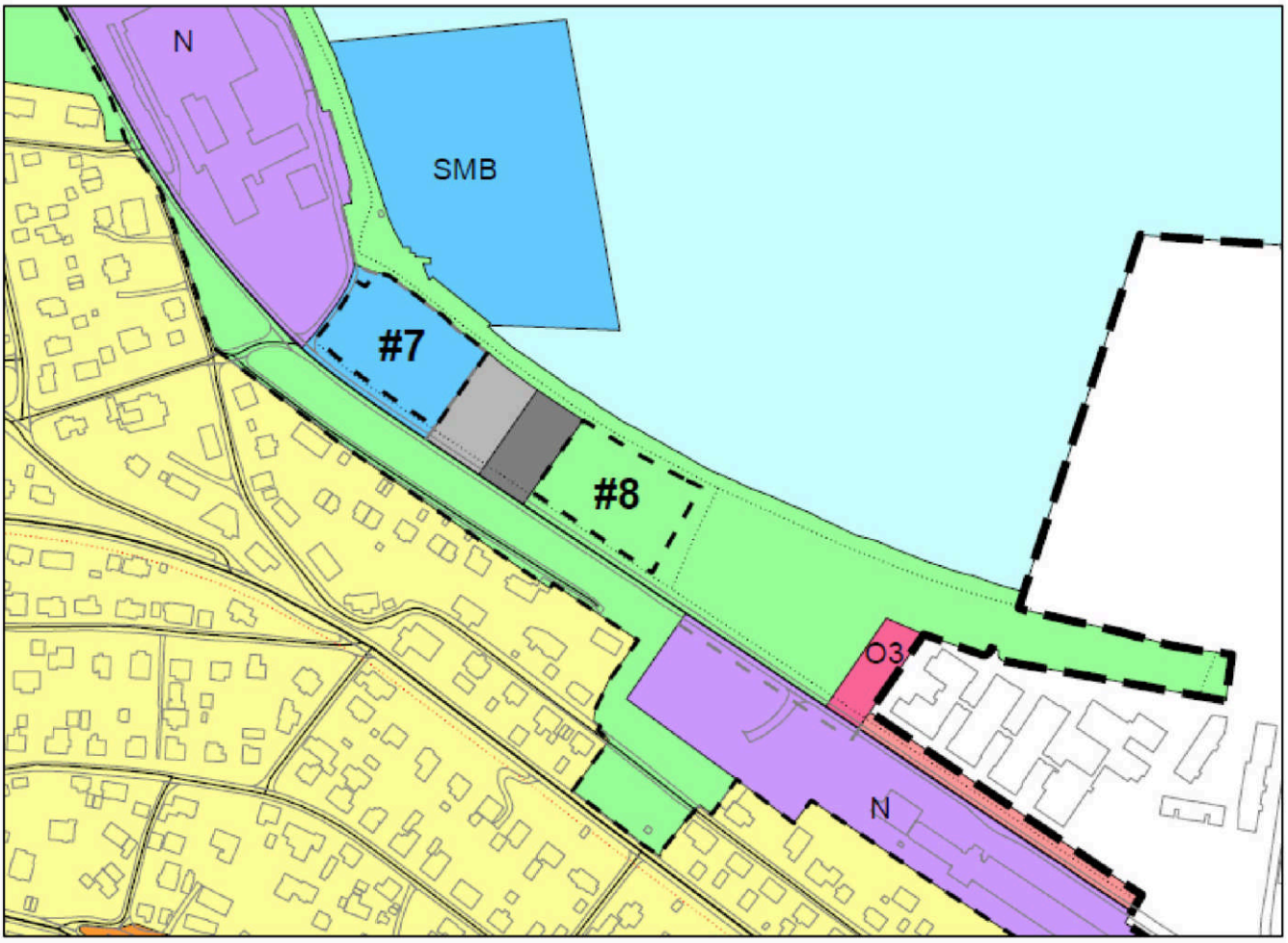
Område N10 (1,5 daa)

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

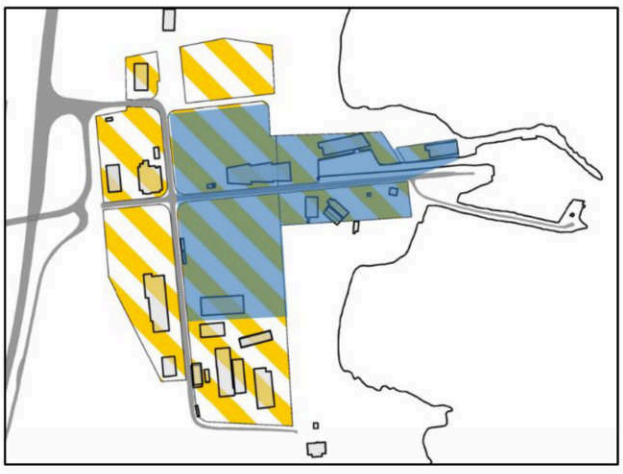
Kongsberg Maritime (område N på kartskissen) er en av Horten største private arbeidsplasser og har sammen med øvrige lokale virksomheter til Kongsberggruppen store ringvirkninger for lokalsamfunnet. Tilrettelegging for eventuelle utviklingsmuligheter anses å være av meget stor betydning for fremtidig næringsutvikling og verdiskaping. Det vil også ha stor betydningen for den viktige klyngen av teknologibedrifter som finnes i kommunen.



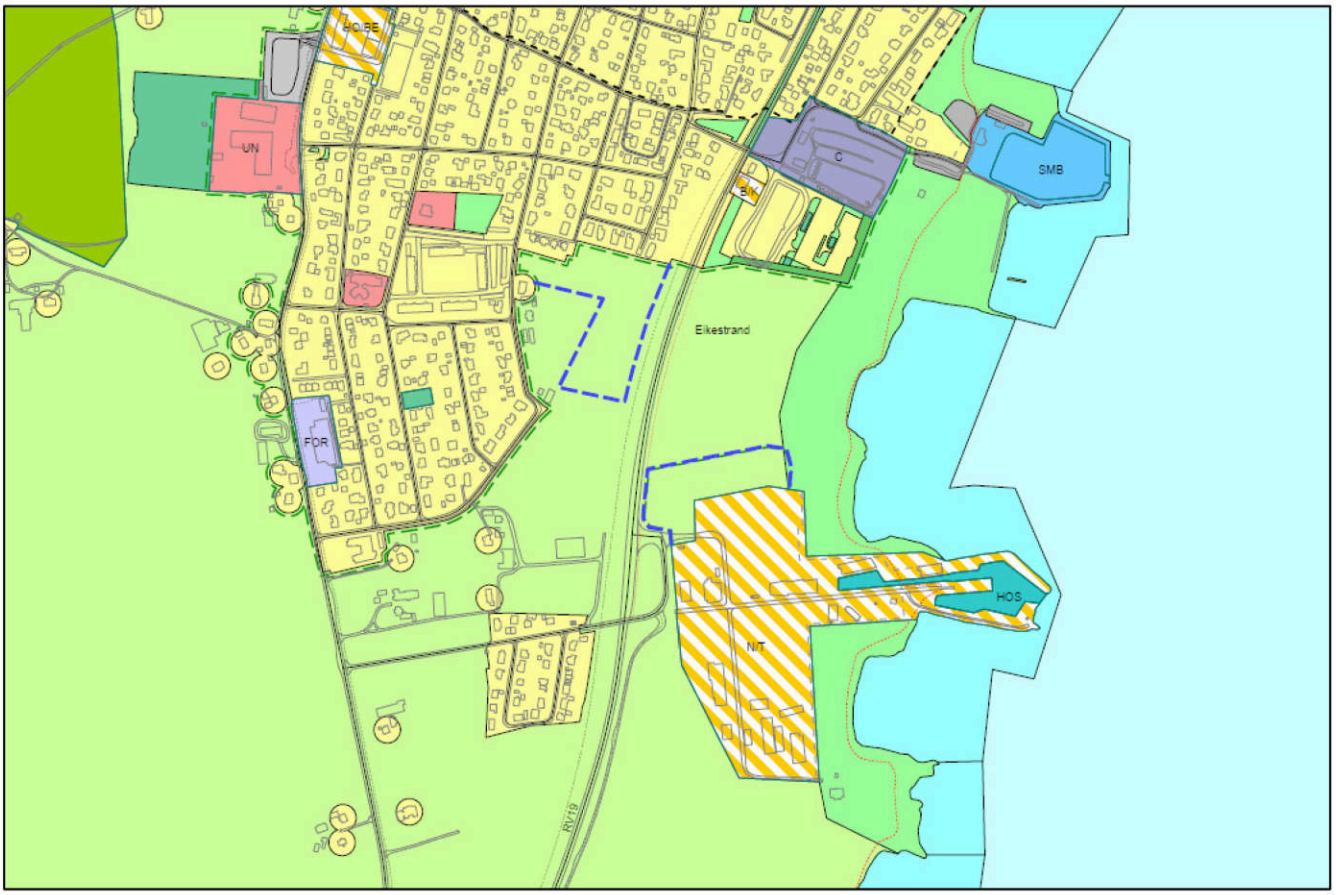
I kommuneplanen legges det til rette for at det innenfor område #7 kan tillates etablert av midlertidige lagerhaller o.l. Dersom dette skulle bli aktuelt må eksisterende parkeringsplasser / båtopplag i dette området flyttes. Område #8 er i dag regulert til friområde, men planen legger til rette for en 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.



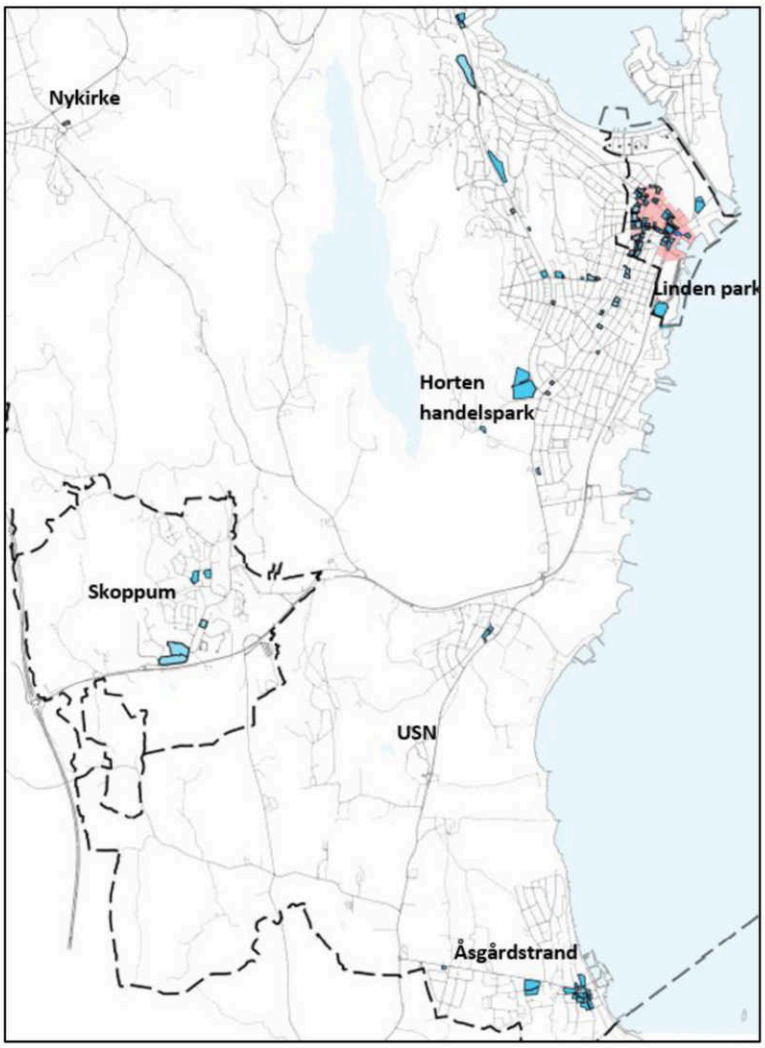
På kartskissen ovenfor er et eventuelt framtidig utvidelsesareal illustrert med blå stiplet strek. Området som er vist er på ca. 18 dekar og strekker seg ca. 60 meter nordover fra eksisterende byggeområde. 100-metersbeltet fra sjøen er ivaretatt.

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.



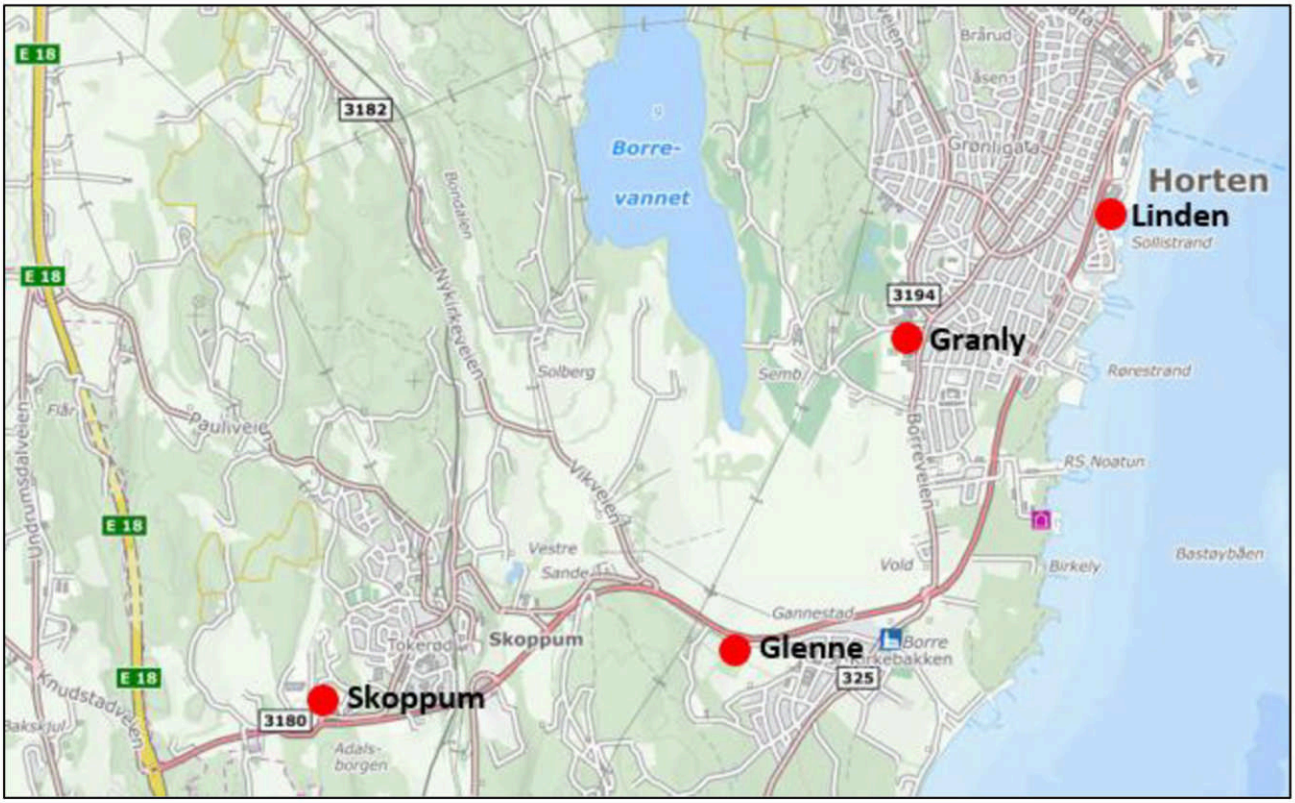
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) inneholder følgende regionale planbestemmelse som omfatter lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer:

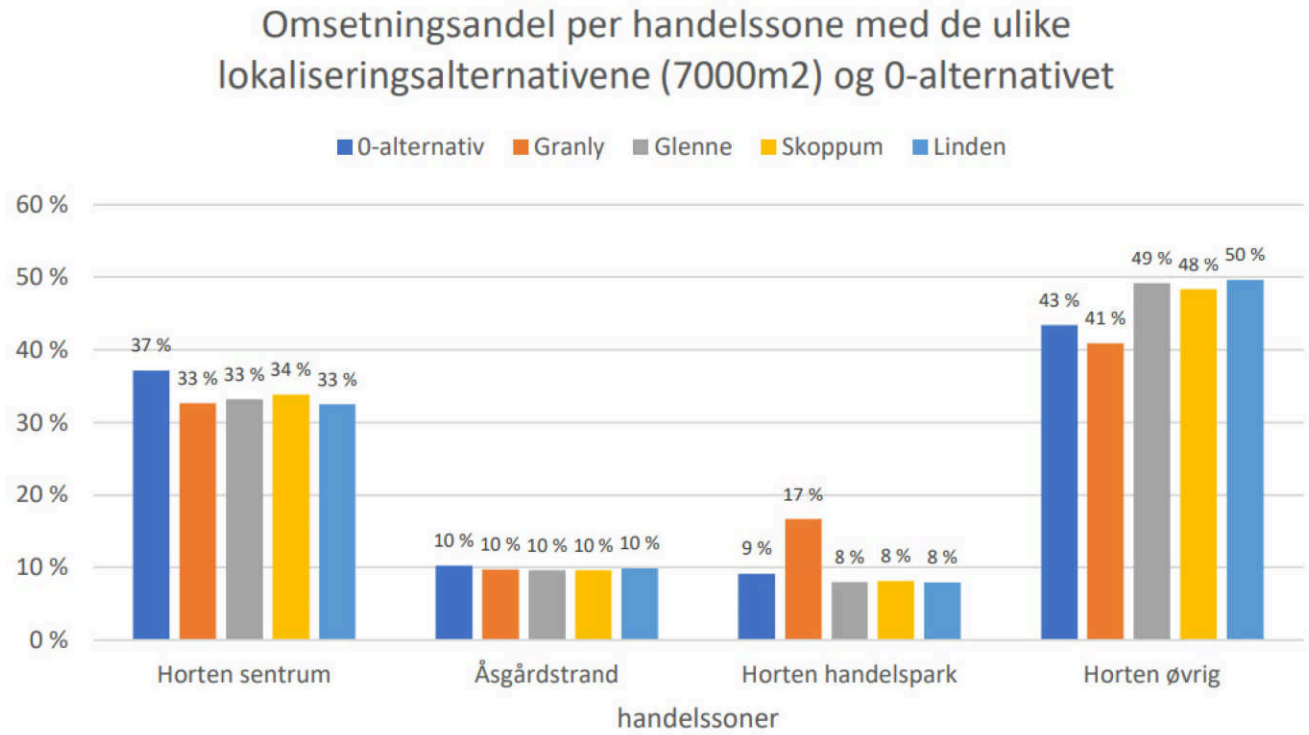
«Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3000 kvm eller utvidelse til over 3000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jfr. R6 og 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.

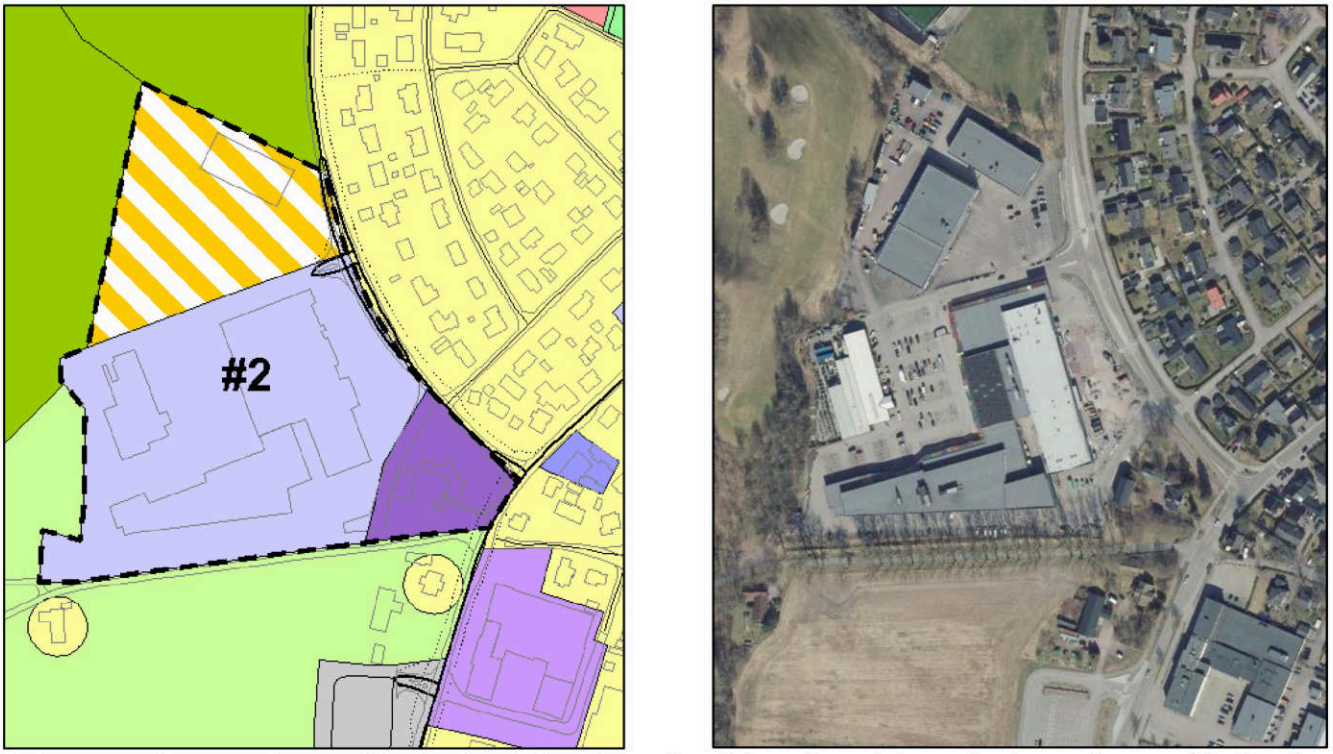
Alle fire lokaliseringsalternativene vil ta til dels store markedsandeler fra Horten sentrum, spesielt ved etablering av en butikk på 7.000 m². En lokalisering på Skoppum vil gi en marginal mindre effekt på handelen i sentrum. Reiseavstanden mellom de tettest befolkede områdene i kommunen er såpass stor, 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.



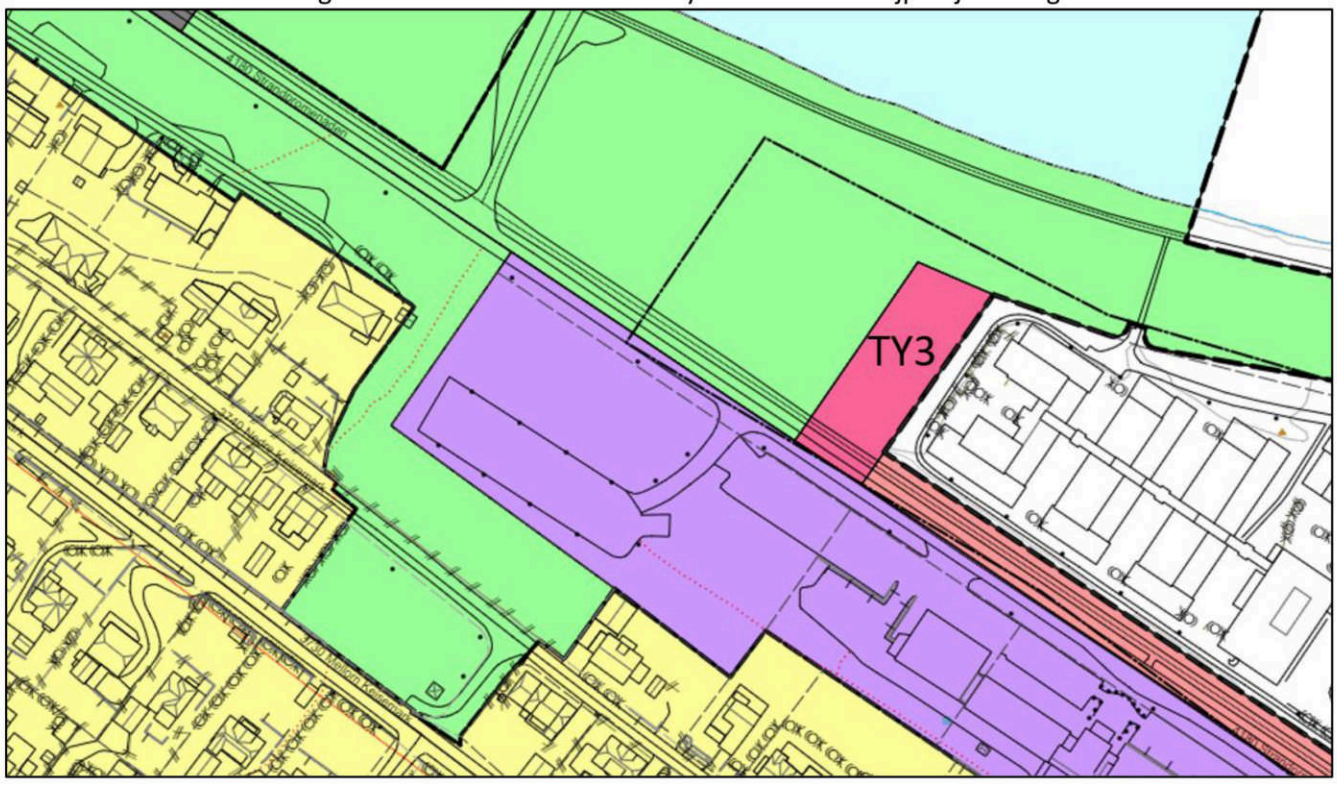
Områder avsatt til «andre områder for handel» i kommuneplanen.

14.4 Arealer til kommunens egen virksomhet

Nye arealer som er avsatt til offentlig formål i kommuneplanen:

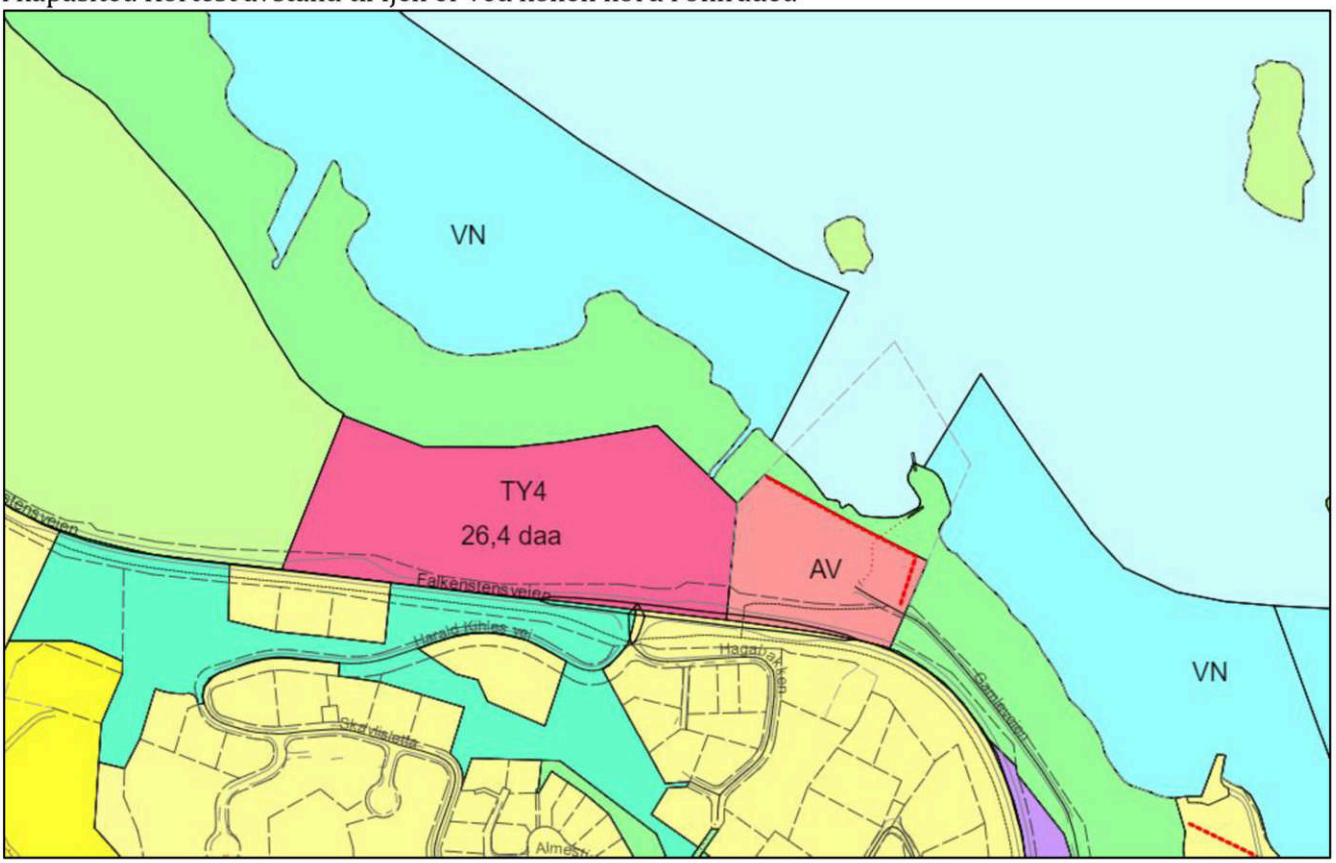
Arealformål:	Område nr (plankartet)	Areal (daa):	Merknader:
Offentlig formål:	TY3	1,5	Utvidelse (parkering) Indre Havn sykehjem. Uavklart innsigelse
	TY4	26,4	Utvidelse Falkensten renseanlegg.
Sum:		**27,9**	

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.

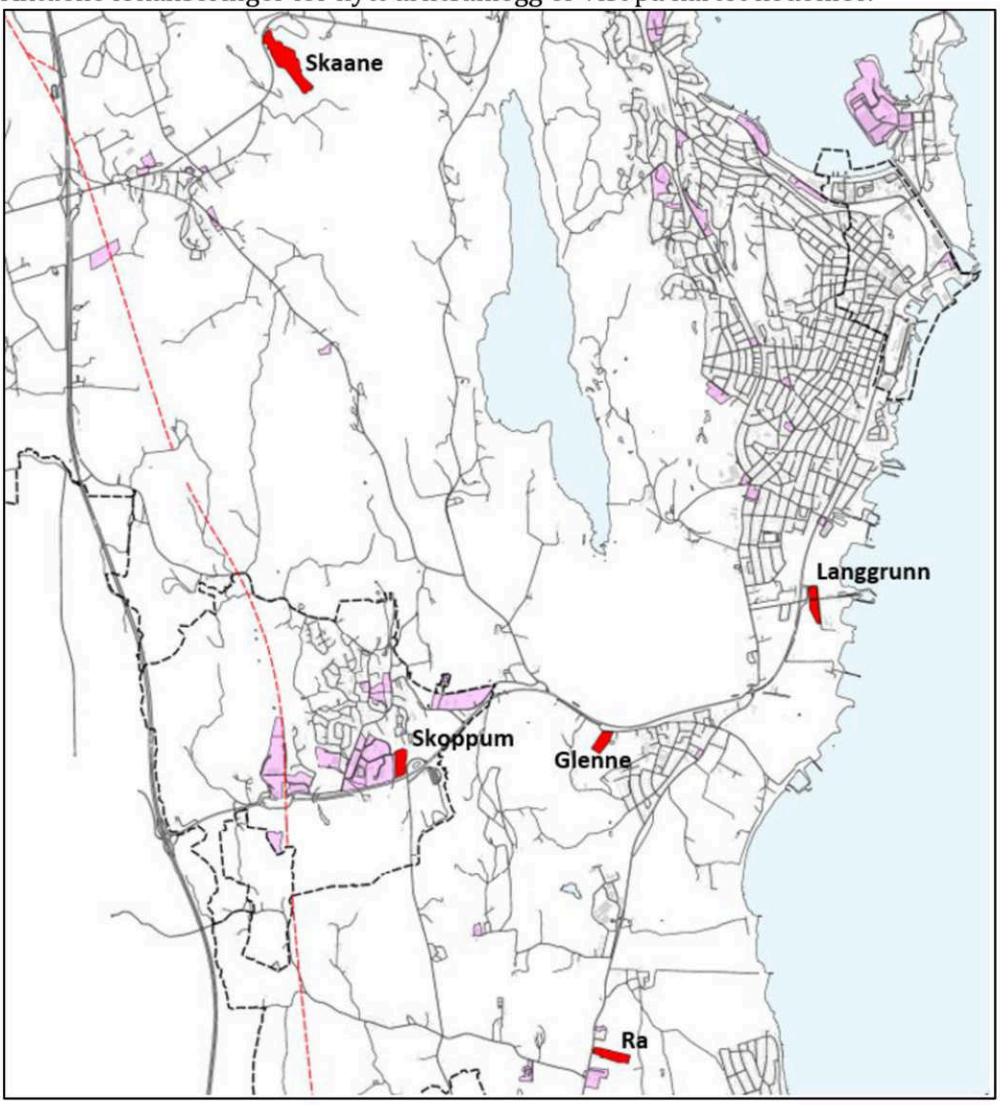
Lokalisering av kommunalt driftsanlegg

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.



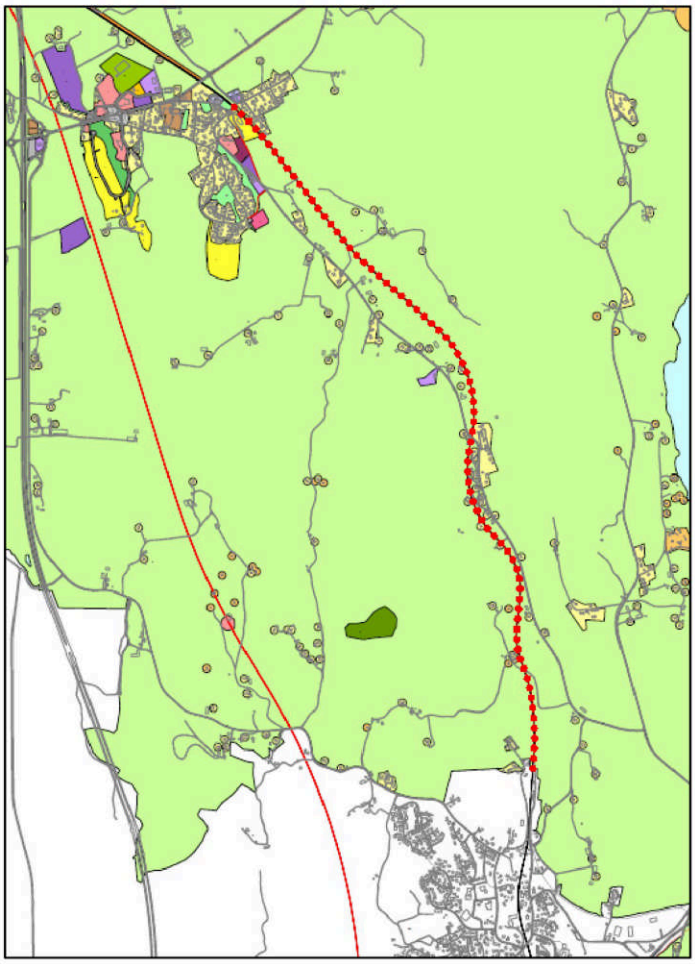
Vurdering av de ulike alternativene er sammenstilt i tabellen nedenfor.

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

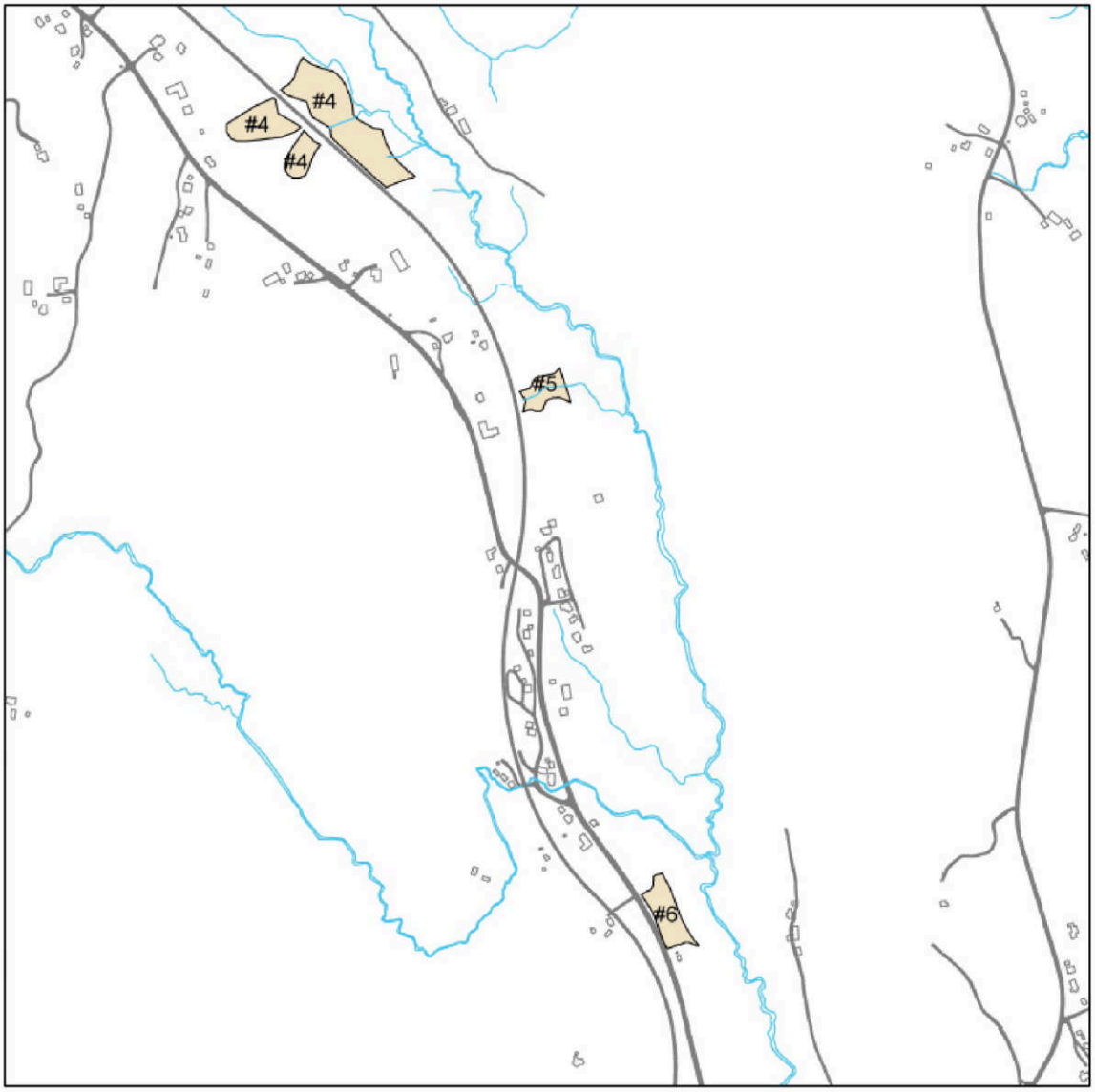
Mellom Horten og Skoppum er det etablert gang- og sykkelvei på det gamle sidesporet. Dagens jernbanespor mellom rv. 19 og Skoppum stasjon er avsatt som framtidig gs-vei i kommunedelplanen for Skoppum, og arbeidet med å regulere gs-vei mellom Nykirke og Falkensten er igangsatt. Dersom strekningen mellom 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.

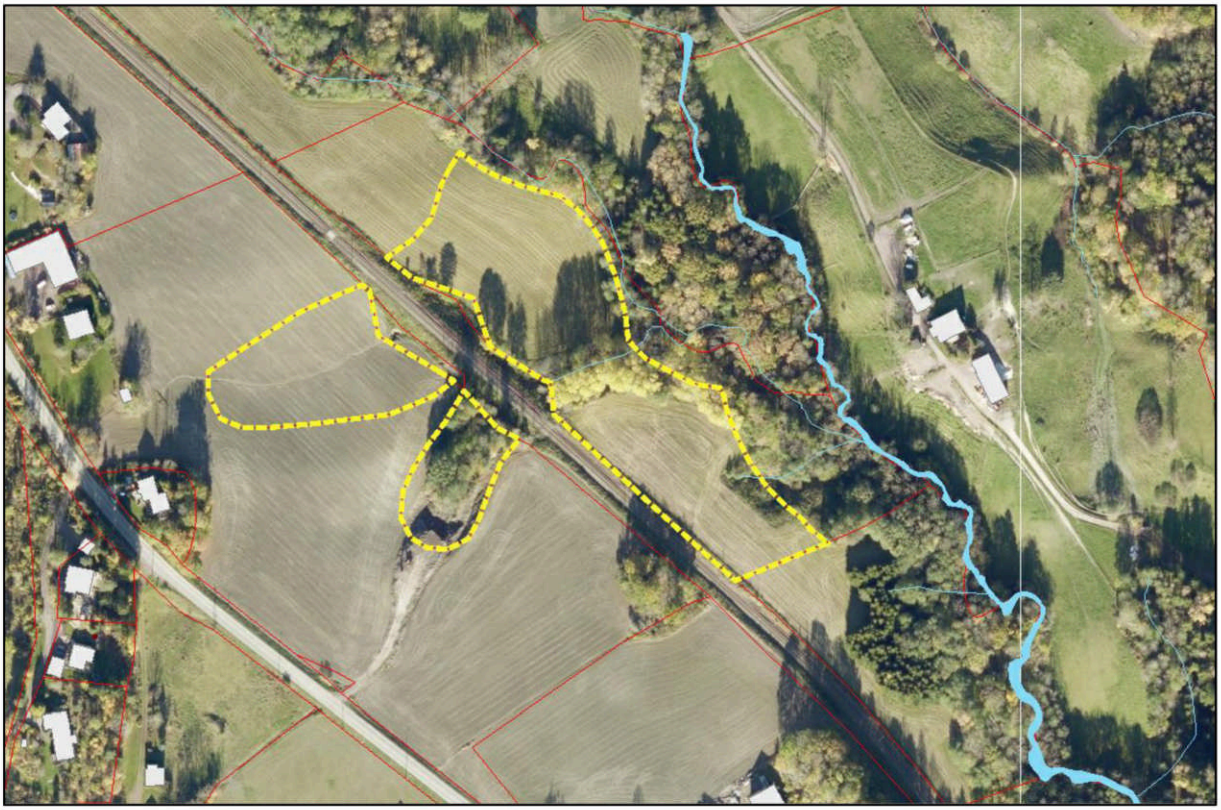


I reguleringsplanen for Vestfoldbanen er det fastsatt at prosess for etterbruk av eksisterende bane skal være igangsatt før nytt dobbeltspor tas i bruk. I videre detaljplanlegging vil det være viktig å utrede mulighetene for at gs-veien blir mest mulig tilgjengelig for de som bor langs Nykirkeveien, 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

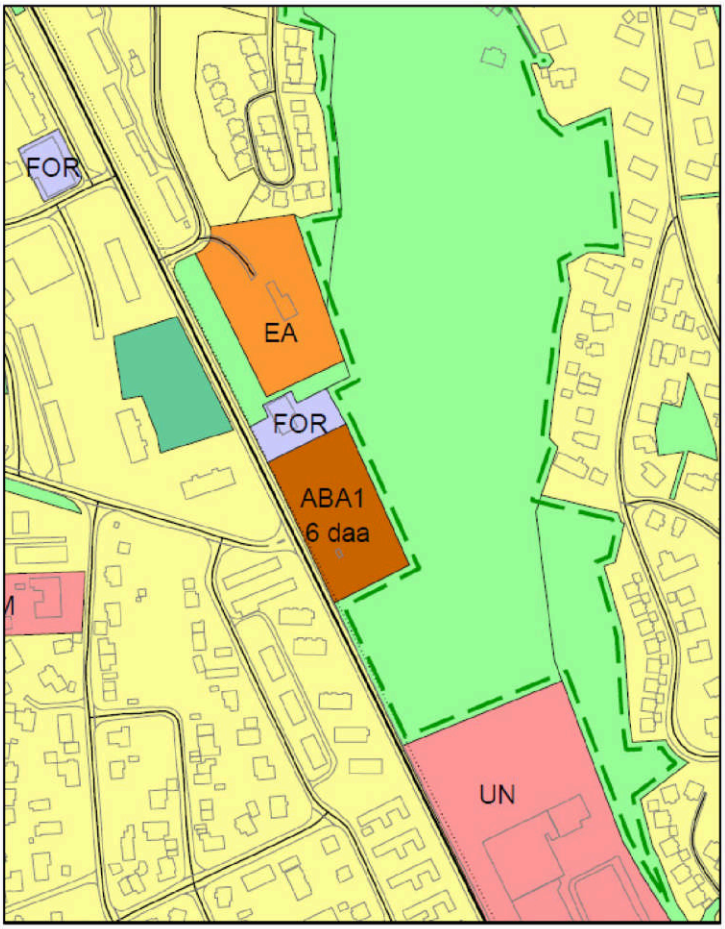


Område #6, 4,2 dekar

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).

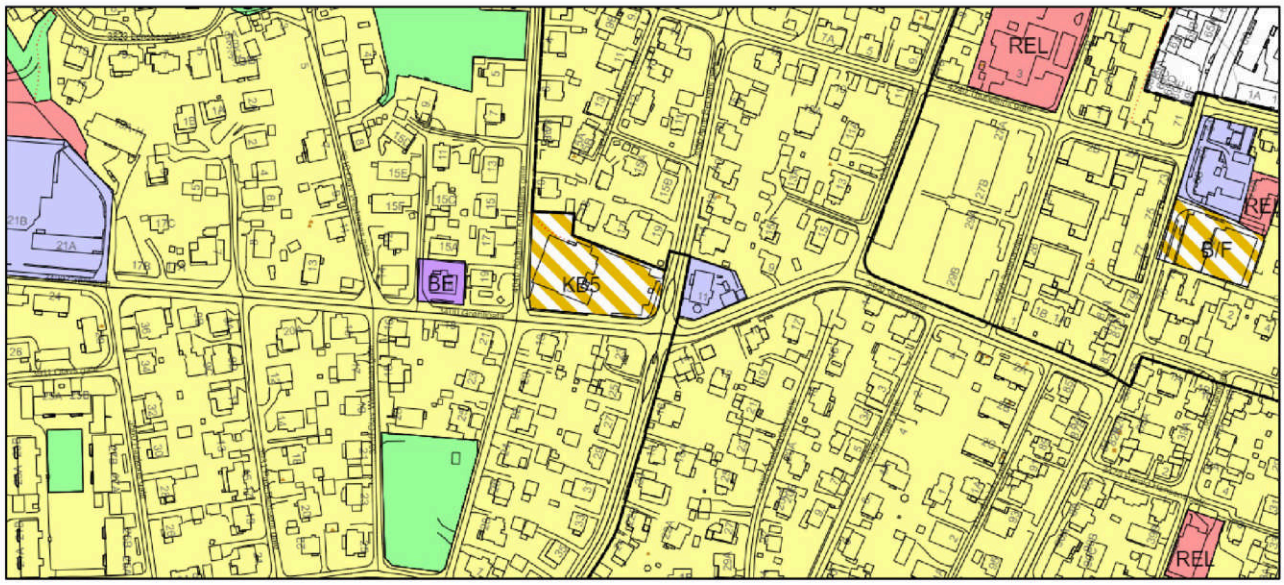
Bestemmelsenes krav til uteoppholdsareal per boenhet innebærer at det kun på forholdsvis store tomter kan etableres hybel i tillegg maksimalt to boenheter. Da de fleste boligtomtene i hagebyen har begrenset tomtestørrelsen anbefales bestemmelsene videreført i revidert plan.

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**	

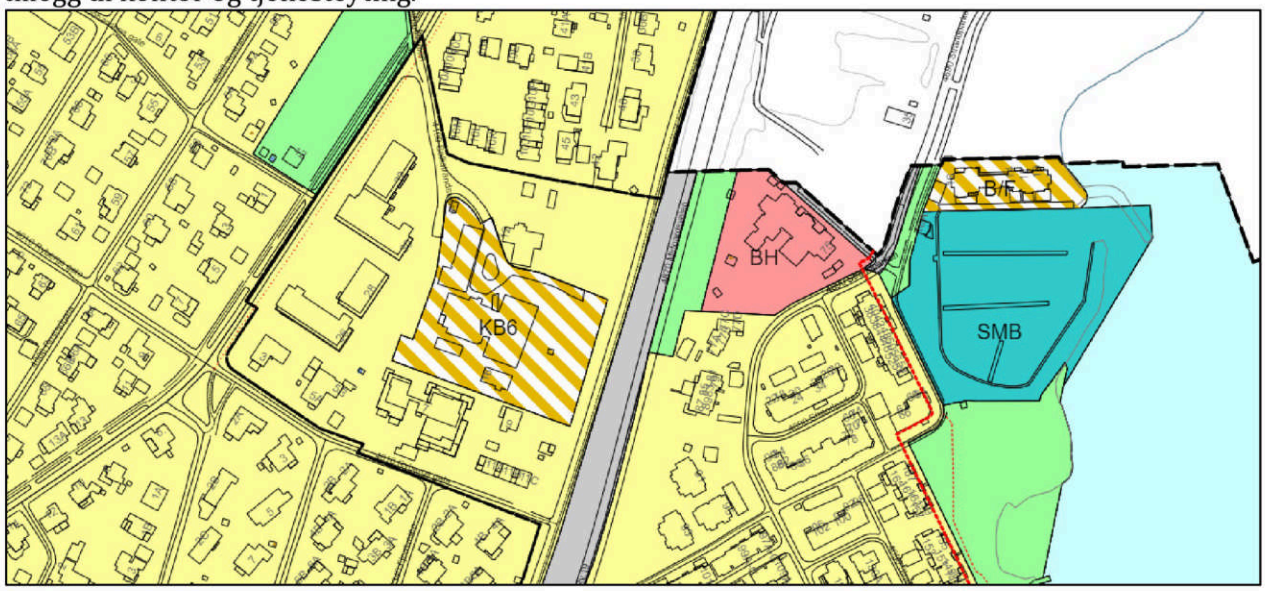
Område KB5 (3 daa)
Område KB5 omfatter Grønligata 13 hvor det i dag er etablert dagligvareforretning med forsamlingslokale i andre etasje. Eiendommen er tidligere regulert til industri, og gjeldende arealformål i kommuneplanen er forretningsformål. Eiendommen ønskes utnyttet til dagligvarehandel på bakkeplan, 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

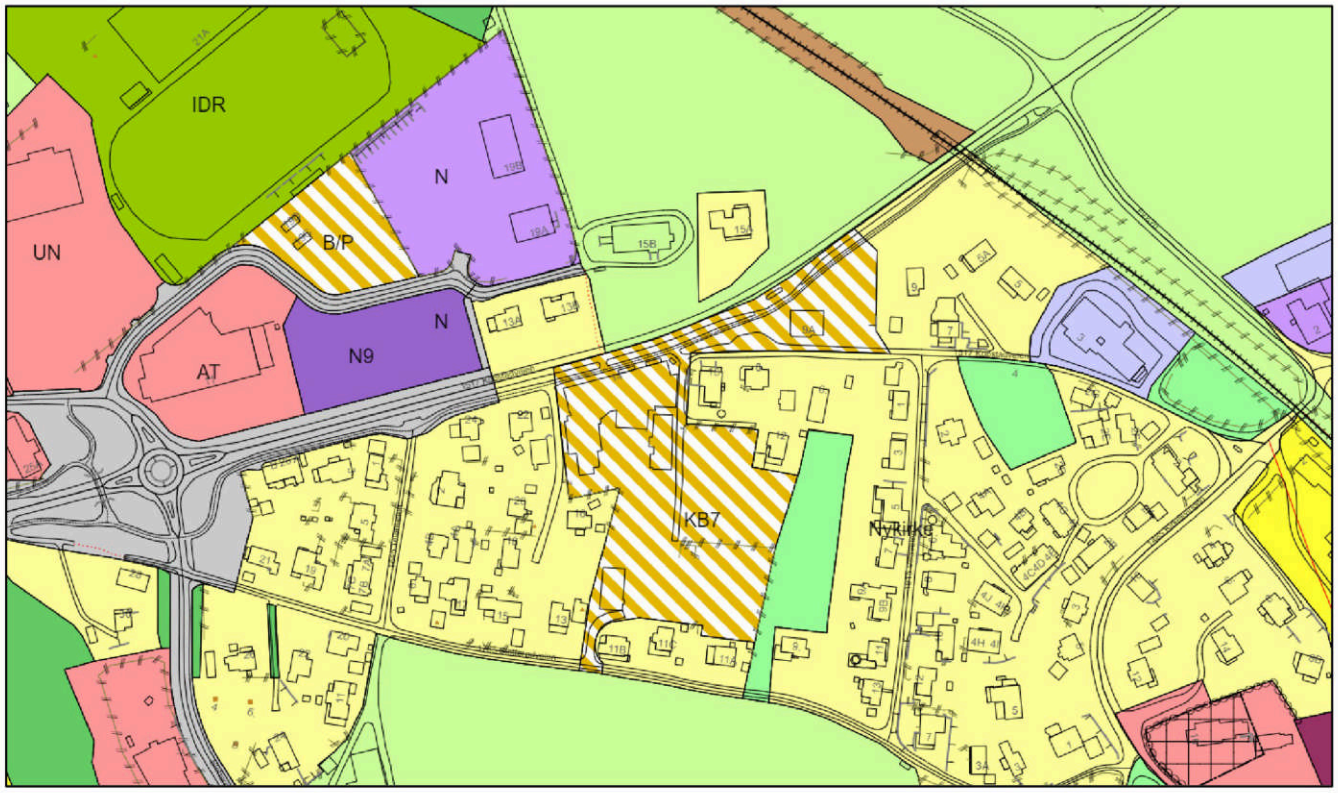
arealformålet vil ikke svekke vernebestemmelsene, men kun åpne for en framtidig bruk til boligformål i tillegg til kontor og tjenesteyting.



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)

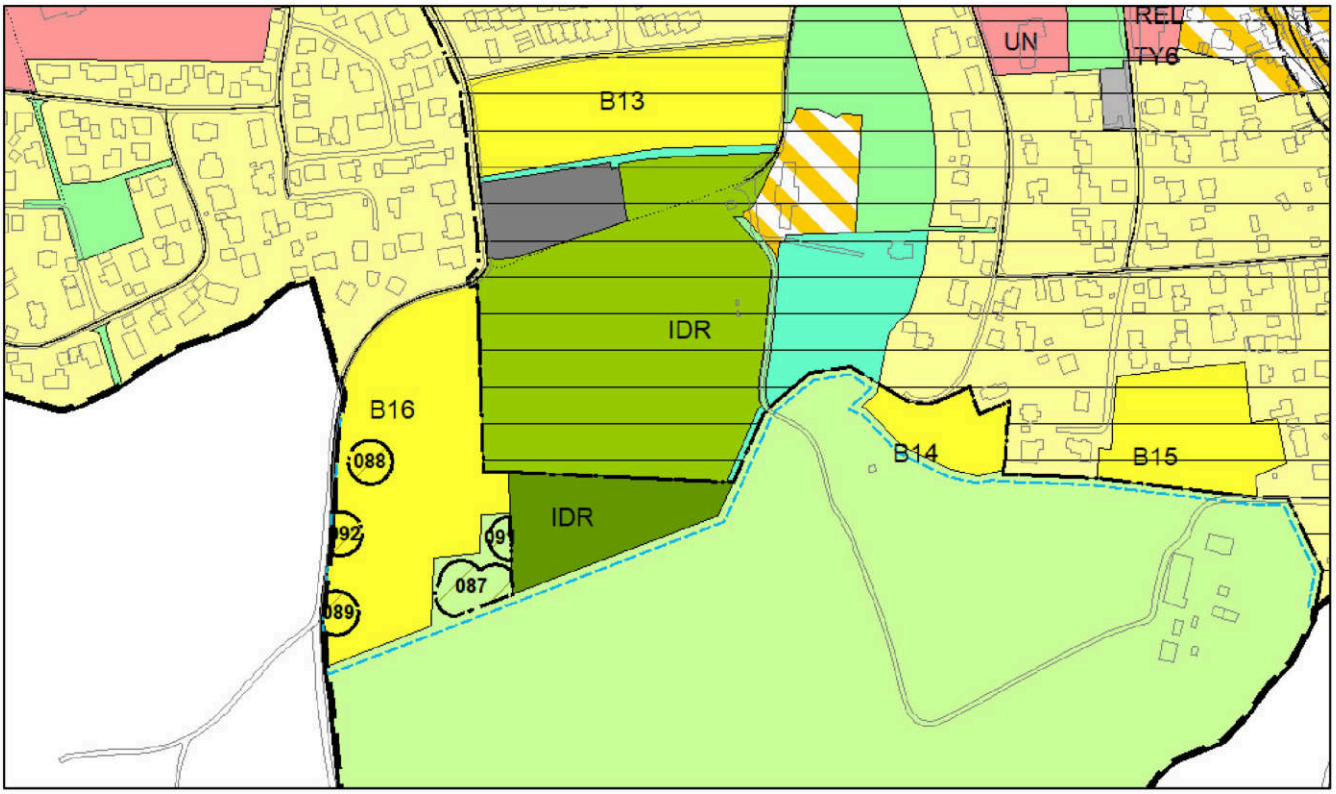
Område KB7 omfatter området ved dagens skole (Fagerheim) på Nykirke. Ny skole er under etablering ved idrettsanlegget, og når denne tas i bruk kan den gamle skoletomta transformeres til andre formål. Området som i dag er avsatt til offentlig formål er endret til kombiner formål; bolig, næring, tjenesteyting og grønnstruktur i kommuneplanen. Framtidig arealbruk avklares nærmere i en reguleringsprosess.



Område B16 (21,4 daa)

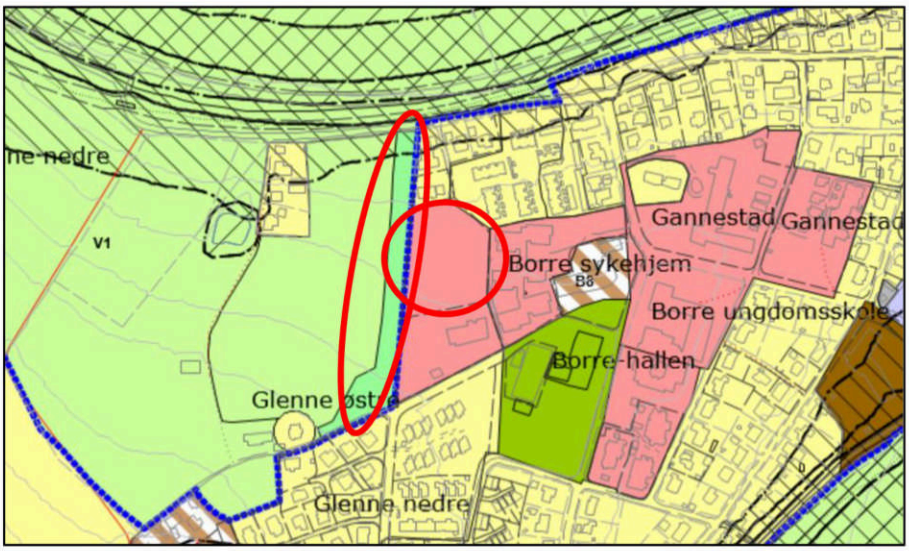
Område B16 i Spettåsveien / Bakkemyra ligger i forlengelsen av eksisterende boligbebyggelse og grenser til Åsgårstrand idrettsanlegg i øst og kommunegrensen i vest. Arealet, som tidligere har vært avsatt til idrettsformål, ligger innenfor avklart langsiktig utbyggingsgrense (LUG). Kommunestyret har i 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

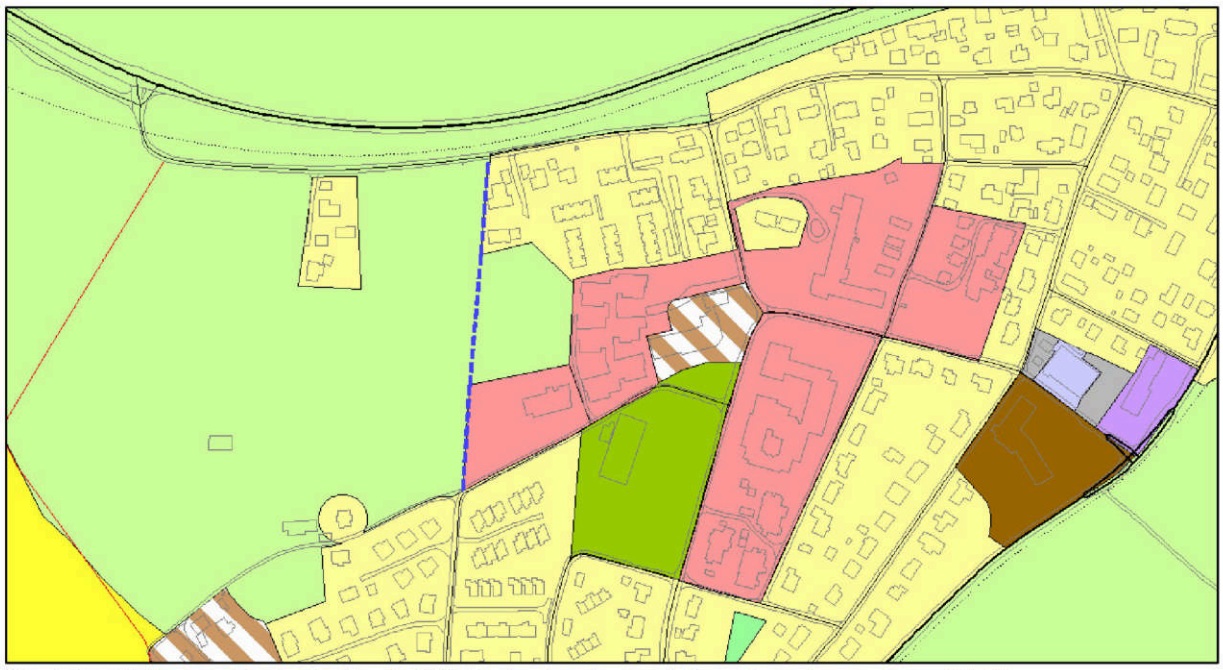
I 2007 ble det i kommuneplanen avsatt et område (gbnr 12/3) på 7,7 dekar for en framtidig skole på Borre. Arealet består av dyrka mark og er fortsatt ikke utbygd. Det foreligger heller ingen konkrete behov eller planer om utbygging til det tiltenkte formålet. I revidert plan er arealet tilbakeført til 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.

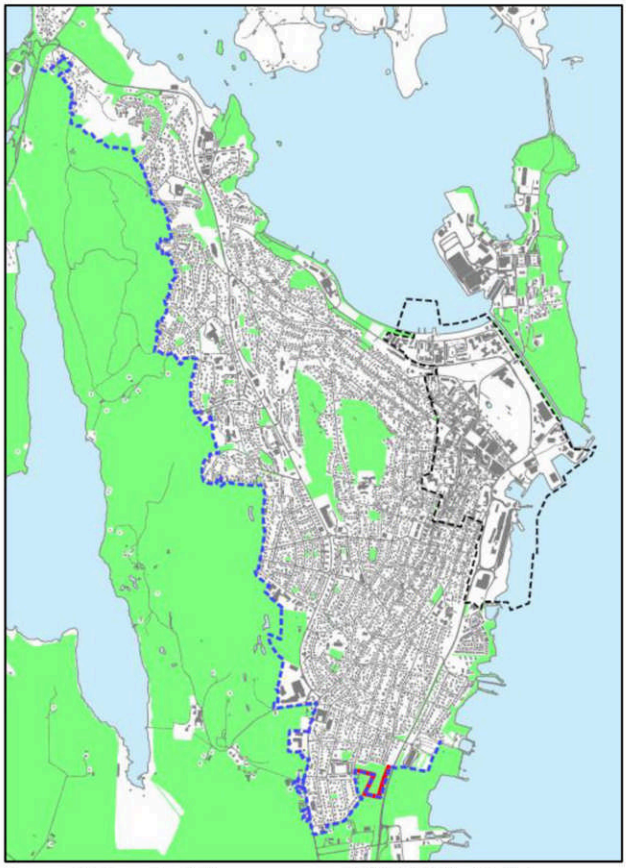
ABA	Andre typer bebyggelse og anlegg (snødeponi)
AT	Annen offentlig eller privat tjenesteyting
AV	Avløpsanlegg
B/F	Bolig/forretning
B/F/K/T	Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting
B/N	Bolig/næring
B/P	Bolig/parkering
B/T	Bolig/tjenesteyting
B	Boligbebyggelse
BH	Barnehage
BKB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (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.

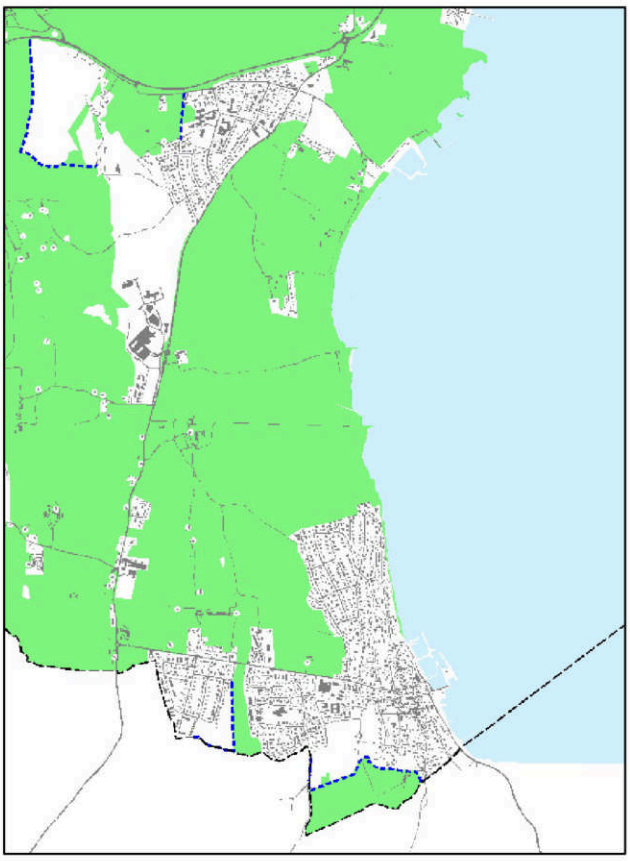


Markagrensen (grønn stiplet strek), Horten



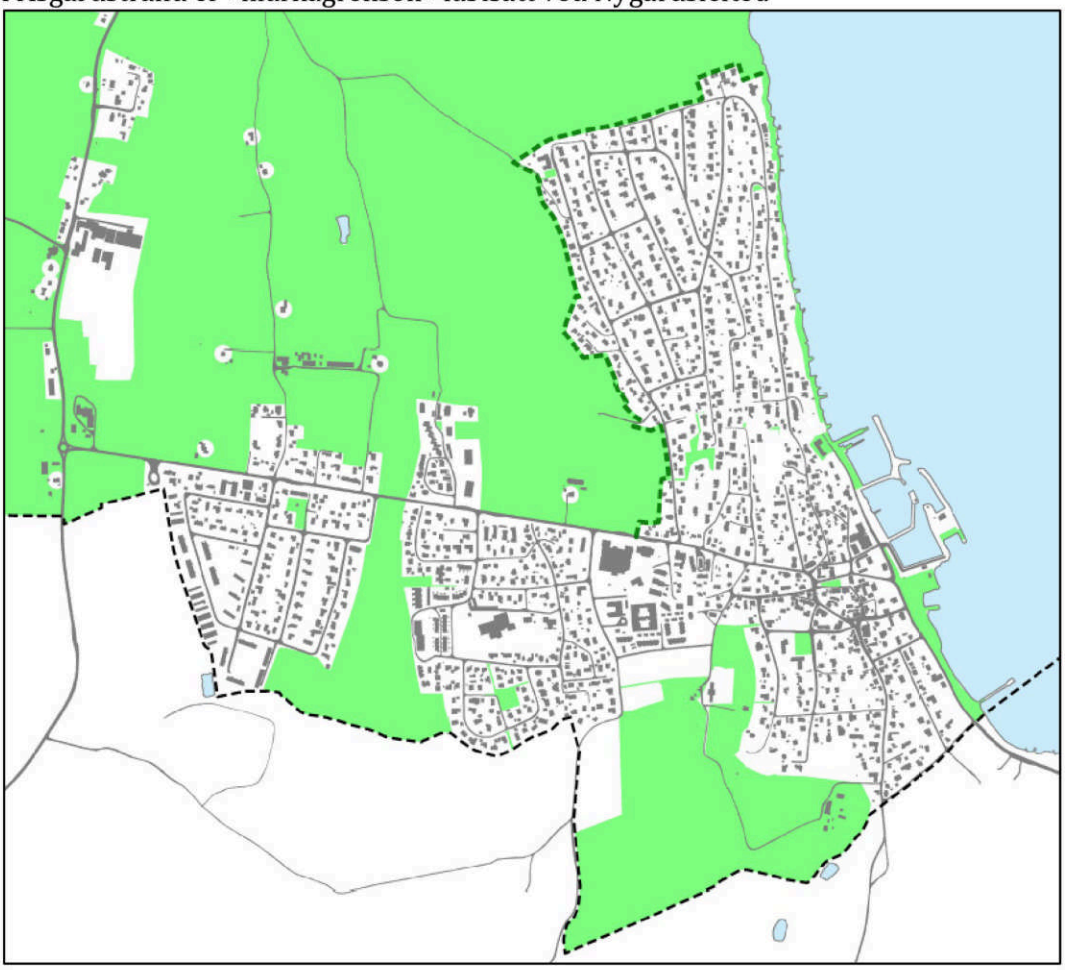
Langsiktig utviklingsgrense LUG (blå stiplet strek), Horten

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.



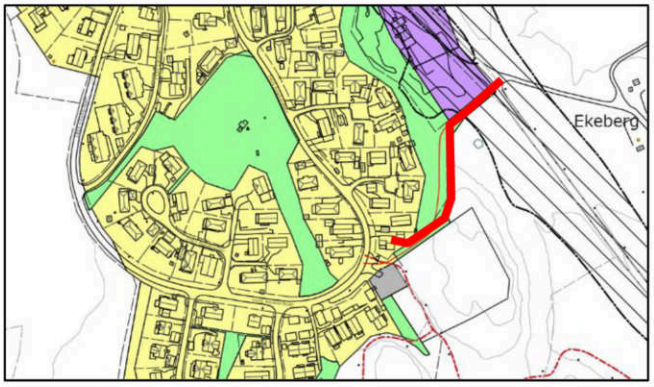
Langsiktig utviklingsgrense på Borre og i Åsgårdstrand er vist på kartskissen til venstre.

I Åsgårdstrand er «markagrensen» fastsatt ved Nygårdsfeltet.



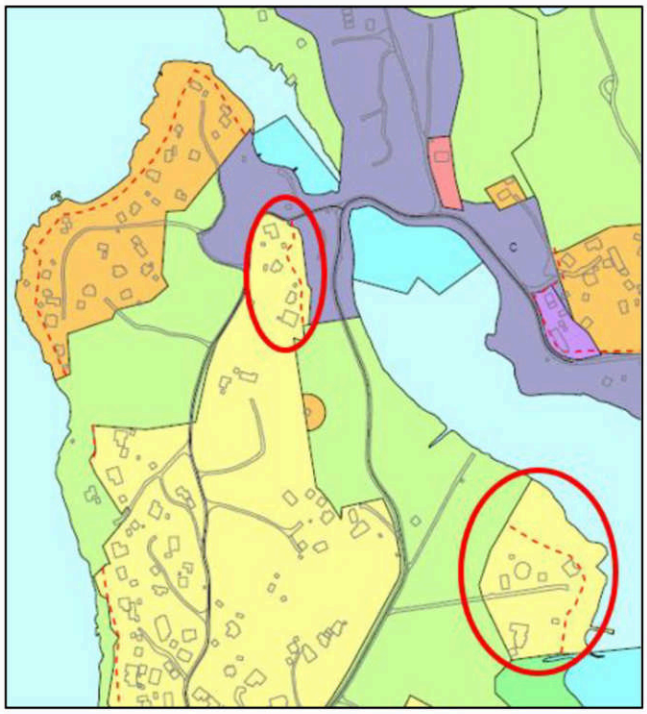
Planlagt / framtidig adkomstvei mellom Klokkeråsen og Nykirkeveien

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.



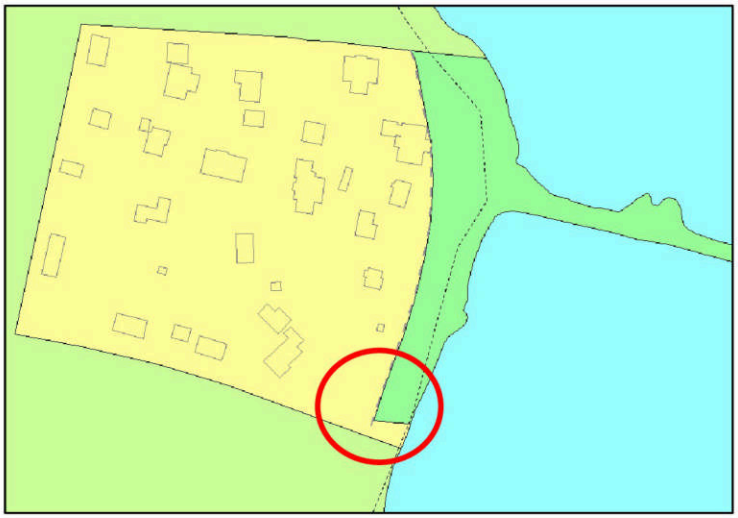
Byggegrense mot sjø

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.

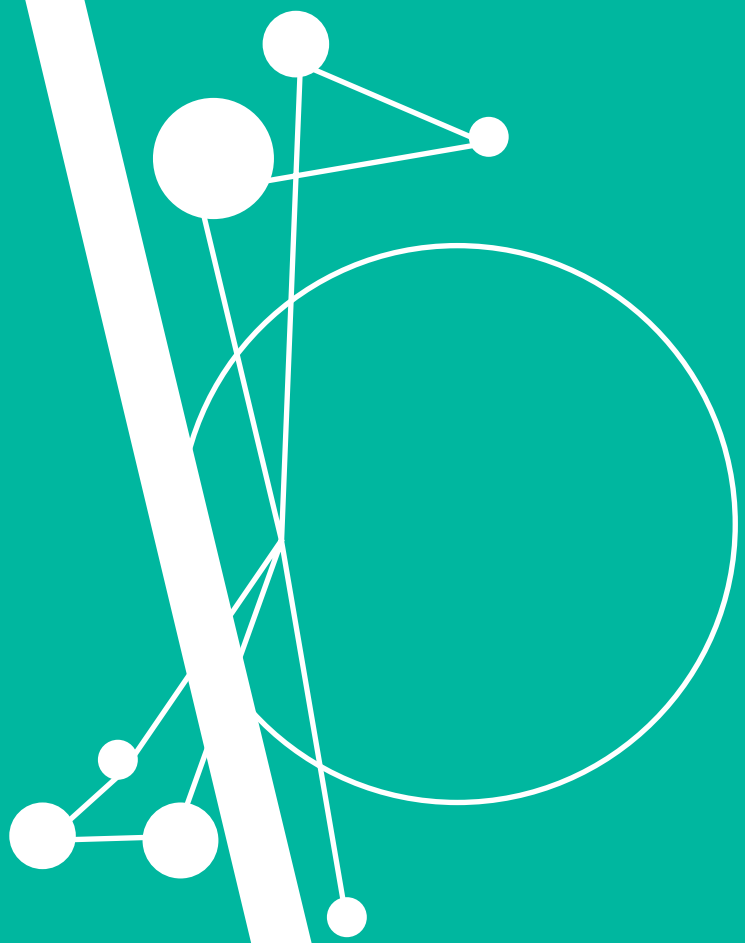
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

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.



Notater