PRIVATMEGLEREN
HORTEN

FYRMESTERVEIEN 20C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fyrmesterveien 20C, 3186 Horten
Gnr. 126, Bnr. 501, andelsnr. 7 i STRANDHAGEN BORETTSLAG 1, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250152

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250152

Selger 1 navn
Jarle Haug

Gateadresse
Fyrmesterveien 20C

Poststed	Postnr
HORTEN	3186

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Id Skaaheim

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250152

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Min mor kjøpte leiligheten i 2023. Det er ikke gjort noen bygningsmessige endringer siden innflytting

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: 141250152

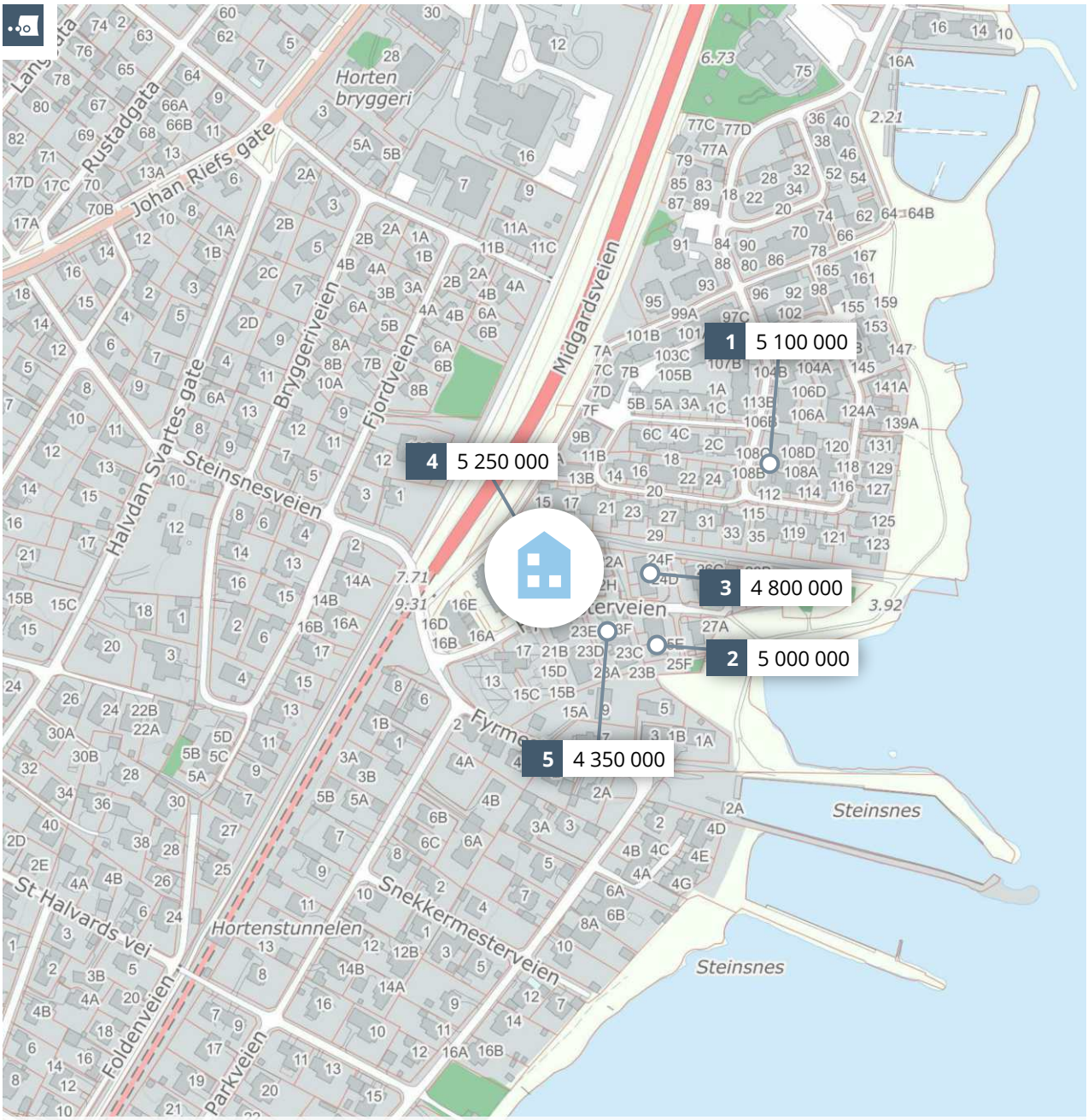
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Haug	2fcf0867f64bd2b18cdc0f502741c32d2860a24b	19.08.2025 08:30:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250152

- 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

FYRMESTERVEIEN 20 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 20.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fyrmesterveien 20 C, 3186 HORTEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 126 BNR 501 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901
HORTEN GRUNNKRETS Havneområdet-Lystlunden

Verdivurdert til
3 900 000

500 000	4 400 000	58 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	5 968
Formue	8 394
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandparken 108 B 86 m² 2009 2. etg 3 sov				13.10.2025	5 100 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**59 302**
2	Fyrmesterveien 25 E 75 m² 2019 1. etg 2 sov				20.08.2024	5 150 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**66 667**
3	Fyrmesterveien 24 D 77 m² 2018 1. etg 2 sov				10.04.2024	4 800 000	**4 800 000**	-	4 800 000	**62 338**
4	Fyrmesterveien 20 C 81 m² 2023 1. etg 2 sov				18.06.2025	2 850 000	**2 700 000**	2 550 000	5 250 000	**64 815**
5	Fyrmesterveien 23 E 62 m² 2025 1. etg 2 sov				11.09.2025	2 225 000	**2 225 000**	2 125 000	4 350 000	**70 161**

Andelsleilighet i 2. etasje med attraktiv beliggenhet og gode solforhold i Strandhagen borettslag sydøst for Horten sentrum rett ved siden av Strandparken. Ett av byens mest populære boligområder. Fra inngangsdøren og bort til bademoloen i båthavna er det ca. 250 meter.
Gunstige driftskostnader kr. 3.324,- + renter f.gjeld 2.055,- (fradragsber. og kan innfris)

Lettstelt og praktisk leilighet m/vannbåren varme, pent og flislagt bad og to soverom. Passer for både unge og "voksne" med to uteplasser, heis og egen parkeringsplass v/inngangspartiet. Rusleavstand til både dagligvare, legesenter, apotek, frisør og trimsenter. Den populære Kyststien til Åsgårdstrand passerer rett på nedsiden.

Leiligheten var nybygget i 2023 - den er meget pent behandlet og fremstår som "ny". Så her er det bare å flytte rett inn og ta i bruk både leiligheten og de to uteplassene. 2. etg.:Entre m /plass for garderobe, pent, delikat og flislagt bad, åpent kjøkken m/hvitevarer, stue m/utg. vestvendt veranda
Boder. Egen biloppstillingsplass - forberedt for montering av ladeboks.

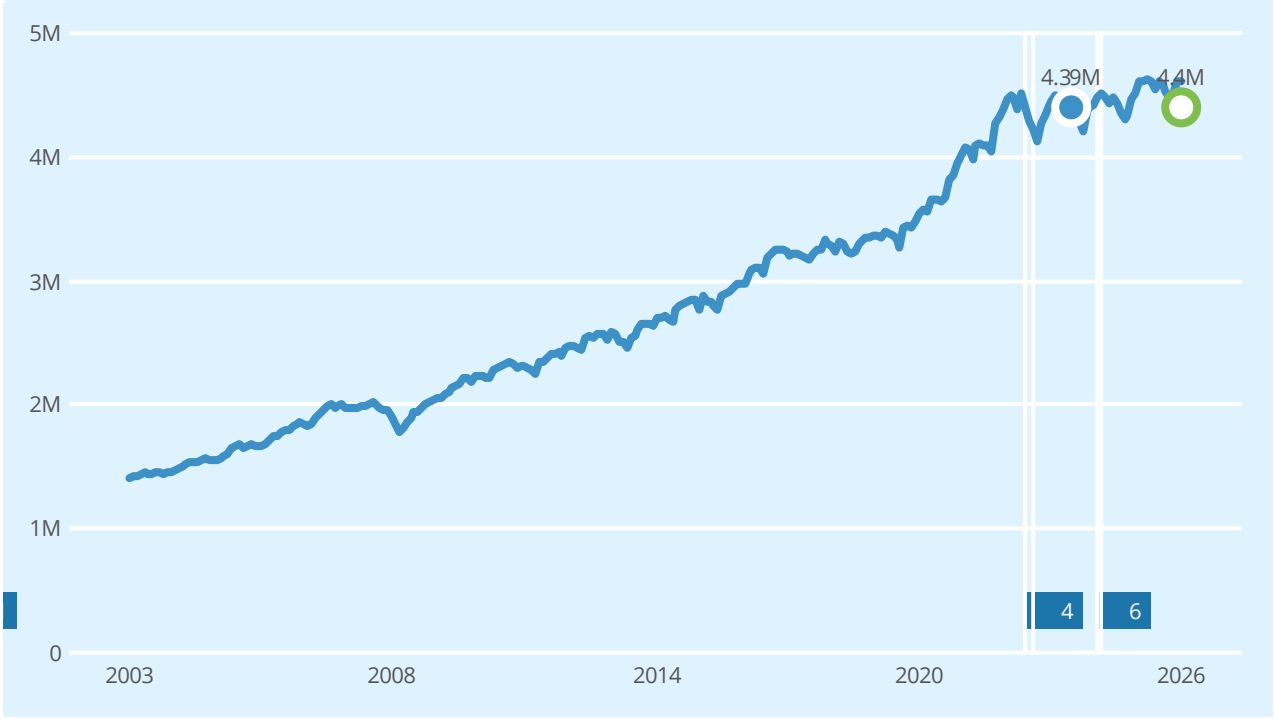
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Rekkehus
5 Tilbygg blokk
6 Tilbygg rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.09.2025		22.09.2025	-	2 500 000	-	2 500 000	7
18.09.2023		18.09.2023	-	1 895 000	2 500 000	4 395 000	

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Marginell forskjell på indeks og min vurdering. Fellesgjelden er også nedbetalt to ganger siden kjøp.

Leiligheter til salgs i Havneområdet-Lystlunden grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 608 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
171
dager

Leiligheter solgt i Havneområdet-Lystlunden grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

5 517 000 Prisantydning i snitt
5 480 000 Salgspris i snitt
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
88
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 489 Havneområdet-Lystlunden grunnkrets i snitt siste 9 mnd
58 667 Fyrmesterveien 20 C
Totalpris 4 400 000
45 209 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Fyrmesterveien 20C, 3186 HORTEN**	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261752**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300884397**
Gårdsnummer **126**	Bruksnummer **501**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **114,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **112,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 068 kWh**

Fyrmesterveien 20C, 3186 HORTEN

Detaljering

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

Fyrmesterveien 20C, 3186 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
18.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Organisasjonsnr 931 343 696 Andelsnr 10

Eiendommens adresse:

Fyrmesterveien 20C, 3186 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 027 268
Som sekundærbolig:	kr 4 109 073

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Strandhagen Borettslag 1
Fyrmesterveien 20 C
3186 HORTEN

Vår ref.: 227/7
Type: Borettslag
Eiere: Id Kjellrun Skaaheim

Organisasjonsnr: 931 343 696
Andelsnr: 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 968

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader - Leilighet	3 324
	A konto renter	10 275
	A konto renter	-8 220
Tilleggsytelser:	TV/Internett	464
	Velforeningskontingent	125

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	500 000	Gjeld siste årsoppg.:	500 000
Klient ajourf. lån:	72 730 000	Klient gj. s. årsoppg.:	59 291 800

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367339741, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 189
Saldo per 12.02.2026: 47 276 800
Andel av saldo: 500 000
Første termin: 30.09.2023Neste avdrag: 30.06.2043 (siste termin 31.03.2073)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 000 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 000 000
Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2043 utgjøre ca kr 1 389,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 1636733974-, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 189
Saldo per 12.02.2026: 12 015 000
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.09.2023Neste avdrag: 30.06.2043 (siste termin 31.03.2073)
Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jan Einar Bruun
Adresse: Fyrmesterveien 20 C
Postnr/-sted: 3186 HORTEN
Telefon: Mob.: 93234892
E-post: strandhagenborettslag1@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.02.2026

Utestående saldo: 0

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

Boligopplysninger:

Strandhagen Borettslag 1
Fyrmesterveien 20 C
3186 HORTEN

Vår ref.: 227/7
Type: Borettslag
Eiere: Id Kjellrun Skaaheim

Organisasjonsnr: 931 343 696

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	500 000	Andre inntekter:	722
Annen formue:	12 430	Utgifter:	45 025		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 500 000
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 126/501
Bygningstype: Blokk m/u heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005233054

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.07.2023	SSBnr:	H0204
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	72		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 72		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Tilknyttet borettslag med forkjøpsrett for medlemmer i Bate
- De har pliktig medlemskap i en velforening og de vil på et tidspunkt starte med å betale kontingent til dette.
- Utbygger er Norbello og Bate
- Har individuelle strømmålere
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Informasjon fra Bate boligbyggelag – borettslag med forkjøpsrett

Ved salg av borettslagsbolig tilknyttet Bate er det krav om utlysning av forkjøpsrett. Fast annonsedag er torsdag, og meldefrist for medlemmene er torsdag i påfølgende uke **kl. 12.00.** Unntak kan forekomme ved helligdager og høytider.

Bestille forkjøpsrett-annonse
Frist for å bestille annonse er **onsdag kl. 12:00** (vedlagte skjema kan ev. benyttes). Boligen annonseres på www.bate.no med link til Finn.no dersom boligen er annonsert der.

Ved forhåndsutlysning utlyses forkjøpsrett før boligen er solgt. Det er ikke bindende å melde forkjøpsrett. Når frist for å melde forkjøpsrett er utløpt sendes info om antall forkjøpsberettigede til megler. Det er krav om ny utlysning dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder fra siste utlysning.

Ved etterhåndsutlysning er bolig allerede solgt og utlyses til fast pris. Det er bindende for medlemmer å melde forkjøpsrett.

Når bolig er solgt
Straks en bolig er solgt må skriftlig melding sendes til Bate. Melding må inneholde navn, fødselsdato, mobilnr. og e-postadresse til alle kjøperne, samt salgssum og avtalt overtakelsesdato. Bate sender søknad om styregodkjennelse til borettslagets styre, som i henhold til Lov om burettslag har 20 dagers behandlingsfrist. Boligen kan ikke tas i bruk av kjøper før søknaden er godkjent.

Medlemskap i Bate
Eier og eventuelle medeiere må være medlemmer i Bate før overtakelse kan registreres. Innmelding gjøres på bate.no.

Overtakelse
Etter gjennomført overtakelse må kopi av utfylt overtakelsesprotokoll sendes til forkjopsrett@bate.no (vedlagte protokoll kan benyttes hvis meglers protokoll ikke er benyttet eller ved private salg).
NB! Bate fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper pr. overtakelsesdato. Kjøper skal betale felleskostnader fra overtakelsesdatoen og mottar nye fakturaer i eget navn.

Gebyrer

Eierskiftegebyr	**Kr. 6 570,-** (skal dekkes av selger iht. Lov om burettslag)
Forkjøpsrettgebyr	**Kr. 8 213,-**

Gebyrene faktureres etter overtakelse og sendes til oppgjørsansvarlig sammen med eventuelle restanser på selgers felleskostnader.

Kontakt oss på forkjopsrett@bate.no ved spørsmål!

Med vennlig hilsen
Bate boligbyggelag

Jorunn Mehus	97 99 58 17
Torill Bollestad	41 64 32 66
Tone Hartvedt	45 60 09 04
Torunn Nicolaisen	91 52 16 00

Bestilling på utlysing av forkjøpsrett

Siste frist for innlevering av annonsemateriell er **onsdag kl. 12.00.** Boligen vil bli annonsert på www.bate.no. Fast annonsedag er torsdag (unntak kan forekomme ifbm. helligdager og høytider). Medlemsfrist er torsdag i påfølgende uke **kl. 12.00.** Våre saksbehandlere vil orientere om antall interessenter og ansiennitet etter fristens utløp.

Ved parallellutlysing (forhåndsavklaring)

Borettslag:	Andelsnr:	Bra:	P-rom:
Leilighetsadresse:			
Selgers navn:	Medeiers navn:		
Meglerfirma:	Meglers navn:		
Meglers tlf:	Meglers email:		
Meglers fax:	Dato for utlysing:		
Prisant. (eks. fellesgjeld):	Dato visning:	Kl:	

Ved etterhåndsutlysing (fast pris)

Borettslag:	Andelsnr:	Bra:	P-rom:
Leilighetsadresse:			
Navn selger:	Navn medselger:		
Navn kjøper:	Kjøpers fødselsnr:		
Adresse kjøper:			
Navn medkjøper:	Medkjøpers fødselsnr:		
E-post-adresse kjøper(e):			
Kjøpers tlf:	Medkjøpers tlf:		
Meglerfirma:	Meglers navn:		
Meglers tlf:	Meglers e-post:		
Dato solgt: / Pris eks. fellesgjeld:	Overtakelse:		

Sendes til: forkjopsrett@bate.no . Vennligst ta kontakt dersom annonsebekreftelse ikke er mottatt innen onsdag ettermiddag.

Jorunn Mehus: jorunn.mehus@bate.no tlf: 97 99 58 17
Torill Bollestad: torill.bollestad@bate.no tlf. 41 64 32 66
Tone Hartvedt: tone.hartvedt@bate.no tlf. 45 60 09 04
Torunn Nicolaisen: torunn.nicolaisen@bate.no tlf: 91 52 16 00

Overtakelsesprotokoll (brukes ved salg uten megler)

Telefon: 51 84 95 00 **E-post: forkjopsrett@bate.no**

Meglerfirma: _____ Megler: _____Tlf.: _____

Oppgjørsansvarlig: _____ E-post.: _____Tlf.: _____

Skjemaet sendes Bate boligbyggelag så snart overtakelse er gjennomført. Opplysningene på skjemaet er nødvendige for at eierskifte samt avregning av felleskostnader og strøm skal kunne foretas.

***NB!* Fordeling av felleskostnadene mellom selger og kjøper gjøres av boligbyggelaget pr. overtakelsesdato. Kjøper må ikke overta eller betale selgers fakturaer.**

Opplysningene gjelder følgende bolig:

Bolig: _____

Navn på selger: _____

Kontonr. selger for utbetaling av til gode-beløp: _____

Selgers nye adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Navn på kjøper:_____ **Fødsels- og personnr (11 siffer)**: ___/___-_____

Navn på medkjøper:_____ **Fødsels- og personnr (11 siffer)**: ___/___-_____

E-post kjøper(e): _____

Kjøpers adresse etter overtakelse: _____

Overtakelsesdato: ____/____-_____

NB! For alle boliger Bate boligbyggelag har avregning av energi på, må målerstand avleses og fylles ut i feltene under. **Selger/kjøper må selv sørge for å melde fra til Lyse dersom avregning foretas av Lyse.**

Målernr. strøm: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gulvvarme: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. vann: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Målernr. gass: _____ Målerstand: _____ Dato: _____

Dato: _____ **Underskrift selger:** _____ **Telefon:** _____

Dato: _____ **Underskrift kjøper:** _____ **Telefon:** _____

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Strandhagen Borettslag 1 fredag 17.10.2025 kl. 18:00 - Logegården, Horten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Jan Einar Bruun ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Idar Ludvik Ervik ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Jan Johansen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Det var 11 andelseiere representert. Totalt 11 stemmeberettigede.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Valg av styremedlemmer

Siden våre to styremedlemmer har flyttet har de bedt seg fritatt og det skal derfor velges to nye.

Den ene velges for perioden frem til generalforsamling våren 2026 og den andre velges for perioden frem til generalforsamling 2027.

Dersom en eller to av nåværende varamedlemmer velges, må det velges nye varamedlem(er).

Forslag fremlegges av valgkomiteen i møtet.

BankID Signing
Idar Ludvik Ervik
2025-10-29

BankID Signing
Jan Johansen
2025-10-29

BankID Signing
Jan Einar Bruun
2025-10-30

Vedtak:
Valgkomiteens forslag ble vedtatt

Styremedlem: Jill Grønbech til våren 2027.

Styremedlem: Harald Bregner til våren 2026.

Varamedlem: Lise Lie til våren 2026
(for Harald Bregner)

Horten, 17.10.2025

Jan Einar Bruun
Møteleder

Idar Ludvik Ervik
Sekretær

Jan Johansen
Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Strandhagen Borettslag 1.

Fredag 17.10.2025, kl. 18:00

Logegården, Horten

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av frammøtte
- 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Valg av styremedlemmer

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret
Strandhagen Borettslag 1

2. Valg av styremedlemmer

Siden våre to styremedlemmer har flyttet har de bedt seg fritatt og det skal derfor velges to nye.

Den ene velges for perioden frem til generalforsamling våren 2026 og den andre velges for perioden frem til generalforsamling 2027.

Dersom en eller to av nåværende varamedlemmer velges, må det velges nye varamedlem(er).

Forslag fremlegges av valgkomiteen i møtet.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

Strandhagen

Borettslag 1



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Strandhagen Borettslag 1.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Tirsdag 08.04.2025, kl. 18:00

Seilerhuset Rørestrand

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg av representanter til Steinsnes vel

6 Fellesgjeld

7 Valg

- 7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.3 Valg av valgkomité
- 7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Strandhagen Borettslag 1

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40.000 + sosiale kostnader
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg av representanter til Steinsnes vel

Vi skal velge 2 rep som til velforeningenn. De bør ha mandat til å representere borettslaget i årsmøte.

Styrets innstilling: Styret velger selv 2 representanter fra styret/varamedlemmer.
Leder av styret skal være representert.

Disse representerer borettslaget med fullmakt i årsmøte til velforeningen.

6. Fellesgjeld

Jeg tenker at det hadde vært veldig fint om styret orienterte om betingelsene rundt fellesgjelden som rente, nedbetaling ordning og gebyrer etc

Forslag til vedtak: Da innbetaling av hel eller delvis nedbetaling av fellesgjeld, som skjer tidlig eller midt i måneden ikke blir godskrevet renter for nedbetalingen ut resten av måneden, er innstillingen at regelverket endres slik:

rente på nedbetalt fellesgjeld, godskrives fra innbetalings dato.

Styrets innstilling: Borettslagets lån har en rente som per i dag er på 5,50%. Borettslaget har også avtale individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseiere kan nedbetale deler eller hele sin andel av fellesgjelden fire ganger årlig: i mars, juni, september og desember. Bate tar et gebyr som per i dag er 4.000 kr per innfrielse.

Ifølge kontrakt mellom borettslaget, representert ved Bate, og andelseier må innbetalingen være kreditert klientkonto hos banken valgt av Bate minst 10 virkedager før forfallsdato på lån. Standard forfallsdato er 20. i månedene for innfrielse, men ved spesielle tilfeller som i desember, må forfallsdato settes tidligere på grunn av helligdager. Dette kan føre til at Bate utbetaler tilgodehavende renter i perioden mellom forfallsdato og 20. desember.

Generalforsamlingen kan ikke gjøre endring i avtalen som er inngått mellom borettslaget og Bate.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Innstilling fra valgkomite fremlegges i møte

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Innstilling fra valgkomite fremlegges i møte

7.3 Valg av valgkomité

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Leder Jan Einar Bruun velges til delegat og styremedlem Cecilie Brakstad velges til varadelegat.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		905 728	287 839	1 012 850
Innbetalt til felles lån - renter		3 482 452	1 318 502	0
Leieinntekt garasje		0	1 230	0
Tillegg felleskostnader		27 000	9 000	91 800
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		126 036	43 077	126 036
Andre driftsinntekter		15 030	0	0
Lading el-bil		28 698	0	0
Sum Inntekter		**4 584 944**	**1 659 648**	**1 230 686**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	57 360	0	98 051
Forretningsførerhonorar		59 004	19 668	62 100
Tilleggstjenester forretningsfører		23 419	32 500	30 000
Revisjonshonorar	2	18 024	0	8 900
Drift og vedlikehold	3	292 207	75 496	459 390
TV og/eller internett		126 034	31 509	126 036
Forsikringer		96 755	34 628	106 400
Kommunale avgifter		193 006	85 438	257 842
Energi/strøm		86 632	20 832	31 000
Kontingent Boligbyggelag		8 100	0	9 850
Administrasjonskostnader		6 284	718	22 202
Sum kostnader		**966 826**	**300 789**	**1 211 771**
Driftsresultat		**3 618 118**	**1 358 859**	**18 915**
Finansielle poster				
Renteinntekter		17 789	6 365	0
Rentekostnader		3 456 928	1 415 971	0
Netto finanskostnader		**3 439 139**	**1 409 605**	**0**
Resultat	**4**	**178 979**	**-50 746**	**18 915**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	145 460 000	145 460 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**145 460 000**	**145 460 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		68 474	34 678
Forskuddsbetalte kostnader		56 838	54 534
Andre fordringer		19 295	4 787
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		204 611	124 562
Sum omløpsmidler		**349 217**	**218 560**
SUM EIENDELER		**145 809 217**	**145 678 560**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		128 233	-50 746
Sum egenkapital	**6**	**263 233**	**84 254**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	59 541 800	63 591 800
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	13 188 200	9 138 200
Borettsinnskudd		72 730 000	72 730 000
Sum langsiktig gjeld		**145 460 000**	**145 460 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 295	17 562
Leverandørgjeld		55 984	23 025
Skyldig off. avgifter		3 074	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 000	0
Påløpne renter		0	26 260
Annen kortsiktig gjeld		4 631	67 459
Sum kortsiktig gjeld		**85 984**	**134 307**
Sum gjeld		**145 545 984**	**145 594 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**145 809 217**	**145 678 560**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Jan Einar Bruun	Cecilie Brakstad	Anne Grønsleth
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt 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 etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	27 001	0
Styrehonorar	23 270	0
Arbeidsgiveravgift	7 088	0
Sum personalkostnader	**57 360**	**0**

Boligselskapet har én deltidsansatt på timer. På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	76 165	13 713
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	11 627	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	32 344	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 367	1 300
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	153 704	60 484
Sum	**292 207**	**75 496**

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**178 979**	**-50 746**
Endring disponible midler	**178 979**	**-50 746**
Omløpsmidler	**349 217**	**218 560**
Kortsiktig gjeld	**85 984**	**134 307**
Disponible midler	**263 233**	**84 254**

Disponible midler pr. avdeling

	Leilighet	Rekkehus	Totalt
Disponible midler 01.01.	**63 664**	**20 590**	**84 254**
Resultat	128 677	50 302	178 979
Avdrag på lån	0	0	0
Opptak av lån	0	0	0
Aktiverte anskaffelser	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	0	0	0
Endring disponible midler	**128 677**	**50 302**	**178 979**
Disponible midler 31.12.	**192 341**	**70 892**	**263 233**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	145 460 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	145 460 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	145 460 000
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	135 000	0	135 000
Egenkapital	128 233	178 979	-50 746
Sum Egenkapital	**263 233**	**178 979**	**84 254**

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**1636733974-**	**16367339741**
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.03.2073	30.03.2073
Opprinnelig lånebeløp:	13 655 000	59 075 000
Lånesaldo 01.01:	12 455 000	51 136 800
Avdrag i perioden:	440 000	3 610 000
Lånesaldo 31.12:	**12 015 000**	**47 526 800**
Saldo 5 år frem i tid:	12 015 000	47 526 800
Andelssaldo 01.01:	1 200 000	7 938 200
Innbetalt IN i perioden:	440 000	3 610 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**1 640 000**	**11 548 200**
Sum pantegjeld for lån:	**13 655 000**	**59 075 000**

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr. 145 460 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 145 460 000,-

Note 8 - Avdelingsregnskap

	Leiligheter	Rekkehus	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	702 336	203 392	905 728
Innbetalt til felles lån - renter	2 814 298	668 154	3 482 452
Tillegg felleskostnader	18 000	9 000	27 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	102 696	23 340	126 036
Andre driftsinntekter	11 656	3 374	15 030
Lading el-bil	22 255	6 443	28 698
Sum Inntekter	**3 671 241**	**913 703**	**4 584 944**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	44 482	12 877	57 360
Forretningsførerhonorar	44 654	14 350	59 004
Tilleggstjenester forretningsfører	18 161	5 258	23 419
Revisjonshonorar	13 977	4 046	18 024
Drift og vedlikehold	260 214	31 994	292 207
TV og/eller internett	102 695	23 340	126 034
Forsikringer	75 478	21 277	96 755
Kommunale avgifter	102 961	90 045	193 006
Energi/strøm	86 632	0	86 632
Kontingent Boligbyggelag	6 282	1 818	8 100
Administrasjonskostnader	4 874	1 411	6 284
Sum kostnader	**760 410**	**206 416**	**966 826**
Driftsresultat	**2 910 831**	**707 287**	**3 618 118**
Finansielle poster			
Renteinntekter	13 795	3 994	17 789
Rentekostnader	2 795 950	660 978	3 456 928
Netto finanskostnader	**2 782 155**	**656 985**	**3 439 139**
Resultat	**128 677**	**50 302**	**178 979**

Resultat og balanse med noter for Strandhagen Borettslag 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strandhagen Borettslag 1

Styreleder	Jan Einar Bruun (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Anne Grønsleth (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Cecilie Brakstad (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Strandhagen Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandhagen Borettslag 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall, oversikt over disponible midler pr avdeling under note 4 og Avdelingsregnskap 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 ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Penneo Dokumentnøkkel: LMWDP-2EH4K-WT2AK-PQKVL-CRMGM-9EC1R

© 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.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LMWDP-2EH4K-WT2AK-PQKVL-CRMGM-9EC1R

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."

Rosnes, Monica Roth
Partner
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 12:47:36 UTC

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 12:47:36 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: LMWDP-2EH4K-WT2AK-PQKVL-CRMGM-9EC1R

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.

Informasjon fra styret

Om Strandhagen Borettslag 1

Strandhagen Borettslag 1 ligger i Horten kommune og består av 27 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 931343696.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Jan Einar Bruun
Styremedlem, Anne Grønsleth
Styremedlem, Cecilie Brakstad
Varamedlem, Mats Gøran Broen
Varamedlem, Harald Bregner

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 9 styremøter hvor i alt 59 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Dugnad og beboermøte.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: Retningslinjer og rutiner er etablert. Det er gjennomgått og laget nye avtaler på service og vedlikehold. Fått på plass velforening. Grundig gjennomgang av budsjett, fokus på å få ned kostander og sikre god kvalitet på arbeidet.

HMS-arbeid: Brannrutine etablert. Gjennomgang av sprinkler og el- rutiner.

Styrets planer fremover

Styret planlegger årshjul for service og vedlikehold. Avtaler og rutiner skal jevnlig gjennomgås for å sikre god kvalitet og lavest mulig kostnader.

Forsikringsavtale

Strandhagen Borettslag 1 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0005233054.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Strandhagen Borettslag 1 tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Seilerhuset Rørestrand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Jan Einar Bruun ble valgt til møteleder.

Cecilie Brakstad ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Idar Ludvik Ervik ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 19 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 20 stemmeberettigede.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Overskudd 179.000 i foreløpig overskudd i 2024 mot underskudd i 2023. Noe skyldes føring av rentekostnader. Annet å notere er at det ikke er utbetalt styrehonorar for 2024 enda.

Vi bygger gradvis opp egenkapital i borettslaget.

Drift og vedlikehold: endrede avtaler. Gjennomgang av detaljer i vedlikeholdsavtaler.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Årsmelding gjennomgått.

Vedtak:
Tatt til orientering. Ingen kommentarer.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40.000 + sosiale kostnader
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg av representanter til Steinsnes vel

Vi skal velge 2 rep som til velforeningen. Velforeningen eier veien, avfallsområdet, gjesteparkeringsplasser, og lekeplassen nedenfor sameiet.

Styrets innstilling: Styret velger selv 2 representanter fra styret/varamedlemmer. Leder av styret skal være representert.

Disse representerer borettslaget med fullmakt i årsmøte til velforeningen.

Vedtak:
Godkjent.

Styret velger selv 2 representanter fra styret/varamedlemmer. Leder av styret skal være representert.

Disse representerer borettslaget med fullmakt i årsmøte til velforeningen.

6. Fellesgjeld

Jeg tenker at det hadde vært veldig fint om styret orienterte om betingelsene rundt fellesgjelden som rente, nedbetaling ordning og gebyrer etc

Orientering: Da innbetaling av hel eller delvis nedbetaling av fellesgjeld, som skjer tidlig eller midt i måneden ikke blir godskrevet renter for nedbetalingen ut resten av måneden, er innstillingen at regelverket endres slik:

Rente på nedbetalt fellesgjeld, godskrives fra innbetalingsdato.

Vedtak:
Styrets innstilling: Borettslagets lån har en rente som per i dag er på 5,50%. Borettslaget har også avtale individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseiere kan nedbetale deler eller hele sin andel av fellesgjelden fire ganger årlig: i mars, juni, september og desember. Bate tar et gebyr som per i dag er 4.000 kr per innfrielse.

Ifølge kontrakt mellom borettslaget, representert ved Bate, og andelseier må innbetalingen være kreditert klientkonto hos banken valgt av Bate minst 10 virkedager før forfallsdato på lån. Standard forfallsdato er 20. i månedene for innfrielse, men ved spesielle tilfeller som i desember, må forfallsdato settes tidligere på grunn av helligdager. Dette kan føre til at Bate utbetaler tilgodehavende renter i perioden mellom forfallsdato og 20. desember.

Generalforsamlingen kan ikke gjøre endring i avtalen som er inngått mellom borettslaget og Bate.

7. Valg

7.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Innstilling fra valgkomite fremlegges i møte. Valgkomiteen foreslår gjenvalg.

Vedtak:

Anne Grønsleth ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Innstilling fra valgkomite fremlegges i møte. Valgkomiteen foreslår gjenvalg.

Vedtak:

Harald Bregner og Mats Gøran Broen ble valgt til varamedlem for 1 år.

7.3 Valg av valgkomité

Idar Ludvik Ervik, Erlend Sande og Jan Johansen foreslås gjenvalgt.

Vedtak:

Idar Ludvik Ervik, Erlend Sande og Jan Johansen utgjør boligselskapets valgkomité.

7.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Leder Jan Einar Bruun foreslås valgt til delegat og styremedlem Cecilie Brakstad til varadelegat.

Vedtak:

Leder Jan Einar Bruun ble valgt til delegat og styremedlem Cecilie Brakstad ble valgt til varadelegat.

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Jan Einar Bruun frem til generalforsamling 2026

Styremedlem : Anne Grønsleth frem til generalforsamling 2027

Styremedlem : Cecilie Brakstad frem til generalforsamling 2026

Varamedlem : Mats Gøran Broen frem til generalforsamling 2026

Varamedlem : Harald Bregner frem til generalforsamling 2026

Vedtak:

Tatt til orientering.

Horten, 08.04.2025

Protokoll for Strandhagen Borettslag 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Einar Bruun (sign.)	11.04.2025
Sekretær	Cecilie Brakstad (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Idar Ludvik Ervik (sign.)	09.04.2025

Vedtekter

for Strandhagen BRL 1 org nr 931 343 696

tilknyttet Bate boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 02.03.23, sist endret den 14.08.23,

1. Formål

1.1 Formål

Strandhagen BRL 1 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.

1.1 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

Andelseierne i borettslaget er forpliktet til å være medlemmer i felles velforening for området. Ett eller flere medlemmer fra borettslagets styre representerer borettslaget interesser i velforeningen.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 5000.

Borettslaget består av 27 andeler, hvorav 22 er leiligheter og 5 er rekkehus.

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

Uansett kan staten, en fylkeskommune, en kommune, og selskap og stiftelser som opplistet i borettslagsloven § 4-2 (1) til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens. Tilsvarende gjelder for selskap med boligsosialt formål.

I tillegg har arbeidsgivere som skal leie ut boligen til egne ansatte rett til å eie inntil tyve prosent av andelene.

2.2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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.

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.

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.

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

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og deretter de øvrige andelseierne i Bate boligbyggelag og samarbeidene boligbyggelag forkjøpsrett.

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.

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, jf 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

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.

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

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

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. Boliger og fellesareal

4.1 Boretten

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

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

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.

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

Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

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

Med bruksoverlating menes all overlating av bruken av hele boligen, som for eksempel utleie og utlån. Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen for inntil tre år 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.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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 det foreligger saklig grunn. Det er saklig grunn for å nekte godkjenning at 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.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Parkering

5.1 Ladepunkt for el-bil

En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

5.2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom andelseieren som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5.3 Fordeling av p-plasser
Enerett til bruk av parkeringsplasser følger av vedlegg 1 til disse vedtektene.

Andelseiere som har kjøpt tilgjengelige ekstraplasser skal betale drifts- og vedlikeholdskostnader for disse tilsvarende som for øvrige p-plasser. Andelseiere med egen carport, se vedlegg 2 for oversikt, har selv ansvar for drifts- og vedlikeholdskostnader til disse.

Parkeringsplasser andelseier(e) disponerer kan kun leie ut til andre andelseiere innenfor borettslaget. Hvor andelseiere har kjøpt ekstraplasser kan rettighetene kun selges videre til andre andelseiere i borettslaget. Kart med fordeling må da oppdateres.

6. Vedlikehold
6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også områder hvor andelseier har enerett til bruk, som hage, carport og innvendige flater av terrasse og i bod.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vask og apparater
2. brannvarsler og brannslukningsapparat inne i boligen
3. vegg, gulv og himlingsplater og innvendige flater
4. vinduer og ytterdører til boligen
5. rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, innvendige avløpsrør fram til borettslagets felles hovedrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør,

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal rense sluk på terrasse, balkonger o.l.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nevnt over, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, og bidra til å minimere skadene så langt det er mulig.

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

Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel.

6.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
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.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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.

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7.1 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. Det regnes også som mislighold dersom andelseier ikke gir styret adgang til boligen i tråd med punkt 6.2 fjerde avsnitt.

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 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.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet på størrelsen av boligene fastsatt i prisliste vedlagt bygge- og finansieringsplanen. Kostnader som utelukkende gjelder de 5 rekkehusene skal fordeles mellom eierne i rekkehusene etter basert på innbyrdes størrelse, kostnader som gjelder leilighetene skal fordeles mellom leilighetene basert på innbyrdes størrelse. Det skal føres avdeligsregnskap for den enkelte avdeling i borettslaget (rekke/leilighet). Når særlige grunner taler for det, kan visse kostnader deles etter nytten for den enkelte boligen eller etter forbruk. Tv/internett og velforeningskontingent skal fordeles med lik andel pr bolig.

Kostnader med parkering fordeles med lik del pr parkeringsplass. Kostnader til carporter fordeles likt mellom de som har carporter.

Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Det månedlige beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

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

8.2 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.

9. Styret og dets vedtak
9.1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer og to varamedlemmer.

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

Styret skal velges av generalforsamlingen og styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9.2 Styrets oppgaver
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.

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

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de frammøtte styremedlemmene.

9.3 Styrets vedtak
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.

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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9.4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap forplikter borettslaget utad.

10. Generalforsamlingen
10.1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen.

10.2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig. 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.

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 innen fristen for melding av saker.

10.4 Saker som skal og kan behandles på ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker til dette. Følgende saker kan likevel behandles på ordinær generalforsamling, selv om de ikke er nevnt i innkallingen:

1. saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling,
2. godkjenning av årsregnskap,
3. valg av styremedlemmer og varamedlemmer når disse står på valg,
4. valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling,
5. fastsettelse av godtgjørelse til styret,
6. krav om granskning,
7. Vedtak om å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre framlegg som er gjort i møte.

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Vedtak på generalforsamlingen

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.

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. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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.

11.2 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.

11.3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

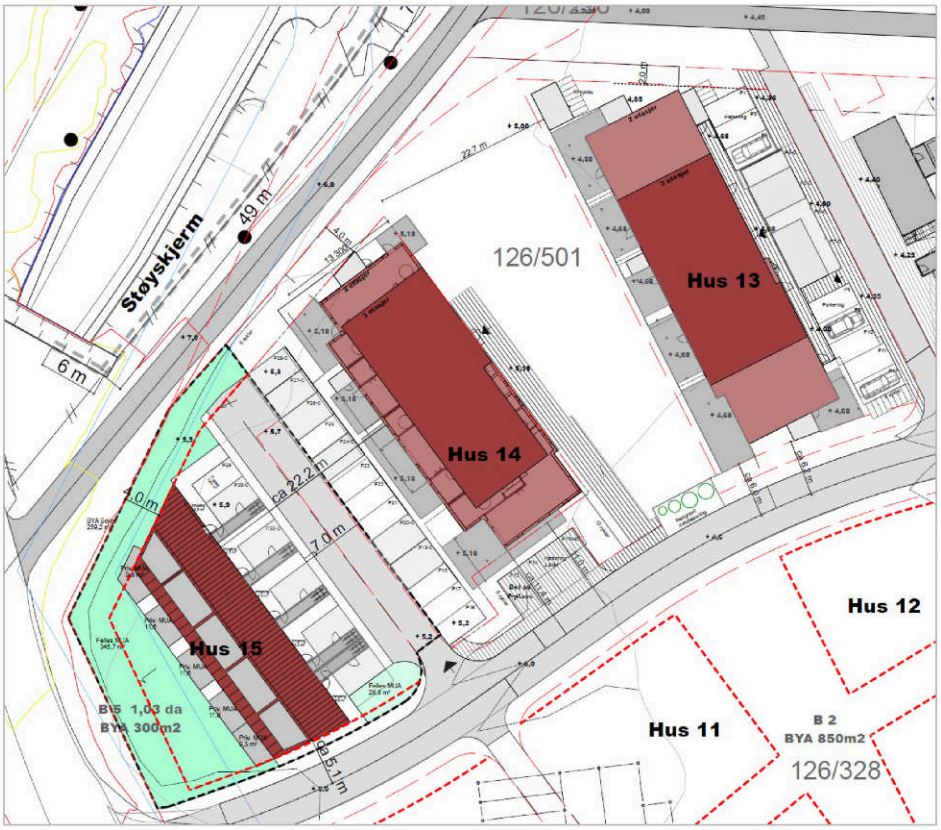
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12.2 Forholdet til borettslovene

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

Vedlegg 1 – fordeling p-plasser trinn 1 hus A, B og C

23.05.24



PARKERINGSPLASS	TILDELT	BRUKSENHETSNUMMER	BOLIGNUMMER
1	Fyrmesterveien 20 E		5
2	Fyrmesterveien 20 D		4
3	Fyrmesterveien 20 C	H0204	9
4	Fyrmesterveien 20 C	H0302	12
5	Fyrmesterveien 20 C	H0205	10
6	Fyrmesterveien 20 A		1
7	Fyrmesterveien 20 C	H0301	11
8	Fyrmesterveien 20 C	H0203	8
9	Fyrmesterveien 20 C	H0202	7
10	Fyrmesterveien 20 C	H0101	3
11	Fyrmesterveien 20 B		2
12	Fyrmesterveien 20 A		1
13	Satt av til fellesparkering		
14	Satt av til fellesparkering		
15	Satt av til fellesparkering		
16	Fyrmesterveien 18	H0201	17
17	Satt av til fellesparkering		
18	Fyrmesterveien 18	H0101	13
19	Fyrmesterveien 18	H0301	21
20	Fyrmesterveien 18	H0302	22
21	Fyrmesterveien 18	H0102	14
22	Fyrmesterveien 18	H0202	18
23	Fyrmesterveien 18	H0203	19
24	Fyrmesterveien 18	H0204	20
25	Fyrmesterveien 18	H0103	15
26	Fyrmesterveien 20 C	H0201	6
27	Fyrmesterveien 18	H0201	17
28	Fyrmesterveien 18	H0104	16
29	Fyrmesterveien 16 E		27
30	Fyrmesterveien 16 E		27
31	Fyrmesterveien 16 D		26
32	Fyrmesterveien 16 C		25
33	Fyrmesterveien 16 B		24
34	Fyrmesterveien 16 A		23

Vedlegg 2 – Oversikt over carporter trinn 1 hus A, B og C

15.08.23

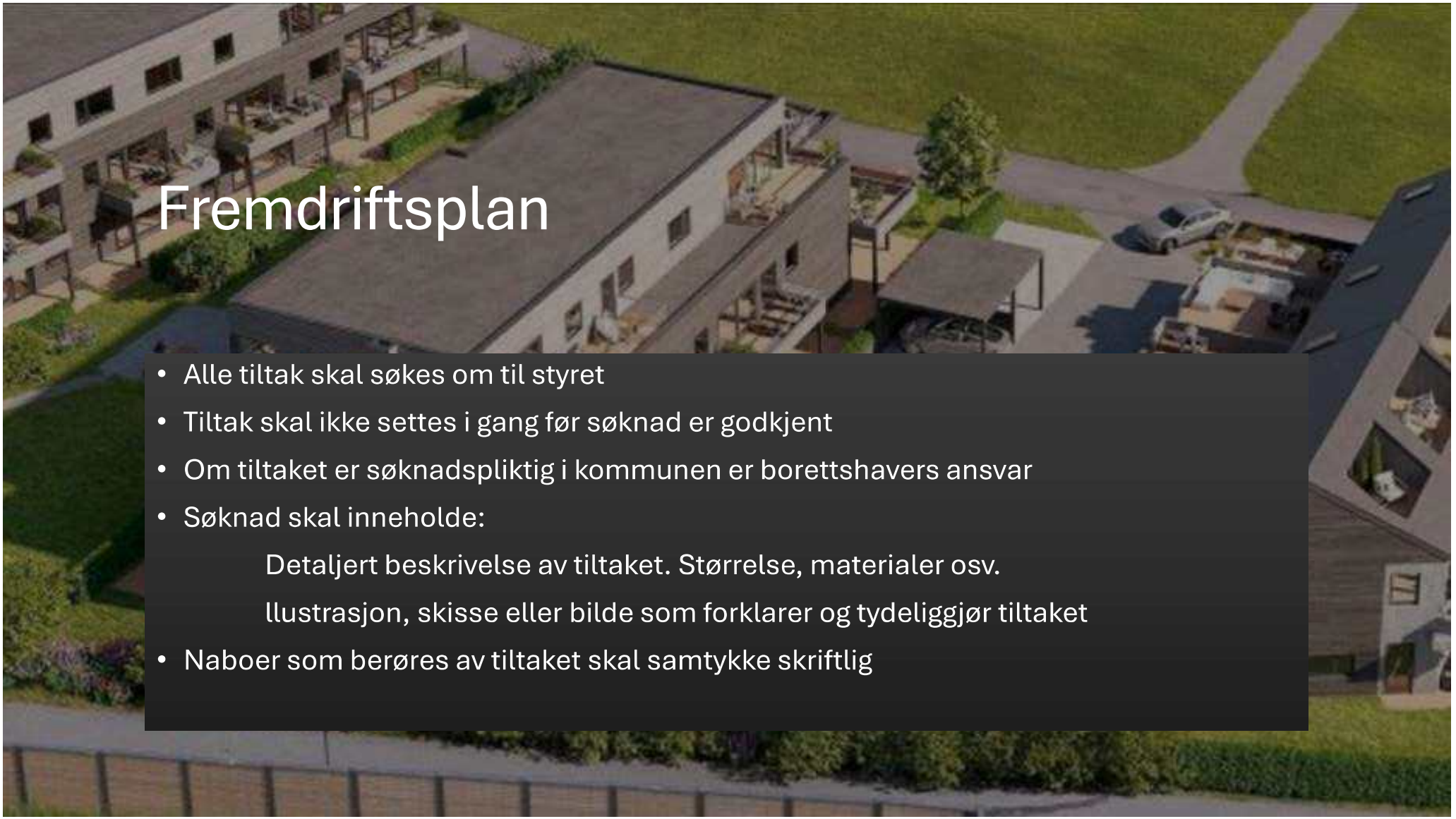


Oversikten viser kun oversikt for plassering av carportene. Kartet viser ikke endelig størrelser, utforming av landskap, sykkelplassering eller lignende.



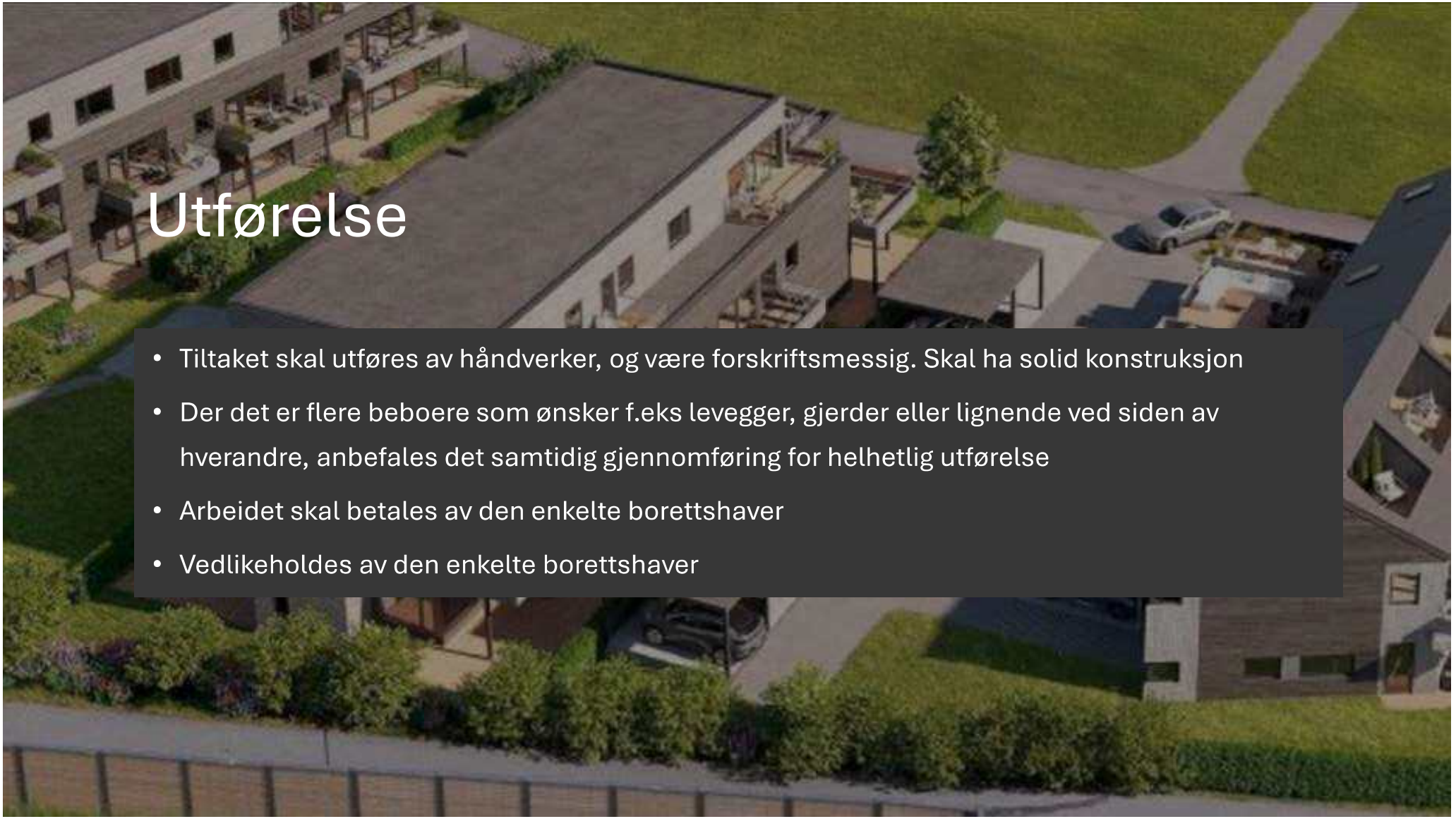
Retningslinjer for utvendige tiltak

Strandhagen Borettslag



Fremdriftsplan

- Alle tiltak skal søkes om til styret
- Tiltak skal ikke settes i gang før søknad er godkjent
- Om tiltaket er søknadspliktig i kommunen er borettshavers ansvar
- Søknad skal inneholde:
  - Detaljert beskrivelse av tiltaket. Størrelse, materialer osv.
  - llustrasjon, skisse eller bilde som forklarer og tydeliggjør tiltaket
- Naboer som berøres av tiltaket skal samtykke skriftlig



Utførelse

- Tiltaket skal utføres av håndverker, og være forskriftsmessig. Skal ha solid konstruksjon
- Der det er flere beboere som ønsker f.eks levegger, gjerder eller lignende ved siden av hverandre, anbefales det samtidig gjennomføring for helhetlig utførelse
- Arbeidet skal betales av den enkelte borettshaver
- Vedlikeholdes av den enkelte borettshaver

Hekk:
Bøk/agnbøk. Max hekkhøyde 160 cm

Bøk vil med sine flotte kraftige stammer og mange grener hurtig danne en tett hekk, som er vakker både om sommeren og vinteren. Bøkehekk er derfor velegnet som klippet hekk.

Når bladene springer ut om våren er de først lysegrønne og vil senere på sommeren skifte farge til blank mørkegrønn. Om høsten vil den få en vakker kobberfarge, som blir mer brun om vinteren. Bøkehekken beholder bladene på i den kalde årstiden og skjermer derfor relativt godt hele året rundt.

Bøk vokser ganske raskt (ca 30-60 cm i året) og bør derfor beskjæres hvert år, på sensommeren eller tidlig høst. Hekken blir tettere dersom den beskjæres. Planteavstand 3 stk per meter.





Foreslått vedtak:

Utvidelse av markterrasser:
Ved utvidelse av markterrasse skal samme materiale benyttes som ved eksisterende markterasse. Markterrasse kan utvides frem til flomvei, hekk må da evt erstattes av gjerde så flomvei ivaretas.
Skisse av avsatt uteareale til hver leilighet er retningsgivende.





Foreslått vedtak:

Levegg mellom markterasser:
Materiale: Bergene Holm Nord, som mørk kledning
Høyde : 160 cm fra platting til toppbord
Dybde: Som platting
Farge: Som husvegg den er montert mot
Utførelse: Tett, liggende kledning lik vegg den er montert mot

Gjerde/rekkverk mot fellesområder:
Materiale: Bergene Holm Nord, som mørk kledning
Høyde : 80 cmfra platting til toppbord
Lengde: max som plattingens lengde
Farge: Som levegg den er montert mot
Utførelse: Liggende spiler



Pergola i tre:
Treverk: Bergene Holm Nord, som mørk kledning
Solid konstruksjon
Høyde: 2,5 til maksimalt 3,5 meter
Pergola kan være frittstående eller montert mot husvegg.
Pergola utført i tre kan ha spilevegg som en del av skjerming mot vei.







Pergola i stål/ aluminium/ duk
Farge: Mest mulig lik fargen på rekkverk og vindusomramminger S6000-N Mørk grå. Pergola kan være frittstående eller montert mot husvegg.



OBS: Pergolaer kan være søknadspliktig til kommunene om den har vegger og tak (bebygget areal)
Der det er rekkverk skal evt pergola være på innsiden av dette.



Markiser:
Kasse: Mest mulig lik fargen på rekkverk og vindusomramminger S6000-N
Duk: Mest mulig lik fargetone som kledningen der markisen skal være
Markiser kan ha støtter i samme farge som kasse



Vindu screening:
Skinner/kasse: Farge S6000-N
Duk: Farge Sort





Overbygg over dører:
Som på nåværende inngangsparti

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.08.2025 13:23

Eiendom 3901-126/501

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	25.05.2023	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	126	Beregnet areal	3951	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	501	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (11)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Fyrmesterveien 16A	3186 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten
Fyrmesterveien 16B	3186 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten
Fyrmesterveien 16C	3186 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten
Fyrmesterveien 16D	3186 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten
Fyrmesterveien 16E	3186 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten
Fyrmesterveien 18	3186 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten
Fyrmesterveien 20A	3186 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten
Fyrmesterveien 20B	3186 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten
Fyrmesterveien 20C	3186 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten
Fyrmesterveien 20D	3186 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten
Fyrmesterveien 20E	3186 Horten	Havneområdet-Lystlunden	Horten	Horten

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.04.2023	Oppmålingsforretning	3901-126/449	Berørt	0
		3901-126/328	Avgiver	-3951
		3901-126/495	Berørt	0
		3901-9019/2	Berørt	0
		3901-126/496	Berørt	0
		3901-126/501	Mottaker	3951
01.01.2024	Omnummerering	3901-126/501	Mottaker	0

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300884397			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.09.2022	Areal, bolig (bruk/brutto)	913/257	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen

Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	913/257	Energikilde	oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	428/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	95	3	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	61	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	95	3	2	2	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	72	3	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	110	3	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	94	3	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	61	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	80	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	357/0	0/0	357/0
H02	Hovedetasje	5	357/0	0/0	357/0
H03	Hovedetasje	2	199/257	0/0	199/257

Bygg 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21801224			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	11.07.2001	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	11.07.2001	Areal, annet (bruk/brutto)	78/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	78/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	78/0	78/0

Bygg 3 av 4: Rekkehus

Bygningsnr	300951707			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.11.2022	Areal, bolig (bruk/brutto)	524,5/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	5	Areal, totalt (bruk/brutto)	524,5/0	Energikilde	Elektrisitet, Varmepumpe

Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	274,3/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	98	6	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	101	6	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	101	6	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	101	6	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	109,3	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	226,7/0	0/0	226,7/0
H02	Hovedetasje	0	251,3/0	0/0	251,3/0
H03	Hovedetasje	0	46,5/0	0/0	46,5/0

Bygg 4 av 4: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300884403			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.09.2022	Areal, bolig (bruk/brutto)	932,8/252	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	10	Areal, totalt (bruk/brutto)	932,8/252	Energikilde	Elektrisitet, Varmepumpe
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	434,8/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	80	3	2	2	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	81	3	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	80	3	2	2	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	93,8	2	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	110	4	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	89	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	350/0	0/0	350/0
H02	Hovedetasje	4	362,8/0	0/0	362,8/0
H03	Hovedetasje	2	220/252	0/0	220/252

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.08.2025 13:24

Eiendom 3901-126/501

Adresser (11)

Adresse	Poststed
Fyrmesterveien 16A	3186 Horten
Fyrmesterveien 16B	3186 Horten
Fyrmesterveien 16C	3186 Horten
Fyrmesterveien 16D	3186 Horten
Fyrmesterveien 16E	3186 Horten
Fyrmesterveien 18	3186 Horten
Fyrmesterveien 20A	3186 Horten
Fyrmesterveien 20B	3186 Horten
Fyrmesterveien 20C	3186 Horten
Fyrmesterveien 20D	3186 Horten
Fyrmesterveien 20E	3186 Horten

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Strandhagen Borettslag 1 C/O Bate BoligbyggelagPostboks 88 4001 Stavanger	931343696	Hjemmelshaver	1/1		
Strandhagen Borettslag 1 C/O Bate BoligbyggelagPostboks 88 4001 Stavanger	931343696	Hjemmelshaver	1/1		

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**126**	**501**	**0**	**0**	Fyrmesterveien 16A, 3186 HORTEN Fyrmesterveien 16B, 3186 HORTEN Fyrmesterveien 16C, 3186 HORTEN Fyrmesterveien 16D, 3186 HORTEN Fyrmesterveien 16E, 3186 HORTEN Fyrmesterveien 18, 3186 HORTEN Fyrmesterveien 20A, 3186 HORTEN Fyrmesterveien 20B, 3186 HORTEN Fyrmesterveien 20C, 3186 HORTEN Fyrmesterveien 20D, 3186 HORTEN Fyrmesterveien 20E, 3186 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)	3950.36m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1998.88m^2
Krav vedrørende infrastruktur	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	3951.21m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	212.92m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00384	Fyrmesterveien 7 og 9 (23.3.2015)	Boligbebyggelse	3932.77m^2
	3901 00384	Fyrmesterveien 7 og 9 (23.3.2015)	Gul sone iht. T-1442	2977.33m^2
	3901 00384	Fyrmesterveien 7 og 9 (23.3.2015)	Krav vedrørende infrastruktur	268.7m^2
	3901 00384	Fyrmesterveien 7 og 9 (23.3.2015)	Rød sone iht. T-1442	537.9m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00210	Ny riksvei 19 Borre - Horten (19.9.1990)

00247	Sollistrand/Linden (3.2.1997)
00285	Steinsnes 19/2 (5.3.2001)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

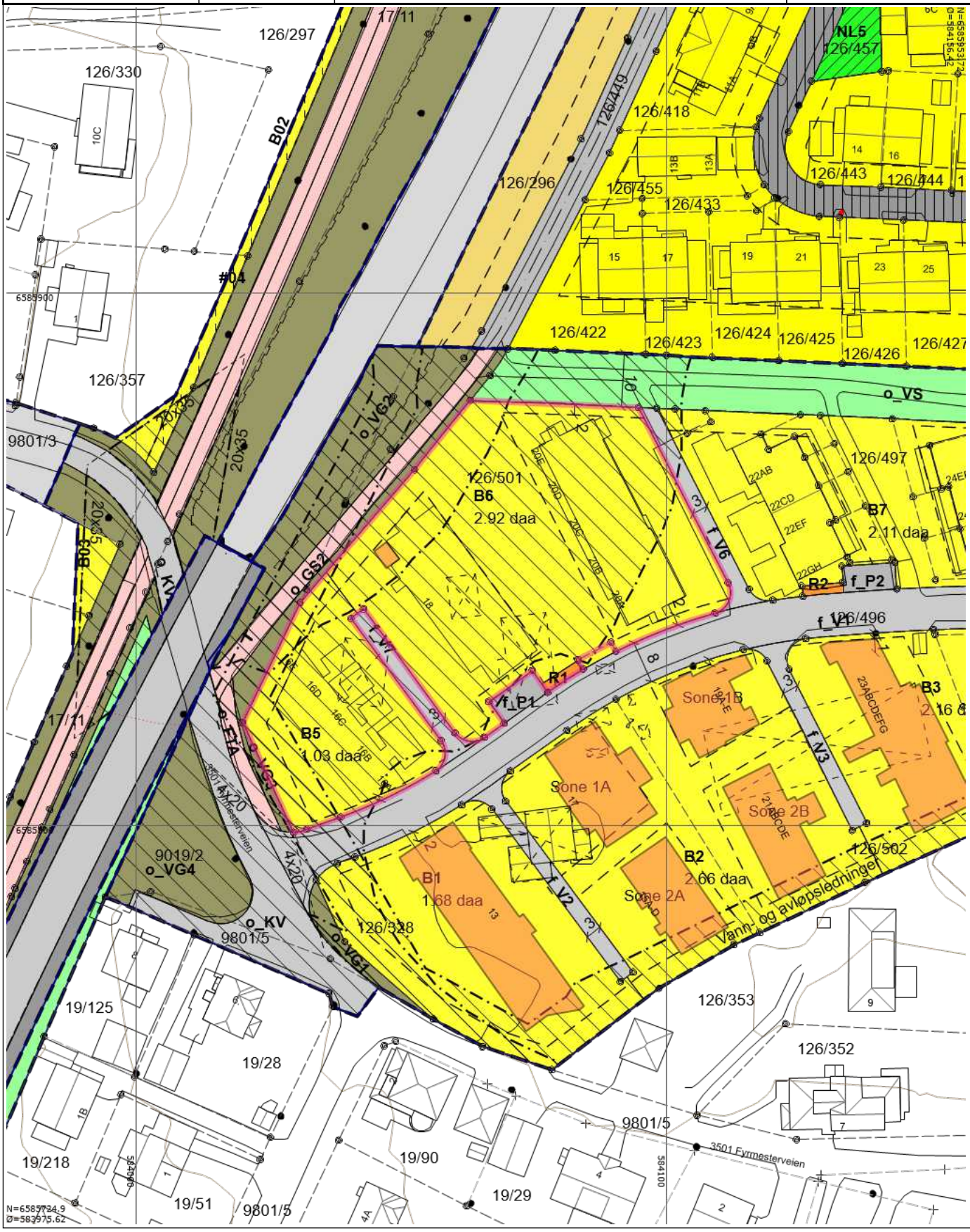
Det tas forbehold om feil og mangler.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 126	Bnr: 501	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fyrmesterveien 20C 3186 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Fyrmesterveien 7 og 9			

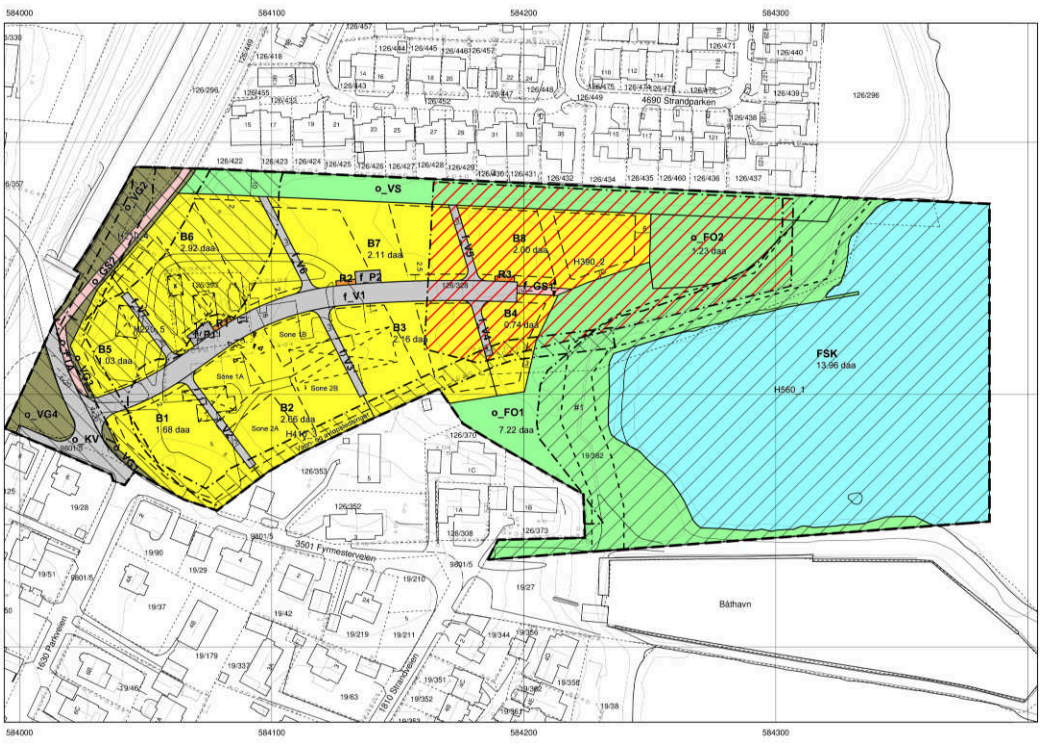
Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Sti
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpBestemmelseGrense
- Tunnelåpning
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Privat veg
- Annet spesialområde
- Felles lekeareal
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Krav vedrørende infrastruktur
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B1-B8 BOLIGBEBYGGELSE
- R1-R3 RENOVASJONSANLEGG

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- V1-V7 VEI
- KV KJØREVEI
- FTA FORTAU
- GS1,GS2 GANG-/SYKKELVEG
- VG1-VG4 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL
- P1-P2 PARKERINGSPLASSER

GRØNNSTRUKTUR

- FO1,FO2 FRIOMRÅDE
- VS VEGETASJONSSKJERM

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- FSK FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

HENSYNSSONER

- H560_1 ANGITT HENSYNSSONE - BEVARING NATURMILJØ
- H410_1 INFRASTRUKTURSONE + KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR
- H370_1 ANNEN FARE - FORURENSET GRUNN
- H210 STØYSONE - RØD SONE IHT. T-1442
- H220 STØYSONE - GUL SONE IHT. T-1442

ANDRE JURIDISKE FLATER

- BESTEMMELSESOMRÅDE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- REGULERT STØYSKJERM
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

NORD

M 1:1000

EUREFS UTM32 - ekvidistanse 1 m

HORTEN KOMMUNE

0701 00384

DETALJREGULERING FOR FYRMESTERVEIEN 7 OG 9

Komplett planforslag 03.09.2014 | Forslagsstiller: - | Asplan Viak AS

Parsdata/kart, leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Asplan Viak AS	15.08.14	LK	Utlagt til off. ettersyn i sidrommet 26.09. - 10.11.2014		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tilg komm.	09.09.14	TVA	Jfr. HBOR sak nr. 092/14	09.09.14	
Ny datasett fra forslagsstiller	19.02.15		Vedtatt i HBOR, sak nr. 017/15	03.02.15	
Kontroll av plankartet, ny presentasjon. Tilg komm.	31.01.15	CDY	Kommunestyrets vedtak, sak nr. 011/15	23.02.15	
			Varsel om oppstart av mindre endring	27.05.17	
			Mindre endring behandlet i HBOR, sak nr. 053/17	05.09.17	
			Mindre endring vedtatt i kommunestyret, sak nr. 088/17	26.09.17	
Revisjon jf. kommunestyrets vedtak av 26.09.2017	11.10.17	CDY			

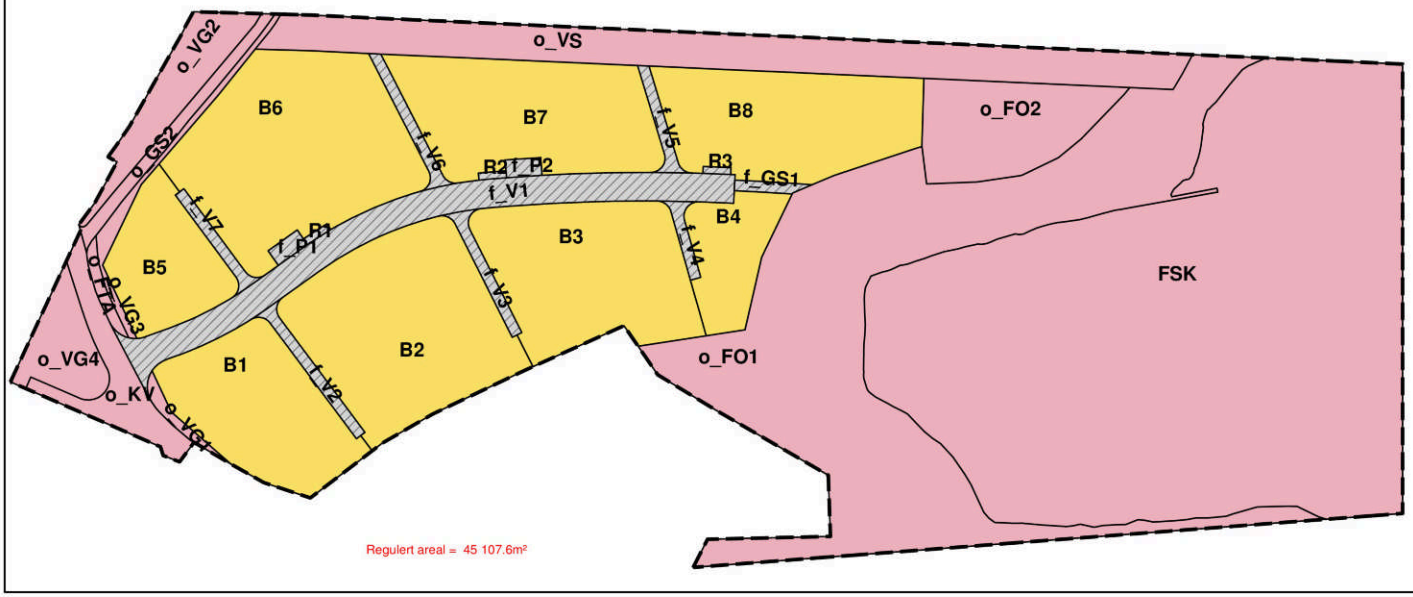
EIERFORM

PLANID
0701 00384

11.10.2017 cdy

Tegnforklaring

- Vert. nivå 2 (på bakken)
- RpFormålGrense
- RpGrense
- offentlig
- felles
- annen eierform (privat)



Regulert areal = 45 107.6m²

Saksbehandler:
Berit Vasstrand, tlf: 330 85 112

Vår ref.:
17/47722/ 17/2939

Deres ref.:

Fyrmesterveien 7-9, 126/328 - plannr 384 - bestemmelser til detaljreguleringsplan

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR FYRMESTERVEIEN 7 OG 9 – PLAN NR 384

Planområdet omfatter hele eller deler av gbnr 126/296, 126/328, 126/393, 126/449, 9801/5 og 9019/2.

Revidert 12.10.2017 i tråd med kommunestyrets vedtak om mindre reguleringsendring 26.09.2017, sak 098/17.

Plantype	Detaljert reguleringsplan
Planid	0701 00384
Arkivsak	17/2939 (mindre endring av reguleringsplan), 11/1770 (utarbeiding av reguleringsplan)

PLANFORESPØRSEL		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	30.04.2013	045/13
Kommunestyret	13.05.2013	042/13

1. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	09.09.2014	092/14

2. GANGS BEHANDLING		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	03.02.2015	017/15
Kommunestyret	23.02.2015	011/15

ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING – mindre endring: 384 E1		
Politisk organ	**Dato**	**Saksnummer**
Hovedutvalg for bygg, regulering og næring	05.09.2017	053/17
Kommunestyret	26.09.2017	098/17

§1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for en utbygging av arealet med konsentrert småhusbebyggelse i kombinasjon med noen lavblokk. Utgangpunktet er å kunne tilby litt variasjon i boligstørrelser. Det skal sikres siktlinjer gjennom bebyggelsen fra Strandparken og det skal legges til rette for kommunikasjonslinjer i vest - østlig retning gjennom området. Det skal legges vekt på allmennhetens tilgjengelighet i friområder langs sjøen.

§2 REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 13.1.2015. I tillegg gjelder rekkefølgekrav § 3.1. d).

Området reguleres til følgende formål (§12-5):
(formålskoden / reguleringsplan - koden står i parentes)

• **Bebyggelse og anlegg**
Boligbebyggelse (B1-8) (1100)

• **Samferdsel og teknisk infrastruktur**
Veg (V1 – V6) (2010)
Kjøreveg (KV)
Annen veggrunn – grøntareal (VG1 - VG4) (2019)
Fortau (FTA) (2012)
Gang- og sykkelveg (GS1, GS2) (2015)

• **Grønnstruktur**
Friområde (FO1, FO2) (3040)
Vegetasjonsskjerm (VS) (3060)

• **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FSK) (6720)

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav

a. Minst en nærlekeplass skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for 3. bolig i planområdet. Nærlekeplasser opparbeides deretter før det gis midlertidig brukstillatelse for hver 20. bolig.

b. Lekeplass i Fo2 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig nr 30 i planområdet.

c. Støyskjerm mot Rv19 og støyskjermingstiltak på bebyggelse skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B5 og B6.

d. Fortau i bredde 2,5 meter langs østsiden av Fyrmesterveien og Steinsnesveien skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. bolig i planområdet. Fortauet skal opparbeides helt frem til og knyttes til gang- og sykkelveg på det gamle jernbanesporet som omfattes av reguleringsplan nr 00381.

e. Turveg gjennom VS skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bolig nr 20.

f. Parkeringsplasser skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for den enkelte boenhet.

g. GS1 og sti mellom GS1 og kyststi skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B8.

h. Felles Veg1 (f_V1) skal være opparbeidet frem til det felt som det søkes igangsettingstillatelse for. Samtidig skal andre, tidligere brukte atkomster stenges.

3.2 Dokumentasjonskrav

a. Det skal sammen med rammesøknad følge med en detaljert landskapsplan for det enkelte delfelt. Landskapsplan skal minimum vise:

- Funksjonsangivelser
- Bebyggelsens plassering
- Atkomstforhold, interne veger og stier, parkering, biloppstillingsplasser og miljøstasjoner/renovasjon
- Pumpestasjon
- Opparbeiding av grøntarealer og private uteoppholdsarealer
- Felles uteoppholdsarealer og felles lekearealer med utforming, apparater, terrengbehandling og vegetasjon.
- Snitt med terrengendringer (eks. og nytt terreng)
- Evt. åpne løsninger for håndtering av overvann

b. Det skal sammen med rammesøknad til første byggetrinn leveres en overordnet landskapsplan for opparbeidelse av friområder (FO1 og FO2), inkl. lekeplass, tildekking / flytting av eksisterende overvannsledning, samt vegetasjonsskjerm (VS) og støyskjerm. Se punkter til landskapsplan over.

c. Før det gis rammetillatelse innenfor planområdet skal det foreligge godkjent kommunalteknisk plan for området. Kommunalteknisk plan skal minimum vise løsninger for vann- og avløp, overvann og veianlegg, inkl etablering av pumpestasjon.

d. Geotekniske vurderinger av byggegrunn og fundamenteringsløsninger og områdestabilitet og lokalstabilitet skal foreligge ved i rammesøknad. Oppfylling av arealene skal være en del av den geotekniske vurderingen.

e. Miljøsaneringsbeskrivelse for forurensede masser skal foreligge ved rammesøknad.

f. Dokumentasjon på rene masser (miljøteknisk vurdering etter terrengbearbeiding) skal foreligge ved søknad om midlertidig brukstillatelse

g. Støyskjermingstiltak for bebyggelse i gul støysone skal vises i rammesøknad.

3.3 Kulturminner

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 arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

3.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr. Rundskriv T-1442 / 2012) skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen.

Støyfølsom bebyggelse med støynivå på fasaden over L_{DEN} 65 dB (rød støysone) etter støyskjermende tiltak tillates ikke oppført.

Ved etablering av boliger i gul støysone skal alle boenheter ha en stille side, og tilgang til privat uteoppholdsareal, minimum 6 kvm med «støysone < 55dBLden».

Stue og soverom skal ha vindu som kan åpnes mot stille side. Stille side skal ikke utsettes for støy over 55 dBLden.

Det skal etableres en støyskjerm mot Rv 19. Støyskjermen kan være maks 2,5 meter i høyde og skal utformes med absorberende materiale.

Følgende støynivåer skal være gjeldende for veitrafikkstøy:

Støykilde	Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB

Kapitel 4 i T-1442/2012 skal være gjeldende for anleggsperioden og følgende krav gjelder for støy ved tilgrensende bebyggelse:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger	65	60	45

Følgende skjerping av grenseverdiene gjelder for langvarige arbeider (anleggsarbeid som gir støyulemper i lengre enn 6 uker):

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

Dersom flere bygg- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode, forutsatt at det ikke er lenger opphold i arbeidet enn 1 måned.

3.6 Universell utforming og tilgjengelighet

Gangadkomst til boliger og felles uteoppholdsareal skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Dette gjelder også for turveg i VS.

Lekearealene og adkomst til disse skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig. Underlag og lekeplassutstyr skal ha gode kontraster.

Ved nyplanting skal ikke giftige planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner benyttes i planområdet. Dette gjelder særlig or, bjørk, vier, selje, hassel og hannplanter av pil som har store pollenutslipp.

Vegetasjon og beplantning skal ikke redusere den frie bredden for gangatkomster og stier.

3.7 Matjord

Matjordlaget skal ivaretas i anleggsperioden, for å kunne brukes som toppdekke i hagene og grøntanleggene.

3.8 Forurenset grunn
I område med påvist forurensning i grunnen skal det skiftes ut eller fylles opp med rene masser. For samtlige uteoppholdsareal og lekeareal skal minst 1 meters topplag bestå av rene masser.

3.9 Minste gulvnivå
Innenfor planområdet skal ny bebyggelse over terreng etableres med laveste gulvnivå på kote +2,5. Parkering, boder, tekniske rom og liknende kan ligge under kote + 2,5, dersom det sikres mot vanninntregning.

3.10 Parkering
a) Det skal avsettes min. 1,25 parkeringsplasser for hver boenhet.
b) Det skal etableres minst 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering skal etableres nært inngangspartier til bebyggelsen.
c) Garasjer skal integreres i boligenes 1. etasje.
d) Carport over biloppstillingsplass tillates.

3.11 Lek og uteopphold
a) Minste uteoppholdsareal MUA per boenhet i rekkehus skal være 150 kvm, hvorav 75 kvm skal være privat uteoppholdsareal. Minimum 50 kvm av privat MUA skal være sammenhengende og med minimum bredde 5 meter, og være knyttet til boenhetens fasade.

For leiligheter i sammenhengende leilighetsbygg (3 enheter eller flere) skal MUA være 75 kvm per boenhet, hvorav minimum 10 kvm skal være privat uteoppholdsareal.

b) I beregning av felles uteoppholdsareal inngår nærlekeplasser og areal rundt bebyggelse med minimum bredde 3 meter, som ikke inngår i privat MUA. Samtlige fellesareal og nærlekeplasser er felles for boligene i hele planområdet og arealberegning for lek og for felles MUA er derfor ikke bundet opp til hvert enkelt felt for boligbebyggelse.

c) Det skal etableres felles nærlekeplass på minst 100 kvm per 20 boenheter.

Illustrasjonsplan, datert 8.12.2014 er førende for plassering av lekeplassene.

Nærlekeplassene skal utstyres med minst tre lekeapparater og sitteplasser. Noen av lekeapparatene kan være utformet gjennom terrengbehandling eller bruk av naturlige elementer.

Nærlekeplassene skal sikres gode solforhold (minst 50 % av lekearealet skal være solbelyst kl. 15.00 ved jevndøgn og kl 18.00 ved sommersolverv) og skjermes mot sterk vind, trafikkfarer, støy og helsefarlige forhold.

d) Det skal etableres en områdelekeplass. Se bestemmelse § 6.2.

3.12 Utforming
a) Innenfor planområdet skal det være variasjon i takform. Det tillates saltak, pulttak og flatt tak. Ved pulttak skal takvinkel være maksimalt 15 grader.

b) Ved etablering av sammenhengende boligrekker og lavblokk skal bygningene gis brytninger i fasaden i form av endret materiale, mindre forskyvninger i fasaden eller andre tiltak som gjør at sammenhengende bygningsvolum får en tydelig oppbrutt form og fremstår som mindre massivt og tungt.

c) Bebyggelsen skal følge terrengformen, slik at høyder trappes ned mot sjøen.

e) Bebyggelsen skal etableres med en variasjon i boligstørrelser.

f) Illustrasjonsplan, datert 8.12.2014 skal være førende for bebyggelsens hovedretning og organisering.

g) Terrengoppfylling tillates kun for områder som ligger lavere enn c+3. I disse områdene tillates maks oppfylling til kote +3 meter.

Lekeplassen i Fo2 skal ligger lavere i terrenget enn B8.

3.13 Energiforsyning
Det kreves varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes til romoppvarming, ventilasjonsvarme, varmtvann og kjøling, jfr at planområdet ligger innenfor område med fjernvarmekonsesjon.

3.14 Pumpestasjon
Det tillates etablert en pumpestasjon innenfor planområdet. Pumpestasjon skal bygges etter kommunal standard og ha kjøreatkomst. Pumpestasjon skal utgjøre maks 10 kvm og utformes med trebekledning. Ved plassering innenfor boligformål skal pumpestasjonen forholde seg til angitte byggegrenser.
Dersom pumpestasjon etableres i FO1 eller FO2 skal den plasseres så nærme bebyggelsen som mulig.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse –B1 til B8
a) Innenfor feltene tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse i 2 etasjer. I B1, B2 sone 1A og 1B og B6 tillates det oppført lavblokk i 3 etasjer.

b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Hensikt med byggegrensene er å sikre åpne siktlinjer gjennom bebyggelsen.

c) Området skal ha en tetthet på min 4 boliger per daa. Areal som inngår i beregningsgrunnlaget omfatter boligformål (B1-B8), parkering (P1 og P2), interne veger (V1-V7, og f_GS), renovasjonsanlegg (R1-R3) og 50 % av område o_FO2, jfr beregningsmetodikk i regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

d) Maksimalt bebygd areal er m²-BYA 6900 m².

Øvre grense for utnyttelse for selve boligbebyggelsen er maks m² - BYA 4550 m². Parkering på bakken, mindre bygninger for renovasjon/pumpehus og utkragede balkonger fra og med 2. boligetasje, med maks utkraging 2 meter, regnes ikke med i maks m² -BYA for selve boligbebyggelsen (se også § 4.1.1 for m²-BYA boligbebyggelse per felt)
e) Dersom ikke annet er oppgitt i bestemmelse § 4.1.1 skal gesimshøyde ikke overstige 7 meter og mønehøyde ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.1 Utnyttelse og høyde pr delfelt, jfr § 4.1

Felt	m²-BYA boligbebyggelse	Høydebestemmelse
B1	550 m²	50 % av bebyggelsen tillates oppført i tre etasjer med maks gesimshøyde og maks mønehøyde 9,5 meter.
B2	850 m²	Sone 1a og 1b: Bebyggelse

		tillates oppført i tre etasjer med maks gesimshøyde og maks mønehøyde 9,5 meter.
B3	700 m²	
B4	150 m²	
B5	300 m²	
B6	850 m²	60 % av bebyggelsen tillates oppført i tre etasjer med maks gesimshøyde og maks mønehøyde 9,5 meter.
B7	600 m²	
B8	550 m²	

4.1.2 B2
a) Mellom sone 1 og sone 2 skal det etableres en nærlekeplass på minimum 100 kvm og det skal sikres gjennomgang mellom f_V2 og f_V3, med minimum bredde 3 meter.

4.1.3 B4
a) I grense mot friområde FO1 skal det etableres et tydelig skille mellom privat og offentlig grunn. Dette skal gjøres gjennom beplantning av hekk eller etablering av terrengforskjell, hvor friområdet legges på et lavere nivå enn B4. Det skal vektlegges god terrengutforming mot friområdet.

b) Det skal opparbeides en gangatkomst mellom f_V4 og o_FO1, minste bredde 2 meter.

c) Innenfor feltet skal det etableres en nærlekeplass på min 100 kvm.

4.1.4 B6
a) Innenfor feltet skal det etableres en nærlekeplass på minimum 250 kvm.

b) Det skal opparbeides gjennomgang mellom atkomstveg f_V1 og nærlekeplass, med en bredde på minimum 3 meter.

4.1.5 B7
a) Det skal sikres gjennomgang mellom atkomstveg f_V1 og vegetasjonsskjerm o_VS1, med bredde på minimum 3 meter.

b) Innenfor feltet skal det etableres en nærlekeplass på minimum 100 kvm.

4.1.6 B8
I grense mot friområde skal det etableres et tydelig skille mellom privat og offentlig grunn. Dette skal gjøres gjennom beplantning av hekk eller etablering av terrengforskjell hvor friområdet legges på et lavere nivå enn B8. Det skal vektlegges god terrengutforming mot friområde.

4.2 Renovasjon
Renovasjonsløsninger skal være i tråd med gjeldende renovasjonsregler.
Renovasjonsanlegg skal være nedgravd eller innebygget i separat bod med tak. Mindre endring av formålsgrense tillates.

§5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg f_V1

Veg f_V1 skal være felles privat veg for samtlige boliger i planområdet. Vegen skal opparbeides med minimum 4,5 meter asfaltbredde. Vegen skal utformes for lav hastighet. Snøopplag og grøftearealer skal sikres innenfor vegformålet.

Retningslinje: Vegen skal være allment tilgjengelig for gang- og sykkeltrafikk.

5.2 Veg f_V2 til f_V6
Veg f_V2 til f_V6 skal være felles private veger samtlige boliger i planområdet. Vegene skal opparbeides med minimum 2,5 meter av asfalt eller annet fast dekke.

5.3 Kjøreveg o_KV
Kjørevegen er offentlig areal.

5.4 Fortau o_FTA1
Fortau skal opparbeides med minimum bredde 3 meter. Fortau skal være offentlig areal.

5.5 Gang- og sykkelveg f_GS1
GS-veg skal opparbeides med fast dekke. Boliger i felt B8 tillates kjøreatkomst over f_GS1. f_GS1 skal være felles for samtlige boliger i planområdet.

Retningslinje: Gang- og sykkelvegen skal være allment tilgjengelig for gang- og sykkeltrafikk.

5.6 Annen veggrunn o_VG1 og o_VG2
O_VG1 og o_VG2 er offentlige arealer som utgjør grøftareal til nærliggende veg.
Innenfor VG2 tillates det oppført støyskjerm, med maks høyde 2,5 meter

5.7 Parkering f_P1 og f_P2
Innefor P1 og P2 skal minimum 5 % av parkeringsplassene være tilpasset for funksjonshemmede.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde – o_FO1
Innenfor friområdet kan det etableres et større lek- og aktivitetsområde.

Innenfor formålet skal det etableres kyststi med fast dekke, se § 9. Det tillates etablert benker langs med stien.

Det skal sikres en gangforbindelse mellom f_GS1 og kyststien.

Det tillates oppført en pumpestasjon i grense mot B4 og B8.

Det er ikke tillatt med privat lagring i friområde, med unntak av nåværende lagring av fritidsbåter i vinterhalvåret. Båtopplaget skal ikke være til hinder for framføring og bruk av kyststien.

6.2 Friområde – o_FO2
Innenfor friområde FO2 skal det etableres en større sammenhengende lekeplass; områdelekeplass. Friområdet/lekeplassen skal være offentlig og tilgjengelig for alle.

Innenfor FO2 skal det legges opp til aktiviteter for større barn (6-15 år) i form av ball-løkke, sandvolleyballbane eller liknende og samlingsplass i form av benker, grillplass og lignende. Formålet med lekeplassen er å stimulere til kreativ lek, motorisk utvikling gjennom aktiv bruk

av kroppen og skal også kunne fungere som samlingsplass, men ikke på bekostning av muligheten til lek og fysisk utfoldelse. Aktiviteter skal tilpasses beliggenheten (strandsone).

Lekeplassen skal utformes med beplantning og terrengbehandling for å skape soner for opphold og beskytte mot vind. Det tillates ikke beplantning med høyde over 2 meter.

Lekeplassen skal ligge lavere i terrenget enn B8.

6.3 Vegetasjonsskjerm o_VS
O_VS er offentlig. Eksisterende trær skal bevares. Trær som eventuelt fjernes eller blir ødelagt, skal erstattes med nye trær.

Det skal etableres gruset turveg gjennom området, minste bredde 2,5 meter. Turveg skal kobles til o_GS2 og skal kunne brukes av syklister og barnevogner.

§7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Tildekking/flytting av eksisterende overvannsledning tillates.

§8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssoner – frisikt
Avkjørsler/kryss skal ha frisikt som vist på plankartet. Frisiktslinjene skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstående oppstammede trær kan tillates.

8.2 Sikringssone – vannledning, overvannsledning og kloakkledning
Byggegrense til eksisterende ledninger er 4 meter. Dersom ledningene flyttes oppheves hensynssonen.

8.3 Faresone – forurenset grunn
Innenfor sonen er det påvist forurensning, jf § 3.2 og § 3.8.

8.4 Sone med angitt særlig hensyn – bevaring naturmiljø
Tiltak som kan skade naturmiljø i strandsonen tillates ikke.

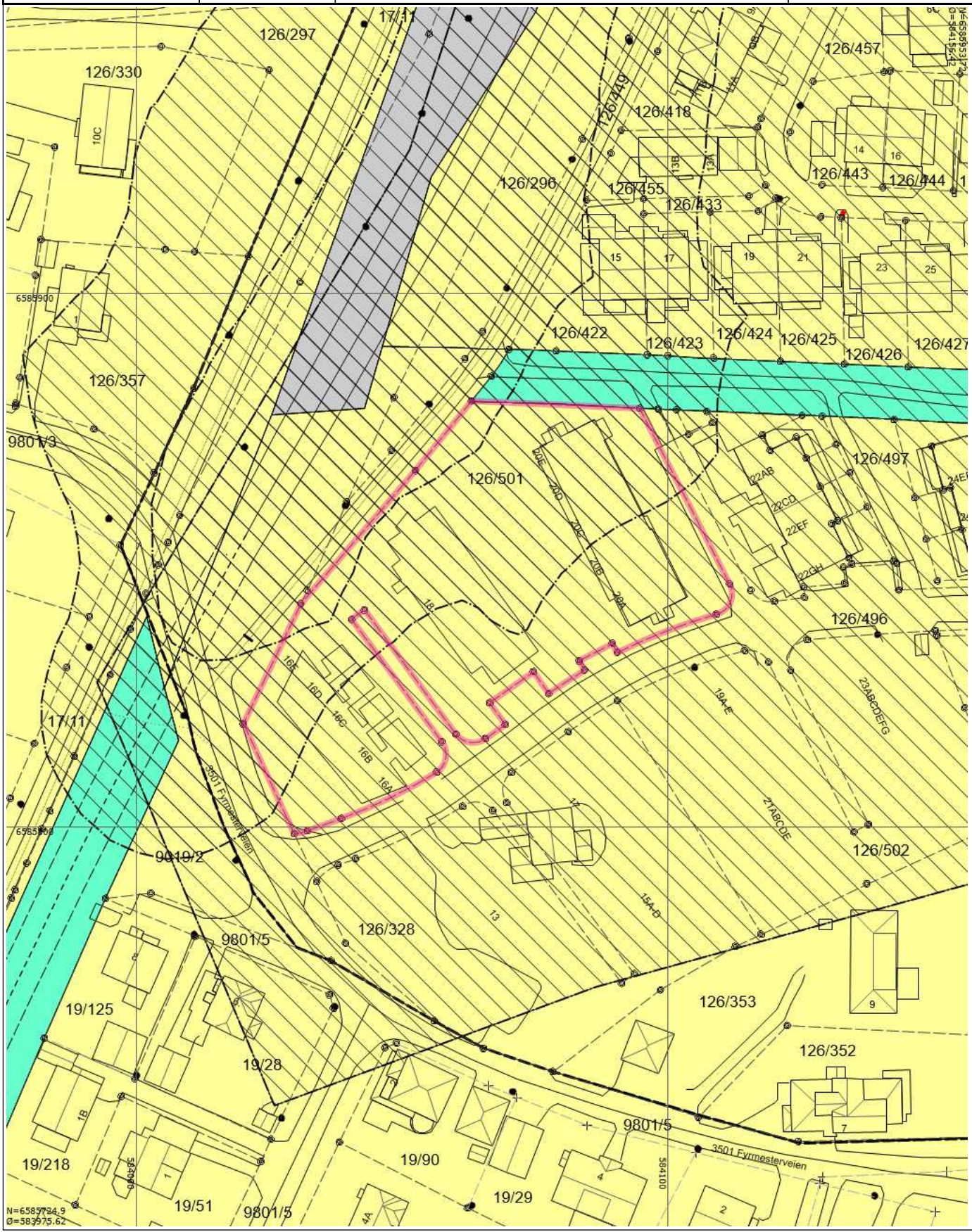
§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDE – kyststi
Innenfor bestemmelsesområde skal eksisterende kyststi videreføres, alt etableres ny kyststi. Kyststien skal ha fast dekke. Minimum bredde 1,5 meter.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 126	Bnr: 501	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fyrmesterveien 20C 3186 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

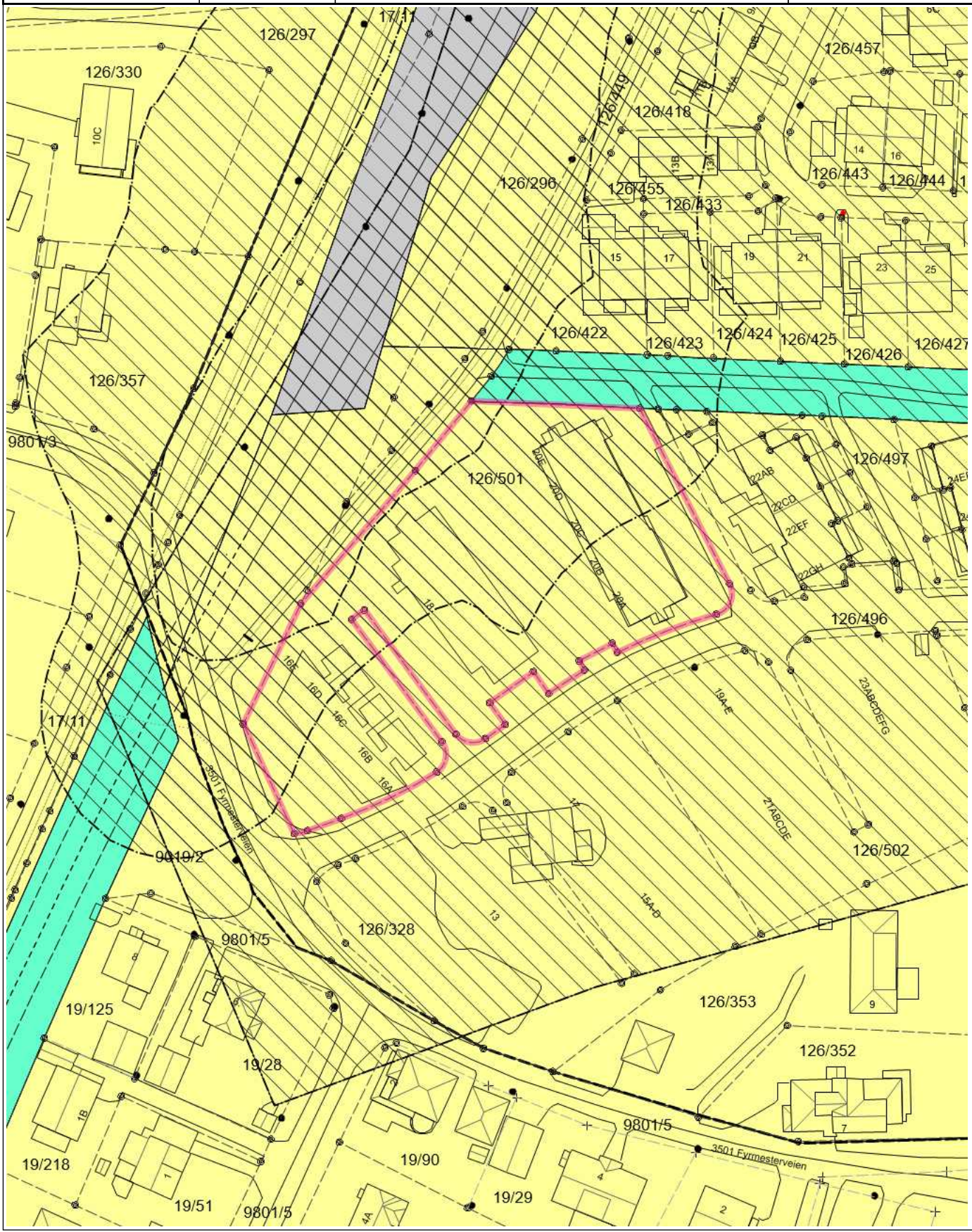
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Sti
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for infrastruktursoner
- Grense for støysoner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 126	Bnr: 501	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fyrmesterveien 20C 3186 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

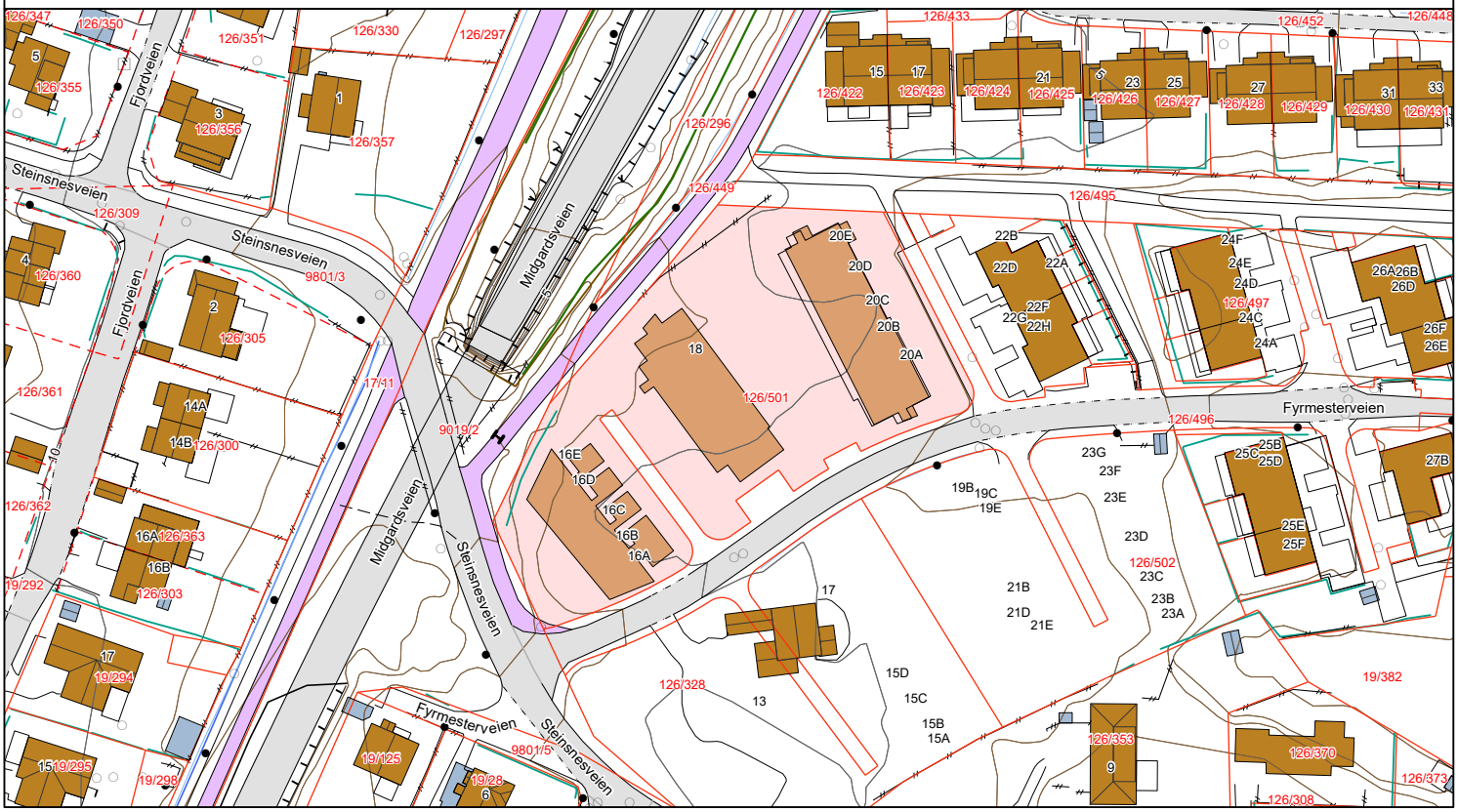
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Sti
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for infrastruktursoner
- Grense for støysoner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Fyrmesterveien 16E, 3186 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/126/501/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3951 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2025

N



ePlassen

Matrikkelkart

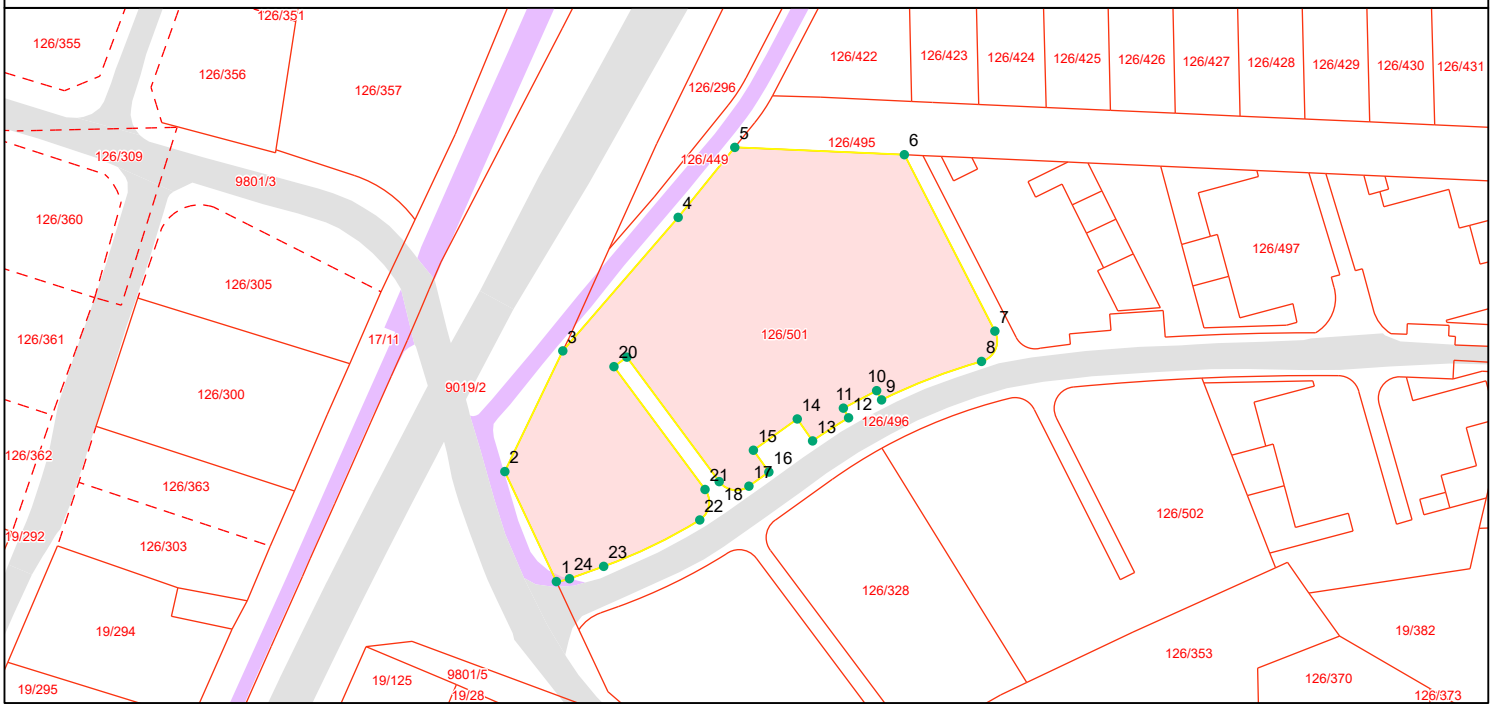
Adresse: **Fyrmesterveien 16E, 3186 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/126/501/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3951 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.08.2025

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: 3951 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6585798.71	584029.68	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	22.72	0
2	6585819.28	584020.06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	25.04	0
3	6585841.85	584030.88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	33	0
4	6585866.82	584052.42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	16.84	0
5	6585879.91	584062.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	31.71	0
6	6585878.54	584094.64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	37.09	0
7	6585845.55	584111.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	7.09	3.993
8	6585839.88	584109.05	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	20.04	110.72
9	6585832.68	584090.39	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	1.96	0
10	6585834.41	584089.47	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	7.02	0
11	6585831.14	584083.26	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	2.05	0
12	6585829.33	584084.23	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	8	109.675
13	6585825.01	584077.51	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	5.01	0
14	6585829.12	584074.65	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	10.07	0
15	6585823.27	584066.46	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	5	0
16	6585819.19	584069.35	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	4.57	0
17	6585816.55	584065.63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	6.23	3.987
18	6585817.4	584060.08	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	28.99	0
19	6585840.68	584042.84	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	3	0
20	6585838.9	584040.43	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	28.6	0
21	6585815.93	584057.43	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	6.47	4.003
22	6585810.23	584056.45	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	19.98	97.662
23	6585801.55	584038.51	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	6.79	0
24	6585799.24	584032.13	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	5	2.52	8.003

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	126	Bruksnr.	501	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Fyrmesterveien 20C						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	653	08.11.2024

	Offentlig	Privat
Vei		X

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.07.2025
Restanse:	kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	6 775,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	5 945,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr og eiendomsskatt gjelder for 12 boenheter

Informasjon om eiendomsskatt: Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:

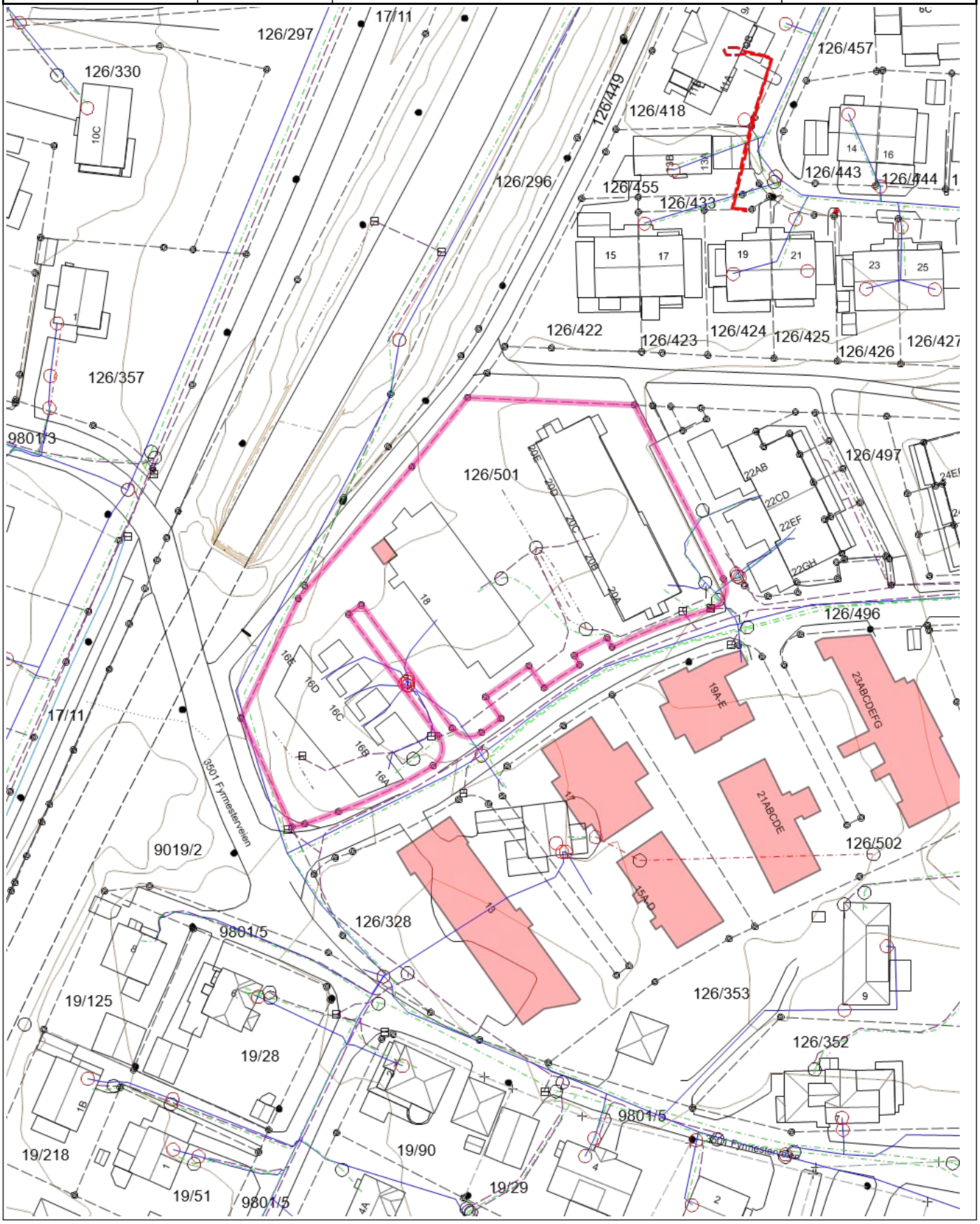
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 126	Bnr: 501	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fyrmesterveien 20C 3186 HORTEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: James Stevenson
Direkte telefon: 90366030
Vår ref.: 23/51230 / 20/6186-54
Arkiv: GBNR-126/328, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 21.11.2023

SPIR Arkitekter AS
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		762/23

Fyrmesterveien 18, 20 A,B,C,D,E, 126/501 - lavblokk m/12 boenheter (hus 13) + lavblokk m/ 10 boenheter (hus 14) felt B6 - ferdigattest - Vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for lavblokk (hus 13 og 14)

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: lavblokk hus 13 og 14 (fyrmesterveien 18-20)

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

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 09 datert 24.10.2023.

Sakens historikk:
Rammetillatelse gitt i sak: D-180/21 av 25.05.2021.
Igangsettingstillatelse trinn 1 – pelearabeid er gitt i sak D-302/22 av 25.05.2022
Igangsettingstillatelse trinn 2 – grunnarbeider, VA og plasstøpt betong er gitt i sak D-360/22 av 22.06.2022.
Igangsettingstillatelse trinn 3 - 3 montering av stål og betongelementer er gitt i sak D-577/22 av 22.09.2022.
Igangsettingstillatelse trinn 4 -resterende arbeid er gitt i sak D-610/22 av 11.10.2022.

Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer:
Fyrmesterveien 18 - 300884397
Fyrmesterveien 20 A, B, C, D, E - 300884397

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

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

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

Med hilsen

Thea Sjuve Johansen
Enhetsleder

James Stevenson
fagleder byggesak

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1166932	A-01 Situasjonsplan
	1166933	A-11 Plan 1. Etasje
	1166934	A-12 Plan 2. Etasje
	1166935	A-13 Plan 3. etasje
	1166936	A-20 Snitt m_tilstøtende terreng
	1166937	A-25 Fasade Nord og Sør
	1166938	A-26 Fasade Vest og Øst hus 13
	1166939	A-27 Fasade Øst og Vest hus 14
	1166940	A13-11 Plan 1. Etasje
	1166941	A13-12 Plan 2. Etasje
	1166942	A13-13 Plan 3. etasje
	1166943	A13-20 Snitt A
	1166944	A13-25 Fasader
	1166945	A14-11 Plan 1. Etasje
	1166946	A14-12 Plan 2. Etasje
	1166947	A14-13 Plan 3. etasje
	1166948	A14-20 Snitt A
	1166949	A14-25 Fasader

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 23/42143 / 20/6186-49
Arkiv: GBNR-126/328, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 11.09.2023

Spir Arkitekter AS
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		584/23

Fyrmesterveien 18, 20 A,B,C,D,E, 126/501 - lavblokk m/12 boenheter (hus 13) + lavblokk m/ 10 boenheter (hus 14) felt B6 - midlertidig brukstillatelse -vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis midlertidig brukstillatelse for Fyrmesterveien 18 og 20.
Frist for søknad om ferdigattest settes til 31.10.2023.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om midlertidig brukstillatelse for: Fyrmesterveien 18 og Fyrmesterveien 20 A,B,C,D. Utdrag søknaden:

Dato for søknad om ferdigattest	31.10.2023

Midlertidig brukstillatelse søkes for	
☒ Hele tiltaket ☐ Deler av tiltaket	Hvis det søkes for deler av tiltaket, beskriv hvilken del det søkes for nå

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest
Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for Innvendig gjenstår noe belistning og malingsflikk. Utvendig gjenstår mintering av glassbaldakiner over inngang. Det er satt opp et midlertidig rekkverk på terrasse over carporter (nr 20) og disse blir erstattet med permanent rekkverk før innflytting. Brannalarm er ferdig montert og blir satt i drift denne uken. Vi mener at det ikke foreligger noen mangler som påvirker sikkerhetsnivået. Entreprenør vil sende bekreftelse på at disse arbeidene er sluttført rett over kommende helg.
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse

Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager		
Har tiltaket pr i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor		
Følgende arbeider vil bli utført innen:	Dato	
Type arbeider		
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato	

I mail datert 05.09.2023 har ansvarlig søker gitt følgende opplysninger om sikkerhetsnivå:

> Vi har akkurat fått tilbakemelding fra entreprenør at alle punkter som har med sikkerhet i bygget å gjøre er på plass og at det ikke er noe som er til hinder for at bygget kan tas i bruk.

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 7 datert 07.09.2023.

Sakens historikk:
Rammetillatelse gitt i sak: D-180/21 av 25.05.2021.
Igangsettingstillatelse trinn 1 – pelearabeid er gitt i sak D-302/22 av 25.05.2022
Igangsettingstillatelse trinn 2 – grunnarbeider, VA og plasstøpt betong er gitt i sak D-360/22 av 22.06.2022.
Igangsettingstillatelse trinn 3 - 3 montering av stål og betongelementer er gitt i sak D-577/22 av 22.09.2022.
Igangsettingstillatelse trinn 4 -resterende arbeid er gitt i sak D-610/22 av 11.10.2022.

Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer:
Fyrmesterveien 18 - 300884397
Fyrmesterveien 20 A,B,C,D,E - 300884397

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Med bakgrunn i søkers opplysning om at sikkerhetsnivå er tilstrekkelig for å kunne tas i bruk finner kommunen grunnlag for å kunne utstede midlertidig brukstillatelse.

Konklusjon
Det innvilges midlertidig brukstillatelse. Frist for å søke om ferdigattest settes til 31.10.2023.

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

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagleder byggesak

Strandhagen Horten AS

Vedlegg:

Dok.dato	Dok.ID	Tittel
	1430948	Fyrmesterveien 18, 20 A,B,C,D,E, 126/501 - lavblokk m/12 boenheter (hus 13) + lavblokk m/ 10 boenheter (hus 14) felt B6 - gjennomføringsplan

11.08.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-126/501/0 Andel 10 H0202
Adresse
Fyrmesterveien 20C
3186 Horten
H0202

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 22/47119 / 20/6186-41
Arkiv: GBNR-126/328, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 11.10.2022

Spir Arkitekter AS
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		610/22

Fyrmesterveien 18, 20 A,B,C,D,E, 126/328 - lavblokk m/12 boenheter (hus 13) + lavblokk m/ 10 boenheter (hus 14) felt B6 - Igangsettingstillatelse trinn 4 - resterende arbeid - vedtak

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

- Vilkår gitt i rammetillatelsen må ivaretas.
- Alt bygningsavfall skal leveres godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER

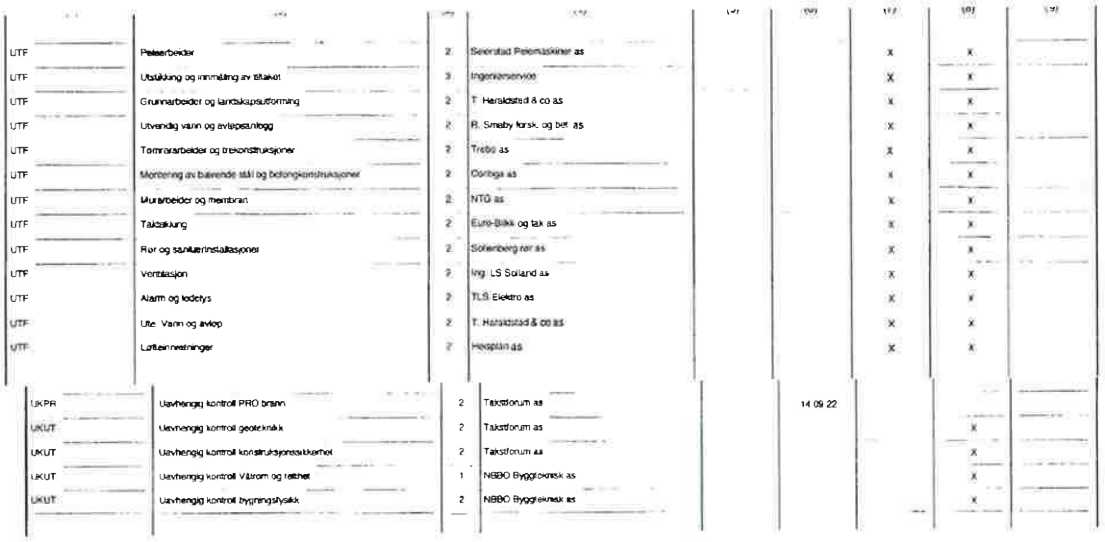
Faktaopplysninger fra søknaden

Ansvarlig søker: Spir Arkitekter AS- org.nr.
Det søkes om igangsettingstillatelse for resterende arbeider.
Det foreligger gjennomføringsplan versjon 5 datert 23.09.2022 Det fremkommer at det er ferdig prosjektert for tiltak som ønskes igangsatt.

Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker						Organisasjonsnummer	Tiltaksklasse	Dato	Signatur ansv søker
SPIR ARKITEKTER AS						920420877	2	23.09.2022	
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Kommune	Adresse	Postnr.	Poststed
	126	328				Horten	Fyrmesterveien 16, 18 og 20	3188	HORTEN

Beskrivelse av funksjon, ansvarsområde, tiltaksklasse			Foretakets navn og org nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Funksjon (PRO, UTF, KONTROLL)	Beskrivelse av ansvarsområdet henhold fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnssøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
PRO	Arkitekturprosjektering uten bygningsfysikk	2	Spir Arkitekter as	18 12 20	08 09 22			
PRO	Landskapsutforming	2	Landskapskollektivet as	05 02 21	09 09 22			
PRO	Konstruksjonssikkerhet - plassstøpte konstruksjoner	2	Brak Byggeteknikk		26 04 22			
PRO	Konstruksjonssikkerhet - prefabrikerte elementer	2	RF Byggeteknikk as		08 09 22			
PRO	Geoteknisk prosjektering (Rammesøknad)	2	VSO Consulting	12 02 21				x
PRO	Geoteknikk	2	Seierstad Geo as		27 04 22			
PRO	Oppmålingsteknisk prosjektering	3	ingeniørservice as		25 04 22			
PRO	Brannkonsept	2	Prefly as		08 09 22			
PRO	Lydteknisk prosjektering	2	Norconsult as	04 02 21				x
PRO	Lydforhold og vibrasjoner	2	Akustikk-konsult as		08.09.22			
PRO	Prosjektering rør, sanitær og sprinkler	2	Rom Sprinkler as		08.09.22			
PRO	Prosjektering ventilasjon	2	Ventistill as		08.09.22			
PRO	Prosjektering alarm og nødlys	2	TLS Elektro as		08.09.22			
PRO	Løftoinnretninger	2	Heisplan as		07.09.22			
PRO	Utvendig vann og avløpsanlegg	2	EM Teknikk as		08.06.22			



UTF	Peleerbeider	2	Selenstad Pelemaskiner as			x	x	
UTF	Utstikking og innmåling av tiltaket	3	Ingeniørservice			x	x	
UTF	Grunnarbeider og landskapsutforming	2	T. Haraldstad & co as			x	x	
UTF	Utvendig vann og avløpsanlegg	2	R. Smeby forsk. og bet. as			x	x	
UTF	Tømrerarbeider og prefabrikasjoner	2	Trebil as			x	x	
UTF	Montering av bærende stål og betongkonstruksjoner	2	Contega as			x	x	
UTF	Murarbeider og membran	2	NTG as			x	x	
UTF	Taktekking	2	Euro-Blikk og tak as			x	x	
UTF	Rør og sanitærinstallasjoner	2	Solenberg rør as			x	x	
UTF	Ventilasjon	2	Ing. LS Soland as			x	x	
UTF	Alarm og ledelys	2	TLS Elektro as			x	x	
UTF	Ute Vann og avløp	2	T. Haraldstad & co as			x	x	
UTF	Løfteinnretninger	2	Hesplan as			x	x	
UKPR	Uavhengig kontroll PRO brann	2	Takstforum as		14 09 22			
UKUT	Uavhengig kontroll geoteknikk	2	Takstforum as				x	
UKUT	Uavhengig kontroll konstruksjonssikkerhet	2	Takstforum as				x	
UKUT	Uavhengig kontroll Varme og tetthet	1	NBBO Byggteknisk as				x	
UKUT	Uavhengig kontroll bygningsfysikk	2	NBBO Byggteknisk as				x	

Sakens historikk
Rammetillatelse gitt i sak: D-180/21 av 25.05.2021.
Igangsettingstillatelse trinn 1 – pelearabeid er gitt i sak D-302/22 av 25.05.2022
Igangsettingstillatelse trinn 2 – grunnarbeider, VA og plasstøpt betong er gitt i sak D-360/22 av 22.06.2022.
Igangsettingstillatelse trinn 3 - 3 montering av stål og betongelementer er gitt i sak D-577/22 av 22.09.2022.

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Kommunens vurdering av søknaden
Det søkes om igangsettingstillatelse for trinn 3 montering av stål og betongelementer. Kommunen har ingen merknader til det omsøkte.
Det forutsettes at tidligere vilkår, gitt i saken, er oppfylt.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Konklusjon
Søknaden om igangsettingstillatelse for resterende arbeid godkjennes på følgende vilkår og forutsetninger:
Vilkår gitt i rammetillatelsen må ivaretas.
Alt bygningsavfall skal leveres godkjent mottak.

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

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

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

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

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

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

Regning på behandlingsgebyr, jfr. betalingssatsdokumentet §§ 1.5 b og 3.9, kr 5000,- pr tiltak totalt kr 10.000,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagleder byggesak

Strandhagen Horten AS

Vedlegg E 7



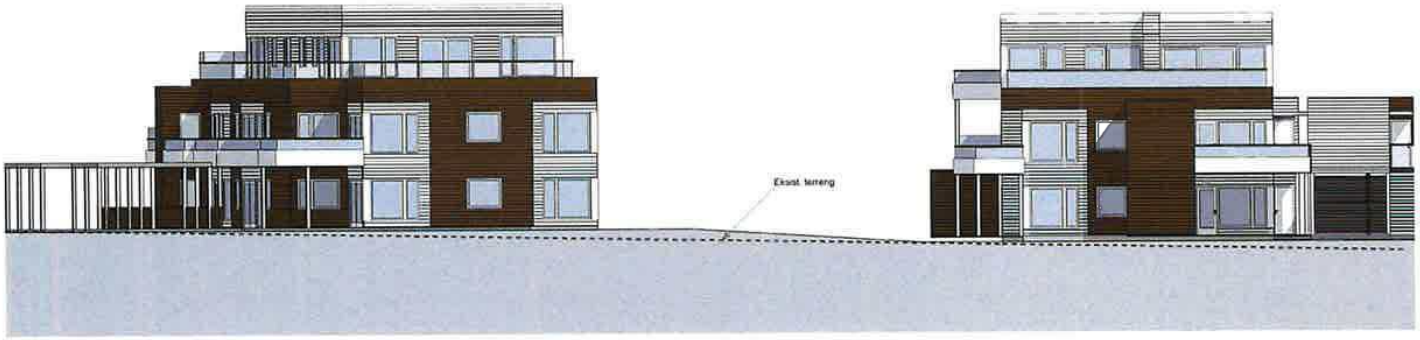
Fasade Vest 13



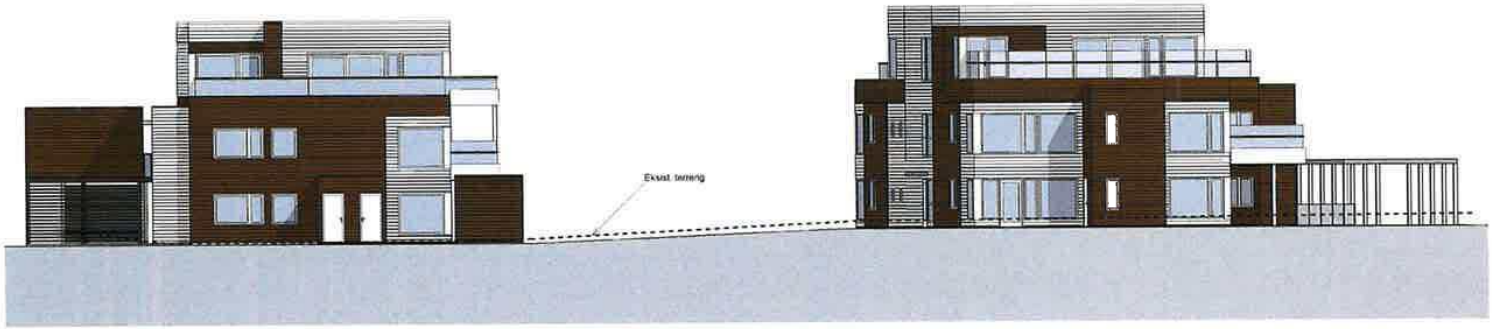
Fasade Øst 13

Rev. A, Mindre fasadejusteringer + lukket trapp 12.05.21 SA

Arkitekt: SPIR Spir Arkitekter AS	Prosjekt: 21860 Steinsnesbukta hus 13 og 14	Dato opprettet: 27.01.21	Sign.: SA	Tegning: Fasade Vest og Øst hus 13	Tegningsnr.: A-26
		Mål: 1:200	Kontroll.: SMH		Fase.: Rammesøknad



Fasade Sør



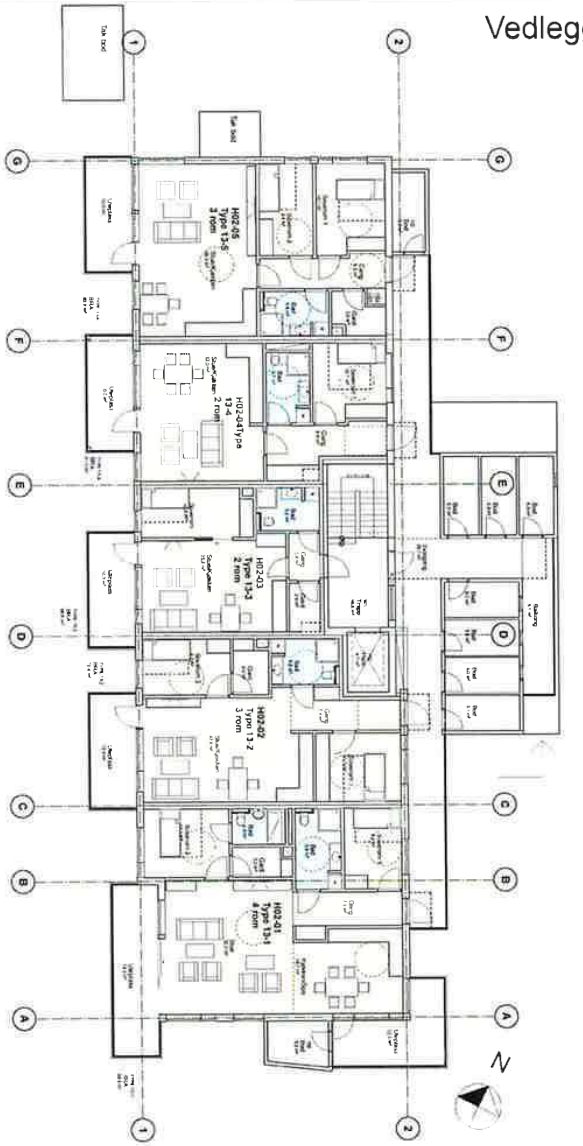
Fasade Nord

Rev. A. Mindre fasadejusteringer + lukket trapp 12.05.21 SA

Arkitekt: SPIR Spir Arkitekter AS	Prosjekt: 21860 Steinsnesbukta hus 13 og 14	Dato opprettet: 27.01.21	Sign: SA	Tegning: Fasade Nord og Sør	Tegningsnr.: A-25
		Mål: 1:200	Kontroll: SMH		Fase: Rammesøknad

Vedlegg E 3





Rev. A. Mindre fasadejusteringer + lukket trapp 12.05.21 SA

Arkitekt SPIR Spir Arkitekter AS Havnegaten 1, 3115 Tønsberg Tlf.: 333 018 60 post@spir.no	Prosjekt 21860 Steinsnesbukta hus 13 og 14	Dato opprettet 27.01.21	Sign SA	Tegning Plan 2. Etasje	Tegningsnr. A-12
		Mal 1:200	Kontroll SMH		Fase Rammesøknad

Horten kommune

1:1 000

- Standard kart
- Arealplaner
- Offentlige eiendommer

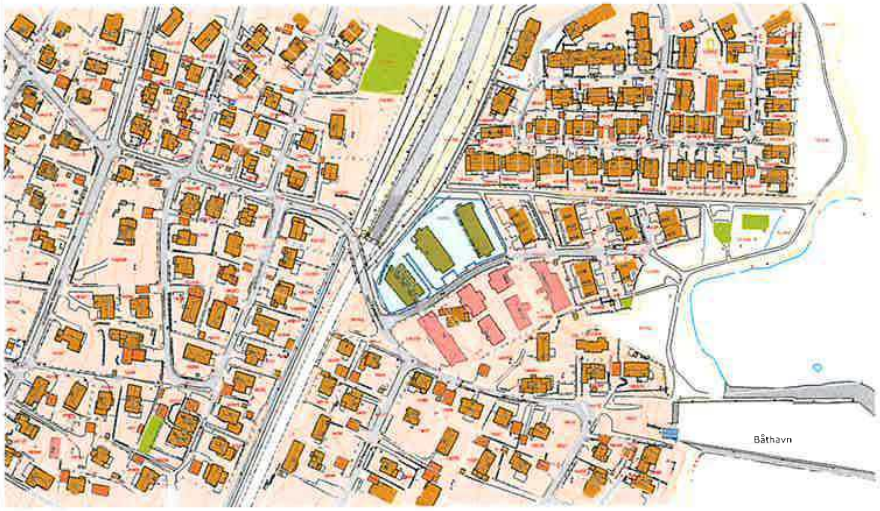
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/126/501/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

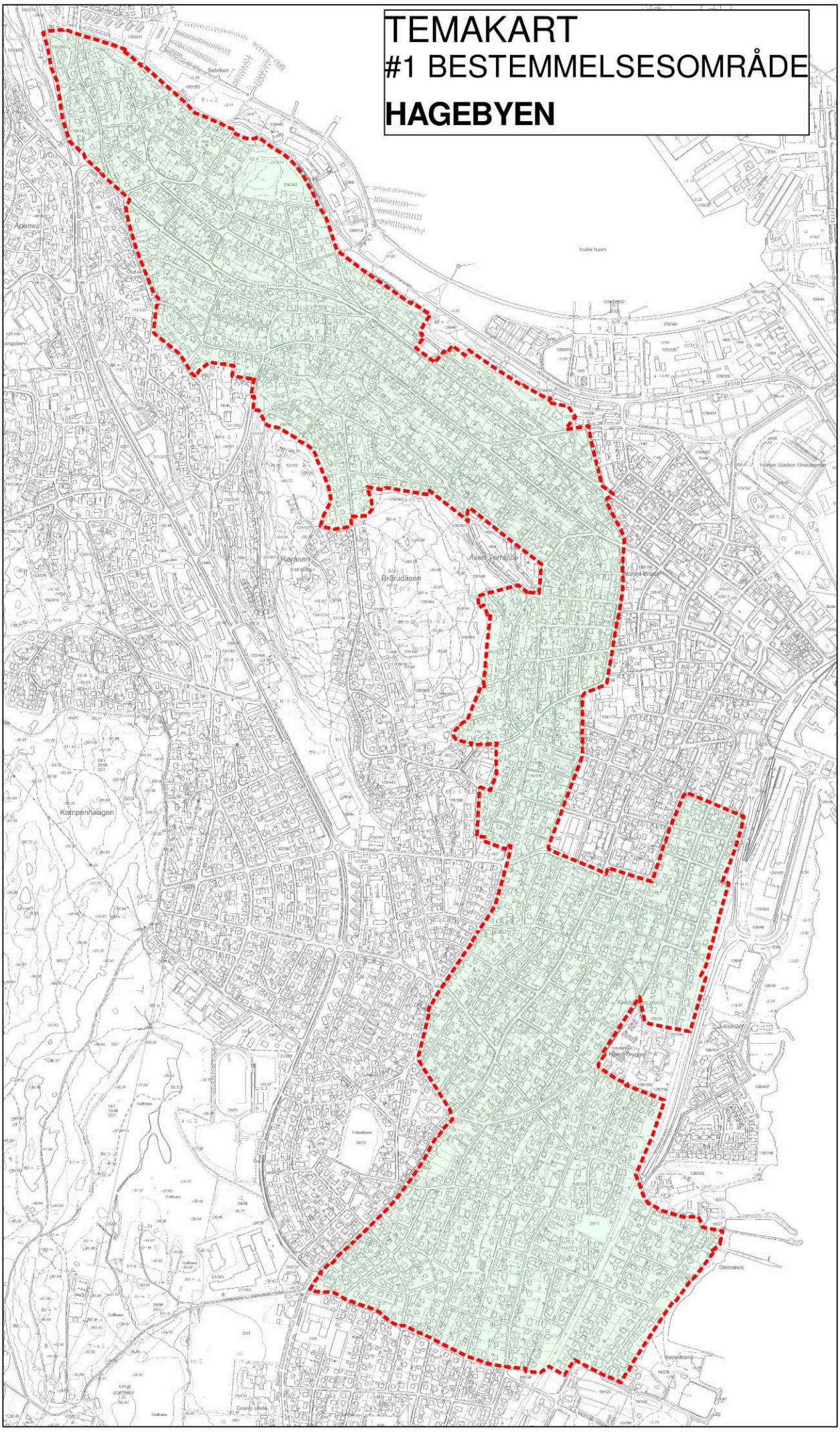
- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn:
- Beregnet areal : 3951
- Oppgitt areal: 0
- Arealkilde: 0-Ikke oppgitt
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 300884397
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 300884403
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 300884403-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 300951707
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Rekkehus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 300951707-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 21801224
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



Notater