

Nedre vei 11B



Velkommen til

Nedre vei 11B



Salgsoppgaven produsert 3. mai 2025

Idylliske Karljohansvern!

Vakker og helt unik leilighet på Karljohansvern! Her oser det av sjarme og nydelige originale detaljer fra 1800-tallet!

Prisantydning	6 950 000,-
Fellesgjeld	731 728,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 683 078,-
Fellesutgifter pr. mnd	11 316,-
BRA-i	221 kvm
Totalt BRA	221 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1841

Megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Nedre vei 11B!
- En sjeldent vakker og helt spesiell leilighet på idylliske Karljohansvern, omgitt av brosteinslagte gater og vakker arkitektur som reflekterer områdets rike sjømilitære historie. Her har du en unik balanse mellom historie og naturlig skjønnhet. Øylivet her omfavner deg med en følelse av fred og ro, samtidig som du har alt du trenger innen rekkevidde. Start dagen med et forfriskende morgenbad ved en av de mange idylliske strendene, benytt deg av de fine turmulighetene, eller ta en padletur!
- Leiligheten må virkelig oppleves! Her er flere av de originale og ærverdige detaljene fra 1800-tallet godt bevart. Dette gjør at leiligheten i dag har en helt perfekt kombinasjon av det historiske og originale opp mot det nye og moderne.
- Ingen boplikt!
- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	221 kvm
Totalt BRA:	221 kvm

Beskrivelse

Areal
2. etasje:
BRA-i: 221 kvm. Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad/wc/vaskerom, Spisestue, Bibliotek.
Loft: Trapperom/stue, Kontor/soverom, Bad/soverom.
Total BRA: 221 kvm.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet

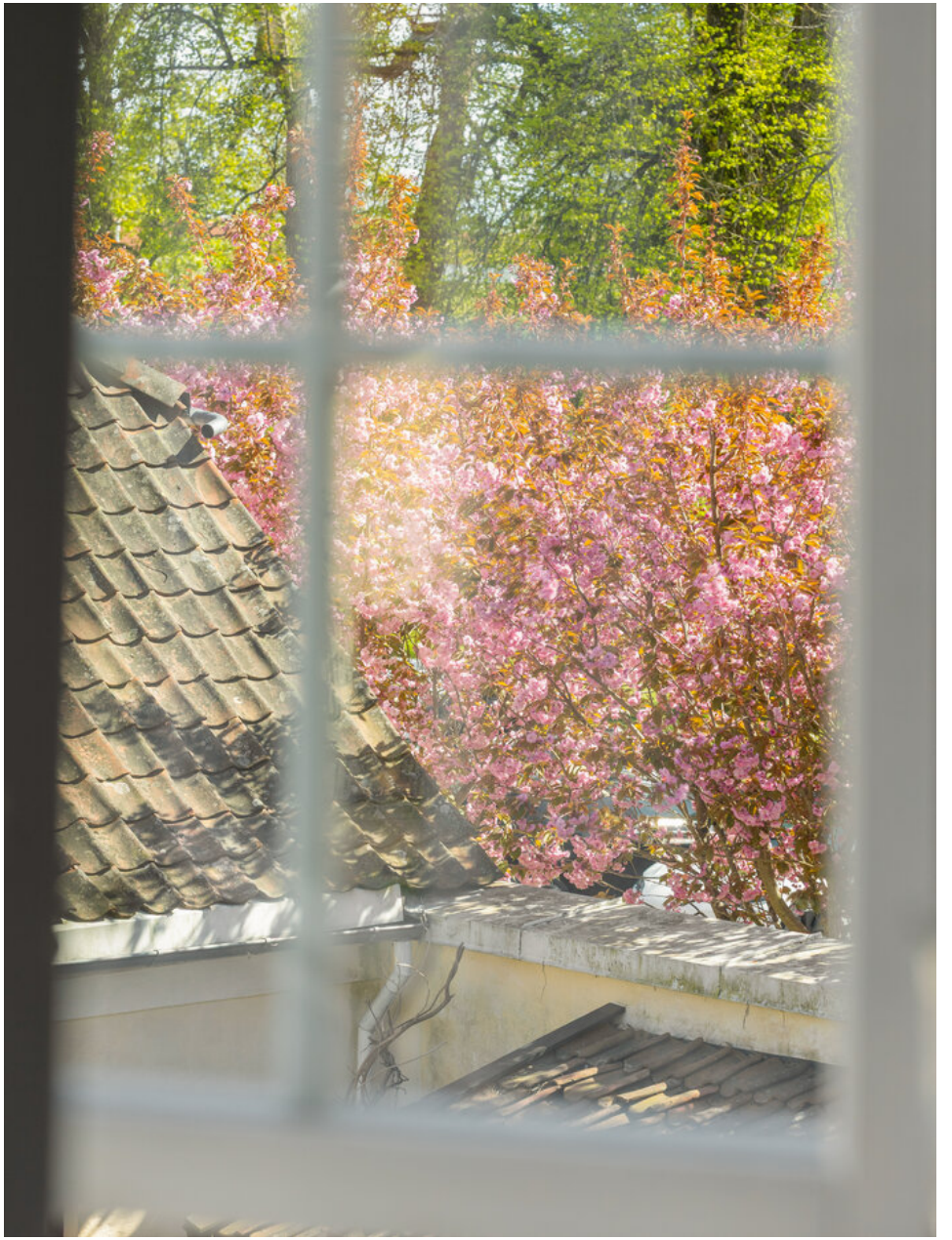

Eat more Fruit and Vegetables

















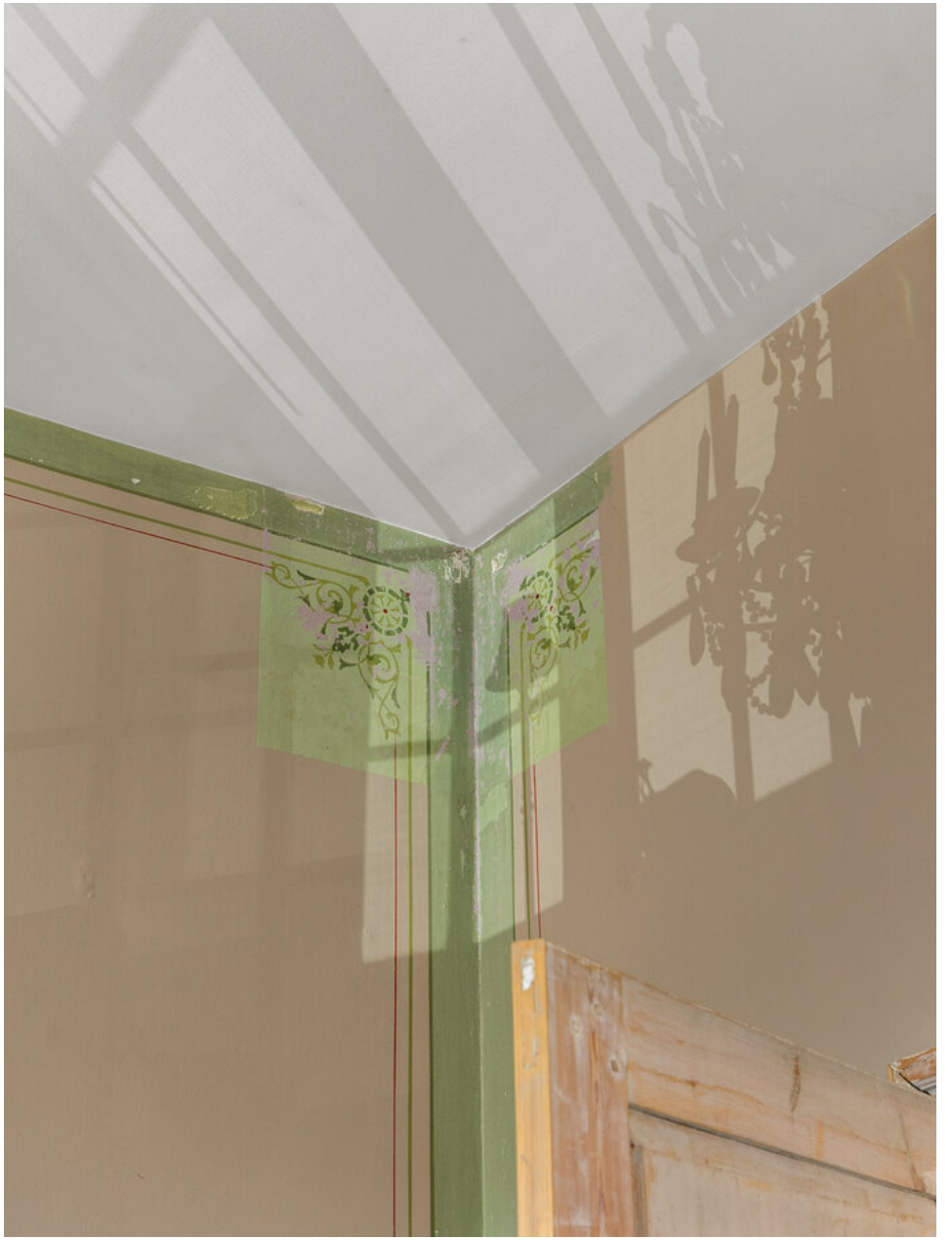





ARCTICA
















STAY BEHIND


























IKEA
BILTEMA
BILTEMA



























Informasjon

Nedre vei 11B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0078/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Nedre vei 11B, 3183 HORTEN
Gnr 124, bnr 42 i Horten kommune
Andelsnr 15 i Premierløytnanten Borettslag, org.nr. 987469668

Selger
Joan Lizzie Evang

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)
731 728,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 681 728,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 683 078,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 692 378,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1841

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 221 kvm
Totalt BRA: 221 kvm

Beskrivelse:
Areal
2. etasje:
BRA-i: 221 kvm. Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad/wc/vaskerom, Spisestue, Bibliotek.

Loft: Trapperom/stue, Kontor/soverom, Bad/soverom.
Total BRA: 221 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
NB! Areal for trapp/trapperom til 2. etasje er ikke medregnet i arealberegningen.

Solforhold

Selger opplyser om morgen/formiddagssol på kjøkkensiden frem til ca. kl. 13/14. Ettermiddag/kveldssol på stuesiden.

Standard

Velkommen til Nedre vei 11B!

En unik boligopplevelse på vakre Karljohansvern i Horten, et sted hvor historie, natur og moderne bekvemmeligheter møtes på utsøkt vis. Denne leiligheten tar deg med tilbake til 1800-tallets sjarm, midt i hjertet av Hortenshistorien. Bo i ærverdige og sjarmerende omgivelser, omgitt av brosteinslagte gater og vakker arkitektur som reflekterer områdets rike sjømilitære historie.

Her finner du en nydelig rosehage i engelsk stil, som inviterer til rolige og behagelige ettermiddager, selv om du er midt i sentrum av Horten. Karljohansvern byr på en unik balanse mellom historie og naturlig skjønnhet. Øylivet her omfavner deg med en følelse av fred og ro, samtidig som du har alt du trenger innen rekkevidde. Start dagen med et forfriskende morgenbad ved en av de mange idylliske strendene, eller padle ut på fjorden. Har du båt, kan du leie båtplass i Fyllinga – perfekt for helgeturer til sjøs og lange sommerdager med krabbefiske eller fisking av makrell.

Området rundt Karljohansvern er vernet, og byr på botanisk mangfold og rike naturopplevelser. Joggeturer gjennom den vakre løvskogen, der du kanskje møter rådyr, eller stille kvelder hvor du bare nyter utsikten mot horisonten – dette er livskvalitet på sitt beste. Her får du det beste av to verdener: Naturens ro og sjarm, sammen med nærheten til moderne fasiliteter og en spennende fortid som du bokstavelig talt bor midt i.

Hvis du drømmer om et hjem som kombinerer sjøkultur, øyliv, og historie – er denne leiligheten på Karljohansvern din sjanse til å reise tilbake i tid, uten å ofre komforten av det moderne livet. En særs nydelig og vakker leilighet som virkelig må oppleves! Her er flere av de originale og ærverdige detaljene fra 1800-tallet godt bevart. Dette gjør at leiligheten i dag har en helt perfekt kombinasjon av det historiske og originale opp mot det nye og moderne. Allerede når man går opp trappen til leiligheten forstår man at dette er en helt unik og særegen leilighet! Her bugner det av ærverdige og originale detaljer som for eksempel nydelige bjelker, tregulv, dører og sjablong, det samme gjelder den gode takhøyden og rosetter! De store vindusflatene gir også leiligheten er lyst og ærverdig preg, som er gjennomgående for hele leiligheten.

Premierløytnantens Borettslag ble etablert i 2005 og er dannet i Brakke D på Karljohansvern. Bygningen ble oppført som andre Brakkestokk kvartal i 1841 som en del av 15 planlagte kvartaler i en garnisonsby. Senere ble planene omgjort og det var dermed bare 2 av kvartalene som ble bygget. Bygningene ble tegnet av Frantz
ďAubert, og de binder den vakre bebyggelsen på Karljohansvern sammen til en vakker helhet som passer godt inn i landskapsområdet. Deler av bygningsmassen ble senere omgjort til kontorlokaler - denne leiligheten har imidlertid trolig vært bebodd siden byggeår.

Man kommer inn i bygningens felles gang, hvor man kan velge om man vil ta turen

opp trappen til leiligheten eller spasere ut i borettslagets vakre bakgård hvor denne leiligheten også har en egen skjermet uteplass.Vel oppe i leiligheten møtes man av en romslig hall med flott takhøyde. Rommet har de originale tregulvene intakt og ut fra vinduet titter man ut i den vakkert beplantede hagen. De opprinnelige detaljene er ivaretatt og den sjarmerende trappen til loftet er smykket med glass mot trappegangen. I hallen finner man også sikringsskapet hvor det er nyere anlegg med automatsikringer med jordfeilbryter. Det er god plass til at både familie og venner henger fra seg yttertøy.

Kjøkkenet er leilighetens hjerte og det er spesialdesignet av billedkunstner og interiørarkitekt Siggen Stinessen. Det er valgt en stil som opprettholder leilighetens originale uttrykk samtidig som at den moderne families behov dekkes til det fulle. Veggene er hvitmalte, men i øvre del på den ene veggen har man beholdt en bord fra den originale sjablongen slik at også dette rommet tross moderne innredning vil føles som en del av det ærverdige Karljohansvern. Kjøkkeninnredningen er lysmalt og det er lagt inn en heltre benkeplate. På den tøffe og romslige kjøkkenøyen finner man en stor gasskoketopp med 5 bluss fra Ilve - og det ligger til rette for mange flotte middagsselskaper hvor både vertskap og middagsgjester får plass. Kjøkkenet er også utstyrt med integrert oppvaskmaskin fra Siemens, stekeovn fra Whirpool i løftehøyde og medfølgende kjøleskap av merket Samsung. Ventilator fra Gorenje pynter kjøkkenet ytterligere og fremhever den fantastiske takhøyden. Innredningen består av skap og skuffer samt åpne hyller - og dette gir kjøkkenets utforming en sjel som er sjelden. Også på kjøkkenet finner man den gode takhøyden, og dette sammenholdt med de to vakre vinduene som vender ut på bakgården gir en romfølelse som er unik. Man har også fordelen av at det er to dører som vender inn mot spisestuen - slik at den lekre anretningsbenken som ligger i bakre del av kjøkkenet virkelig kommer til sin rett. Kjøkkenet har mørkbeisede originale tregulv og dype vinduskarmer på de høye vinduene. Når maten er vel ferdig vender man seg mot spisestuen som ligger vegg i vegg med kjøkkenet. Også her finner man de originale tregulvene som sammenholdt med vegger traktert med Ralph Lauren-tapet og kakkelovnen fra 1850 sørger for et gjennomført og ærverdig uttrykk. Det er god plass til store selskaper, og likevel et herlig og trivelig rom for familiemiddagene. Spisestuen har gipsrosett i taket hvor det i dag er plassert en vakker krystall lysekrone - denne medfølger ikke i handelen, men kan kjøpes i tillegg om man føler den hører til rommet. Også her finner man de dype vinduskarmene med høye vinduer.

Dagligstuen ligger innenfor spisestuen og den er et naturlig sted å trekke seg tilbake etter selskapet - like mye som et samlingsrom for familien i hverdagene. Her finner man samme vakre tregulv som ellers i leiligheten og veggene er malt i en lun nyanse. Den ene veggen har en vakker tapet med "The Threatened Swan" malt av kunstneren Jan Asselijn på 1650-tallet. Også her har man valgt å beholde en del av de originale fargene i øvre del av vegg - og det er originale sjablonger og reproduserte sjablonger som samsvarer med de originale. Dette rommet er smykket med en autentisk kakkelovn - denne laget i 1920. De 3 store vindusflatene og den gode takhøyden gir rommet godt med naturlig lys og en meget varm følelse. I taket finner man gipsrosett hvor det henger en flott lysekrone - den medfølger ikke i handelen, men likt som den i spisestuen kan denne kjøpes dersom man skulle ønske det.

I enden av denne etasjen finner man rommet som opprinnelig var bibliotek. Her er bokhyllene beholdt - og rommet kan også brukes som et stort soverom om man har mer behov for det. Skulle det være behov for mer lagringsplass bør det være en enkel sak å erstatte bokhyllene med en langsgående skyvedørsgarderobe, og den gode takhøyden vil sikre godt med lagringsplass i toppen av garderoben. Rommet er såpass stort at det enkelt rommer både dobbeltseng og skrivebord, og ved skrivebordet har man utsikt til den nydelige bakgården fra vinduet. Her finner man også det vakre tregulvet, og man har direkte tilgang til denne etasjens

badeværelse. Badet i hovedetasjen er vakkert utformet med mosaikkfliser på gulv, marmorfliser på vegg og håndmalte italienske fliser i dusjhjørnet. Rommet ble etablert nytt i 2005 og det har et svært moderne uttrykk som samtidig har nyanser som kler leilighetens alder svært godt. Servanten er plassbygget og dekket med fliser, og det er laget en hylle for håndklær. Over denne finner man et stort integrert speil med lys i overkant. Det er plassert et romslig dusjhjørne i enden av rommet, hvor man i tillegg har kostet på seg armatur med både hånd- og takdusj. Rommet har også vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin - i tillegg til et stort og dekorativt vindu som lar deg våkne med solen. Rommet er påkostet og bygget etter dagens standard med rør-i-rørskap.

Trappen opp til loftsetasjen er original, og man kan føle historiens fotavtrykk når man tar turen opp. Vel oppe finner man et mindre loftsrom med naturlig lys via de herlige takvinduene. Rommet har de sjarmerende tregulvene som vi har sett gjennom resten av leiligheten og det kan med fordel benyttes som et leserom eller et rom for yoga og meditasjon. Loftet var opprinnelig helt - men her har tidligere eiere valgt å dele det opp i tre deler. Inndelingen kan enkelt tilbakeføres om nye eiere vil bruke det som en enhet, men inndelingen ivaretar etasjens spesielle utforming og ærverdige detaljer på en fantastisk måte. Loftet er i følge tidligere eier forskriftsmessig innredet med gipsplater i tak og vegg mot naboer samt med rømningsvei til nabo over loftet. Det er dog ikke forsøkt omsøkt og samsvarer ikke med byggekjente tegninger i kommunen arkiv.

Den store pipen som hører til hovedetasjens kakkelovner er med på å gi loftet særpreg, og de seks herlige takvinduene som loftet er utstyrt med sikrer både luft og lys. På hver side av trappen opp til loftet er det innredet med to store og fine rom som har blitt benyttet som soverom og gjesteværelse. Det ene rommet er stort med to flotte takvinduer og har i tillegg en praktisk langsgående skyvedørsgarderobe. Det andre rommet er et fantastisk rom hvor man har en romslig del til "soverom" og et åpent
badeværelse avgrenset med frostede glassvegger. Løsningen er spesiell, men gir et utsøkt værelse med en svært eksklusiv følelse. "Soveromsdelen" har selvfølgelig tregulvene som binder leiligheten sammen - mens badeværelset har italienske fliser med varmekabler på gulv. Badet er innredet med et sentrert badekar hvis utførelse komplementerer den doble servanten for ham og henne. Rommet har også toalett og bidè i tillegg til en en praktisk skyvedørsgarderobe i enden. Begge rommene har vifter i tak - for å sikre av varmen på loftet fordeles i rommene til tross for at takhøyden er hele 4.20 meter på det høyeste.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Det er ingen boplikt, og med den nye togstasjonen som snart står klar på Skoppum, er pendling til Oslo og omegn både raskt og enkelt!

Velkommen til et hjem der historien lever, naturen omfavner, og havet alltid er en av dine nærmeste naboer!

Parkering

Leiligheten har ikke medfølgende parkering. Det er beboerparkering i Nedre vei og godt med gjesteparkeringsplasser i Kaja Eides vei.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Retting efter kontroll på det elektriske anlegget. Tilkoblet manglende jording på 4. kurser til loft. Fjerning av kabler forlagt på gulv i gang. Fejlsøgning jordfejl. Skiftet trådløs bryter til taklamper i kjøkken. Arbeidet blev udført af Bentzen Elektro AS. Kontrollen ble utført 29.04.2025.

- Brakkestokkene blev omgjort til boliger i 2004/2005. Brugsendringsprocessen er mig ubekendt.

- Fikk fyringsforbud på kakkelovn i stue 2. Denne blev totalrenoveret i 2022. Arbejdet blev uført af Michael Palmquist v /Palmquist Kakkelovnsmaker. Ildstedet er efterfølgende godkendt samme år.

- Lettere utætheder fra loftsvinduer. Disse er fredet af rigsantikaveren, samt borettslaget ansvar.

- Bygget er fra 1841 og der er mindre sprekker i grundmur og facader som borettslaget udbeder.

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Andelsleilighet beliggende i 2. etasje i flermannsbolig oppført i tegl og tre i 1841. Leiligheten er fordelt over to plan (2. etasje og loftsetasje).

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2005 da leiligheten ble ombygd/modernisert fra kontorer.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad/soverom i loftsetasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og mangler bla.a. oppkant langs gulvet m.v. Rommet kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom. Den nåværende løsningen forutsetter bruk av badekar (kun tradisjonelt karbad). Eventuelt andre løsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Rommet er antatt fra 2005 da leiligheten ble ombygd/modernisert fra kontorer.

UTVENDIG:
Vinduer i tre.

INNVENDIG:
Gulvoverflater for det meste med tregulv. Vegger med tapet, pusset/malt mur og malte plater. Malte tak og panelte/malte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Tegl-/mursteinspipe. 2 vedovner. Feieluker. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre fra forskjellig tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledning i plast (rør i rør). NB! Selger opplyser at stoppekran til leiligheten er plassert i kjeller i rom tilhørende annen seksjon.
- Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist.
- Ventilering via ventiler i vegg i 2. etasje.
- Ventilering kun ved åpning av takvinduer i loftsetasje.
- Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.
- Varmtvannsbereder på 200 l.
- Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Røykvarslere og håndslukkerapparat.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende forhold har fått TG3 med større eller mer alvorlige tiltak:
Våtrom > Loft > Bad/soverom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og mangler bla.a. oppkant langs gulvet m.v. Rommet kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i manglende tettesjikt. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Vinduer - 2
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon G

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

Våtrom > Loft > Bad/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.
Lysekroner i stue, spisestue og bibliotek samt PH lampe i gang medfølger ikke i handelen.

NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder for øvrig. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- To nydelige kakkelovner.
- Oppvarming med panelovner.
- Varmekabler i bad.
- Varmtvannsbereder på 200 l.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 25.728 kWh i 2024.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 11 316,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader på totalt kr. 11 316,- herav:

Avdrag felleslån kr 82,-
Avdrag IN-lån 2 kr 1 391,-
Renter felleslån 2 kr 265,-
Renter IN-lån kr 1 953,-
Felleskostnader kr 6 361,-
Renter IN-lån 2 kr 940,-
Avsetning vedlikehold kr 283,-
Renter felleslån kr 41,-

Felleskostnadene dekker nedbetaling av andel fellesgjeld, styre- og forretningsførerhonorar, driftskostnader, kommunale avgifter/renovasjon, fibernett, vaktmestertjeneste, snømåking, felles bygningsforsikring og andre driftskostnader.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2031 utgjøre ca kr 1 226,00 mer per måned for denne boligen.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene faktureres borettslaget og inngår i månedlige

felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 421 190,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 684 758,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har i dag internett inkludert i felleskostnadene. TV-abonnement kan kjøpes separat.

Borettslaget

Om borettslaget

Premierløytnanten Borettslag er et veldrevet og hyggelig borettslag.

Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 987469668.
Borettslaget består av 24 boliger.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 731 728,- pr. 14.04.2025
Avdrag: Kr 1 473,-
Rentekostnader: Kr 3 199,-

Spesifikasjon av borettslagets totale lån:

Lånenummer: 11498965, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2025: 4.61% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 14.04.2025: 6 535 528
Andel av saldo: 245 586
Første termin/første avdrag: 01.04.2019 (siste termin 01.07.2036)
Flytende rente
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN2) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes

senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12124874457, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 138.42577
Saldo per 14.04.2025: 7 666 527
Andel av saldo: 420 737
Første termin: 30.03.2015Neste avdrag: 30.06.2031 (siste termin 30.10.2059)
Flytende rente | Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra april 2031 (gjelder ikke de som har 'Andel av saldo' lik kr 0).
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes
senest to uker før nedbetaling.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2031 utgjøre ca kr 1 226,00 per måned for denne boligen.

Lånenummer: 16365532919, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 14.04.2025: 204 546
Andel av saldo: 8 693
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2032)
Flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 16366254599, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 14.04.2025: 1 334 539
Andel av saldo: 56 713
Første termin: 30.12.2022Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2042)
Flytende rente
Ingen avtale om induoviduell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld på to av lånene (lånet i Den Norske Stats Husbank og ett av lånene i DNB). Dette kan gjøres den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Fellesformue

Kr 41 868,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. 544 070. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner -812 000.

Styret i Premierløytnantens borettslag har i 2022 arbeidet aktivt med sikte på å

ivareta bygninger og fellesområder, og fremme trivsel blant beboerne i borettslaget. Det er betydelige utfordringer knyttet til tilpasning mellom bygningenes alder og fredningsstatus på den ene siden og moderne krav til brannsikring, og utforming på den andre. Styret har sett videre utvikling av brannsikring som prioritert oppgave. Det redegjøres nærmere for dette arbeidet under avsnittet om HMS. De viktigste målene som er nådd i løpet av året er 1) brannøvelse avholdt i forbindelse med sommerfest. 2) Det er etablert samarbeid om videre tiltak med Q Rådgivning, og innledende befaring sammen med dem om rømningsveier og klargjøring av fellesområder. Q-rådgiving utarbeider anbefaling om prioritering av videre tiltak på bakgrunn av Norconsult-rapporten og befaringen.

I 2022 er det skiftet 39 vinduer i borettslaget. Antallet er i henhold til planen og prioritering av "må skiftes ut"-kategorien. Innplassering av fem vinduer ble i henhold til borettslagets policy omprioritert etter anbefaling fra Gunnerød og Langaas as. Prosjektet er allikevel ikke helt fullført. Gjenmuring rundt vinduene gjenstår. Dette ble utsatt til vår 2023 fordi fukt er et problem i forbindelse med dette arbeidet. I planen inngår også restaurering av to originale vinduer. Gunnerød og Langaas har meldt fra at de ikke har kapasitet til dette arbeidet. Det nye styret må derfor finne ny samarbeidspartner til dette delprosjektet. Det må også arbeides videre med rapportering til Kulturarv og utløsning av tilskudd derfra.
Totalkostnaden for prosjektet var (og er fremdeles) estimert til NOK 1.389.375,-.
Styret vurderte sommeren 2022 at borettslaget ikke hadde tilstrekkelig økonomisk dekning for vindusutskiftingen, og det ble derfor avholdt ekstraordinær generalforsamling 15.09.2022. Styret ba generalforsamlingen om fullmakt til å låne NOK 1.400 000,00 for å ha likviditet til å møte påkommende utgifter.
Styret fikk fullmakt til dette og det ble, etter anbudsrunde til tre banker, opptatt lån i DNB. Styret la til grunn at Kulturarv ville refundere ca. 50 % av borettslagets faktiske utgifter. I sitt vedtak om refusjon redegjør imidlertid Kulturarv for at de, grunnet reduserte bevilgninger, på sin side må redusere sine bidrag til pågående prosjekter, inkludert vårt.
Vi kan derfor bare forvente å få NOK 380.000,- som tilskudd fra Kulturarv. Det må derfor påregnes en noe høyere fellesgjeld etter 2023 enn styret la til grunn.

Utenom vindusprosjektet har borettslagets økonomi og likviditet vært tilfredsstillende. Styret har ikke gjort investeringer. Løpende utgifter har vært håndtert innenfor tilgjengelig likviditet, men økende renter og økt utgiftsnivå på fellestjenester har medført noe stigning i fellesutgiftene.

Styret har inngått avtale med gartner for løpende oppfølging av beplantning i fellesområdene, og har vedtatt å knytte seg til USBLs vaktmestertjenester for vedlikehold
av fellesområder og vinterbrøyting.

Styret oppfatter den generelle tilstanden for bygningsmassen som rimelig bra, men er bekymret for vibrasjon fra trafikk. Styret har derfor iverksatt måling av rystelser i bakke. Dersom de gir grunn til bekymring vil styret søke samarbeid med Kulturarv og Horten kommune om omregulering av trafikk i området.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Renhold av felles trapper og uteområder, utføres av beboerne etter tur. Det oppfordres til at ansvaret for vedlikehold av uteområder/fellesarealer, er delt inn i ulike soner tilhørende de ulike andelene; Vedlikehold av fellesarealer i bakgården og forhagene mot Kaja Eides vei og Nedre vei er alle andelseieres felles ansvar.

Andelene som bor sørøst, sørvest, nordøst og nordvest har ansvar for tilhørende fellesområde og forhage.

Soner:
Sør/Øst: Øvre vei 8A, 8B, 8C 1. og 2.etg, samt Kaja Eides vei 4 og 6.
Nord/Øst: Øvre vei 8 D 1. og 2.etg, 8 E 1. og 2.etg samt Nedre vei 8E
Sør/Vest: Nedre vei 11 A, 11B 1. og 2. etg. 11C 1. og 2.etg sør samt bryggerhus Kaja Eides vei 2
Nord/Vest: Nedre vei 11 C 1. og 2.etg, 11D 1. og 2.etg, 11 E 1. og 2. etg, samt Nedre vei 13.

Sykler settes på angitte plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom så lenge de ikke sjenerer generell adkomst/fremkommelighet.

Ytterdører mot gateplan til felles oppganger i brakke C og D holdes låst.
Ytterdører mot bakgård bør låses klokken 24.00.

Dyrehold

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, kan dyret kreves fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med
partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Hannkatter kastreres og hunnkatter steriliseres.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP561971

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 489 kvm (Eiertomt)
Tomten er felles i borettslaget og er vakkert opparbeidet med en nydelig bakgård hvor hver enkelt andelshaver har bruksrett til et avgrenset område. Det er i tillegg anlagt et stort felles langbord hvor borettslaget arrangerer sosiale sammenkomster, og som kan brukes av hver enkelt andelshaver ved forutgående beskjed til styret. I 2010 fikk Premierløytnantens Borettslag prisen for vakreste hage i USBLsystemet - en pris som henger høyt og hvor det er mange med i konkurransen. Et blikk ut av leilighetens stuearealer vil forklare deg hvorfor - bakgården er en nydelig oase beplantet med roser, kristtorn, japansk blodlønn,

vindruer, Hortensia, forskjellige klatreplanter, jordbær, stikkelsebær og fersken. På grunn av eiendommens fredning måtte Riksantikvaren godkjenne hagens opparbeidelse, og når det var vel overstått dro representanter for borettslaget til Nederland og handlet inn alt etter planen de hadde skissert for riksantikvaren. Det sosiale ved borettslaget jobber utmerket med de ulike andelseiernes behov og ønske om en privat uteplass. Man kommer ut i borettslagets hage fra felles hall, og møtes av et nydelig skue. Fra trappen har man direkte tilgang til denne leilighetens egne uteplass som har et dekke av skiferheller fra Oppdal, og en vakker omkransende beplantning som gir både skjerming og stemning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelkart fra Horten kommune ligger vedlagt bak i salgsoppgaven og viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst

Ved å trykke på kartet til høyre i denne annonsen, får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og frem til eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Horten, en koselig og sjarmerende by som har mye å tilby for alle. Enten du er på jakt etter historiske opplevelser, gode shoppingmuligheter, trygge oppvekstvilkår for barna, eller et bredt utvalg av trening og fritidstilbud, så er Horten stedet for deg!

Historie.
Horten er en by med en lang og rik historie, og du kan oppleve dette gjennom byens mange historiske attraksjoner og severdigheter. Besøk Marinemuseet, eller ta en tur til Borrehaugene, et av de største gravfeltene i Norge fra vikingtiden.

Karljohansvern er et historisk sted som har en lang og interessant historie. Stedet er oppkalt etter kong Karl Johan, som ga ordre om å bygge et marinedepot i Horten i 1818. Karljohansvern var den største og viktigste marinebasen i Norge i over 150 år, og var sentral i å beskytte Norges kyst og farvann.

I dag er Karljohansvern et sjarmerende og fredelig område som er vel verdt et besøk. Området er nå hjem til Marinemuseet, hvor du kan lære om Norges maritime historie og utforske historiske skip og utstyr. Museet er også vert for en rekke spennende arrangementer og aktiviteter hele året, inkludert konserter, foredrag og familiearrangementer.

I tillegg til museet kan du også nyte den vakre arkitekturen og de fredelige omgivelsene på Karljohansvern. Ta en spasertur langs kysten og beundre de imponerende bygningene som en gang var en del av marinen, eller besøk en av kafeene og restaurantene som ligger i området.

Karljohansvern er også et populært reisemål for kunst- og kulturinteresserte, med flere kunstgallerier og verksteder som tilbyr workshops og arrangementer. Området har også en rekke tur- og sykkelstier som gjør det enkelt å utforske de

vakre omgivelsene.

Alt i alt er Karljohansvern et sjarmerende og fascinerende sted med en rik historie og en rekke spennende aktiviteter og attraksjoner.
Enten du er interessert i historie, kultur eller bare ønsker å nyte en rolig dag ute, så er Karljohansvern et fantastisk sted å bo eller et must-see reisemål når du er i Horten.

Shopping/butikker.
Enten du er på utkikk etter små, lokale butikker eller større kjøpesentre, så vil Horten tilfredsstille dine shoppingbehov. I sentrum finner du et bredt utvalg av butikker, fra klesbutikker til spesialforretninger. Om du ønsker å utforske større kjøpesenter, ligger Farmandstredet i Tønsberg en liten kjøretur unna.
Du vil aldri kjede deg med Hortens shoppingmuligheter!

Skoler og barnehager.
Horten er kjent for sin gode utdanningskvalitet, og tilbyr et bredt spekter av skoler og barnehager. Byen har et godt utviklet skolesystem og barnehagenettverk, slik at barna dine vil få den beste starten på livet.
Horten har også en rekke aktiviteter og fritidsprogrammer for barn, så det vil aldri være et kjedelig øyeblikk!

Trening og fritidstilbud.
Horten tilbyr et bredt utvalg av aktiviteter og fritidstilbud for alle aldre. Du kan utforske den vakre kysten og skogområdene gjennom tur- og sykkelstier, eller delta i en rekke idretter som fotball, håndball, eller svømming.
Byen har også et velutstyrt treningsstudio og ulike fitnessklasser for de som ønsker å opprettholde en sunn og aktiv livsstil.

Offentlig kommunikasjon/ Reise.
Horten har et godt utviklet offentlig kommunikasjonssystem som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til de omkringliggende områdene. Busser er den primære formen for offentlig transport, og det er flere ruter som går gjennom Horten og til nærliggende byer.

Hvis du ønsker å reise til Oslo, er det en rekke buss- og togforbindelser til hovedstaden. Bussen tar vanligvis rundt 1,5 time, avhengig av trafikken og hvilken rute du velger. Togene fra Horten til Oslo tar vanligvis rundt en time.

For de som skal til Torp lufthavn, er det også flere transportalternativer tilgjengelig. Bussruter går fra Horten til Torp lufthavn, og tar vanligvis rundt 40-50 minutter, avhengig av trafikken. Det er også mulig å ta toget fra Horten til Sandefjord, og deretter ta buss eller taxi videre til flyplassen.

Uansett hvor du ønsker å reise, er det enkelt å komme seg dit fra Horten med offentlig transport. Buss- og togstasjonen i Horten er også godt koblet til de omkringliggende områdene, og det er enkelt å finne transportmuligheter til andre deler av Vestfold og resten av landet

Oppsummering.
Horten er en by som har alt du kan ønske deg og mer. Opplev Norges historie på nært hold, utforsk byens mange butikker og kjøpesentre, gi barna en god start på livet, og nyt en rekke aktiviteter og fritidstilbud. Med alt dette og mer, vil du aldri kjede deg i Horten.

Velkommen!

Offentlig kommunikasjon

Det er gangavstand (8 minutter) til nærmeste bussholdeplass i Bromsveien. Rett i underkant av et kvarter med bil til Skoppum togstasjon samt en drøy halvtime til Sandefjord lufthavn Torp.

Hvis du ønsker å reise til Oslo, er det en rekke buss- og togforbindelser til hovedstaden. Bussen tar vanligvis rundt 1,5 time, avhengig av trafikken og hvilken rute du velger. Togene fra Skoppum til Oslo tar ca en time.

Skoler og barnehager

Det er gangavstand til flere barnehager samt Sentrum barneskole (ca. 1,9 km). Det er ca 10 minutters gange til Horten videregående skole.
Eiendommen sogner til Sentrum skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er byggemeldt, og det foreliggger en ferdigattest på Nedre vei 11 - bruksendring fra kontor til leiligheter, datert 05.09.2005.

Eiendommens opprinnelig egennavn er "Brakke D" og er opprinnelig fra 1800-tallet. Bygget ble opprinnelig bygget til forsvarsformål, tidvis bruk til kontorer av forsvaret. Eiendommen er omgjort til boliger. Det foreligger tegninger i kommunens arkiv, og disse samsvarer noe med dagens inndeling i leilighetens hovedetasje, men kjøkkenet er utvidet i henhold til tegningene. Tegninger for loft viser at dette kun var ett stort uinnredet rom tidligere. Det foreligger hverken tegninger eller ferdigattest for nåværende innredning.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan Karljohansvern, datert 22.06.2015 med planid: 3901 00385. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og ligger innenfor båndlegging etter lov om kulturminner. En liten del av eiendommen på hjørne av Kaja Eides vei og Nedre vei ligger innenfor gul sone i hht. støy. Gul støysone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Bygninger og anlegg som er forskriftsfredet etter kulturminneloven § 22a (Fredning av byggverk og anlegg i statens eie) er vist på plankart og temakart kulturminner og kulturmiljø. For fredete bygninger gjelder bestemmelsene i Forskrift om fredning vedtatt av Riksantikvaren 18.10.2000 og 31.05.2006, jf. kulturminneloven § 22a og 15.

I gjeldende kommuneplan 2022-2033, datert 13.06.2022 er område avsatt til boligbebyggelse nåværende samt gul støysone og båndlegging etter lov om kulturminner.

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Fredningsbestemmelsene gjelder foran kommuneplanen.

Relaterte planer:
00367 Indre havneby (13.5.2013)
H0120-1 Bromsjordet - del 1 (3.11.1978)
00363 Horten gård (9.11.2022)

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 124, bnr. 42 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:
3901/124/42:
26.11.2004 - Dokumentnr: 7061 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om at bygningene vil bli fredet
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rettighetshaver FORSVARET
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Fredningen gjelder bygningenes eksteriør og interiør. Forsvaret forbeholder seg rett til å ha liggende eksisterende ledninger, rør og kabler samt rett til fremtidig vedlikehold.

06.10.2008 - Dokumentnr: 806591 - Fredningsvedtak
Rettighetshaver: Riksantikvaren
Org.nr: 974 760 819
Vedtak om fredning av områder med hjemmel i kulturminneloven§ 19 jf. § 22 av 27. mars 2008
Retting av rettighetshaver etter tingl. § 18, jf. vedtak av 23.02.2016. HT
Retting av rettighetshaver etter tingl. § 18, jf. vedtak av 16.01.2020. Arkivref. 20/02417-1
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Fredningsvedtaket som omhandler omfanget av fredningen, formålet samt fredningsbestemmelsene ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Eiendommens grunndata:
05.08.2004 - Dokumentnr: 4767 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3901 Gnr:124 Bnr:1

12.11.2004 - Dokumentnr: 6778 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2004 - Dokumentnr: 6778 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1748011 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:124 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 355584 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:124 Bnr:42

Eiendommens rettigheter:
27.02.2018 - Dokumentnr: 480328 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:124 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:124 Bnr:62
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eiere av denne eiendom skal ha rett til adkomst over gnr. 124, bnr. 1 ut til offentlig vei Nedre vei 9 og rett til 20 parkeringsplasser på gnr. 124, bnr. 1. Ovennevnte vei og adkomstrett forutsetter at eiere av gnr. 124, bnr. 42 har ansvar for en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av den adkomst som skjer over eiendommen med gnr. 124.

27.02.2018 - Dokumentnr: 480328 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:124 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:124 Bnr:62
Bestemmelse om rett til 20 parkeringsplasser
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eiere av denne eiendom skal ha rett til 20 parkeringsplasser på gnr. 124, bnr. 1.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 124, bnr. 1 i Horten kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det

fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Vedlagt salgsoppgaven følger kopi av fredningsvedtaket som gjelder for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i fredningsvedtak og gjeldene regelverk for fredet bygg før bud inngis.

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

Boligen er også registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget sist 11.12.2014. Siste feiebesøk ble utført 16.03.2022. Rapporten omfatter alle leilighetene i Nedre vei 11 (A, B, C, D og E). Det ble ikke avdekket avvik i denne leiligheten.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra Small (digital markedsføring) kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium (digital markedsføring rettet mot Oslo markedet og lokalt) kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke inkludert ubegrenset antall visninger og privat visninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 783,-

Samlet skal selger betale kr. 142 923,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2025

Megler

Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Vedlegg

Nedre vei 11B

Nedre vei 11B

Nabolaget Strandparken/Havneområdet - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km	
Lillås skole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	5 min 2.7 km	
Nordskogen skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	7 min 3.7 km	
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	7 min 3.7 km	
Orerønningen ungdomsskole (8-1... 262 elever, 24 klasser	8 min 4.2 km	
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	11 min 6.5 km	
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	12 min 1.1 km	

Offentlig transport

Bromsveien Linje 01	8 min 0.7 km	
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	13 min 9.2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	34 min	
Oslo Gardermoen	1 t 42 min	

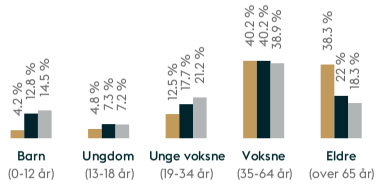
Barnehager

Lillås barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 2.7 km	
Lilaas Gård Barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 2.8 km	
Strandparken barnehage (1-5 år... 71 barn	6 min 2.8 km	

Dagligvare

Rema 1000 Lystlunden	14 min
Kiwi Torggata Horten	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandparken/Havneområdet	767	467
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Ekserserhuset	1 min
Lystlunden idrettsplass	12 min
WellnessClub Horten	21 min
MOVA Horten sentrum	6 min

«Et flott nabolag i strandkanten i Horten. Godt vedlikeholdte hus og hager. Øvre prisklasse.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre vei 11B , 3183 HORTEN
HORTEN kommune
gnr. 124, bnr. 42
Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1787 **Referansenummer:** LK8149

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Nedre vei 11B , 3183 HORTEN
Gnr 124 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 2. etasje i flermannsbolig oppført i tegl og tre i 1841. Leiligheten er fordelt over to plan (2. etasje og loftsetasje).

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2005 da leiligheten ble ombygd/modernisert fra kontorer.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad/soverom i loftsetasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og mangler bla.a. oppkant langs gulvet m.v. Rommet kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom. Den nåværende løsningen forutsetter bruk av badekar (kun tradisjonelt karbad). Eventuelt andre løsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Rommet er antatt fra 2005 da leiligheten ble ombygd/modernisert fra kontorer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1841

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med tregulv. Vegger med tapet, pusset/malt mur og malte plater. Malte tak og panelte/malte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller.
Tegl-/mursteinspipe. 2 vedovner. Feieluker.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre fra forskjellig tid.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom 2 etasje:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj, opplegg til vaskemaskin. To plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg.

Bad/wc/soverom loftsetasje:
Fliser på deler av gulv. Tregulv for øvrig. Dels murvegg og dels trepanel og glass. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, bidet, innredning med servant, badekar.
Plastsluk.
Ventilering via åpning av takvinduer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrert stekeovn. Gassbluss.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). NB! Selger opplyser at stoppekran til leiligheten er plassert i kjeller i rom tilhørende annen seksjon.
Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist.
Ventilering via ventiler i vegg i 2. etasje.
Ventilering kun ved åpning av takvinduer i loftsetasje.

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.
Varmtvannsbereder på 200 l.
Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

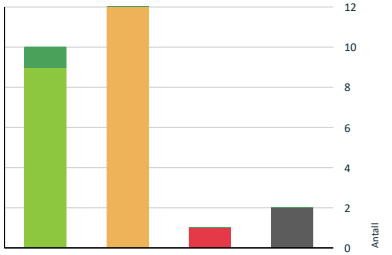
Lovlighet ikke vurdert grunnet manglende tegninger.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at innredning av loftsetasje er byggemeldt/omsøkt. Det er derfor lagt til grunn at tiltaket er ulovlig.

Nedre vei 11B , 3183 HORTEN
Gnr 124 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

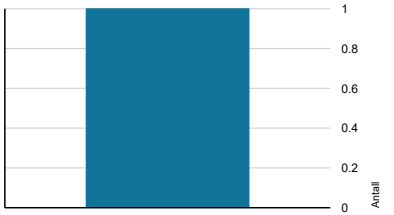
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne leiligheten. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som borettslagets/andelslagets felles ansvar og følgelig ikke vurdert. Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom borettslaget og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Loft > Bad/soverom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Nedre vei 11B , 3183 HORTEN
Gnr 124 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1841

Kommentar
Årstall i flg. tilstandsrapport utført av Vestold fylkeskommune

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Modernisert/ombygd

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av vinduer.

TG 2 Vinduer - 2

Takvinduer i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Generell værslitasje/elde.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater for det meste med tregulv. Vegger med tapet, pusset/malt mur og malte plater. Malte tak og panelte/malte tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis knirk i gulv.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i kontor/soverom loft.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i soverom loft.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 18 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 20 mm i hele rommet i spisestue 2. etasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 25 mm i hele rommet i bibliotek 2. etasje.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Bygningsdelen fungerer med avvikene.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tegl-/mursteinspipe. 2 kakkelovner. Feieluker.
Selger opplyser at en av ovnene ble renovert i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Alderslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre fra forskjellig tid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj, opplegg til vaskemaskin. To plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Er noe fall til sluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Krav til fall er ikke oppfylt. Gulvet er dels tilnærmet flatt og dels med noe fall (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik (fall til sluk) rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom rommet en gang skal renoveres, må tilfredsstillende fall til sluk etableres.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent membran/utførelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales som et "føre - var" tiltak mot fukt/lekkasje å installere dusjkabinett på grunn av tettesjiktet alder.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne er ivaretatt. Bygningsdelen fungerer med avviket.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilering via avtrekksvifte i vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

Nedre vei 11B , 3183 HORTEN
Gnr 124 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

LOFT > BAD/SOVEROM

TG 3 Generell

Bad/wc/soverom loftsetasje:
Fliser på deler av gulv. Tregulv for øvrig. Dels murvegg og dels trepanel og glass. Platet/malt tak.
Inneholdende toalett, bidet, innredning med servant, badekar. Plastsluk.
Ventilering via åpning av takvinduer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og mangler bla.a. oppkant langs gulvet m.v. Rommet kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i manglende tettesjikt. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av badekar (kun tradisjonelt karbad). Eventuelt andre løsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

NB! Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tettesjikt med oppkant i våtsonene og ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFT > BAD/SOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrert stekeovn. Gassbluss.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).
NB! Selger opplyser at stoppekran til leiligheten er plassert i kjeller i rom tilhørende annen seksjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Stoppekran bør gjøres lettere tilgjengelig.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via ventiler i vegg i 2. etasje.
Ventilering kun ved åpning av takvinduer i loftsetasje.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 l.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Samsvarserklæring foreligger for utført vedlikehold/utbedring etter el.sjekk - ref. samsvarserklæring datert 28.04.2025.
   Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for tidligere utførte arbeider i forbindelse med modernisering/ombygging i 2005.
   Mangler for øvrig tilgang til boligmappa.no hvor det foreligger samsvars erklæringer datert 23.06.2016 og 17.10.2016 - utført av Bentzen Elektro AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Selger har etter undertegnedes befaring utført el.sjekk samt utbedring av diverse feil/vedlikehold. El. sjekk og utbedring/vedlikehold ble utført av Bentzen Elektro AS 28 - 30.04.2025. Ref. elkontroll samt samsvarserklæring datert 28.04.2025.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Nedre vei 11B , 3183 HORTEN
Gnr 124 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	132			132			132
Loft	89			89		31	120
SUM	**221**					**31**	**252**
SUM BRA	**221**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad/wc/vaskerom, Spisestue, Bibliotek		
Loft	Trapperom/stue, Kontor/soverom, Bad/soverom		

Kommentar

NB! Areal for trapp/trapperom til 2. etasje er ikke medregnet i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovlighet ikke vurdert grunnet manglende tegninger.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at innredning av loftsetasje er byggemeldt/omsøkt. Det er derfor lagt til grunn at tiltaket er ulovlig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført el.sjekk inkl. diverse utbedringer i april 2025 - Bentzen Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Alternativ rømningsvei fra loftsetasje er via dør og annen boenhet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	225	-4

Nedre vei 11B , 3183 HORTEN
Gnr 124 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Joan Lizzie Evang	400 13 991

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	124	42		0	5489 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre vei 11B

Hjemmelshaver
Premierløytnanten Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
987469668			Evang Joan Lizzie, Evang Øystein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	14.04.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.05.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.05.2006	NB! gjelder kun rehab. av pipe	Innhentet		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nedre vei 11B , 3183 HORTEN
Gnr 124 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Nedre vei 11B , 3183 HORTEN
Gnr 124 - Bnr 42
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LK8149

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Evang, Joan Lizzie	9578-5997-4-2191660	2025-04-30 18:33:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. apr. 2025

Oppdragsnummer
25-0078/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre vei 11B, 3183 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Joan Lizzie Evang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP561971
Forsikret i: If Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Retting efter kontrol. Tilkoblet manglende jording på 4. kurser til loft. Fjerning af kable forlagt på gulv i gang. Fejlsøgning jordfejl. Skiftet trådløs bryter til taklamper i køkken. Arbejdet blev udført af Bentzen Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? D. 29/4/2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Brakkestokkene blev omgjort til boliger i 2004/2005. Brugsendringsprocessen er mig ubekendt.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Fik fyringsforbud på kakkelovn i stue 2. Denne blev totalrenoveret i 2022. Arbejdet blev uført af Michael Palmquist v /Palmquist Kakkelovnsmaker. Ildstedet er efterfølgende godkendt samme år.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Lettere utætheder fra loftsvinduer. Disse er fredet af rigsantikaveren, samt borettslaget ansvar.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Se samsvarserklæring.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Bygget er fra 1841 og der er mindre sprekker i grundmur og facader som borettslaget udbeder.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja. Se Tilstandsrapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja. Se tilstandsrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Det foreligger ikke.

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Anbefaler at kontakte Styret for info om evt. fremtidige planer.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0078/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Evang, Joan Lizzie	**2025-04-30**

Identifikasjon

bankID Evang, Joan Lizzie

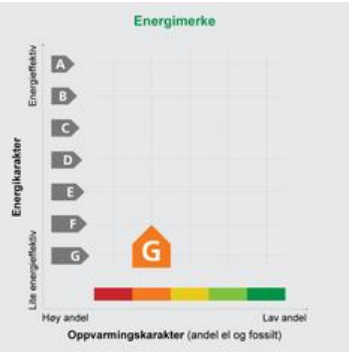
SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nedre vei 11 B
Postnr	3183
Sted	Horten
Andels-/leilighetsnr.	15 /
Gnr.	124
Bnr.	42
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-878881
Dato	29.04.2018



Innmeldt av	Lars Brenden

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 25 670 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1841
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	223
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre vei 11 B	Gnr: 124
Postnr/Sted: 3183 Horten	Bnr: 42
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 29.04.2018 14:29:31	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2018-878881	
Ansvarlig for energiattesten: Lars Brenden og Mona Eng	
Energimerking er utført av: Lars Brenden	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

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

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

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

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

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring
- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring
- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

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

Gebyrer til Usbl

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

Eierskiftegebyr
- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

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

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

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

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

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

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

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 14/43549 / 14/759-7
Arkiv: GBNR-124/42
Deres ref.:

Dato: 10.10.2014

3D Arkitekter AS
Postboks 121

3835 SELJORD

Nedre vei 13, Kaja Eides vei 2,4,6 124/42 - bruksendring av 4 bryggerhus til 4 eneboliger - ferdigattest

Ansvarlig søker			**Tiltakshaver**
3D Arkitekter AS			Premierløytnanten Borettslag
Adresse / byggested			
Øvre vei/Nedre vei – invt.nr. 73,75,79 og 82			
Gbnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnummer**
124/42			161693162, 161693197, 161693170, 161693138,
Vedtaksnummer			**Vedtaksdato**
D-078/14			18.03.2014
Dokumentasjon for ferdigattest			**Mottatt dato**
Anmodning om ferdigattest og nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker og kontrollerende foreligger.			08.10.2014
Vedtak			
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jf byggesaksforskriften § 8-1 gis ferdigattest.			

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

Med hilsen

Arild Michelsen
Enhetsleder

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Kopi til:
Tiltakshaver: Premierløytnanten Borettslag, Øvre vei 8 D, 3183 Horten
Matrikkelansvarlig

A

HORTEN KOMMUNE
Geodata reguleringsplan og byggesak

Vår dato 05.09.2005
Deres dato 25.08.2005
Vår referanse GBNR-124/42/05/394-28
/
Deres referanse

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen
tlf: 33085109, e-postadresse: grethe.kvaernstuen@horten.kommune.no

Henry Noss Gundersen
Mullers gate 4 a

3181 HORTEN

NEDRE VEI 11, 124/42 - BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL LEILIGHETER-FERDIGATTEST

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 25.08.2005 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

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

Med vennlig hilsen

Grethe Kværnstuen
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

05/394-27/124/42

52

HORTEN KOMMUNE
29 AUG 2005
SENTRALT ARKIV
GRHE

Ferdigmelding

Kommunens saksnr | Side: av

Gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr 124 | Brnr 42 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr

Adresse: Nedre vei 11 | Postnr 3190 | Poststed HORTEN

Det anmodes om

- [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [x] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming
- [x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- [ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- [x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde
- [x] Elektrisitet
- [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel
- [x] Biobrensel (ved fliser o.l.)
- [ ] Solenergi
- [ ] Varmepumpe
- [ ] Gass
- [ ] Fjernvarme
- [ ] Annen

- [ ] Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☒
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Henry Noss Gundersen

Dato: 29/8-05 | Underskrift: Henry Noss Gundersen

Gjentas med blokkbokstaver: HENRY NOSS GUNDERSEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

52

HORTEN KOMMUNE
23 NOV 2006
SENTRALT ARKIV

Kommunens saksnr | Side: 1 av 2

06/3694-5/124/42 GRE

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr 124 | Brnr 42 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr

Adresse: NEDRE VEI 11 E | Postnr 3183 | Poststed HORTEN

Det anmodes om

- [ ] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [x] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming
- [ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- [ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- [ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde
- [ ] Elektrisitet
- [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel
- [ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)
- [ ] Solenergi
- [ ] Varmepumpe
- [ ] Gass
- [ ] Fjernvarme
- [ ] Annen

- [x] Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: TANGEN BLIKK AS

Dato | Underskrift: R. Tangen

Gjentas med blokkbokstaver: ROGER TANGEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

05/4495 - 5/124/42 BJRE

52

HORTEN KOMMUNE
18 MAI 2006

Ferdigmelding

Kommunens saksnr

Side 1 av 2

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	124	42				

Adresse: Øvre vei 8 E | Postnr: 3183 | Poststed: Horten

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming

- [ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)
- [ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)
- [x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Energikilde

- [x] Elektrisitet
- [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel
- [x] Biobrensel (ved fliser o.l.)
- [ ] Solenergi
- [ ] Varmepumpe
- [ ] Gass
- [ ] Fjernvarme
- [ ] Annen

- [ ] Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: TANGEN BLIKK AS€

Dato: 10/5-06 | Underskrift: R. Tangen

Gjentas med blokkbokstaver: ROGER TANGEN

© NBR nr 5167 Juli-2003

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 14.04.25 Side 1 av 3

Premierløytnanten Borettslag	**Vår ref.:**	816/15	**Fødselsdato eier:**	25.05.1962
Nedre vei 11 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
3183 HORTEN	**Eiere:**	Joan Lizzie Evang		
Organisasjonsnr: 987 469 668	**Andelsnr:**	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **11 316**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	82
	Avdrag IN-lån 2	1 391
	Renter felleslån 2	265
	Renter IN-lån	1 953
	Felleskostnader	6 361
	Renter IN-lån 2	940
	Avsetning vedlikehold	283
	Renter felleslån	41

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

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	731 728	Gjeld siste årsoppg.:	736 643
Klient ajourf. lån:	20 027 449,62	Klient gj. s. årsoppg.:	15 869 680

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11498965, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 4.61% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 14.04.2025: 6 535 528

Andel av saldo: 245 586

Første termin/første avdrag: 01.04.2019 (siste termin 01.07.2036)

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN2) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12124874457, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 138.42577

Saldo per 14.04.2025: 7 666 527

Andel av saldo: 420 737

Første termin: 30.03.2015Neste avdrag: 30.06.2031 (siste termin 30.10.2059)

Flytende rente | Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra april 2031 (gjelder ikke de som har 'Andel av saldo' lik kr 0).

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

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2031 utgjøre ca kr 1 226,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16365532919, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 14.04.25 Side 2 av 3

Premierløytnanten Borettslag	**Vår ref.:**	816/15	**Fødselsdato eier:**	25.05.1962
Nedre vei 11 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
3183 HORTEN	**Eiere:**	Joan Lizzie Evang		
Organisasjonsnr: 987 469 668				

3: Fellesgjeld

Rentesats per 14.04.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 14.04.2025: 204 546

Andel av saldo: 8 693

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2032)

Flytende rente

Ingen avtale om induviduell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 16366254599, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 14.04.2025: 1 334 539

Andel av saldo: 56 713

Første termin: 30.12.2022Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2042)

Flytende rente

Ingen avtale om induviduell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Per Olav Pettersen
Adresse:	Øvre vei 8 A
Postnr/-sted:	3183 HORTEN
Telefon:	Mob.: 98263005
E-post:	premierloytnanten@mittusbl.no
Webside:	https://premierloytnanten.borettslag.net/

5: Restanse felleskostnader pr. 14.04.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	736 643	Andre inntekter:	816
Annen formue:	41 868	Utgifter:	38 990		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	839 900
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1841		
Gårds/bruksnr:	124/42		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5500

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP561971

Boligopplysninger:

Premierløytnanten Borettslag
Nedre vei 11 B
3183 HORTEN

Vår ref.: 816/15
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Joan Lizzie Evang

Fødselsdato eier: 25.05.1962

Organisasjonsnr: 987 469 668

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1840	Første innflytting:	01.10.2005	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet stor		

Fasiliteter:

Type borettslag: Frittstående borettslag

Forkjøpsrett: Ingen

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

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

Husordensregler for

Premierløytnantens Borettslag

Revidert og vedtatt på generalforsamling den 1. juni 2022.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene
Andelseierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeide som skaper støy, må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen eller i bakgården, bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro i bakgården etter kl 23:00 på hverdager og kl 24:00 på dager før fri- og helligdager.

§ 3 Bruk av uteområdene
Ved privat bruk av felles langbord, skal styret varsles på forhånd. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Kjøring og parkering
Gårdsrommet mellom Brakke C (Øvrevei 8) og Brakke D (Nedre vei 11) er planlagt bilfritt. Kjøring i gårdsrommet skal begrenses til transport av store, tunge kolli.

Parkering skal skje på anviste plasser.

§ 5 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret mått påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, kan dyret kreves fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Hannkatter kastreres og hunnkatter steriliseres.

§ 6 Antenner
Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner jfr fredningsbestemmelser.

§ 7 Avfallshåndtering
Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Det er 5 typer avfall som legges i separate containere: Matavfall, glass/metall, papir, plast og restavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Matavfall sikres med en ekstra pose for å hindre brekkasje. Alle forplikter seg til å sette seg inn i VESAR's avfallsregler og forholde seg til dette. Bygningsavfall og resirkulerbart avfall som elektriske artikler, jern, treverk etc., skal leveres av den enkelte beboer på gjenvinningsstasjonen på Skoppum.

Lokket på containere skal alltid være lukket, de må aldri overfylles, og det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

I sommerhalvåret 1. april til 1. oktober vaskes matavfallscontainerne hver uke av beboerne på omgang. De andre containerne vaskes etter behov. En «stafettpinne» med gatenr. og etg. ved hver avfallsstasjon sendes fra en beboer til den neste på stafettpinnen.

Alle beboere må bidra til at avfallsstasjonene er ryddige.

§ 8 Fellesarealer
Renhold av felles trapper og uteområder, utføres av beboerne etter tur. Det oppfordres til at ansvaret for vedlikehold av uteområder/fellesarealer, er delt inn i ulike soner tilhørende de ulike andelene; Vedlikehold av fellesarealer i bakgården og forhagene mot Kaja Eides vei og Nedre vei er alle andelseieres felles ansvar. Andelene som bor sørøst, sørvest, nordøst og nordvest har ansvar for tilhørende fellesområde og forhage.

Soner:
Sør/Øst: Øvre vei 8A, 8B, 8C 1. og 2.etg, samt Kaja Eides vei 4 og 6.
Nord/Øst: Øvre vei 8 D 1. og 2.etg, 8 E 1. og 2.etg samt Nedre vei 8E???
Sør/Vest: Nedre vei 11 A, 11B 1. og 2. etg. 11C 1. og 2.etg sør samt bryggerhus Kaja Eides vei 2
Nord/Vest: Nedre vei 11 C 1. og 2.etg, 11D 1. og 2.etg, 11 E 1. og 2. etg, samt Nedre vei 13.

Sykler settes på angitte plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom så lenge de ikke sjenerer generell adkomst/fremkommelighet.

Ytterdører mot gateplan til felles oppganger i brakke C og D holdes låst. Ytterdører mot bakgård bør låses klokken 24.00.

§ 9 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Klientnr. 816

Vedtekter
for frittstående borettslag

For **PREMIERLØYTNANTEN BORETTSLAG**
stiftet 02.11.2004.

Organisasjonsnummer 987 469 668.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.11.2004.

Sist endret på generalforsamling den 1. juni 2022.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune. Forretningsførsel utføres av Boligbyggelaget Usbl.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gis enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nyte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden eller forholdene. Andelene er gitt en eksklusiv bruksrett til en uteplass i et begrenset område av fellesarealet. 3 bryggerhus med inngangspartier fra gårdsrommet er gitt en eksklusiv bruksrett til et begrenset område område av fellesarealet. Plassene er angitt i plantegning. Plantegningen er vedlagt borettslagets vedtekter.

(2) Det gjelder særlige bevaringsmessige bestemmelser over borettslagets boligmasse. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke *og etter* at andelshaveren har fått behandlet og godkjent endringsbruken ved Fylkeskonservatoren/Horten kommune.

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

(4) En andelseier kan etter å ha fått behandlet og godkjent endringstiltak ved Fylkeskonservatoren/Horten kommune og etter styrets godkjenning, gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning fra styret kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Andelshavers vedlikeholdsplikt etter pkt (1) til (3) samt pkt (5) må gjennomføres i tråd med bestemmelser gitt av Riksantikvaren og etter gjeldende byggeforskrifter. Den enkelte andelseier står selv ansvarlig for innvendig rehabilitering og har plikt til å sørge for at dette gjennomføres/er gjennomført i tråd med Riksantikvarens bestemmelser og etter gjeldende byggeforskrifter. Eventuelle mangler og følgeskader knyttet til disse arbeidene er den enkelte andelseierers ansvar.

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

(8) 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.

(9) Istandsetting og vedlikehold av oppganger er tillagt de beboere som benytter angjeldende oppgang. Dette gjelder også elektrisk anlegg, innvendige dører og vinduer i oppgangene. Ved oppussing og maling skal rådene fra riksantikvar følges. Se 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt, punkt 7.

(10) Andelshaverne har ansvar for vedlikehold og orden på andelens tilhørende uteplass. Trær, busker og planter på disse områdene som kan regnes som del av opprinnelig vegetasjon, skal ikke fjernes uten godkjenning fra en generalforsamling, dvs endring av den opprinnelige planen.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Det vises for øvrig til utvidet vedlikeholdsplikt fra en annen andelseier, jf 4-1 (6).

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller

reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Lagets vedlikeholdsplikt etter pkt (1) til (4), må utføres iht bevaringsbestemmelser gitt av Fylkeskonservator/Horten kommune.

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

(7) Borettslaget sørger for at fargevalg og materialer ved framtidig oppmaling/oppussing av trapperommene i Nedre vei 11 B, C og D, samt Øvre vei B, C og D følger riksantikvarens anbefalinger. Se NIKUS rapport - kunst&inventar- nr 16/2006

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold - og etter at styret har fått behandlet og avklart endringene ift bevaringskrav gitt av Fylkeskonservator/Horten kommune.
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.

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

8. Generalforsamlingen

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

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med

minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 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.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

11. Dugnader
Det er ikke dugnadsplikt iht Borettslagsloven, men borettslaget er avhengig av at mange oppgaver løses ved hjelp av dugnad. Hvilke, bestemmes av styret, som innkaller og følger opp. Alternativet er å leie in firmaer til å gjøre dette, noe som vil øke felleskostnadene.


Nytt forslag til vedtak GF 2021
Brukrett til inngangsparti for bryggerhus gjøres eksklusiv
Bruksrett til inngangspartier
Eksklusiv bruksrett til uteplasser
Eksklusiv bruksrett til inngangsparti/ uteplasss for bryggerhus

Husordensregler for

Premierløytnantens Borettslag

Revidert og vedtatt på generalforsamling den 8. desember 2021.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene
Andelseierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeide som skaper støy, må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen eller i bakgården, bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro i bakgården etter kl 23:00 på hverdager og kl 24:00 på dager før fri- og helligdager.

§ 3 Bruk av uteområdene
Ved privat bruk av felles langbord, skal styret varsles på forhånd. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Kjøring og parkering
Gårdsrommet mellom Brakke C (Øvrevei 8) og Brakke D (Nedre vei 11) er planlagt bilfritt. Kjøring i gårdsrommet skal begrenses til transport av store, tunge kolli.

Parkering skal skje på anviste plasser.

§ 5 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret mått påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, kan dyret kreves fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Hannkatter kastreres og hunnkatter steriliseres.

§ 6 Antenner
Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner jfr fredningsbestemmelser.

§ 7 Avfallshåndtering
Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Det er 5 typer avfall som legges i separate containere: Matavfall, glass/metall, papir, plast og restavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Matavfall sikres med en ekstra pose for å hindre brekkasje. Alle forplikter seg til å sette seg inn i VESAR's avfallsregler og forholde seg til dette. Bygningsavfall og resirkulerbart avfall som elektriske artikler, jern, treverk etc., skal leveres av den enkelte beboer på gjenvinningsstasjonen på Skoppum.

Lokket på containere skal alltid være lukket, de må aldri overfylles, og det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

I sommerhalvåret 1. april til 1. oktober vaskes matavfallscontainerne hver uke av beboerne på omgang. De andre containerne vaskes etter behov. En «stafettpinne» med gatenr. og etg. ved hver avfallsstasjon sendes fra en beboer til den neste på stafettpinnen.

Alle beboere må bidra til at avfallsstasjonene er ryddige.

§ 8 Fellesarealer
Renhold av felles trapper og uteområder, utføres av beboerne etter tur. Det oppfordres til at ansvaret for vedlikehold av uteområder/fellesarealer, er delt inn i ulike soner tilhørende de ulike andelene; Vedlikehold av fellesarealer i bakgården og forhagene mot Kaja Eides vei og Nedre vei er alle andelseieres felles ansvar. Andelene som bor sørøst, sørvest, nordøst og nordvest har ansvar for tilhørende fellesområde og forhage. Sykler settes på angitte plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom så lenge de ikke sjenerer generell adkomst/fremkommelighet.

Ytterdører mot gateplan til felles oppganger i brakke C og D holdes låst. Ytterdører mot bakgård bør låses klokken 24.00.

§ 9 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Klientnr. 816

Vedtekter
for frittstående borettslag

For **PREMIERLØYTNANTEN BORETTSLAG**
stiftet 02.11.2004.

Organisasjonsnummer 987 469 668.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.11.2004.

Sist endret på generalforsamling den 8. desember 2021.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune. Forretningsførsel utføres av Boligbyggelaget Usbl.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gis enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nyte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden eller forholdene. Andelene er gitt en eksklusiv bruksrett til en uteplass i et begrenset område av fellesarealet. 3 bryggerhus med inngangspartier fra gårdsrommet er gitt en eksklusiv bruksrett til et begrenset område område av fellesarealet. Plassene er angitt i plantegning. Plantegningen er vedlagt borettslagets vedtekter.

(2) Det gjelder særlige bevaringsmessige bestemmelser over borettslagets boligmasse. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke *og etter* at andelshaveren har fått behandlet og godkjent endringsbruken ved Fylkeskonservatoren/Horten kommune.

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

(4) En andelseier kan etter å ha fått behandlet og godkjent endringstiltak ved Fylkeskonservatoren/Horten kommune og etter styrets godkjenning, gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning fra styret kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Andelshavers vedlikeholdsplikt etter pkt (1) til (3) samt pkt (5) må gjennomføres i tråd med bestemmelser gitt av Riksantikvaren og etter gjeldende byggeforskrifter. Den enkelte andelseier står selv ansvarlig for innvendig rehabilitering og har plikt til å sørge for at dette gjennomføres/er gjennomført i tråd med Riksantikvarens bestemmelser og etter gjeldende byggeforskrifter. Eventuelle mangler og følgeskader knyttet til disse arbeidene er den enkelte andelseierers ansvar.

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

(8) 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.

(9) Istandsetting og vedlikehold av oppganger er tillagt de beboere som benytter angjeldende oppgang. Dette gjelder også elektrisk anlegg, innvendige dører og vinduer i oppgangene.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Det vises for øvrig til utvidet vedlikeholdsplikt fra en annen andelseier, jf 4-1 (6).

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Lagets vedlikeholdsplikt etter pkt (1) til (4), må utføres iht bevaringsbestemmelser gitt av Fylkeskonservator/Horten kommune.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold – og etter at styret har fått behandlet og avklart endringene ift bevaringskrav gitt av Fylkeskonservator/Horten kommune.
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.

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

8. Generalforsamlingen

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

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 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.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

11. Dugnader
Det er ikke dugnadsplikt iht Borettslagsloven, men borettslaget er avhengig av at mange oppgaver løses ved hjelp av dugnad. Hvilke, bestemmes av styret, som innkaller og følger opp. Alternativet er å leie in firmaer til å gjøre dette, noe som vil øke felleskostnadene.





INNKALLING 2024

Premierløytnanten Borettslag

Mandag 29.04.2024 kl. 19:00
Sjømilitære Samfund

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Premierløytnanten Borettslag

Tid og sted: Mandag 29.04.2024 kl. 19:00 - Sjømilitære Samfund

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bredbånd og TV

5.2 Innføring av digitalt årsmøte i Premierløytnanten Borettslag fra 2025

6 Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 82.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Bredbånd og TV

Dagens løsning fra Telenor

Borettslaget har i dag internett og TV levert fra Telenor. Dette er et såkalt hybridnettverk. Det ligger fiber frem til en kum i nærheten. Derfra er det bygd et spredenett med koaksialkabel frem til hver leilighet. Maks kapasitet i koaksialkabelnettet, eller hybridnettet som det også kalles, er 750/50 Mbps.

Telenor leverer i dag en grunnpakke som kalles «komplett 100». Pakken er på 100/100 Mbps, internettforbindelse, men vi får kun 100/50 Mbps siden vi har et eldre hybridnett. I tillegg kommer grunnpakke TV. Akkurat nå er prisen for internett og TV pakke på til sammen kr 679,- pr mnd pr leilighet. Telenor har varslet prispåslag fra 1. april. Kostnaden dekkes i dag via felleskostnadene og er budsjettert til kr 202.000,- i 2024.

I tillegg mot individuell betaling kan beboerne betale ekstra for økt hastighet på internettforbindelsen opp til 750/50 Mbps og økt antall kanaler på TV-pakken. Beboerne kan også leie utstyr gjennom Telenor som f eks trådløse rutere. Vi vet at flere har benyttet seg av disse tilbudene, men ikke hvor mange.

Telenor tilbud alternativ a) «Komplett 500»:

Som alternativ a) har Telenor har tilbudt oss «Komplett 500» til samme pris som i dag, til sammen kr 679,- pr mnd pr leilighet. Komplett 500 er på 500/500 Mbps, mens vi får kun 500/50 Mbps internettforbindelse pluss grunnpakke TV. I dette tilbudet ligger det også en oppgradering av alt utstyr. (modem, ruter og TV-boks) mot

en bindingstid på 3 år. D har ikke tilbudt oss oppgradering til fiber – tilbudet er derfor fremdeles med hybridnett.

Også i dette tilbudet kan beboerne individuelt betale ekstra til Telenor for økt hastighet opp til 750/50 Mbps på internettforbindelsen, økt antall kanaler på TV-pakken og leie av tilleggsutstyr.

Telenor tilbud alternativ b) «Frihet S»:

Som alternativ a), men med internettforbindelse og grunnpakke TV splittet opp. Internettforbindelse koster kr 549,- pr leilighet pr mnd, mens TV pakken koster kr 129,- pr leilighet pr mnd. I tillegg kommer kjøp av poeng for å få kanaler.

I dette alternativet har borettslaget mulighet til å bestemme at kun internett dekkes over felleskostnadene. TV pakke står den enkelte andelshaver fritt til å bestemme selv om man vil ha og eventuelt hvor mye.

Tilbud fra Gigafib

Se vedlagte tilbud. Gigafib etablerer fibernett kostnadsfritt inn til borettslaget med fiber spredenett til alle leilighetene med bindingstid 60 mnd. Tilbudet har en bindingstid til Gigafib på 5 år. Gigafib eier spredenettet i ytterligere 5 år, deretter er spredenettet borettslaget sitt. Det vil koste om lag kr 400.000,- å installere spredenettet. Dette tilbys dekket av bindingstiden. Fiber fra Gigafib ligger i en kum på fortauet utenfor Nedre vei 11E.

Med fiber leverer Gigafib hastigheter fra 300/300Mbps opp til 1000/1000Mbps. Kollektiv avtale 300/300 Mbps koster 499,- pr mnd pr boenhet (Ble endret fra 100/100 Mbps på forespørsel).

Kan oppgraderes individuelt til 500/500 for kr 299,- pr. mnd

Gigafib tilbyr en TV grunnpakke med 26 kanaler til kr 269,- pr. mnd. Det er mulighet for å tilpasse kanalene samt utvide kanalvalget ved å kjøpe flere kanaler.

Sammenligning av tilbudte hastigheter og kostnader

Bredbåndsnett

Telenor leverer internett på eksisterende hybridfiber. De er forespurt om de kan skifte ut hybridnettet til fiber mot bindingstid, ikke fått svar.

Gigafib leverer internett på nytt spredenett med fiber helt frem til hver boenhet. Å bygge fiber helt frem til leilighetene er anslått til kr 400.000,-. Vi er tilbudt av Gigafib å betale dette i bindingstid.

TV pakke

Gigafib tilbyr en TV grunnpakke til kr 269,- pr. mnd individuelt med 26 kanaler i samarbeid med Skreddersydd TV & internett - Hime. Kan bestille tilleggskanaler.

Telenor tilbyr T-We Basis. Leie av dekoder er på kr 129,- pr mnd. Må kjøpe poeng for å få kanaler.

Sammenligning av kostnader

Sammenligningen er gjort med «Frihet s». Se vedlagte produktark.

	Telenor:	Gigafib:
Nett inn til hver enkelt leilighet:	Hybridfiber/Coaxialnett	Fiber

Grunnpakke bredbånd:	500/50 Mbps 549,-*	300/300 Mbps 499,-**
TV-pakke:	129,-***	269,-****
Totalt for bredbånd og TV pakke:	679,-	768,-
Bindingstid:	3 års binding	10 års binding

*Leveres på dagens spredenett.
** Leveres på nytt fibernett
*** Tillegg for kjøp av «poeng» for tv kanaler.
**** 26 kanaler

Oppsummering

Tilbudene er ikke direkte sammenlignbare. Den største forskjellen er at Telenor bruker det gamle hybridnettet hvor hastigheten opp er vesentlig lavere og hastigheten til hver beboer er begrenset av hvor mange som bruker bredbåndstjenester samtidig. Gigafib leverer på nyetablert fiber helt fram til hver boenhet. Fiber gir høy hastighet både opp og ned, god stabilitet og kapasiteten svekkes ikke ved flere samtidige brukere. Maks hastighet på fiber begrenses kun av utstyret, ikke av fiberkabelen.

Telenor leverer en grunnpakke på 500/500(50) Mbps til kr 549,- mens Gigafib leverer en grunnpakke 300/300 til kr 499,-. TV pakken til Gigafib inkluderer 26 kanaler, Telenor har et poengsystem hvor man betaler for kanaler.

Hva skal dekkes av felleskostnadene?

Både Internett og TV pakke fra Telenor dekkes i dag via felleskostnadene. Det er budsjettert kr 202.000,- i 2024 til dette.

Flere og flere går over til app basert tv eller andre løsninger (Chromecast, appleTV etc) hvor man streamer TV kanaler direkte fra «internett. Dette gir stadig større valgfrihet og som følge av dette ønsker flere å takke nei til en obligatorisk TV pakke, men heller selv stå fritt til å velge.

For å imøtekomme denne utviklingen også hos oss foreslår styret en ordning hvor kun en grunnpakke internett dekkes over felleskostnadene og at dere beboerne selv velger om dere vil ha TV pakke og betale for denne direkte til leverandør.

Anbefaling

Om vi velger å fortsette med Telenor kan vi få oppgradert noe utstyr, men dette omfatter ikke hybridnettet. Det er en betydelig usikkerhet om hva hybridnettet faktisk kan levere av hastighet, selv med oppgradering av utstyr.

Velger vi tilbudet fra Gigafib får vi et nytt fibernett med moderne utstyr, høy hastighet, som er stabilt og har høy symmetrisk hastighet uten ekstra kostnad, kun bindingstid.

Kostnadsmessig er tilbudet til Gigafib rimeligere enn Telenor dersom man kun velger bredbånd.

Det beste brebåndet vi kan få i dag, og i overskuelig fremtid er fiber. Å ha et moderne fibernett vil bli stadig viktigere for oss etter hvert som tjenestene over internett utvikles. Dette vil samtidig være med å gjøre leilighetene i borettslaget mer attraktive ved salg.

Forslag til vedtak:

1. Borettslaget dekker kun grunnpakke bredbånd over felleskostnadene. Andelshavere inngår eventuell avtale

om TV pakke direkte med leverandør og betaler for denne selv.

2. Borettslaget aksepterer tilbudet fra Gigafib. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Gigafib.

5.2 Innføring av digitalt årsmøte i Premierløytnanten Borettslag fra 2025 - til orientering

USBL tilbyr borettslaget å gjennomføre årsmøte digitalt.

Det digitale møtet er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor beboerne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved å logge seg inn på Bonabo, hvor hver beboer gjør sin avstemming på sakene som ligger der. Det kan sammenlignes med å logge seg inn på Skatteetaten/Altinn og levere selvangivelsen, hvor hver person er identifisert og unik.

Styret setter opp det digitale møtet sammen med Usbl. Som andelshaver vil du få en e-post/sms når møtet er klart på Bonabo. Du vil da også få en veiledning på hvordan du skal gå igjennom sakene og avgi din stemme. Før avstemmingen starter blir det satt av tid til å sende inn spørsmål til styret som svarer fortløpende.

Styret ser at dette vil spare oss for de kostnadene vi har til gjennomføring av årsmøte i dag, både til USBL og til leie av lokaler. Samtidig ser vi at forberedelser og gjennomføring blir enklere både for styret og andelshavere.

Fra og med 2025 vil styret invitere til digitalt årsmøte - både ordinære og ekstraordinære - digitalt i Bonabo.

Beboermøter vil fortsatt bli gjennomført med fysisk oppmøte etter behov.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6. Valg

Følgende er på valg (markert med 'x'):
o - Styreleder - Per Olav Pettersen
o - Styremedlem - Helge Børslid
o - Styremedlem - Kristin Aasbø
x - Styremedlem - Kate-Alice Mandal
x - Styremedlem - Hanne Wattø
x - Varamedlem - Vivi Sofie Mordt
x - Varamedlem - Nina Beathe Børresen

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Valgkomitéen har bestått av Mette Rosenvinge Kolderup og Janne Kausland.

Samtlige av beboerne som er innstilt av valgkomiteen har takket ja til vervene.

Valgkomitéen sitt forslag til valg av 2 styremedlemmer:

Hanne Wattø ønsker å fortsette som styremedlem, noe som er veldig positivt for styrets pågående
arbeid. Kate-Alice Mandal har gjort en fremdragende innsats i styret, og ønsker nå å tre ut av vervet etter å ha sittet flere perioder.

Innstilling:

Hanne Wattø - gjenvalg

Janne Kausland - nytt styremedlem etter Kate-Alice Mandal-Hergot

Forslag til vedtak: Følgende velges:

Hanne Wattø - gjenvalg

Janne Kausland - nytt styremedlem etter Kate-Alice Mandal-Hergot

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valgkomitéens forslag:

Nina Børresen - gjenvalg

Judith Stangebye - nytt varamedlem til styret etter Vivi Sofie Mordt

Forslag til vedtak: Følgende velges:

Nina Børresen - gjenvalg

Judith Stangebye - nytt varamedlem til styret etter Vivi Sofie Mordt

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéens forslag:

Mette Koldrup - gjenvalg

Vivi Sofie Mordt - nytt medlem av valgkomitéen etter Janne Kausland

Forslag til vedtak: Følgende velges:

Mette Koldrup - gjenvalg

Vivi Sofie Mordt - nytt medlem av valgkomitéen etter Janne Kausland

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**838 884**	**795 721**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	544 017	-608 970
Tilbakeføring av avskrivning	36 084	28 352
Kjøp / salg anleggsmidler	-371 250	-510 329
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-490 641	1 152 117
Endringer i andre langsiktige poster	-16 032	-18 007
B. Årets endring disponible midler	**-297 822**	**43 163**
C. Disponible midler	**541 062**	**838 884**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 034 434	1 208 454
Kortsiktig gjeld	-493 372	-369 570
C. Disponible midler	**541 062**	**838 884**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

Inkludert i de disponible midlene pr 31.12.2023 er det en egen bankkonto for avsetning til fremtidig vedlikehold på kr 151 344,-. og Høyrenteplassering i bank på kr 304 607,-

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 478 727	2 062 384	2 358 562	2 862 992
Sum leieinntekt		**2 478 727**	**2 062 384**	**2 358 562**	**2 862 992**
Sum inntekt		**2 478 727**	**2 062 384**	**2 358 562**	**2 862 992**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 562	14 100	11 562	11 562
Styrehonorar	2	82 000	100 000	82 000	82 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	36 084	28 352	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		5 673	15 637	8 000	16 100
Kostnad eiendom/lokale	4	152 688	46 280	48 000	84 500
Kommunale avgifter/renovasjon		403 760	337 800	360 000	447 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	9 275	7 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 103	22 460	10 000	9 500
Reparasjon og vedlikehold	7	159 762	1 368 340	1 680 000	428 000
Revisjonshonorar		5 230	4 894	5 500	5 600
Forretningsførerhonorar		88 824	86 321	89 000	93 700
Andre honorar		10 693	22 746	30 000	20 000
Kontorkostnad		105	1 050	1 500	1 000
TV/bredbånd		193 413	179 998	194 000	203 000
Kontingent og gaver		768	0	5 000	5 000
Forsikring		158 396	145 247	161 000	171 000
Andre kostnader		9 235	13 991	55 000	9 600
Sum kostnad		**1 329 233**	**2 396 490**	**2 747 562**	**1 609 562**
Driftsresultat før IN		**1 149 493**	**-334 106**	**-389 000**	**1 253 430**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		16 032	18 007	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 165 525**	**-316 099**	**-389 000**	**1 253 430**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 772	7 953	0	0
Rentekostnad		650 280	300 823	423 000	740 286
Netto finansposter		**621 508**	**292 870**	**423 000**	**740 286**
Årsresultat		**544 017**	**-608 970**	**-812 000**	**513 144**
Overført til/fra annen egenkapital		544 017	-608 970	0	0
SUM OVERFØRINGER		**544 017**	**-608 970**	**0**	**0**

Balanse 2023 Premierløytnanten Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	4 600 000	4 600 000
Bygninger	3	33 636 583	33 636 583
Påkostninger	3	490 116	490 116
Andre driftsmidler	3	817 143	481 977
Sum anleggsmidler		**39 543 843**	**39 208 677**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		22 621	25 687
Andre kortsiktige fordringer		399	151
Forskuddsbetalte kostnader		80 374	190 325
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		931 040	992 291
Sum omløpsmidler		**1 034 434**	**1 208 454**
SUM EIENDELER		**40 578 276**	**40 417 131**

Balanse 2023 Premierløytnanten Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 300	7 300
Sum innskutt egenkapital		**7 300**	**7 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 613 098	3 069 081
Sum opptjent egenkapital		**3 613 098**	**3 069 081**
Sum egenkapital	8	**3 620 398**	**3 076 381**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	16 364 161	16 854 803
Borettsinnskudd		15 817 700	15 817 700
IN nedbetalt fellesgjeld	9	4 282 645	4 298 677
Sum langsiktig gjeld		**36 464 506**	**36 971 179**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 203	0
Leverandørgjeld		471 606	181 386
Påløpne renter		4 052	77 344
Annen kortsiktig gjeld		512	110 840
Sum kortsiktig gjeld		**493 372**	**369 570**
Sum gjeld		**36 957 878**	**37 340 750**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 578 276**	**40 417 131**
Pantstillelser	10	36 464 506	36 971 179

Sted:_____ Dato:_____

Per Olav Pettersen
Styreleder

Kristin Aasbø
Styremedlem

Hanne Wattø
Styremedlem

Kate-Alice Mandal
Styremedlem

Helge Børslid
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2023 Premierløytnanten Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 267 572	1 192 176
3625 Vedlikeholdsfond	79 956	79 956
3650 Innkrevde felleskostn. renter	654 381	277 673
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	476 817	512 578
Sum	**2 478 727**	**2 062 384**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	11 562	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	82 000	100 000
Sum	**93 562**	**114 100**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Brannvarslingsan	Krypsgrunn avfuktere	Tomt	Bygninger	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	510 329	0	4 600 000	33 636 583	490 116
Årets tilgang :	0	371 250	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	510 329	371 250	4 600 000	33 636 583	490 116
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	62 374	2 063	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	447 955	369 188	4 600 000	33 636 583	490 116
Årets avskrivninger :	34 022	2 063	0	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2023	2005	2005	2011
Antatt levetid i år :	15	15			

Borettslaget består av 24 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 124, b.nr 42 i Horten kommune. Eiertomt på 5 500 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr.SP561971.

816 Premierløytnanten Borettslag Org. nr. 987469668

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	10 400	0
6341 Brannalarm	32 594	0
6390 Andre driftskostnader	2 500	3 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	43 076	22 418
6392 Containerleie/tømming	15 338	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	48 780	20 862
Sum	**152 688**	**46 280**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	3 650
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	**5 938**	**9 275**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	951
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 255	2 229
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 384	19 280
6552 Driftsmateriell	1 464	0
Sum	**5 103**	**22 460**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	12 930	0
6603 Vedlikehold elektro	8 280	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 795	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	1 395
6642 Snekkerarbeid	0	25 606
6643 Glassarbeid/Vindu	17 150	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	85 826	111 678
6648 Vedlikehold dører og porter	0	17 828
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	1 210 133
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	9 781	1 700
Sum	**159 762**	**1 368 340**

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

Noter årsregnskap 2023 Premierløytnanten Borettslag

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 300	0	7 300
Sum innskutt egenkapital	**7 300**	**0**	**7 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 069 081	544 017	3 613 098
Sum opptjent egenkapital	**3 069 081**	**544 017**	**3 613 098**
Sum egenkapital	**3 076 381**	**544 017**	**3 620 398**

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:	Brannsikring	Oppføring og rehabilitering	Oppføring	Bytte av vinduer
Lånenummer:	**16365532919**	**12124874457**	**11498965**	**16366254599**
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2013	2006	2022
Rentesats:	5.30 %	5.30 %	3.854 %	5.35 %
Betingelser:		Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2032	30.12.2059	01.07.2036	30.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	260 000	11 698 287	12 500 000	1 400 000
Lånesaldo 01.01:	260 000	7 666 527	7 528 276	1 400 000
Avdrag i perioden:	27 684	0	452 175	10 783
Lånesaldo 31.12:	**232 316**	**7 666 527**	**7 076 101**	**1 389 217**
Saldo 5 år frem i tid:	108 964	7 666 527	4 837 749	1 146 783
Andelssaldo 01.01:	0	4 031 760	266 916	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	16 032	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**4 031 760**	**250 884**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**232 316**	**11 698 287**	**7 326 985**	**1 389 217**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11498965	1	538 128	538 128
	3	527 577	1 582 731
	1	514 387	514 387
	1	444 219	444 219
	1	396 738	396 738
	1	331 318	331 318
	1	314 963	314 963
	8	265 899	2 127 192
	3	170 935	512 805
	1	163 549	163 549
	1	150 074	150 074
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124874457	1	774 309	774 309
	1	756 488	756 488
	1	667 442	667 442
	1	521 022	521 022
	1	487 032	487 032
	7	420 737	2 945 159
	1	416 895	416 895
	1	288 583	288 583
	2	282 821	565 642
	1	243 952	243 952
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365532919	1	10 798	10 798

Noter årsregnskap 2023 Premierløytnanten Borettslag

Langsiktig gjeld

	17	9 873	167 841
	4	9 256	37 024
	2	8 330	16 660
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366254599	1	64 572	64 572
	17	59 037	1 003 629
	4	55 347	221 388
	2	49 813	99 626

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12124874457 har første avdrag 30.06.2031 med kr 67 000	1	774 309	2 256
	1	756 488	2 204
	1	667 442	1 944
	1	521 022	1 518
	1	487 032	1 419
	7	420 737	1 226
	1	416 895	1 214
	1	288 583	841
	2	282 821	824
	1	243 952	711

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

816 Premierløytnanten Borettslag Org. nr. 987469668

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	20 646 806
Innskuddskapital	15 817 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**36 464 506**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**38 726 700**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.
Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 15 817 700,-. Panteobligasjonens beløp er kr 33 610 000,-.
Differanse mellom bokført saldo og pantedokument er
kr 17 792 300,-. Denne differansen er ikke tinglyst.
Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Premierløytnanten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Premierløytnanten Borettslag

Styreleder	Per Olav Pettersen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Hanne Wattø (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Kristin Aasbø (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Helge Børslid (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Kate-Alice Mandal (sign.)	12.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til generalforsamlingen i Premierløytnanten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Premierløytnanten Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: 2P1UZ-XJA2V-THHXS-037LZ-N7CQF-KXJPT

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2P1UZ-XJA2V-THHXS-037LZ-N7CQF-KXJPT

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-14 00:10:38 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2P1UZ-XJA2V-THHK5-037LZ-NJ7CQ-FKXJPT

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

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

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

Årsmelding 2023 - Premierløytnanten Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Per Olav Pettersen
Styremedlem, Kate-Alice Mandal
Styremedlem, Helge Børslid
Styremedlem, Hanne Wattø
Styremedlem, Kristin Aasbø
Varamedlem, Vivi Sofie Mordt
Varamedlem, Nina Beathe Børresen

Styret i Premierløytnanten Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Premierløytnanten Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Premierløytnanten Borettslag ligger i Horten kommune, og har organisasjonsnummer 987469668. Premierløytnanten Borettslag består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Premierløytnanten Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP561971. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Årskontroll av brannalarmanlegget.
- Brannøvelse.
- Egenkontroll og bytte av batteri i røykvarslere i leilighetene.
- Kontroll og bytte av batteri i røykvarslerne i fellesområdet.
- Kontroll av felles el-anlegg.
- Egenkontroll av el-anlegg i leilighetene.

Styrets arbeid

Digitale løsninger - Bonabo og hjemmeside:

Styret har tatt i bruk diverse funksjonalitet i Bonabo for å kjøre styremøter digitalt, økonomistyring samt funksjonalitet for kommunikasjon med beboerere. Hjemmesiden www.premierloytnanten.borettslag.net er tatt aktivt i bruk for å formidle relevant informasjon og nyheter ut til beboerne.

Vedlikehold:

Tatt i bruk Bevar Vedlikehold:

Styret har tatt i 2023 inngått avtale med USBL om å ta i bruk Bevar vedlikehold for bedre styring av vedlikeholdet i borettslaget. Bevar Vedlikehold er blitt satt opp av USBL for oss og blitt så smått tatt i bruke nå i 2024.

Avfuktingsaggregater i kjellere:

Etter flere bekymringsmeldinger ble kjellerne i brakke C og D sjekket sammen med Anticimex for borebiller. Det er funnet stripet borebiller i kjellere i både brakke C og D. Det er observert både små hull og fint mel i kjellerne. Noen kjellere er hardere angrepet enn andre.
Det tar mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes. Redusering av fukten i treverket ned til under 16% fuktkvote vil sakke ned eller stoppe angrepet. Fuktighet er målt i taket i kjellerne viser til dels svært høye fuktverdier. Det er ingen fare for uopprettelige skader enda. Men den høye fuktigheten i kjellerne gjør at borebillene fortsetter å gjøre skade. Styret har valgt å installere avfuktingsaggregater. Disse gjør at borebillene går i dvale og angrepet stopper. Fukten har flere negative innvirkninger på bygningene – ikke bare gjør borebiller skader på trekonstruksjonene, men fukten påvirker inneklima (muggsopp mm) og tekniske installasjoner i kjellerne negativt – flere av dere har ytret bekymringer om dette til styret. Fukten kan også påvirke inneklima i leilighetene over, særlig dersom billene har boret seg gjennom etasjeskillet.
Borebilleangrep dekkes også delvis gjennom vår forsikringsavtale og vi får deler av kostnadene refundert derfra. Det øvrige dekkes over driftsbudsjettet i år. I normal drift bruker hvert aggregat strøm tilsvarende en 60W lyspære.

Utskifting av vinduer - restaurering av to vinduer:

39 vinduer er i henhold til planen og prioritering av "må skiftes ut"-kategorien. Innplassering av fem vinduer ble omprioritert etter anbefaling fra Gunnerød og Langaas as. Prosjektet er fremdeles ikke fullført. Gjenmuring rundt vinduene gjenstår. Dette blir nå tatt i mai 2024 av Dag Arne Nilsen AS . I planen inngår også restaurering av to originale vinduer. Det er inngått kontrakt med Sekel AS i Andebu om restaureringen. Arbeidet er igangsatt. Det arbeides også videre med rapportering til Kulturarv og utløsning av tilskudd derfra. Planen er å få avsluttet prosjektet i 2024.

Vedlikehold av resterende vinduer:

Det arbeides med plan og budsjett for vedlikehold av de resterende vinduene i Brakke D.

Brannsikring av rømningsveier

Det arbeides med et prosjekt for oppgradering av trappeoppgangene som egne brannceller. Foreløpig er planen å starte arbeidet i trappeoppgangen til Øvre vei 8C i løpet av 2025 og ta de andre trappeoppgangene i rekkefølge etter det - først brakke C deretter brakke D.

Bruksendring av dagens innredede loft i Brakke C og D fra tilleggsdel til hoveddel

Tas i forbindelse med oppgraderingen av trappeoppgangene.

Forprosjekt bunnledninger - kartlegging

Styret ønsker i første omgang å få en fullstendig oversikt på tilstanden til avløpsledningene i borettslaget og iverksetter derfor en kartlegging av disse. Deretter vil det bli lagd en plan for nødvendige oppgraderinger.

TV og internett:

Borettslaget har i dag internett og TV levert fra Telenor. Dette er et såkalt hybridnettverk. Det ligger fiber frem til en kum i nærheten. Derfra er det bygd et spredenett med koaksialkabel frem til hver leilighet. Maks kapasitet i koaksialkabelnettet, eller hybridnettet som det også kalles, er 750/50 Mbps. Styret arbeider med oppgradering av spredenettet fra hybridnett til fibernett. I tillegg til Telenor kan også Gigafib AS levere fiber til borettslaget. Det er innhentet tilbud fra begge som styret har til vurdering.

Både Internett og TV pakke dekkes i dag via felleskostnadene. Det er budsjettert kr 202.000,- i 2024 til dette. Dette kan videreføres dersom vi ønsker det.

Flere og flere går over til app basert tv hvor man streamer TV kanaler direkte fra «smart TV» tilkoblet internett eller via mobil. Dette gir stadig større valgfrihet. Som en følge av dette ønsker flere å takke nei til en obligatorisk TV pakke. For å imøtekomme denne utviklingen også hos oss vurderer styret å kun dekke en grunnpakke internett over felleskostnadene og la beboerne selv velge om de vil ha TV pakke og betale for denne direkte til leverandør.

Løpende vedlikehold:
- Byttet glass og restaurert to takvinduer.
- Byttet nedslitte og delvis ødelagte inntrinn i en loftstrapp i brakke C.

Dugnader:

Det har vært avholdt to dugnader i 2023 med fokus på beskjæring av busker og trær, raking og bortkjøring av hageavfall. Beskjæring har vært vært utført av gartner eller etter råd og anvisning fra denne.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Gigafib Bredbånd - Premierløytnanten Borettslag

Fra: Nils Whitehouse <nils.whitehouse@gigafib.no>
Sendt: tirsdag 5. mars 2024 15:09
Til: popettersen@gmail.com <popettersen@gmail.com>
Emne: Gigafib Bredbånd - Premierløytnanten Borettslag

Oversender som avtalt over tilbud på fiberleveranse til Premierløytnanten Borettslag.

Kort om Gigafib Bredbånd:

Gigafib Bredbånd As er et datterselskap av Gigafib Holding AS som eies av kommunene Tønsberg, Færder, Sandefjord, Horten og Holmestrand, samt Universitetet i SørøstNorge og Studentskipnaden. Selskapet ble stiftet 31. mars 2003. Gigafib har per i dag et fibernett på ca. 450 kilometer, fra Larvik i sør til Sande i nord. Etter oppkjøpet av H-Nett Bredbånd i 2021 kan vi nå også tilby trådløse bredbåndsforbindelser i store deler av Nordre Vestfold.

- Over 400 offentlige kunder er knyttet til vårt fibernett, i tillegg til husstander og bedrifter
- Rundt 600 bedrifter og husstander er tilkoblet via trådløs infrastruktur
- Vår merkevare og faghandel snorlaus.no gjør oss til en komplett leverandør av nettverksløsninger

Leveranse:
Vi etablerer fibernett kostnadsfritt inn til borettslaget, dette blir terminert ferdig inn i teknisk rom/skap i hver boenhet. Det som inngår i leveransen er gravearbeider fra kum i Nedre vei inn til nr 13, montering av fiberskap og videre graving frem til resterende bygg. Blåsing av fiber og etablering av spredenett til alle boenhetene.

Bredbånd:
Vi leverer hastigheter fra 100/100Mbps til 1000/1000Mbps
Kollektiv avtale 100/100 Mbps 499,- pr mnd. 60 måneder avtaletid.
(Per Olav: endret til 300/300 Mbps 499,- pr mnd. 60 måneder avtaletid.)

Individuelt oppkjøp:

300/300 199,- pr. mnd
500/500 299,- pr. mnd

Tv:

Da flere og flere går over til app basert tv, tilbyr vi tv, men det er ikke krav om at kunde må ha dette. Vi har tro på valgfrihet og har derfor kun krav om at bredbånd ligger i bunn.

Individuelt oppkjøp:

Tv grunnpakke 269,- pr. mnd

Her hos oss har vi satt sammen en grunnpakke med 26 kanaler som vi tror vil passe de fleste kundene våre. Vi har inkludert de mest populære kanalene som vi tror vil gi deg mye glede og underholdning. Selvfølgelig forstår vi at alle har ulike ønsker og behov når det kommer til TV-underholdning, så hvis du føler at grunnpakken ikke helt dekker dine behov, så kan du enkelt bestille tilleggskanaler for å skreddersy ditt eget TV-tilbud.



Forutsetninger for tilbudet:

- Tilbudet forutsetter kollektiv avtale med 60 måneders avtaletid.
- Gigafib Bredbånd er eier av det interne fibernettet i totalt 120 måneder.
- Det vil være mulig for borettslaget å kjøpe ut Gigafib Bredbånd av de siste 60 månedene som eiere av fibernettet ved innbetaling av gjenstående restverdi.

Alle priser er inkludert mva.

Håper dere finner tilbudet interessant og ta kontakt om det skulle være ytterligere spørsmål.



Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng slik at du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer et visst antall poeng. Disse poengene kan du fritt bruke til å velge de tjenestene som du selv ønsker. Du kan endre bredbåndshastighet og TV- og strømmeinnhold så ofte du vil, uten ekstra kostnad. Ulike hastigheter og TV-innhold koster ulikt antall poeng.

Har du behov for mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker uten bindingstid. En poeng-pakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din.

Ved valg av T-We tilkommer leie av T-We Boks II: 99/129 kroner per måned uten/med opptaks-mulighet.

TV			Bredbånd					
Uten TV 0 poeng	T-We Fra 200 poeng	Ved valg av T-We tilkommer leie av T-We Boks II: 99/129 kroner per måned uten/med opptaksmulighet	50 Mbps 0 poeng	100 Mbps 120 poeng	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 160 poeng	750 Mbps 180 poeng	1000 Mbps 200 poeng
Forhåndsvalgt								Forhåndsvalgt

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Premierløytnanten Borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 29.04.2024 kl. 19:00 - Sjømilitære Samfund

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Premierløytnanten Borettslag onsdag 04.12.2024 kl. 18:00 - Sjømilitære Samfund - møterom Fregatten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: PÅL OLAV PETTERSEN
Valgt ble: Boligbyggelaget Usbl v/Harald Røed

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: HARALD RØED

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: GEIR ANDRESEN

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 15
Antall fremlagte fullmakter: ~~3~~ 2
Totalt: ~~18~~ 17.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av budsjett 2025

1. Gjennomgang av budsjett for 2025 ved styreleder.
2. Behandling av budsjett 2025. Diskusjon og spørsmål fra andelshaverne
3. Avstemming over budsjett for 2025

Vedtak:
Generalforsamlingen tar styrets budsjettvedtak til orientering.

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Premierløytnanten Borettslag mandag 29.04.2024 kl. 19:00 - Sjømilitære Samfund.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: HARALD RØED

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: HARALD RØED

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: JODITH STANKIEBY

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 17
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 82 000,- ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Bredbånd og TV

Dagens løsning fra Telenor

Borettslaget har i dag internett og TV levert fra Telenor. Dette er et såkalt hybridnettverk. Det ligger fiber frem til en kum i nærheten. Derfra er det bygd et spredenett med koaksialkabel frem til hver leilighet. Maks kapasitet i koaksialkabelnettet, eller hybridnettet som det også kalles, er 750/50 Mbps.

Telenor leverer i dag en grunnpakke som kalles «komplett 100». Pakken er på 100/100 Mbps, internettforbindelse, men vi får kun 100/50 Mbps siden vi har et eldre hybridnett. I tillegg kommer grunnpakke TV. Akkurat nå er prisen for internett og TV pakke på til sammen kr 679,- pr mnd pr leilighet. Telenor har varslet prispåslag fra 1. april. Kostnaden dekkes i dag via felleskostnadene og er budsjettert til kr 202.000,- i 2024.

I tillegg mot individuell betaling kan beboerne betale ekstra for økt hastighet på internettforbindelsen opp til 750/50 Mbps og økt antall kanaler på TV-pakken. Beboerne kan også leie utstyr gjennom Telenor som f eks trådløse rutere. Vi vet at flere har benyttet seg av disse tilbudene, men ikke hvor mange.

Telenor tilbud alternativ a) «Komplett 500»:

Som alternativ a) har Telenor har tilbudt oss «Komplett 500» til samme pris som i dag, til sammen kr 679,- pr mnd pr leilighet. Komplett 500 er på 500/500 Mbps, mens vi får kun 500/50 Mbps internettforbindelse pluss grunnpakke TV. I dette tilbudet ligger det også en oppgradering av alt utstyr. (modem, ruter og TV-boks) mot en bindingstid på 3 år. D har ikke tilbudt oss oppgradering til fiber – tilbudet er derfor fremdeles med hybridnett.

Også i dette tilbudet kan beboerne individuelt betale ekstra til Telenor for økt hastighet opp til 750/50 Mbps på internettforbindelsen, økt antall kanaler på TV-pakken og leie av tilleggsutstyr.

Telenor tilbud alternativ b) «Frihet S»:

Som alternativ a), men med internettforbindelse og grunnpakke TV splittet opp. Internettforbindelse koster kr 549,- pr leilighet pr mnd, mens TV pakken koster kr 129,- pr leilighet pr mnd. I tillegg kommer kjøp av poeng for å få kanaler.

I dette alternativet har borettslaget mulighet til å bestemme at kun internett dekkes over felleskostnadene. TV pakke står den enkelte andelshaver fritt til å bestemme selv om man vil ha og eventuelt hvor mye.

Tilbud fra Gigafib

Se vedlagte tilbud. Gigafib etablerer fibernett kostnadsfritt inn til borettslaget med fiber spredenett til alle leilighetene med bindingstid 60 mnd. Tilbudet har en bindingstid til Gigafib på 5 år. Gigafib eier spredenettet i ytterligere 5 år, deretter er spredenettet borettslaget sitt. Det vil koste om lag kr 400.000,- å installere spredenettet. Dette tilbys dekket av bindingstiden. Fiber fra Gigafib ligger i en kum på fortauet utenfor Nedre vei 11E.

Med fiber leverer Gigafib hastigheter fra 300/300Mbps opp til 1000/1000Mbps. Kollektiv avtale 300/300 Mbps koster 499,- pr mnd pr boenhet (Ble endret fra 100/100 Mbps på forespørsel).

Kan oppgraderes individuelt til 500/500 for kr 299,- pr. mnd

Gigafib tilbyr en TV grunnpakke med 26 kanaler til kr 269,- pr. mnd. Det er mulighet for å tilpasse kanalene samt utvide kanalvalget ved å kjøpe flere kanaler.

Sammenligning av tilbudte hastigheter og kostnader

Bredbåndsnett

Telenor leverer internett på eksisterende hybridfiber. De er forespurt om de kan skifte ut hybridnettet til fiber mot bindingstid, ikke fått svar.

Gigafib leverer internett på nytt spredenett med fiber helt frem til hver boenhet. Å bygge fiber helt frem til leilighetene er anslått til kr 400.000,-. Vi er tilbudt av Gigafib å betale dette i bindingstid.

TV pakke

Gigafib tilbyr en TV grunnpakke til kr 269,- pr. mnd individuelt med 26 kanaler i samarbeid med Skreddersydd TV & internett - Hime. Kan bestille tilleggskanaler.

Telenor tilbyr T-We Basis. Leie av dekoder er på kr 129,- pr mnd. Må kjøpe poeng for å få kanaler.

Sammenligning av kostnader

Sammenligningen er gjort med «Frihet s». Se vedlagte produktark.

	Telenor:	Gigafib:
Nett inn til hver enkelt leilighet:	Hybridfiber/Coaxialnett	Fiber
Grunnpakke bredbånd:	500/50 Mbps 549,-*	300/300 Mbps 499,- **
TV-pakke:	129,-***	269,-****
Totalt for bredbånd og TV pakke:	679,-	768,-

Bindingstid:	3 års binding	10 års binding

*Leveres på dagens spredenett.
** Leveres på nytt fibernett
*** Tillegg for kjøp av «poeng» for tv kanaler.
**** 26 kanaler

Oppsummering

Tilbudene er ikke direkte sammenlignbare. Den største forskjellen er at Telenor bruker det gamle hybridnettet hvor hastigheten opp er vesentlig lavere og hastigheten til hver beboer er begrenset av hvor mange som bruker bredbåndstjenester samtidig.
Gigafib leverer på nyetablert fiber helt fram til hver boenhet. Fiber gir høy hastighet både opp og ned, god stabilitet og kapasiteten svekkes ikke ved flere samtidige brukere. Maks hastighet på fiber begrenses kun av utstyret, ikke av fiberkabelen.

Telenor leverer en grunnpakke på 500/500(50) Mbps til kr 549,- mens Gigafib leverer en grunnpakke 300/300 til kr 499,-. TV pakken til Gigafib inkluderer 26 kanaler, Telenor har et poengsystem hvor man betaler for kanaler.

Hva skal dekkes av felleskostnadene?

Både Internett og TV pakke fra Telenor dekkes i dag via felleskostnadene. Det er budsjettert kr 202.000,- i 2024 til dette.

Flere og flere går over til app basert tv eller andre løsninger (Chromecast, appleTV etc) hvor man streamer TV kanaler direkte fra «internett. Dette gir stadig større valgfrihet og som følge av dette ønsker flere å takke nei til en obligatorisk TV pakke, men heller selv stå fritt til å velge.

For å imøtekomme denne utviklingen også hos oss foreslår styret en ordning hvor kun en grunnpakke internett dekkes over felleskostnadene og at dere beboerne selv velger om dere vil ha TV pakke og betale for denne direkte til leverandør.

Anbefaling

Om vi velger å fortsette med Telenor kan vi få oppgradert noe utstyr, men dette omfatter ikke hybridnettet. Det er en betydelig usikkerhet om hva hybridnettet faktisk kan levere av hastighet, selv med oppgradering av utstyr.

Velger vi tilbudet fra Gigafib får vi et nytt fibernett med moderne utstyr, høy hastighet, som er stabilt og har høy symmetrisk hastighet uten ekstra kostnad, kun bindingstid.

Kostnadsmessig er tilbudet til Gigafib rimeligere enn Telenor dersom man kun velger bredbånd.

Det beste brebåndet vi kan få i dag, og i overskuelig fremtid er fiber. Å ha et moderne fibernett vil bli stadig viktigere for oss etter hvert som tjenestene over internett utvikles. Dette vil samtidig være med å gjøre leilighetene i borettslaget mer attraktive ved salg.

Vedtak:

1. Borettslaget dekker kun grunnpakke bredbånd over felleskostnadene. Andelshavere inngår eventuell avtale om TV pakke direkte med leverandør og betaler for denne selv.
2. Borettslaget aksepterer tilbudet fra Gigafib. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med Gigafib.

VEDTATT SOM STYRETS INNSTILLING.

5.2 Innføring av digitalt årsmøte i Premierløytnanten Borettslag fra 2025 - til orientering

USBL tilbyr borettslaget å gjennomføre årsmøte digitalt.

Det digitale møtet er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor beboerne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved å logge seg inn på Bonabo, hvor hver beboer gjør sin avstemming på sakene som ligger der. Det kan sammenlignes med å logge seg inn på Skatteetaten/Altinn og levere selvangivelsen, hvor hver person er identifisert og unik.

Styret setter opp det digitale møtet sammen med Usbl. Som andelshaver vil du få en e-post/sms når møtet er klart på Bonabo. Du vil da også få en veiledning på hvordan du skal gå igjennom sakene og avgi din stemme. Før avstemmingen starter blir det satt av tid til å sende inn spørsmål til styret som svarer fortløpende.

Styret ser at dette vil spare oss for de kostnadene vi har til gjennomføring av årsmøte i dag, både til USBL og til leie av lokaler. Samtidig ser vi at forberedelser og gjennomføring blir enklere både for styret og andelshavere.

Fra og med 2025 vil styret invitere til digitalt årsmøte - både ordinære og ekstraordinære - digitalt i Bonabo.

Beboermøter vil fortsatt bli gjennomført med fysisk oppmøte etter behov.

Vedtak:
Saken tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Valgkomitéen har bestått av Mette Rosenvinge Kolderup og Janne Kausland.

Samtlige av beboerne som er innstilt av valgkomiteen har takket ja til vervene.

Valgkomitéen sitt forslag til valg av 2 styremedlemmer:

Hanne Wattø ønsker å fortsette som styremedlem, noe som er veldig positivt for styrets pågående
arbeid. Kate-Alice Mandal har gjort en fremdragende innsats i styret, og ønsker nå å tre ut av vervet etter å ha sittet flere perioder.

Innstilling:

Hanne Wattø - gjenvalg

Janne Kausland - nytt styremedlem etter Kate-Alice Mandal-Hergot

Vedtak:
Valgt ble: HANNE WATTØ for 2 år
Valgt ble: JANNE KAUSLAND for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Valgkomitéens forslag:

Nina Børresen - gjenvalg

Judith Stangebye - nytt varamedlem til styret etter Vivi Sofie Mordt

Vedtak:
Valgt ble: NINA BØRRESEN for 1 år
Valgt ble: JUDITH STANGEBY for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéens forslag:

Mette Koldrup - gjenvalg

Vivi Sofie Mordt - nytt medlem av valgkomitéen etter Janne Kausland

Vedtak:
Valgt ble: METTE R. KOLDERUP for 2 år
Valgt ble: VIVI SOFIE MORDT for 2 år

Møteleder

Protokollvitne

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato 17.02.2015
Vår referanse 05/156-3 /GBN-0124/0042 B, K2-M88
Deres dato
Deres referanse

Vår saksbehandler: Charlotte Johansen, tlf

Premierløytnantens Borettslag v/ Styreleder Ingunn Finnsveen
Øvre Vei 8C
3183 HORTEN

PREMIERLØYTNANTEN BORETTSLAG - HORTEN KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 09.12. og 11.12.14. i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt forebyggendeforskriften kap. 2. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsynet:

For VIB: Charlotte Johansen og Bo Andersen

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

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

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

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 12 27

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

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

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Nedre vei 11A-B-C-D-E
Skorstein 1 fra syd
Avvik 1
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Leilighet 11A 1.etg. (H0101)
Kommentarer:
Røykrøret fra Dovre peisinnsats står for nær brennbart materiale.

Avvik 2
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Leilighet 11A 1.etg. (H0101)
Kommentarer:
Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran murt peis.

Skorstein 3 fra syd
Avvik 3
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg. (gang)
Kommentarer:
Sotluken skal stå minst 30 fra brennbart materiale. Sotluken er ikke kontrollert grunnet manglende atkomstmulighet. (for høyt opp på vegg)

Skorstein 5 fra syd
Avvik 4
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Leilighet 11C 2.etg. (H0201)
Kommentarer:
Foret teglskorstein er kledd inn på 3 sider. Foret teglskorstein skal være synlig for kontroll på minst 2 sider.

Avvik 5
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Loft
Kommentarer:
Det mangler feiemulighet av skorstein.

Skorstein 8 fra syd
Avvik 6
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Leilighet 11D 2.etg. (H0201)
Kommentarer:
Ildsted Ulefoss 225 etasjeovn er feil montert, den skal stå minst 60 cm fra direkte brennbart materiale.

Avvik 7
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Leilighet 11D 2.etg. (H0201)
Kommentarer:
Foret teglskorstein er kledd inn på 3 sider. Foret teglskorstein skal være synlig for kontroll på minst 2 sider.

Avvik 8
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Leilighet 11D Loft. (H0201)
Kommentarer:
Røykrøret fra Brunner innsatspeis er utett inne i peisomrammingen.

Avvik 9
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-6

Leilighet 11D Loft. (H0201)
Kommentarer:
Det er ikke tilfredsstillende atkomst for feiing av skorstein (for trangt og for langt inn til foringsrør fra feieluken).

Avvik 10
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Leilighet 11E 1.etg. (H0101)
Kommentarer:
Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran kakkelovn.

Nedre vei 13
Avvik 11
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale.

Avvik 12
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Loft
Kommentarer:
Feieluken har for liten avstand til brennbart materiale.

Kaja Eides vei 2
Avvik 13
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
Røykrør fra Dovre 250 er feil montert, den skal ha minst 30 cm fra direkte brennbart.

Avvik 14
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

1.etg.
Kommentarer:
Røykrøret fra Dovre 250 er veldig løs og ustabil.

Avvik 15
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

1.etg.
Kommentarer:
Stein og mørtel i sotluken må fjernes.

Avvik 16
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

Loft
Kommentarer:
Feieluken er enkel, den skal være dobbel.

Kaja Eides vei 6

Avvik 17
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

1.etg.
Kommentarer:
Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale.

Avvik 18
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

Loft
Kommentarer:
Skorstein har dårlige fuger.

Avvik 19
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Loft
Kommentarer:
Det mangler ubrennbar plate foran åpen murt peis.

Øvre vei 8
Skorstein 1 fra syd, nordre og søndre skorsteinsløp

Avvik 20
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Leilighet 8A. Loft (H0201)
Kommentarer:
Det mangler feiemulighet av begge skorsteinsløpene på loft for feiing/tilsyn med skorstein.

Avvik 21
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Leilighet 8A. Loft (H0201)
Kommentarer:
Det er ikke tillatt med ventilasjonsrør i skorstein.

Skorstein 2 fra syd, østre skorsteinsløp
Avvik 22
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Leilighet 8A 2.etg. (H0201)
Kommentarer:
Røykrøret fra Scan vedovn er løst og ustabilt.

Skorstein 3 fra syd, vestre skorsteinsløp
Avvik 23
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-4

1.etg. (Kjellernedgang)
Kommentarer:
Det er utett mellom sotluke og skorsteinsforing.

Skorstein 5 fra syd, vestre skorsteinsløp
Avvik 24
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Leilighet 8D 2.etg (H0201)
Kommentarer:
Heatilator mangler lufting i toppen av peiskappen på minimum 100 cm2. Den mangler også inspeksjonsmulighet av peiskappen.

Avvik 25
Avvik fra:
Forebyggendeforskriften § 2-1

Loft (felles loft)
Kommentarer:
Det mangler plate foran feieluken i skorsteinsbredde og minst 30 cm foran.

Tilbakemelding
Med henvisning til forebyggendeforskriften § 7-2 andre ledd, ber feiervesenet omen skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes VIB innen 30 dager helst til post@vibr.no , husk å merke henvendelsen din med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

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

Forhold:
- Det må sørges for at det er vedlikeholdt brannslukningsutstyr i leilighetene som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 6 liter skumapparat eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen.
- Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig, slik at de høres godt i alle soverom med lukket dør.
- Det må påses at personsikkerheten er ivaretatt, det skal være tilfredsstillende rømningsforhold som alle beboere er kjent med.

Med vennlig hilsen

Charlotte Johansen
Feiersvenn

Jan Espeseth
Feiermester

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/124/42/0/0
Adresse: Nedre vei 11B,
3183 HORTEN
Orgnr: 987469668

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 11.12.14 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	16.03.22	X	

Fredete hus i Vestfold



Brakkestokk D

Nedre vei 11

Karljohansvern Festning

G/br.nr: 124 / 42

Horten kommune

Askeladden ID: 97166-4

Forord:

Stortingsmeldingen "Leve med kulturminner" og St.prp. nr. 1 for 2006 har begge som nasjonalt resultatmål at fredete kulturminner skal bringes opp på et ordinært vedlikeholdsnivå innen 20020.

I forbindelse med dette skal tilstanden til de privateide fredete bygninger bygd etter 1536, dvs. etter reformasjonen, kartlegges. Arbeidet med å kartlegge tilstanden til de privateide fredete bygningene i Vestfold ble utført i 2006/07. En gjennomført registrering er nødvendig for å få et bedre beslutningsgrunnlag for statstilskudd til restaurering.

Det er i første rekke bygningenes tilstand utvendig som ble registrert, men også de bærende innvendige konstruksjoner er gjennomgått.

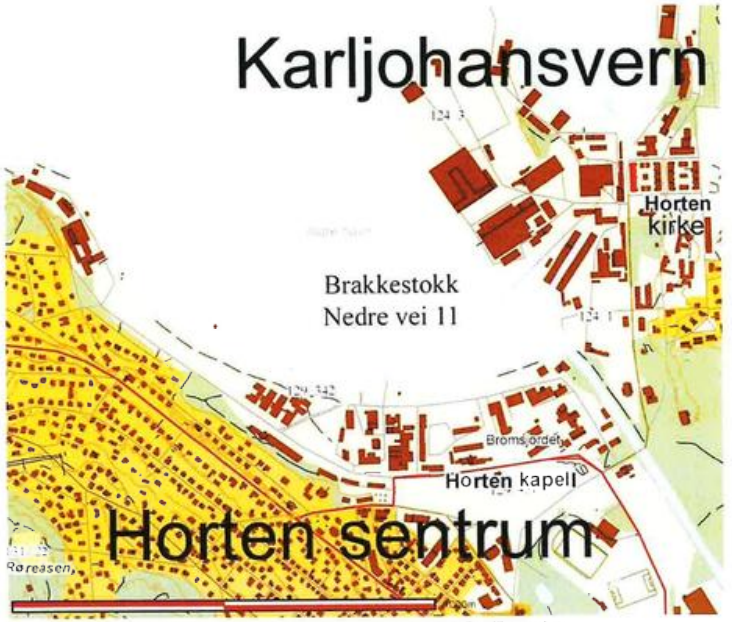
Tilstandsregistreringen er koblet opp mot databasen Askeladden hvor alle fredete bygninger er registrert. Fylkeskommunen har utarbeidet en tilstandsrapport for bygning/anlegg. Arbeidet er utført i nært samarbeid med Riksantikvaren.

Tilstandsregistreringen er finansiert av Vestfold fylkeskommune og Riksantikvaren.

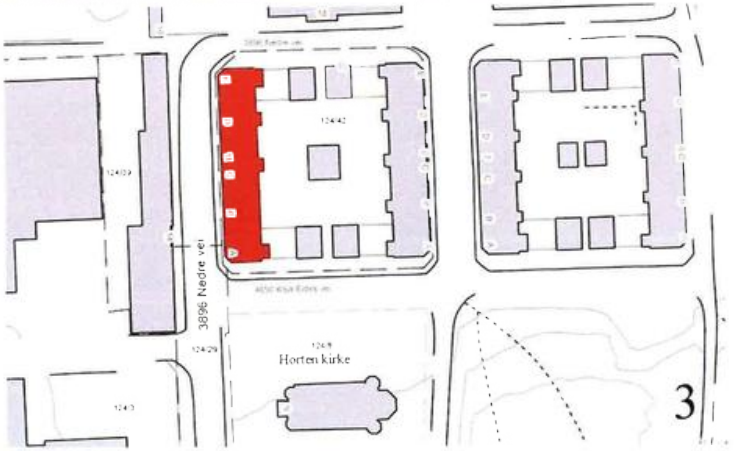
Arkitekt Arild Fredriksen har utført arbeidet.

Anne Cathrine Sverdrup
Direktør

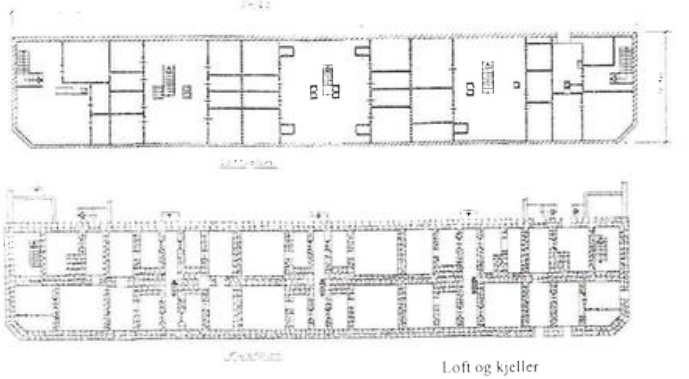
Anne Merete Knudsen
Rådgiver



Kart 1:10 000 over Karljohansvern Festning og deler av Horten sentrum (over). Detaljkart under.

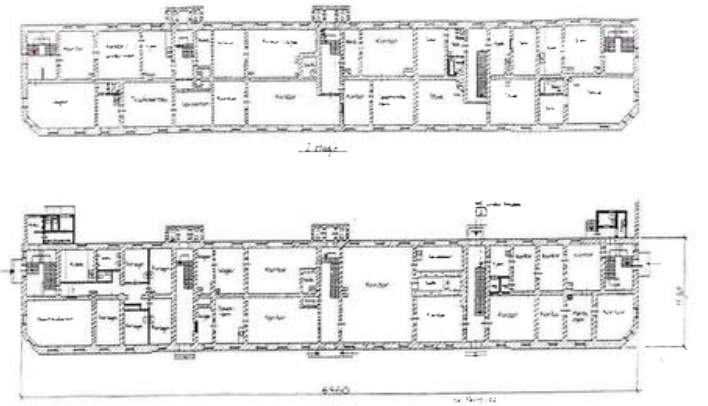


3



Loft og kjeller

Plantegninger av Nedre vei 11.



1. og 2. etasje (over).

4

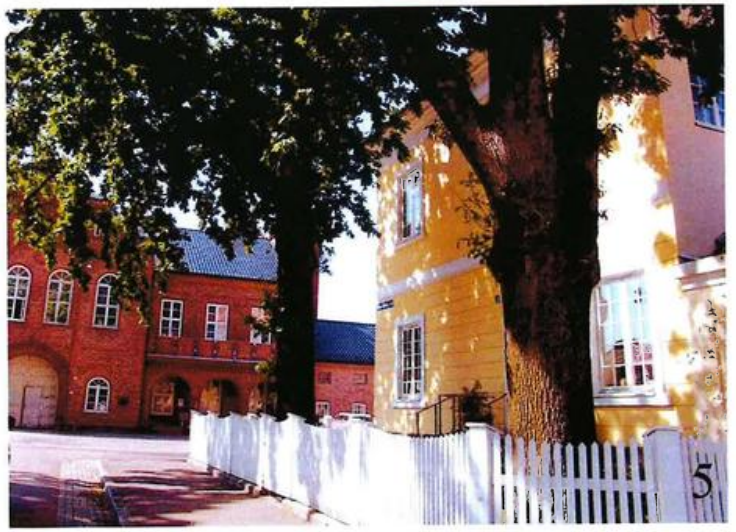








Utomhusmiljøet. Store arbeider er utført med å beplante gårdsrommet og lage enkle lekrumer og lekplasser. Asfalten på Nedre vei avsloter et hullete gatelegeme med gammel brostein. Under: Eiker langs Kaja Eides vei, mot Verftsporten.



5





Prestegårdsgt. 3/5/7/9/11. Tidl. Pasede vei 1/3/5/7/9, Dikt. Rydningsvei.
Midt på Mosseløkka i Pasede med vest, Undes Pasede vest vest.
Midt på Mjøsmit gat vest Sandbe gt. 45/47/49, Pedersø Pasede vestvest, med gårdsrom og veiløp med bygning til nedre venstre.









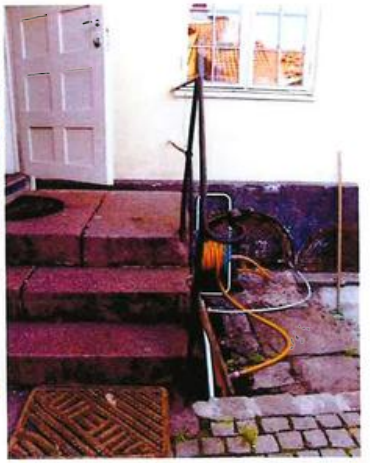




6







Stentrapper. Søndre pavilhong, over og under. Skader i form av avhugde hjørner og dårlige fester for rekkverk. Nederst: 2 trapper i bedre stand.







7



Øvre halvdel: Inngang E. Store skader på trappe-steiner og rekkverk. Nedre halvdel: Trapp til fang, C.







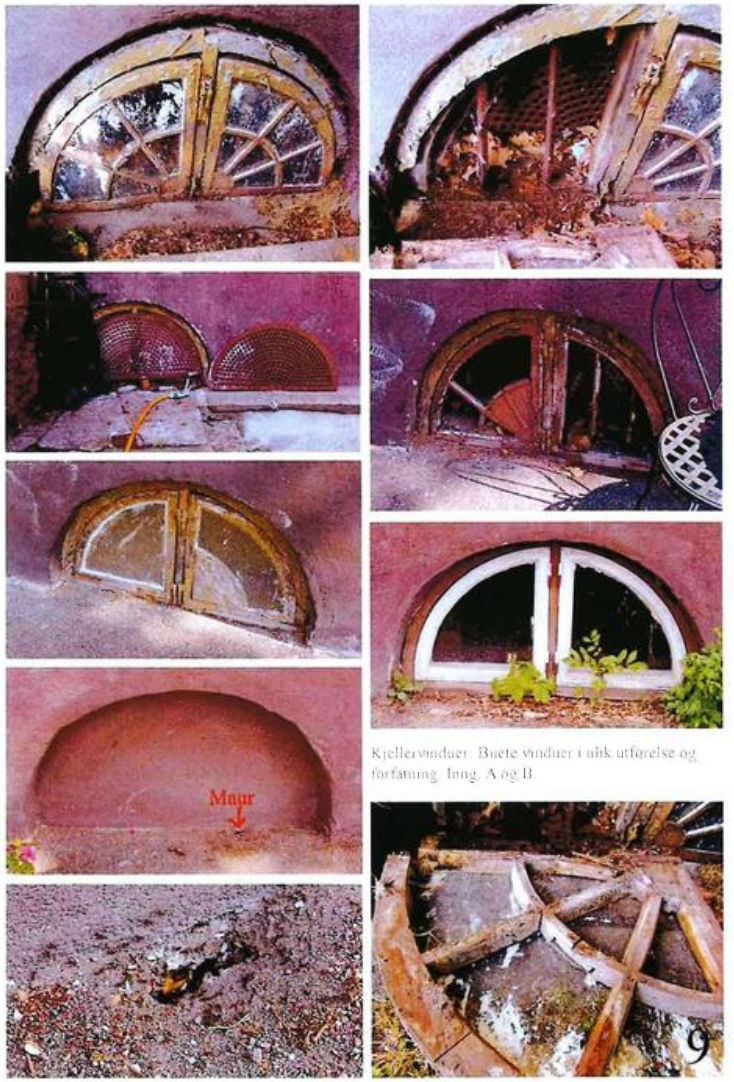




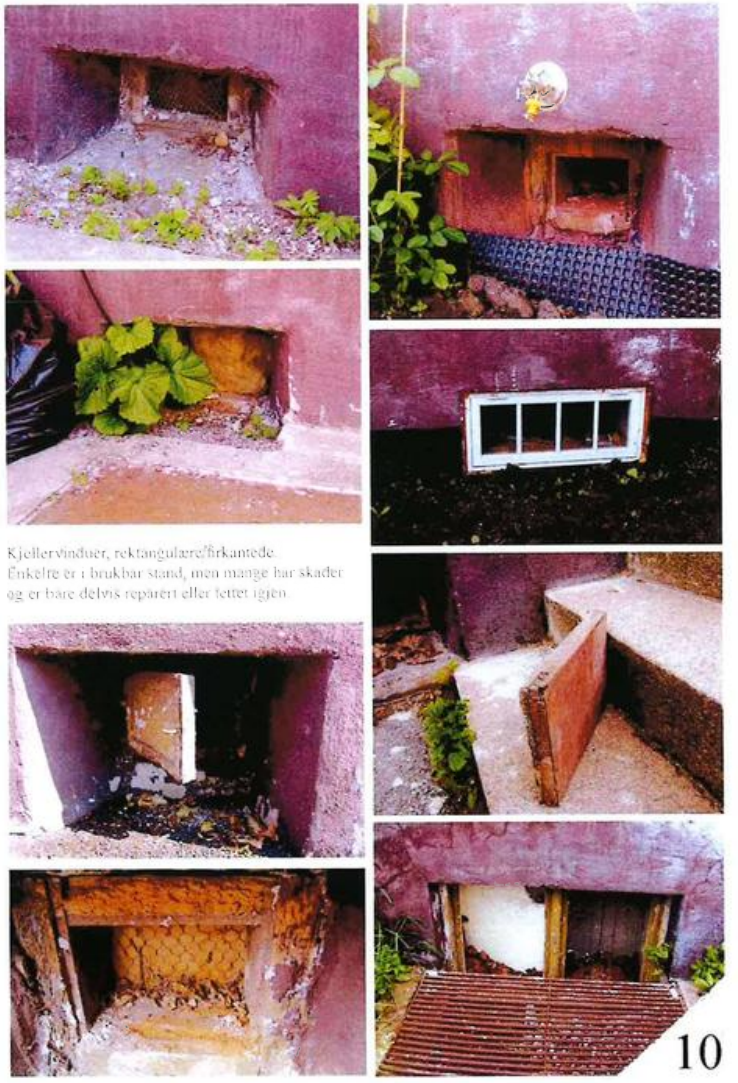




8



Kjellervinduer. Buete vinduer i ulik utførelse og forfatning. Jmg. A og B.



Kjellervinduer, rektangulære/firkantede. Enkelte er i brukbar stand, men mange har skader og er bare delvis reparert eller fettet igjen.











Ytterdører: Oppe t.h.: Inng E. Dør med store svakheter/råteskader. Likeledes bakdører til inng. B og D.

11





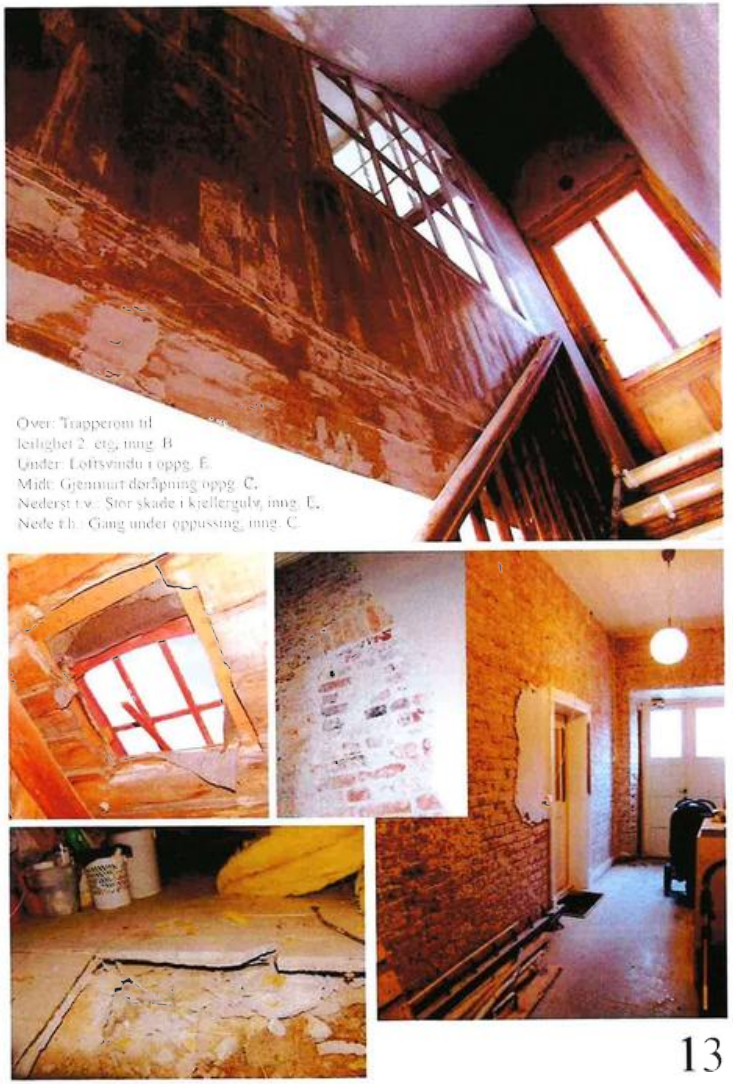
Vindu i 2. etg. inng. B mangler yttervindu. (t.v.)
Over: Vindu i trapp inng. E.
Under: Sjabloneringer i 2. etg. inng. B





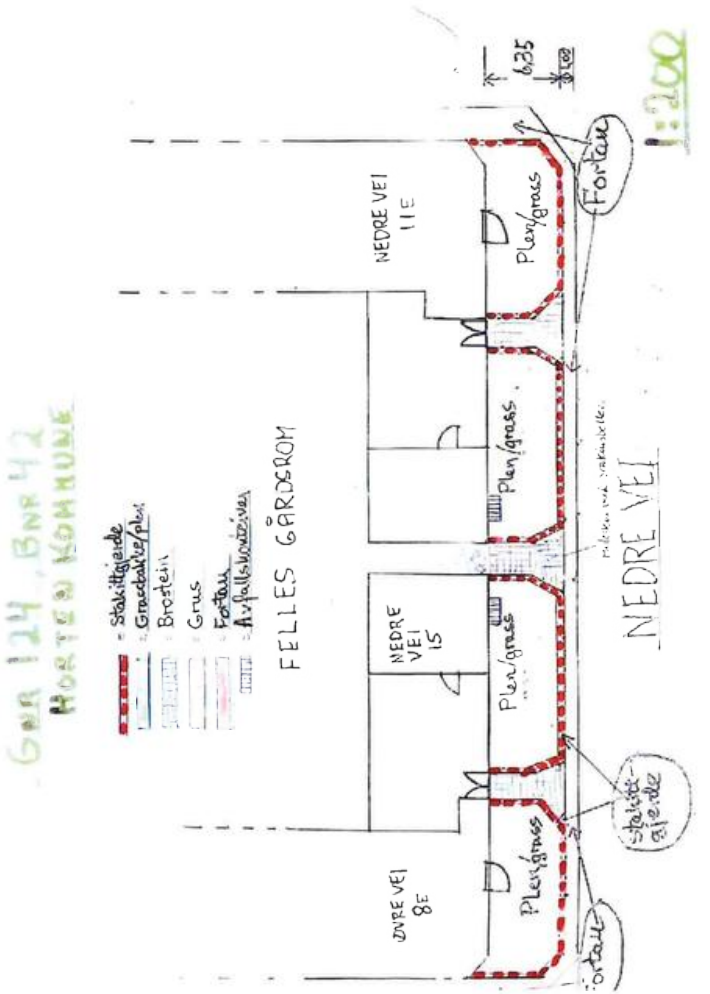


12



Over: Trapperom til
leilighet 2. etg, mng. B
Under: Loftsvindu i oppg. E.
Midt: Gjennomt døråpning oppg. C.
Nederst t.v.: Stor skade i kjellergulv, mng. E.
Nede t.h.: Gang under oppussing, mng. C.

13



14

Objektinformasjon

Askeladden ID	97166-4
Lokalitet	KARLJOHANSVERN ORLOGSSTASJON (område F1)
Bruksnavn på eiendom	
Bygningens egennavn	Brakke D
Bygningsart/bygningstype	Internat-forlegning
Kommunenr, kommune og fylke	0701 Horten, Vestfold
Gårdsnummer, bruksnummer og evt festenr	124/42 /0
Bygningsnummer	161693111
SEFRAK-nummer	0701-0707-017
Adresse	NEDRE VEI 11 A,B,C,D,E
Navn og adresse på eier	PREMIERLØYTNANTEN BORETTSL , POSTBOKS 382 , 3193 HORTEN
Annen bygningseier enn grunneier	
Byggeår	1843
Datering	1800 tallet, andre kvartal
Opprinnelig funksjon	Forsvar
Nåværende funksjon	Bolig, bosetning
Etasjeantall	Hus i 2 etasjer
Bebygd areal (m2)	730
Lengde og bredde på bygningen	6460 cm , 1130 cm
Kort merknad til bygningen	Omfang av fredning: Eksterør og interiør
Kort generell bygningsmessig beskrivelse	Toetasjes pusset teglsteinsbygning, opprinnelig bygget til forsvarsformål, tidvis brukt til kontorer av forsvaret.
Oppmålingstegninger	Tegninger fra forsvaret, og bearbeidet av nåværende beboere mht planløsning.

Juridisk informasjon

Vernetype	Forskriftsfredet
Vernelov	Kulturminneloven av 1978
Lovparagraf	22a
Vernedato	31.05.2006

Askeladden ID	Registreringsdato	Registrert av
97166-4	04.06.2007	Arild Fredriksen
Kontaktperson for befaring	Værforhold under registrering	Referansenivå
Arne Kvaal, NV 15.	Veklsende vær, stort sett lettskyet oppholdsvær	NS 3423

Bygningsdeler og tilstand

Bygningsdeler	Konstruksjon, materiale, overflate	Tilstand		Vurdering	
		Tilstandsbeskrivelse	TG	Årsak/konsekvens	Anbefalte tiltak
Fundamenter (inkl. grunnmur)	Grunnmur, natursten med bindemiddel, pusset, kalket e.l. Gråsteins grunnmur og fundamenter med teglstein sokkel over terreng.	Tilstand stort sett ok, men enkelte deler har høy fuktighet, spesielt i den sydlige delen av kjelleren.	2		
Drenering	Naturlig drenering Utvendig drenering er via fortau til overvannssystem/ kummer i gata.	Vannledningssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Vannledes ikke godt nok ut fra bygningen. Ekstra fleksible plaströr er koblet på utvendige nedløpsrør for å få vannet lenger vekk fra yttermurene.	2	Lite fall på terreng, og manglende vannledningssystem.	Nedløpsvannet bør legges i rør til det kommunale overvannssystemet under fortauet, slik det er gjort i indre gård. Kan utføres samtidig med at man lager beskyttelsesmurer rundt kjellervinduer med drenering.
Drenering	Drenssystem med drensledning Nedløpsrør går direkte ned i rør som leder vannet ut i det kommunale nettet.	Tilstandene er god.	1		
Yttervegger - primærkonstruksjoner	Mur av teglstein Pusset teglsteinsvegger, uttrukket pusset listverk rundt dører og vinduer. Første etasje med kvaderpuss, mens øvrige flater er glattpusset.	Tilstanden er svært god.	1		

Bygningsdeler og tilstand

Bygningsdeler	Konstruksjon, materiale, overflate	Tilstand		Vurdering	
		Tilstandsbeskrivelse	TG	Årsak/konsekvens	Anbefalte tiltak
Vinduer	Trevindu med vertikale og horisontale sprosser Torams trevinduer med 10 glass i rammen. De fleste vtore vinduer er byttet på 80-90-tallet av forsvaret.Enkelte originale vinduer, noen enkle vinduer i 2. etasje uten varevindu.Kjellervinduer: Halvsirkelformete med gjennomgående sprosser, samt rektangulære luker med glass.	Vinduer som ble skiftet ut for 25-30 år siden er stort sett i god stand. Imidlertid er det 2 vinduer som må fornyes, og noen varevinduer som må lages og monteres. Mht kjellervinduene, er det mye som må gjøres, her er tilstanden dårlig. På forside av bygning (mot Nedre vei) er fortauet asfaltert inn i vindussmyg, og det er store råteskader, bl.a	2	Alder, slitasje, fuktskader.	**Utskifting, restaurering** og reparasjoner av spesielt kjellervinduer.
Ytterdører	Tredører, fyllingsdør Hoveddører er isolerte fyllingsdører. Bakdører er enklere panelte dører med glass.	Flere av dørene er råteskadet og må repareres / byttes ut.	3	Fuktskader og svake konstruksjoner.	**Reparasjoner** og **utskifting.**
Dekker - primærkonstruksjon	Trebjelkelag	Tilstand er god.	0		
Gulv på grunn	Annet gulv på grunn Kjellergulv har teglstein satt på høykant. I noen kjellere er det stor luftfuktighet, dels grunnet vanninntrenging gjennom grunn og kjellermur.	Generelt god tilstand, noe fukt.	2		**Mht vanninntrenging** og **høy** luft- og materialfuktighet bør kjellerne undersøkes av konsulentfirma, f.eks. Castor kompetanse.
Gulv på grunn	Betongdekke I 11E er kjellergulvet støpt, med flisdekke.	Deler av gulvet er skadet av store setninger, er sprukket opp og har hevet seg.	2	**Setningsskader**	**Reparasjon, ved at gulvet** blir støpt og armert på nytt, med fliser.
Takkonstruksjoner	Ås-/sperretak i tre Valmet Ås- og sperretak, med undertak av bord. Nyere saltak over inngang i E-delen.	Noen lekkasjepunkter ved overgang til loftsgulv i E-oppgangen må repareres. Enkelte takluker må sjekkes for lekkasjer og beslag. Inngnagspartiet fra bakgård i E-delen kar lekkasjepunkter ved overgangen mellom hus og tilbygg.	2	**Feil konstruksjon**, bl.a.	Reparasjon.
Takvinduer, overlys, takluker	Takvindu i støpejern Takluker.	Tilstanden er god.	1		
Taktekking	Krum tegl takstein, uglassert	Tilstand er god.	0		

Bygningsdeler og tilstand

Bygningsdeler	Konstruksjon, materiale, overflate	Tilstand		Vurdering	
		Tilstandsbeskrivelse	TG	Årsak/konsekvens	Anbefalte tiltak
Takrenner og nedløp	Takrenner/nedløp i metall	Tilstand på takrenner er god. Nedløpsrør ikke tilfredsstillende mot vest.	2	Vanninntrenging i kjeller bl.a.	Nedløp bør føres til overvannsystem i gate på vestside av bygningen. Bør kunne utføres sammen med utomhusarbeider på fortauet.
Trapper (utvendige)	Natursteinstrapper Flere større og mindre trapper av granitt. Se foto.	Enkelte av trappene er i god stand, men flere trenger store reparasjoner mht trappestein og rekkverk. Flere steiner har forskjøvet seg, og må bygges opp på ny.	3	Slitasje og alder.	Gjenoppbygging, reparasjoner og noe utskifting av stein og rekkverk.
Utendørskonstruksjoner	Andre frittstående konstruksjoner Fortau langs vestfasade, lavt nivå på terreng rundt kjellervinduer. Manglende forhager (tilbakeføring).	Fortauet mot vest har skader, er bygget for høyt opp på veggen og terrenget mot nord er feilplanert og fører til store vannansamlinger.	3	Tidligere konstruksjoner er fjernet, tidligere fortau er asfaltert over.	Fortauet mot vest må legges om/ det må bygges murer med drenering rundt /foran kjellervinduer for å hindre vann i å ødelegge vinduene. Mot nord bør terrengnivå justeres og det bør gjenoppbygges forhager etter godkjent plan og i samarbeid med RA.

Strakstiltak

Bygningsdel	Anbefalt tiltak	Når	Kostnad (kr)
Ytterdører	Reparasjoner og utskifting.	2008	125 000
Gulv på grunn	Reparasjon, ved at gulvet blir støpt og armert på nytt, med fliser.	2008	30 000
Sum			155 000

Utbedringer

Bygningsdel	Anbefalt tiltak	Når	Kostnad (kr)
Hele bygningen			
Drenering	Nedløpsvannet bør legges i rør til det kommunale overvannssystemet under fortauet, slik det er gjort i indre gård. Kan utføres samtidig med at man lager beskyttelsesmurer rundt kjellervinduer med drenering.		
Vinduer	Utskifting, restaurering og reparasjoner av spesielt kjellervinduer.	2009	270 000
Gulv på grunn	Mht vanninntrenging og høy luft- og materialfuktighet bør kjellerne undersøkes av konsulentfirma, f.eks. Castor kompetanse.	2008	60 000
Takkonstruksjoner	Reparasjon.	2008	45 000
Takrenner og nedløp	Nedløp bør føres til overvannsystem i gate på vestside av bygningen. Bør kunne utføres sammen med utomhusarbeider på fortauet.		
Trapper (utvendige)	Gjenoppbygging, reparasjoner og noe utskifting av stein og rekkverk.	2008	180 000
Utendørskonstruksjoner	Fortauet mot vest må legges om/ det må bygges murer med drenering rundt /foran kjellervinduer for å hindre vann i å ødelegge vinduene. Mot nord bør terrengnivå justeres og det bør gjenoppbygges forhager etter godkjent plan og i samarbeid med RA.	2008	400 000
Sum			955 000

Totalsum for alle tiltak	1 110 000

Andre forhold
Behov for ytterlige undersøkelser Det er behov for å undersøke fuktighet i kjellere. Bør gjøres av et konsulentfirma som kan ta i betraktning alle relevante faktorer. (Eks. Castor kompetanse).
Behov for spesialkompetanse
Behov for spesielle materialer

Overordnet tilstandskarakter

Overordnet tilstandskarakter	2 Moderate utbedringer nødvendig
Overordnet tilstandsbeskrivelse	Bygningen er stort sett i god stand. En del reparasjons- og restaureringsarbeider er utført, spesielt med henblikk på pussing av fasader, og istandsetting av interiører.

A

HORTEN KOMMUNE
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

1 av 1

Vår dato	Vår referanse
29.05.2006	GBNR-124/42/05/4485-6
	/
Deres dato	Deres referanse
10.05.2006	

KOPI

Vår saksbehandler
Bjørn Reftun
tlf: 33 08 51 19, e-postadresse: bjorn.reftun@horten.kommune.no

Tangen Blikk AS
Arne Beckers gate 6

3188 HORTEN

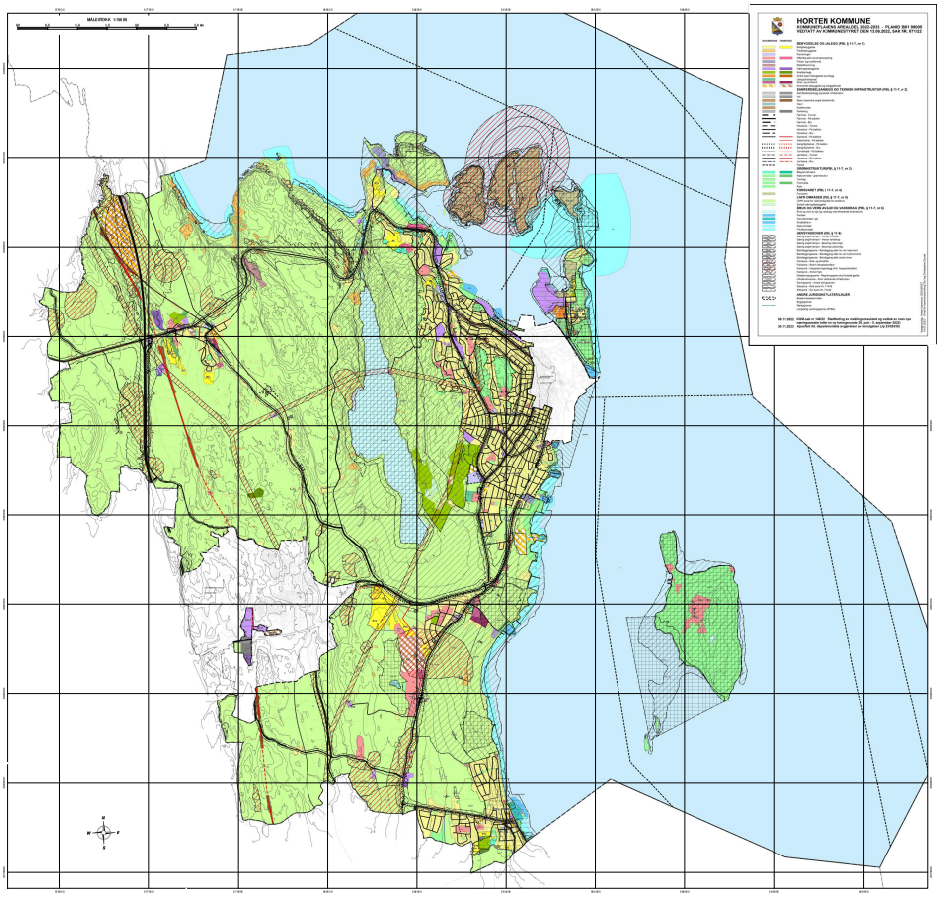
ØVRE VEI 8A, 124/42 - REHABILITERING AV PIPE. FERDIGATTEST.

Jeg viser til Deres anmodning om ferdigattest datert 10.05.2006 og kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT).

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

Med vennlig hilsen
Bjørn Reftun
Bjørn Reftun
byggesaksbehandler


14.04.2025, 09:39
Utskrift
Målestokk 1:500
HORTEN KOMMUNE
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
3896 Nedre ve
4650 Kaja Eides vei
124/42
124/6
https://vestfoldkart.isy.no/webkart/Content/printDynaLeq.aspx?Left=584496.2794750499&Bottom=6588555.999211879&Right=584591.11947505...
1/1


MÅLESTOKK 1:150 00
HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2033 - PLANID 3501 99026
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 13.06.2023, SAK NR. 071/22

Skilt og reklameinnretninger

for areal- og sentrumutvikling i Horten kommune

2015 - 2027

Skilt- og reklameinnretninger, jf § 11-9 nr. 5

1 Formål

1.1 Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen, i samsvar med plan- og bygningsloven.

1.2 Bestemmelsene gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt, jf byggesaksforskriften

2 Generelle bestemmelser

2.1 Skilt og reklameinnretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg et byggs arkitektur eller et bygningsmiljø både med hensyn til plassering, innbyrdes gruppering omgivelser, utforming og materialvalg.

2.2 Skilt, reklameinnretning og lignende som er større enn 1,0 m² kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse. Det tillates oppført to skilt for hver virksomhet. Det kan settes opp flere enn to skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate der det er naturlig å sette opp skilt. Virksomhetsskilt skal angi navn og logo, og begrenses til fasaden der virksomheten er.

2.3 Skilt på gesims og over tak er ikke tillatt.

2.4 Plakater på vegg som er større enn 1 m² er å regne som skilt. Plakater for arrangementer skal settes opp på anviste plasser.

2.5 Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat utforming og farge som er tilpasset bebyggelsen og skal ha løse (utskårete) bokstaver og symboler. På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger utføres i tidsriktig stil og materiale.

2.6 Ved belysning av skilt, skal det benyttes indirekte belysning. Det tillates ikke sjenerende lys, neonlys, lyskasser.

2.7. Vinduer skal fremstå som vinduer. Skilt, reklame og foliering på vinduer kan ikke dekke mer enn ¼ av vindusflaten.

2.8 I næringsbygg som inneholder flere virksomheter skal firmaenes skilt samles i felles presentasjon og framstå helhetlig. Ved søknad kan

kommunen kreve utarbeidet skiltplan som viser prinsipper for plassering, utførelse, materialbruk og belysning for skiltene. Skiltingen kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller langs gate med egen inngang kan ha egne skilt.

2.9 Uthengsskilt kan ha størrelse inntil 0,5 m². Fri høyde over fortau skal minst være 2,25 meter og ikke stikke mer enn 1,0 meter ut fra vegglivet inkludert innfesting. Avstand fra fortauskant skal ikke være mindre enn 0,5 meter. Flagg på vegg over 0,3 m² regnes som uthengsskilt.

2.10 Markiser, baldakiner og annen solskjerming skal være like over hele bygningen. Reklame på markiser er ikke tillatt, men firmanavn eller logo kan aksepteres i forkant om den ikke er dominerende. Fri høyde over fortau skal være minst 2,25 meter.

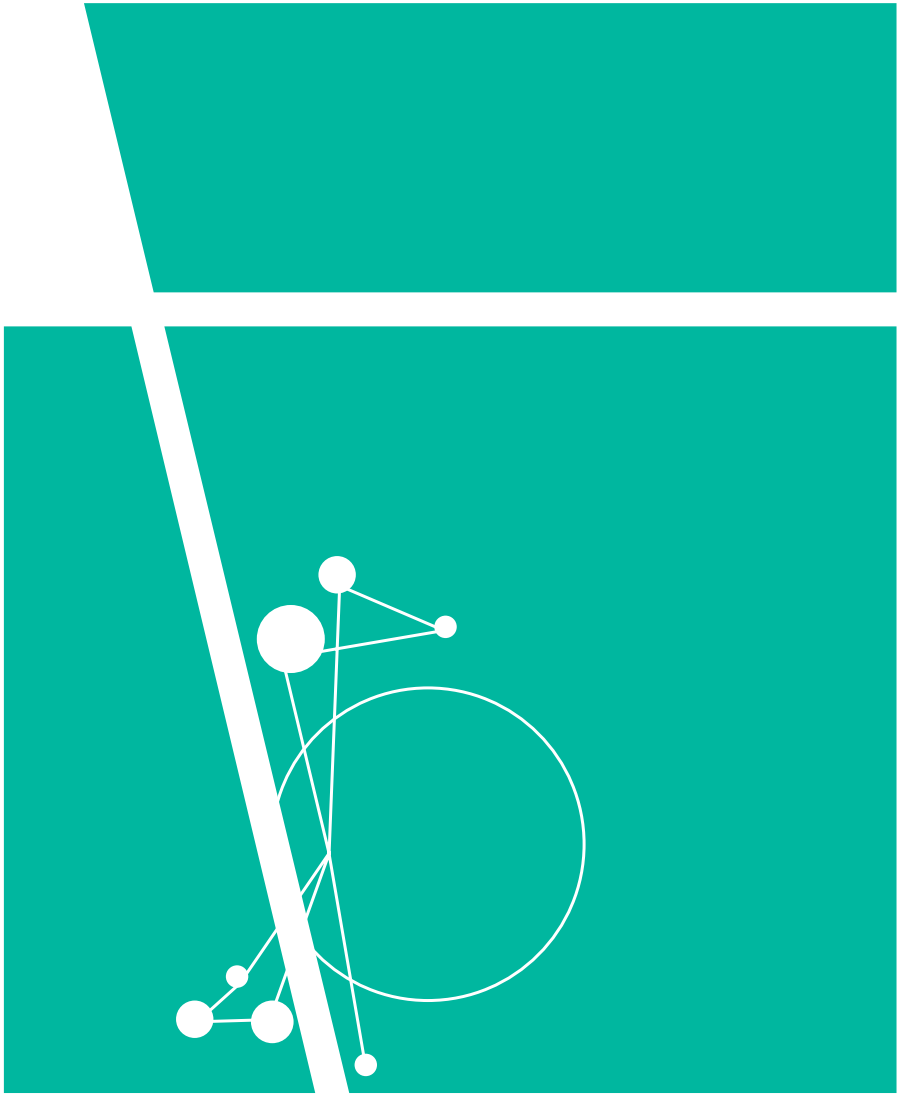
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

2.12 Skilting i parker, naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap og friområder skal utføres i materialer og farger tilpasset miljøet. Reklameskilt er ikke tillatt.

2.13 Master med reklameflagg og skilt tillates ikke innenfor tettbebygd strøk. Følgende kan tillates uten krav om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven:

Midlertidige stillasseil i byggeperioden med begrenset reklameflate.

Midlertidige horisontale og vertikale bannere, vimpler og flagg i inntil to måneder.



Områderegulering Karljohansvern

PLANBESKRIVELSE



HORTEN KOMMUNE Forsvarsbygg asplan viak

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	Horten kommune/ Forsvarsbygg
Rapportnavn:	Planbeskrivelse Områdeplan Karljohansvern
Utgave/dato:	2015-05-26
Arkivreferanse:	-
Oppdrag:	530323 – Reguleringsplan Karljohansvern
Oppdragsbeskrivelse:	Områderegulering for Karljohansvern
Oppdragsleder:	Nagelhus Lene K
Fag:	Plan
Tema	By- og tettstedsutvikling
Leveranse:	Reguleringsplan/ Prosessbistand / rådgivning
Skrevet av:	Lene Kristin Nagelhus
Kvalitetskontroll:	Tore R Lund, Sissel Arctander og Astrid Storøy
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

FORORD

Områderegulering for Karljohansvern er vedtatt i kommunestyret 14.12. 2015. Planen er utarbeidet i samarbeid mellom Forsvarsbygg og Horten kommune.

Tore Rolf Lund og Berit Vasstrand har vært kommunens representanter i planarbeidet, og Siri Hoem og Trond Nordby har vært Forsvarsbyggs representanter.

Asplan Viak as har vært engasjert som konsulent. Fra Asplan Viak har arbeidet vært utført av Lene Nagelhus, Astrid Storøy, Jorun Gjære, Jørgen Øverli, Sissel Arctander, Birgit Hagen og Katrine Bjørset Falch. Lene Nagelhus har vært oppdragsleder for Asplan Viak. Veidekke AS har laget 3D-illustrasjoner.

I planmaterialet er det referert til en del stedsnavn som ikke har offisiell status, men som er brukt i Forsvarets verneplan, på gamle kart og på folkemunne. Eksempler er "Kyllinghodet", "Stjertebukta", "Tivolistranda" og "Bestemorsstranda". Det er i denne sammenhengen brukt de samme stedsbetegnelser som i Kommunedelplan for Karljohansvern.

Der det har vært avvik mellom linjer i Kommuneplanens arealdel og Kommunedelplan for Karljohansvern er grensene i Kommuneplanens arealdel benyttet i planen, da denne planen er vedtatt sist.

Planarbeidet har vært utført i et tett samarbeid med regionale myndigheter. Det ble sommeren 2013 nedsatt en arbeidsgruppe med representanter fra Horten kommune, Forsvarsbygg, Fylkesmannen i Vestfold, Vestfold fylkeskommune og Statens vegvesen. Det er gjennom prosesen avholdt 5 møter i denne arbeidsgruppen, der viktige tema i planarbeidet er drøftet. Horten kommune har gjort vurderinger knyttet til flom, og har sluttført arbeidet med reguleringsbestemmelsene. Planen var til første gangs behandling 15.9 2014. Offentlig ettersyn og høring var i perioden fra 26.september til 21. november 2014. Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse er omarbeidet med utgangspunkt i høringsuttalelsene.

Planen ble vedtatt i kommunestyret 22.6.2015. Etter en klage ble saken behandlet på nytt i kommunestyret 14.12.2015. Resultatet av klagebehandlingen er innarbeidet i planbeskrivelsen. Det siste vedtaket er ikke påklaget og planen er derfor endelig vedtatt.

Horten, 15.12.2015

Tore Rolf Lund
Horten kommune

Trond Nordby
Forsvarsbygg

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Bakgrunn ... 6
1.1 Planmateriale ... 7
1.2 Om ROS-analysen ... 7
2 Hensikt og premisser for planarbeidet ... 8
2.1 Hensikten med planarbeidet ... 8
2.2 Premisser for planarbeidet ... 8
3 Samarbeid og medvirkningsprossess ... 9
3.1 Prosess og medvirkning ... 9
4 Planstatus ... 10
4.1 Viktige rammer for planarbeidet ... 10
4.2 Reguleringsplaner ... 14
4.3 Planforslagets forhold til overordnet/ gjeldende planer ... 14
5 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold ... 15
5.1 Beliggenhet og funksjoner ... 15
5.2 Topografi og landskap ... 15
5.3 Naturverdier ... 16
5.4 Bebyggelse og kulturminner ... 19
5.5 Opplevelser, rekreasjon og friluftsliv. Barn og unges interesser ... 23
5.6 Forsvarets tilstedeværelse på Karljohansvern ... 24
5.7 Næringsvirksomhet – Horten industripark ... 25
5.8 Boliger ... 26
5.9 Sosial infrastruktur og servicetilbud ... 29
5.10 Veg og trafikk ... 31
5.11 Teknisk infrastruktur ... 35
5.12 ROS-tema - Grunnforhold, flo, rasfare og forurensning ... 37
6 Planforslaget ... 38
6.1 Hovedtrekk ... 38
6.2 Plandata ... 39

6.3 Planlagte byggeområder ... 40
6.4 Trafikk og vegsystem. Samferdselsområder ... 49
6.5 Grønnstruktur og naturvernområde ... 54
6.6 Forsvarsareal ... 54
6.7 Sjøområder ... 54
6.8 Naturverdier – hensynssoner ... 55
6.9 Kulturminner - hensynssoner ... 56
6.10 Sikringssone for militær virksomhet ... 60
6.11 Støy - hensynssoner ... 60
6.12 Forurenset grunn - hensynssone ... 60
6.13 Videreføring av reguleringsplan - hensynssone ... 61
6.14 Hensynssoner i overordnede planer som ikke inngår i planforslaget ... 61
7 Virkninger av planforslaget ... 62
7.1 Funksjoner og arbeidsplasser ... 62
7.2 Topografi og landskap ... 63
7.3 Naturmiljø ... 65
7.4 Bebyggelse, solforhold, synlighet og utsikt ... 65
7.5 Rekreasjonsverdi ... 68
7.6 Forsvaret ... 68
7.7 Veg og trafikk ... 68
7.8 Annen infrastruktur og servicetilbud ... 70
7.9 Teknisk infrastruktur ... 70
7.10 Forhold omtalt i ROS-analysen ... 73

1 BAKGRUNN

I kommunedelplan for Karljohansvern fra 2007 ble fem områder båndlagt for regulering til spesialområde bevaring. Båndleggingen gjelder i utgangspunktet for fire år, men kan forlenges en gang. Båndleggingen er forlenget til 2015. Etter ny plan og bygningslov skal hensynssoner benyttes i stedet for spesialområde bevaring. For Horten kommune er det derfor viktig å utarbeide og vedta en reguleringsplan for å fastsette hensynssoner og bestemmelser til disse. Dette er viktig for å avklare og sikre disse kulturmiljøene før fristen går ut i 2015.

Forsvarsbygg ved Skifte eiendom er i prosess med avhending av enkelte eiendommer på Karljohansvern. Kommunedelplanen stiller krav om regulering før fradeling kan tillates. Forsvaret har derfor et behov for å få utarbeidet en reguleringsplan for de områdene som skal avhendes.

I tillegg til dette har Horten kommune behov for å vurdere Karljohansvern på nytt i lys av nye statlige krav og regionale krav til arealbruk og fortetting.

Det er også et behov for å få enklere regler for behandling av byggesaker i Horten Industripark. I kommunedelplanen er det et rigid plankrav som resulterer i en rekke dispensasjonssaker.

Ettersom både Forsvarsbygg ved Skifte eiendom og Horten kommune har behov for regulering av området, er det naturlig med et samarbeid om planen. De båndlagte områdene og de aktuelle områdene for avhending fra Forsvaret dekker store deler av Karljohansvern. Vi har derfor valgt å samle alt i en stor reguleringsplan. Planen omfatter nå hele Karljohansvern fra kanalen til brua til Vealøs.

Med et så stort planområde er det naturlig at planen blir en områderegulering.

Det er i utgangspunktet en kommunal plan selv om reguleringsarbeidet er et samarbeid mellom Horten kommune og Forsvarsbygg.

Denne planbeskrivelsen gjelder område-regulering for Karljohansvern i Horten kommune, plan nr 385.

Karljohansvern ligger øst for Horten sentrum. Planområdet omfatter Hortenhalvøya med Hortensskogen, Verftsområdet, Marinesamfunns- området og Møringa. Planområdet er på ca 1003,8 daa og omfatter hele Karljohansvern, inkludert kanalen i sør, men ikke øyene i nord. Varslet planområde er vist nedenfor, småbåthavnen Fyllinga er senere tatt ut av planarbeidet.

Deler av området har vært disponert av Forsvaret i lengre tid, og derved vært skjermet for utviklingspress. I området er det sterke bevaringsinteresser.



Figur 1.1: Avgrensning av varslet planområde, markert med blå, kraftig stiplet linje.

Reguleringsplanen er utarbeidet i form av en områderegulering, jfr plan- og bygningsloven (pbl) § 12-2. Planen er holdt på et overordnet nivå, og følger i hovedsak overordnede planer. Det foreligger ikke alternative planforslag.

Horten kommune som planmyndighet har avklart at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvens-utredning. Det er i planprosessen utarbeidet et enkelt planprogram som internt arbeidsverktøy for denne reguleringssaken. Det er lagt opp til en litt fyldigere planbeskrivelse på enkelte tema. Planbeskrivelsen skal gi en kortfattet beskrivelse og vurdering av virkningene som planen eller tiltaket kan få for ulike tema.

Det har tidligere vært en planprosess for kommunedelplan for Karljohansvern 2007 og rullering av kommuneplanens arealdel for Horten, der premisser for området er lagt. Noe av grunnlagsmaterialet i denne planbeskrivelsen er hentet fra tidligere planmateriale.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen har ikke helt sammenfallende grenser (formålsgrenser/ hensynssoner/ restriksjonssoner). Linjer fra kommuneplanen vil bli benyttet som utgangspunkt i planen, da dette er den nyeste planen. Detaljeringsnivået på områdeplanen vil være grovt.

1.1 Planmateriale

- Reguleringsplan med bestemmelser datert 01.09.2014
- Temakart for Kulturminner bygninger og kulturmiljø, Naturvern samt Sikring/fare /støy.
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan
- ROS-analyse

Vedlegg:

- Notat med innkomne merknader

1.2 Om ROS-analysen

Det er utført en risiko og sårbarhetsanalyse, basert på veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og erfaringer fra ROS-analyser utført for en rekke kommuner. Temaer er valgt ut fra Trondheim kommunes mal for ROS-analyser, da Horten kommune ikke har egen mal for dette.

2 HENSIKT OG PREMISSER FOR PLANARBEIDET

2.1 Hensikten med planarbeidet

Planen har som hensikt å legge til rette for en utvikling av Karljohansvern som en levende og mangfoldig kulturbydel i Horten. Karljohansvern Orlogsstasjon og festningsområdes kulturminner samt Hortenskogen rike plante- og dyreliv skal bevares.

Det skal ikke gjennomføres tiltak som strider mot planens hovedformål:

- Karakteren som særpreger de ulike områdene skal opprettholdes og videreutvikles i tråd med dagens behov.
- Forsvarets rolle som del av det lokale næringsliv og rolle som historie- og kulturbærer skal søkes opprettholdt og videreutviklet.
- Det skal opprettholdes og videreutvikles gode og attraktive boområder.
- Horten industriparks rolle som del av det lokale næringsliv og rolle som historie- og kulturbærer skal søkes opprettholdt og videreutviklet.
- Området skal være attraktivt for etablering og utvikling av næringsvirksomhet, herunder kulturvirksomheter.
- Natur- og historiske verdier i området skal ivaretas og utvikles, og skal i størst mulig grad være allment tilgjengelige for opplevelse, rekreasjon og friluftsliv.

Områdeplanen skal:

- Være et redskap for å styre arealbruken, sikre en helhetlig utvikling i området, og gi forutsigbarhet mht. til framtidig bruk og forvalting av området.
- Danne grunnlag for fradeling av eiendom ved avhending av delområder.
- Gi avklaring av båndlagte arealer i overordnede planer (eventuelle hensynssone / bestemmelser)
- Avklare trafikk og parkering på grunnlag av tidligere trafikkutredninger og skiltplan.
- Avklare framtidig bruk av skoleområdet, Freia og Vollmesterbrakka.

2.2 Premisser for planarbeidet

- Deler av området skal fortsatt være i bruk av Forsvaret (Forsvarets Forskningsinstitutt, Forsvarets logistikkorganisasjon (FLO) verksted, Forsvarsbygg (utleie markedsområde Viken og Nasjonale Festingsverk (NFV), Kongelige Norske Marines Musikkorps mm). Enkelte bygninger skal avhendes.
- Kommuneplanens arealdel gir føringer for arealbruken. (Kommunedelplan Karljohansvern vedtatt 18.06.2007/ 22.05.2008 gir også føringer)
- Det skal legges opp til gode og langsiktige løsninger
- Det skal legges til rette for en positiv utvikling av Karljohansvern til bolig, næring og kultur.

Sterke verneinteresser som skal ivaretas:

- Fredete og bevaringsverdige bygninger og anlegg – verneplan kulturminner og fredningsvedtak
- Et rikt biologisk mangfold – vern etter naturmangfoldsloven
- Friluftsliv og rekreasjon

3 SAMARBEID OG MEDVIRKNINGSPROSSESS

3.1 Prosess og medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt hos Horten kommune 14.03.2013.
Regionalt planforum ble orientert om plansaken i møte den 10.04.2013.

Reguleringsplanen ble kunngjort med annonse i Gjengangeren 10.05.2013, samt på Horten kommunes nettside og på Asplan Viak AS sin hjemmeside. Varselbrev ble samtidig sendt offentlige myndigheter og berørte parter iht liste utarbeidet av Horten kommune, se vedlegg. Frist for innspill til planarbeidet ble satt til 10.juni 2013.

Det ble avholdt folkemøte den 21.05.2013, for å få mest mulig innspill til planarbeidet i tidlig fase, og skape oppmerksomhet omkring oppstart av planarbeidet.

Det ble sommeren 2013 nedsatt en arbeidsgruppe med representanter fra Horten kommune, Forsvarsbygg, Fylkesmannen i Vestfold, Vestfold fylkeskommune og Statens vegvesen. Det er gjennom prosesen avholdt fem møter i denne arbeidsgruppen, der tema Kulturminner, trafikk og parkering samt hensynssoner er tatt opp.

Det er i prosessen utarbeidet et enkelt planprogram. Planprogrammet ble utarbeidet som et internt arbeidsverktøy, for å klarlegge behovet for temavurderinger i reguleringsarbeidet, som del av samarbeidet med regionale myndigheter i prosessen. Horten kommune har som planmyndighet bestemt at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU) fordi den er i tråd med overordnet plan. Derved har det ikke vært egen høring for planprogrammet.

Det planlegges et nytt åpent møte i høringsperioden etter første gangs behandling.

Innspill til planarbeidet er sammenstilt som et vedlegg til planbeskrivelsen. Kopi av innspill i forbindelse med varsling og annonsering ligger på plansaken på Horten kommunes kartsider (http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/Main.asp?layout=vestfold&time=1372413565&vwr=asv).



Figur 2: Brakkestokkene.

4 PLANSTATUS

4.1 Viktige rammer for planarbeidet

Nasjonale forventninger
Etter plan- og bygningslov fra 2009 skal Miljøverndepartementet hvert fjerde år utarbeide et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.
De nasjonale forventningene skal bidra til at planleggingen fremmer en bærekraftig utvikling. De nasjonale forventningene fokuserer nå på følgende tema:

- Klima og energi
- By- og tettstedsutvikling
- Samferdsel og infrastruktur
- Verdiskapning og næringsutvikling
- Natur, kulturmiljø og landskap
- Helse, livskvalitet oppvekstmiljø

Nasjonale planretningslinjer
Det er utarbeidet flere nasjonale retningslinjer som har betydning for kommunens planarbeid. Flere av disse er viktige for områdereguleringen for Karljohansvern.

Det er bl.a. statlige planretningslinjer for:

- differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- klima- og energiplanlegging i kommunene.
- å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- samordnet areal og transportplanlegging

I tillegg kommer:

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Regionale planer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) ble vedtatt av fylkestinget 24.april 2013. Planen legger viktige føringer for arealutviklingen i Vestfold. Der legges det opp til langsiktige utviklingsgrenser rundt byer og større tettsteder. I tillegg gis det føringer for boligtetthet og byutvikling. Implementering og tilpasning til RPBA blir en viktig del av kommuneplanens arealdel. Dette er også en viktig premiss i arbeidet med områderegulering for Karljohansvern.

Et hovedgrep er at planen viser langsiktige utviklingsgrenser i et tidsperspektiv fram til 2040 for byer og en rekke tettsteder i Vestfold. Innenfor disse langsiktige utviklingsgrensene er det avklart nye arealer som kan omdisponeres til byggeformål, gitt at øvrige retningslinjer i RPBA følges.

Planen legger til grunn at Horten kommune vil vokse med om lag 10.000 innbyggere fram til 2040. Det tilsvarer et behov for rundt 5000 nye boliger. Den største veksten i boligtallet skal skje innenfor de langsiktige utbyggingsgrensene. Fortetting er den viktigste strategi for å nå målene for bygging av nye boliger. For Horten kommune er det forutsatt at ca 2.300 boliger skal bygges gjennom fortetting.

Karljohansvern ligger i sin helhet innenfor de langsiktige utbyggingsgrensene. Alle de aktuelle områdene for boligbygging på Karljohansvern er å betrakte som fortetting i denne sammenheng.

Regionalt viktige kulturmiljøer
37 kulturmiljøer i Vestfold er pekt ut som regionalt og nasjonalt viktige. Kulturmiljøene ble valgt ut og avgrenset da Regional plan for bærekraftig arealpolitikk ble utarbeidet.

Kulturmiljøene inneholder både gamle og yngre kulturminner. De skal vernes for fremtiden. Karljohansvern ligger innenfor ett av 37 spesielt utvalgte kulturmiljøer i Vestfold.

Fylkesdelplan for kystsonen
Vestfold fylkeskommune er i gang med en revidering av gjeldende fylkesdelplan for kystsonen. Målet med revideringen er å utarbeide en regional plan for kystsonen. Planen vil bl.a. legge føringer for fastsetting av byggegrenser mo sjø.

Regional plan for handel og sentrumsutvikling
Regional plan for handel og sentrumsutvikling ble vedtatt av fylkestinget i 2009 og legger viktige føringer for utvikling av handelsområder og senterstruktur i Vestfold.
I gjeldende overordnede planer ligger en rekke mål og rammer:

Bevaring
Deler av området er vernet etter naturvernloven, deler er fredet etter kulturminneloven og en rekke bygninger er fredet gjennom forskrift. Bygninger og områder som er fredet, forvaltes etter det aktuelle lovverket. Verdiene er nærmere presentert under presentasjon av planområdet.

Karljohansvern har vesentlige lokale og regionale interesser både når det gjelder naturforvaltning, forvaltning av kulturminner, friluftsinteresser og næringsutvikling. I den sammenheng har kommunen inngått utviklingskontrakter med fylkeskommunen om Nærings- og kulturutvikling på Karljohansvern, og om oppfølging av Kystsoneplanen og Kystledkonseptet.

Kommuneplanens arealdel
Avgrensning av hensynssoner i kommuneplanens arealdel gir føringer og tas som utgangspunkt for dette planarbeidet. Kommuneplanens mål:

> *Kommuneplanens visjon er å utvikle kommunen til et regionalt senter for kunnskap og opplevelser. Satsing på utdanning, kunnskapsbasert næringsutvikling, gode muligheter for utfoldelse og opplevelse, natur- og kulturkvaliteter skal sikre dette. Når det gjelder kunnskapsbasert næringsvirksomhet pekes det særlig på elektronikk og mikroteknologi, maritimt basert næring og kulturbasert næring.*

Når det gjelder utviklingen på Karljohansvern, er det relevant å trekke fram følgende delmål:

- Horten kommune skal bidra til å videreutvikle og styrke de maritime næringer i kopling med høyteknologisk miljø.
- Horten kommune skal bidra til å utvikle et eller flere opplevelsessenter/attraksjoner som posisjonerer seg blant de til mest attraktive besøkssteder på Østlandet. Gjennom satsingen på kulturbaserte aktiviteter ønsker kommunen også å styrke de reiselivsbaserte næringene. Kommunen har også som mål å legge til rette for et variert og godt boligtilbud, god kommunal service og drive økonomisk rasjonelt.

Dagens arealbruk i henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.02.2012:

Delområde	Arealbruk
Møringa	Landbruks, natur og friluftsområde Næringsvirksomhet - Framtidig Næringsvirksomhet - Nåværende Område for Forsvaret - Nåværende Kombinert område for bygninger og anlegg - Framtidig Friområde - Nåværende med parkeringsanlegg ved Bestemorstranda Friområde - Framtidig (mot vest langs Stjertebukta) Ett båndlagt område som skal vurderes mht hensynssone Sjøflystripen er båndlagt område
Horten Industripark (Verftsområdet syd) og "Stjertebukta" (Verftsområdet nord)	Næringsvirksomhet - Nåværende Område for Forsvaret To båndlagte områder som skal vurderes mht hensynssone
Adkomst-sonen og Museums-område	Friområde, Næring og Andre typer bebyggelse og anlegg (musikken) Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig Parkering Sjømilitære samfund: Næringsvirksomhet - Nåværende og utvidelse som Framtidig Museumsområdet er fredet.
Marine-samfunns-området	Brakkestokkene og Tivoli Bolig
Hortens-skogen	Hortensskogen er båndlagt som vernet etter naturvernloven. Verneforskriften styrer arealbruk og forvaltning innen verneområdet. Strandområdene langs Oslofjorden er lagt ut som "byggeområder/friområder" og kan benyttes til tur- og bade-/rekreasjonsområde i tråd med dagens bruk av området. Kanalområdet er fredet Bruk og vern av sjø og vassdrag Småbåthavn - Ett båndlagt område som skal vurderes mht hensynssone



Figur 4.1: Kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.02.2012.

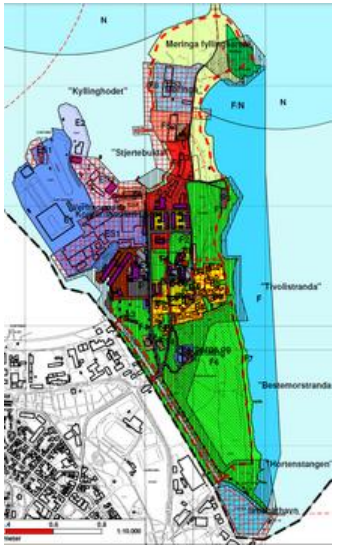
Kommunedelplan for Karljohansvern
Hovedmålet i planen er en helhetlig utvikling av Karljohansvern, samtidig som mangfoldet ivaretas. Planen legger til rette for å bevare natur- og kulturmiljøet på Karljohansvern, med historiske bygninger og festningsanlegg, åpne grønne områder, natur og biologisk mangfold. Intensjonen er også at kommunedelplanen skal legge rammer for og tilrettelegge for nyetableringer i området.

Med unntak av områdene på begge sider langs "Stjertebukta" og deler av verftsområdet som planen mener har potensial for noe nybygging, vil området bli bevart uten utbygginger. Store deler av det sentrale Karljohansvern er avsatt til byggeområde/ spesialområde med formål bevaring (etter gammel plan- og bygningslov, nå hensynssone). Dette for å hindre riving, utbygging og bruksendringer som kan endre kulturmiljøets art og karakter og redusere områdets arkitektoniske og antikvariske verdier. Hovedtrekk:

- Marinesamfunnsområdet blir i hovedsak boligområde, med unntak av barnehagen og befalsmessen samt befalsforlegningen som foreslås lagt ut til allmennyttig formål/ bevertning/ gjestgiveri i tråd med tidligere bruk.
- Magasinområdet foreslås benyttet til allmennyttig formål, tilliggende bygninger til allmennyttig formål i kombinasjon med næringsvirksomhet som kan kombineres med og bygge opp under museumsvirksomheten.
- Sykehustomta opprettholdes som parkeringsplass, men her kan det være aktuelt med utbygging på et senere tidspunkt, forutsatt at parkeringsproblemet løses.
- Del av Møringa, område i Stjertebukta, Vealøs og Øyene vil bli avsatt til bygge-/ øvingsområder for Forsvarets virksomhet.
- Søndre del Møringa/ Stjertebukta vil bli avsatt til offentlig formål, med tanke på undervisningsvirksomhet i tidligere Befalsskolens lokaler.
- En del av Møringa avsettes til erverv tilknyttet sjørelatert virksomhet.
- Det etableres friområde med kyststi langs vestsiden av Møringa.
- Nordre og østre del av Møringa avsettes til landbruks-, natur- og friluftsformål.
- Hortensskogen og et mindre område på Mellomøya inngår i Verneplan for Oslofjorden. Verneplan er vedtatt i 2006.
- Vollmesterbrakka og Musikken skal rives dersom bygningene går ut av Forsvarets bruk.
- Åpne opp området langs "Stjertebukta" og sikre allmennhetens tilgang til strandlinjen.
- Verftsområdet inkl. arealene langs "Stjertebukta" (unntatt Forsvarets område) legges ut til næringsformål.

Planen omfatter ikke boliger langs "Stjertebukta" vest eller på verftsområdet for øvrig. Området syd og øst for Stjertebukta er lagt ut som kombinert formål, benyttes til skole i dag. Ved framtidig utvikling/ utbygging av området stiller kommunedelplanen krav om reguleringsplan.

Utviklingen av Møringa/ Stjertebukta øst/ syd bør ses på som en helhet.



Figur 4.2: Kommunedelplan for Karljohansvern.

4.2 Reguleringsplaner

Planområdet er uregulert i dag, med unntak av Horten gård der det er utarbeidet en reguleringsplan som er til behandling. Planen vil fortsatt gjelde.

4.3 Planforslagets forhold til overordnet/ gjeldende planer

Arealbruken i overordnet plan blir i hovedsak videreført, og avvik fra overordnet plan består hovedsakelig i følgende forhold:

- Forsvaret kan fortsatt ha behov for Hangar B på Møringa, og dette arealet avsettes derfor ikke til rent næringsformål, men kombinert område - *Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål (4900)*. Areal langs tidligere flystripe reguleres til turveg.
- «Musikken» rives ikke, men avsettes til kombinert formål *Næring/ tjenesteyting*.
- Karljohansvern barnehage reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål og det åpnes for boliger i bestemmelsene, i tråd med tilgrensende boligområde. Støyforhold må vurderes i forbindelse med tiltak.
- Vollmesterbrakka reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og det åpnes for boliger i bestemmelsene i tråd med tilgrensende boligområde. Støyforhold må vurderes i forbindelse med tiltak.
- Skoleområdet Kong Sverre reguleres til kontor/ næring, boligformål og idrett. Messebygget, Nidaros og forlegningen Freia settes av som et rent boligområde. Dette er en detaljering av avsatt byggeområde (kombinertformål) i overordnet plan.
- Det åpnes for bygging av bolig eller til kulturformål på sykehustomta parkeringsplass under forutsetning at parkeringsbehovet løses på en god måte. Dette er en konkretisering av det som ble vedtatt i kommunedelplanen fra 2007. En eventuell bygging vil kreve detaljregulering.
- Museumsområdet avsettes til kombinerte formål Museum / kulturaktiviteter, med utgangspunkt i de funksjoner som er i området i dag (næring/ kontor/ administrasjon).
- LNF-område på Møringa gis annet formål enn LNF. Naturformål og friområde gjenspeiler bedre naturverdier og faktisk bruk i området.
- Hensynssoner og båndlagte områder er vurdert i planarbeidet. Hensynssoner og båndlagte områder er videreført i tråd med overordnet plan, med følgende unntak:
    - Hensynssone friluftsliv i overordnet plan er sikret gjennom bestemmelser til det enkelte formål, avsettes ikke som hensynssone. Dette ut fra plankartets lesbarhet.
    - Båndlagt område på HIP vest for stordokken utgår som hensynssone ut fra VFKs vurdering av verdier i området.
    - Båndlagt område på HIP ved verftsporten deles i to mindre områder med hensynssone, ut fra Vestfold fylkeskommunes vurdering av verdier i situasjonen og utviklingsmuligheter. Riksantikvarens NB- register har fått samme avgrensning gjennom denne planprosessen.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet og funksjoner

Planområdet ligger like øst for Horten sentrum. Området avgrenses av sjø i nord, øst, og vest, og i sør av kanalen.

Karljohansverns historie og utvikling strekker seg over knappe 200 år; en historie knyttet til marinebasen, verftet, flyfabrikken og skolene.

Beliggenheten i og ved Oslofjorden med frodige skogsområder, strender og parker og nærheten til byens sentrum gjør at Hortensskogen med kanalen og batteriene, Vollen og området for øvrig brukes mye til utfart og turer, rekreasjon og friluftsliv. Etter at Møringa ble åpnet for allmennheten har også dette blitt et populært utfartsområde.

Karljohansvern er også attraktivt å arbeide og bo i. Det unike kulturmiljøet, naturen og museene gjør at området er attraktivt for besøkende, også i reiselivssammenheng.

5.2 Topografi og landskap

Det er gode solforhold i hele planområdet. Planområdet har sjø på flere sider, flotte strender som er tilgjengelige for allmennheten. Området har store frilufts- og landskapskvaliteter.

Området ble skilt fra Horten by av en gjennomgående kanal som ble anlagt i 1854-67; fra Oslofjorden til Indre havn. Kanalen ble anlagt dels for å skaffe løp for kanonbåter og småfartøy mellom indre havn og Oslofjorden, dels for å skaffe vern mot landangrep. Som følge av dette framstår området i dag som en øy.

Visuelt og funksjonelt er området som en viktig del av Horten by.



Figur 5.1: Kanalen

5.3 Naturverdier

Området har store naturverdier. Det er et gunstig og mildt klima. Møringa, Vealøs og Hortensskogen er sterkt kulturpåvirket, og en del av dagens naturverdier på Møringa og Vealøs er knyttet til innførte arter som er kommet med ballast. Hortensskogen er kledd med frodig, høyreist edelløvskog som har preg av gjenvokst parkskog. Naturverdiene i området knytter seg i første rekke til frodigheten, mangfoldet av treslag og en del gamle trær. Fuglelivet er rikt og typisk for edelløvskoger i lavlandet. I området er det flere gamle og hule eiker hvor det er registrert en rekke rødlistearter.

Med unntak av Hortensskogen og områdene langs Oslofjorden består Hortenshalvøya av bebygde, asfalterte eller parkmessig opparbeidede grøntområder.

Planarbeidet baserer seg på fredningsvedtak etter naturvernloven, informasjon i kommunedelplan for Karljohansvern, samt informasjon fra fylkesmannen i prosessen. I kommunedelplanarbeidet er registreringer og vurderinger av naturvern og biologisk mangfold registreringer og vurderinger basert på BM-rapport 29-2002: Biologisk mangfold på Karljohansvern (Forsvarsbygg 20.12.03) og fylkesmannens forslag til Verneplan for Oslofjorden. I tillegg kommer Horten kommunes Naturtypekartlegging i Horten kommune 2009 (Biofokus-rapport 2010-16) og Marin naturtypekartlegging (NIVA, 2007). Data fra begge undersøkelsene er lagt i Miljødirektoratets naturbase (www.naturbase.no). Det vises til disse undersøkelsene.

Viktige forekomster/ delområder i planområdet:

1. **Hortensskogen.** Hortensskogen består av rik edelløvskog som er en viktig naturtype. Området er også et statlig sikret friluftsområde (198daa). Hortensskogen ble i juni 2006 vernet etter naturvernloven som et plante- og dyrefredningsområde. Det vises til fredningsbestemmelsene og fredningsvedtaket, samt Forvaltningsplan for Karljohansvern plante- og dyrefredningsområde (Biofokus-rapport 2010-9).

2. **Sjømilitære samfunn**. Området ble i juni 2006 fredet etter naturvernloven som en del av Karljohansvern plante- og dyrefredningsområde. Det vises til fredningsbestemmelsene og fredningsvedtaket. Parklandskap. En rekke registrerte hule eiker i tilknytning til parklandskapet.

3. **Skrotemark på Møringa**. Det ble i 2001 påvist naturtype skrotemark på det gamle fyllingsområdet på Møringa (Grøstad Fredriksen, jfr Fylkesmannen). Forekomsten ble påvist men ikke registrert. Dette er også en viktig lokalitet for ulike arter insekter som for eksempel dagsommerfugler og humler.Området er i dag ikke sikret vern etter noe lovverk. Som del av planarbeidet er det gjort en nærmere avgrensning av denne.

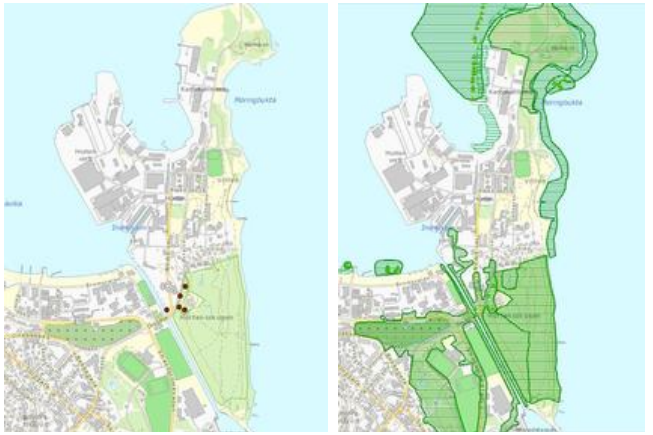
4. **Fredet vegetasjon (forskriftsfredning).** Misteltein (*Viscum album*) er en plante som lever som parasitt på trær bl.a. på lind, lønn, rogn, eple og pære. I Norge finnes arten bare ved Oslofjorden, med desidert størst forekomst i Horten. Mistelteinen og vertstreet er fredet etter naturmangfoldsloven. Det er en stor bestand av Misteltein på Karljohansvern. Eventuell felling av trær med misteltein krever dispensasjon fra fredningsbestemmelsene. Søknad må sendes Fylkesmannen i Vestfold.

5. **Hule eiker**. Hule eiker er en av fem utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 52. Det er ikke en fredning, men en bærekraftig forvaltning. Hule eiker er i forskriften definert slik: Med hule eiker menes eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m). Hule eiker er kartlagt etter høringsinnspill fra fylkesmannen. Eikene er sikret med hensynssone og

bestemmelser.

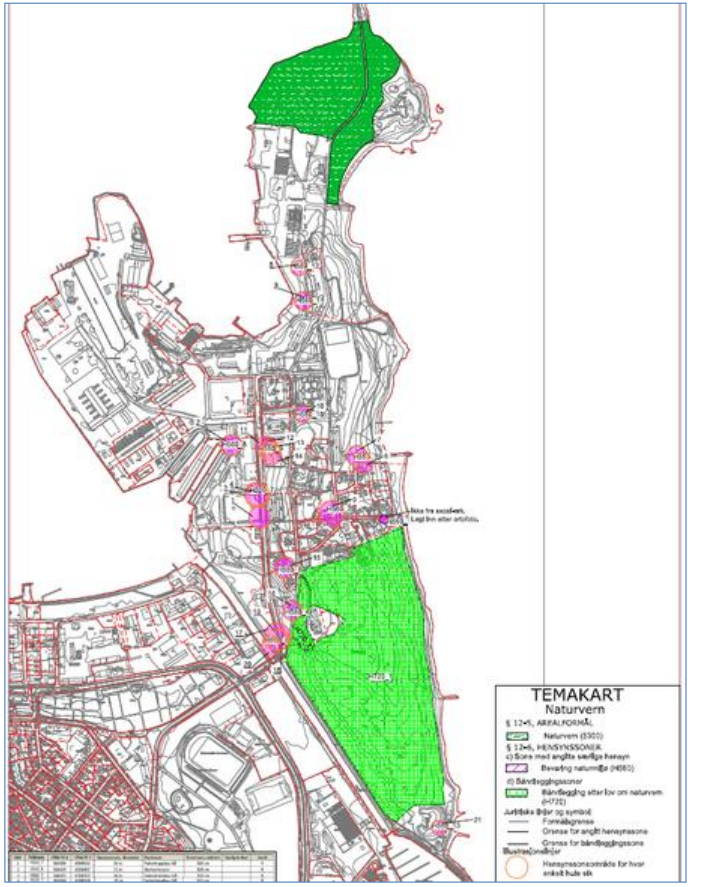
6. **Verdifull vegetasjon og enkelttrær** som er en viktig del av naturmiljøet og kulturmiljøet. Det er ikke gjort registreringer som del av planarbeidet, men de trærne som har skilt påmontert som del av Forsvarets «fredning» av trærne (ca 1921), er registrert og trekronen avmerket via flyfoto.

Kartleggingen av marine naturtyper viser ellers at Møringen øst og Møringen Vest er Bløtbunnsområde i strandsone. Område i sjø vest for Møringa er Kosterrenna (Ålegras). Naturbase viser også at Stjertebukta og Møringsbukta er viktige områder for fugler, både som yngleområde og rasteområde for ulike arter.



Hule eiker til venstre. Naturtyper (Naturbase). Figuren viser viktig naturtype Edelløvskog (Hortensskogen) i sør. Møringen øst og Møringen Vest er Bløtbunnsområde i strandsone. Møringa er skrotemark. Område i sjø vest for Møringa er Kosterrenna (Ålegras). Lystlunden Parklandskap strekker seg langs kanalen og nordover mot Museumsområdet.

Hensynssoner for nyregistrerte hule eiker er vist på temakart naturvern på neste side.



Figur 5.2: Temakart naturvern

5.4 Bebyggelse og kulturminner

Områdets historikk er godt beskrevet bl.a. i kommunedelplan for Karljohansvern og verneplan for Karljohansvern. Planarbeidet bygger på informasjon i kommunedelplanen og fredningsvedtak. Det er ikke gjort supplerende registreringer i forbindelse med dette planarbeidet. Plankart og temakart viser bygninger med verneverdi (fredet og bevaringsverdige).

Karljohansvern er ett av i alt 37 utvalgte kulturmiljøer med regional og nasjonal verneverdi i Vestfold. De skal gis spesielt godt vern nå og i fremtiden. Kulturmiljøene ble plukket ut under arbeidet med Regional plan for bærekraftig arealpolitikk.

Karljohansvern Orlogstasjon står i en særklasse som militærhistorisk kulturminne. Området viser stor bredde i typer og alder på kulturminner.

Horten gård har lange tradisjoner som ferge- og gjestgiversted med sikre opptegnelser tilbake til slutten av 1500-tallet. Sentral beliggenhet kombinert med en rask forbindelse til Jeløya ved Moss gjorde dette til det viktigste fergestedet mellom vestre og østre side av Oslofjorden. Eieren av Horten gård hadde privilegier på driften av fergetrafikken og gjestgiveriet, og han drev i tillegg med skipsbygging. Viktige bygninger fra denne epoken i stedets historie står fremdeles i form av to gårdsanlegg fra to generasjoner av gjestgiversted.



Marinens hovedverft ble etablert på Horten gårds grunn i 1819. Karljohansvern var den norske marinens hovedverft fra 1850 til 1968. Karljohansvern er delt i et driftsområde og et samfunnsområde. Fra 1829 og frem mot 1850 ble en rekke praktbygg i empirestil oppført av de første ingeniøroffiserene ved verftet. Betydelige deler av bygningsmassen ble ødelagt da verftet ble bombet i 1945, blant annet verftets kontorbygning, marinens sykehus og det store kvartalet med mekaniske verksteder.





Etter 1850 ble empirestilen forlatt og erstattet av en mer romantisk, historismepreget arkitektur i upusset tegl. De fremste eksemplene er «Norske Løve», verftsporten og kirken. Fra første verdenskrig ble Karljohansvern senter for produksjon og utvikling av ammunisjon, miner og torpedoer. Flyfabrikken på Møringa, etablert i 1913, ble en stor bedrift med mange militære og sivilt ansatte.





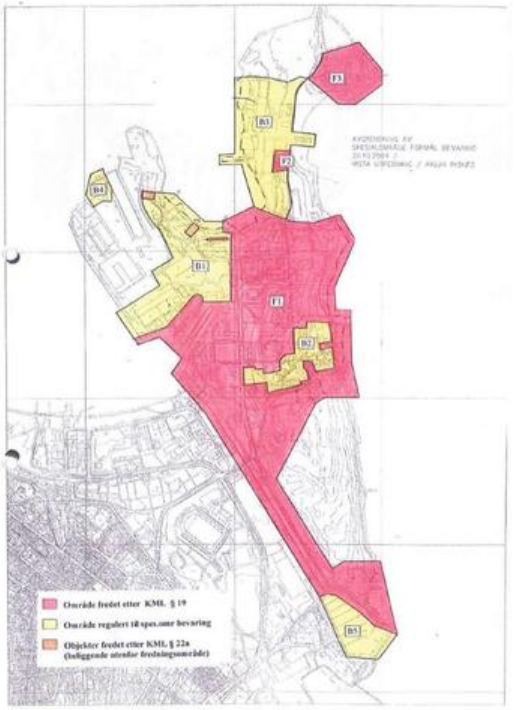
På øya Vealøs ble fortet «Norske Løve» oppført i tiden 1852-56 i teglstein forsterket med granitt. Til Karljohansverns forsvar mot fjorden ble det i tiden mellom 1870 og 1876 anlagt kanonbatterier i tre adskilte posisjoner fra sundet mot Vealøs til kanalutløpet. Batteriene som alle er åpne i ryggen og dekket av jord i fronten, er dels oppført i tegl, dels i naturstein.

Store deler av området og de fleste bygningene er fredet. Karljohansvern ut til brua til Vealøs er åpent for allmenheten.

Fredning
Det er vedtatt fredning ved forskrift etter kulturminneloven (kml) § 22a av 31.05.2006 av en rekke bygninger, jfr. den nasjonale verneplanen for festningsverk. Dernest er et område omkring bygningene fredet etter kml § 19 vedtatt av Riksantikvaren våren 2007. Riksantikvaren refererer til tre delområder i fredningsvedtaket, F1, F2 og F3, vist på kart nedenfor. Fredningsbestemmelser legger føringer for både de aktuelle områdene og enkeltbygg.

For eiendommer som eies av Forsvarsbygg bistår Forsvarsbygg nasjonale festningsverk (NFV) i saksbehandlingen. Søknader om dispensasjon fra kulturminneloven skal framlegges for Riksantikvaren (RA) til vurdering og godkjenning. Tiltakshaver legger saken fram for NFV, som bistår med nødvendig rådgivning i kulturminnespørsmål. Tiltak i områder som er fredet etter kulturminnelovens § 19, forvaltes av Vestfold fylkeskommune.

Områdene er avsatt med båndlegging/ hensynssone i kommunedelplanen/ kommuneplanen.



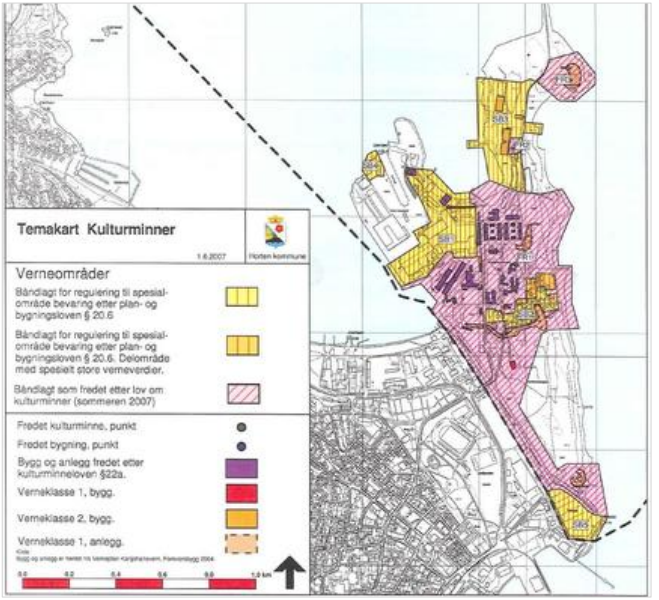
Figur 5.3: Kulturminner fredningsområder (rødt) og båndlagte områder som skal vurderes (gult).

Bevaringsverdige områder
Kommunedelplanen viser også flere områder/ bygninger som ikke er fredet, men som har en kulturhistorisk verdi. Det meste av disse områdene er gått ut av Forsvarets eie.

- SB1 – HIP Verftsområdet
- SB2- Tivoli
- SB3- Møringa med flystripen
- SB4- HIP spor etter anlegg i grunnen
- Prestegårdsbebyggelsen – spesielt store verneverdier

I tillegg kommer Sjømilitære Samfunn, som er i privat eie. Bygningen har stor verdi (verneklasse 1), men er ikke fredet.

Disse områdene er i kommunedelplanen båndlagt for regulering til spesialområde bevaring etter plan- og bygningslovens § 20.6 (etter dagens lovverk: hensynssone C, H570). Båndleggingen er forlenget til juni 2013, og en viktig del av planarbeidet har vært å ta stilling til om områdene skal videreføres med hensynssone eller ikke. Det vises til kap 6.9.



Figur 5.4: Temakart kulturminner fra KDP Karljohansvern 2007 (utsnitt)

5.5 Opplevelser, rekreasjon og friluftsliv. Barn og unges interesser

Det er sterke friluftslivsinteresser i området og i tidligere planprosesser på Karljohansvern er det gjort utredninger av barn og unges bruk av området.

Karljohansvern har en helt sentral plass i Horten bys historie; det var Marinestasjonen og verftet som la grunnlaget for framveksten av Horten by. Området representerer et mangfold av verdier og opplevelser. Her finner vi natur- og kulturmiljø av nasjonal verdi og interesse. Beliggenheten i og ved Oslofjorden med frodige skogsområder, strender og parker og nærheten til byens sentrum, gjør at området brukes mye til utfart og turer, rekreasjon og friluftsliv. Av samme årsak er området attraktivt å arbeide og bo i.

Hortensskogen har stor betydning som tur- og utfartsområde for byens befolkning. Langs østsiden av Hortenshalvøya er det mange fine badeplasser; "Bestemorsstranda", "Tivolistranda" og Vollen. Vollane eller Vollen som det egentlig heter er Hortens største og mest populære badeplass. Det er en stor østvendt gresslette ned mot Oslofjorden med en smal sandstrand. Etter at Møringa ble åpnet for allmennheten i 2006 har byen fått en ny og svært populær badeplass i bukta nord for Vollen.

Det er også etablert en kyststi rundt hele Karljohansvern. Stien går langs kanalen, langs sjøen gjennom Hortensskogen, forbi Vollen og rundt Møringa. Tilbake går den gjennom bebyggelsen med Brakkestokkene, forbi Horten gård og museumsområdet. Kyststien er svært mye brukt hele året.

Den årlige fyrverkerikonserten på Vollen trekker i gjennomsnitt 6-6.500 besøkende, på det meste opp mot 10-15.000 besøkende. I de gamle magasinbygningene finner vi to nasjonale museer – Fotomuseet og Marinemuseet – begge plassert i de gamle magasinbygningene, med ca 10.000 årlig besøkende. I den gamle sykestua er Lokalhistorisk arkiv nylig åpnet med utstillinger og historisk dokumentasjon fra hele Horten, deriblant fra Horten Verft.

Horten kirke er en viktig institusjon i byen, både i religiøs, sosial og kulturell sammenheng. Her arrangeres det gudstjenester og kirkekonserter.

Det unike kulturmiljøet, naturen og museene gjør at området er attraktivt for besøkende

I forbindelse med kommunedelplanen for Karljohansvern fra 2007 ble det gjennomført en barnetråkkundersøkelse. Markerte områder på kartet viser barns bruk av området, fra kommunedelplan for Karljohansvern. Områdene benyttes sommer og vinter. Kartet viser at store deler av Karljohansvern er i bruk. Undersøkelser ble gjennomført før Møringa ble åpnet for allmennheten.

Etter at Møringa ble åpnet for allmennheten har det blitt et svært populært rekreasjonsområde. Området brukes mye hele året.

Møringa har også blitt populært som en kulturarena. De restaurerte batteriene er egnet som arena for konserter og teater.



Figur 5.5: Temakart barnetråkk fra KDP Karljohansvern 2007.

5.6 Forsvarets tilstedeværelse på Karljohansvern



Forsvaret er fortsatt et synlig og viktig element i området, og dagens aktivitet innenfor planområdet skal videreføres.

Øyene nord for planområdet skal fortsatt benyttes av Forsvaret. Grensen for det militære området går her ved porten på moloen / veiforbindelsen ut til Vealøs.

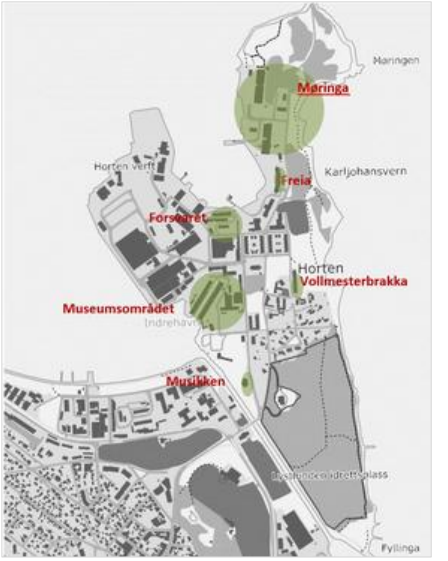
Innenfor planområdet består bl.a. virksomheten bl.a. Forsvarets forskningsinstitutt (FFI), Forsvarets logistikkorganisasjon (FLO) verksted, Forsvarsbygg og Kongelige Norske Marines Musikkorps.

Forsvarets verkstedsaktivitet er lokalisert på Møringa, og Forsvarsbygg har sine kontorer i Hangar A. Dette området på Møringa forblir kjerneområde for Forsvarets aktiviteter. Det samme gjelder et område innerst i Stjertebukta. Hangar B (bildet) benyttes i dag til lagring for Sjøfartsmuseet, men hvilken aktivitet det vil bli i hangaren på sikt er ikke avklart.

Museumsområdet eies og driftes av Forsvarsbygg, nasjonale festningsverk. Området omtales under Næringsvirksomhet. De tre batteriene på Møringa, Tivoli og Hortenstangen driftes også av forsvarsbygg nasjonale festningsverk. De benyttes til rekreasjon og som kulturarena.

Vollmesterbrakka og forlegningsbygget Freia skal avhendes.

Marinemusikkens øvingslokale i Nedre vei opprettholdes som øvingslokale inntil videre, men sivil bruk av denne er aktuelt på lengre sikt. Forsvaret har tidligere hatt vesentlig mer aktivitet på Karljohansvern. Befalsskolens område er overtatt av Horten kommune.



Figur 5.6: Kart med områder for Forsvaret avmerket, samt Vollmesterbrakka, Musikken og Freia.

5.7 Næringsvirksomhet – Horten industripark

I Horten Industripark (HIP) er det et aktivt næringsliv med arbeidsplasser innenfor et variert spekter av industri og maritim virksomhet.



Horten industripark ble i 1994 etablert på det gamle området til Horten verft. Tidligere var dette marinens hovedverft. Virksomheten startet ved at marinens hovedbase ble flyttet fra Stavern til Horten i 1818. I 1928 var det første skipet bygget ferdig på verftet.

Marinens Hovedverft ble overført fra Forsvarsdepartementet til Industridepartementet i 1953. I 1968 ble verftet etablert som et statsaksjeselskap og navnet ble endret til Horten verft. I 1994 ble området solgt til en privat eier og området fikk navnet Horten industripark.

Horten industripark er i dag et stort næringsområde med rundt 1000 arbeidsplasser. Store virksomhetene er Aker Sollutions, FMC Kongsberg Subsea AS, Norsk Stål AS og Norautron AS. Det er også noe skipsvirksomhet med Horten Skipsreparasjoner AS.

Industriparkens totale areal er 200.000 m², og består i dag av 77.000 m² utleide lokaler fordelt på 20 bygg. Parken har i dag snart 60 leietakere med nærmere 1000 ansatte. Leietakerne er representert innenfor mange bransjer som bl.a. industri, teknologi, marine, skipsreparasjon, håndverk, ingeniørtjenester og kunst og kultur.
Området har eget kaianlegg for større fartøyer og Oslofjordens største tørrdokk.

Industriparken er et populært etableringssted for en rekke bedrifter og virksomheter med bakgrunn i blant annet strategisk beliggenhet og god kommunikasjon.



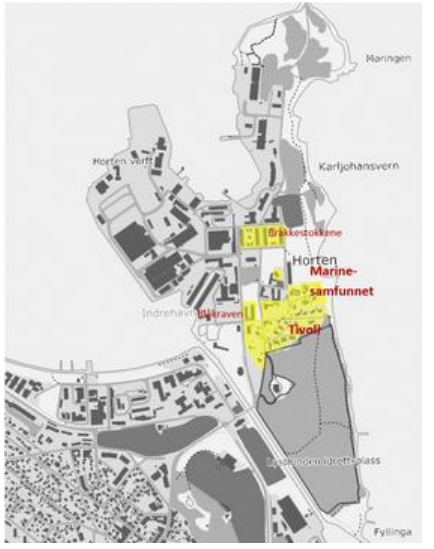
Figur 5.7: foto fra Horten industripark

5.8 Boliger

Det har vært etablert både militære og sivile boliger i området fra marinestasjonens etablering tidlig på 1800-tallet. Prestegårdsbebyggelsen tilhører den eldste delen. De to Brakkestokk-kvartalene like nord for kirken er et karakteristisk trekk på Karljohansvern, det var opprinnelig planlagt flere slike kvartaler. Boligområdet ved Tivolibatteriet er det nyeste boligområdet. Området ble opprinnelig bygget som boliger for militært personell på 1950-tallet.

Pr 1.12014 er det registrert 210 beboere på Karljohansvern. Det bor relativt få barn og unge i området, men dette tallet vil kunne endres over tid. Det antas at boligene fordeler seg ca som vist i tabellen. Parkering løses på egen tomt, i fellesgarasjer eller i gaten. Borettslaget Blåkraven har en tinglyst avtale om parkeringsplasser på den gamle sykehustomta ved museumsområdet.

Område	Ca antall boenheter	Parkeringsløsning i dag
Brakkestokkene A og B =23 C og D (19+6) =25	48	Gateparkering rundt og mellom kvartalene
Tivoli	ca 38	På egen eiendom og i felles garasjer
Admiralveien	Ca 7	På egen eiendom
Sjømilitære Samfunn	1	På egen eiendom
Blåkraven	32	Tinglyst avtale om parkering på Sykehustomta.



Figur 5.8: Områder som i dag er benyttet til boliger


Det røde hus


Gamle Horten gård


Blåkraven og viktig gangforbindelse og siktakse mot vest


Blåkraven


Solbakken ved barnehagen og Vollmesterbrakka


Brakkestokkene


Del av prestegårdsbebyggelsen


Tivoli, vollen og tivolibatteriet

Framtidige boligområder

Det er et mål å få flere menneske som bor på Karljohansvern. Det er mange grunner til at det er ønskelig. I forhold til nasjonale og regionale krav til fortetting og bedre arealutnyttelse, er det et flere muligheter på Karljohansvern. Det er også et politisk mål å kunne tilby attraktive boliger som vil kunne tiltrekke seg gode skattebetalere.

I tillegg til dette er det et viktig mål å skape liv, kulturvirksomhet og aktivitet på Karljohansvern. Også i en slik sammenheng er det viktig med flere mennesker som bor i området. Flere mennesker gir større mulighet for å kunne drive cafeer, gallerier eller annen kulturvirksomhet.

I denne planen er det vurdert noen muligheter for etablering av nye boliger. Noe er konkretisert i planen, mens andre bare er drøftet i planbeskrivelsen. En eventuell realisering vil kreve et nytt planarbeid.

Det viktigste området som er innarbeidet i planen er skoleområdet Kong Sverre (BA1), messebygget Nidaros (B9) og forlegningen Freia (B10). Kong Sverre er fredet, og det vil ikke bli tillatt med påbygg eller store endringer av eksteriør. Det åpnes for ombygging til bolig, kontor eller offentlig tjenesteyting. Nidaros og Freia er planlagt som rene boligområder. Det åpnes for en forsiktig og tilpasset utvidelse av bygningsmassen. Det kan skje ved påbygg eller ved riving og nybygg. Med den utnyttelsesgrad og de byggehøyder som er foreslått, vil de tre feltene til sammen kunne gi mulighet for rundt 120 nye boliger. Dersom bare eksisterende bygningsmasse skal brukes, vil det kunne bli plass til 60 – 70 boliger. Dette området vil være svært attraktivt med strandlinje, opparbeidet parkområde og kveldssol. Det er foreslått detaljerte bestemmelser som gir mulighet for utbygging uten detaljregulering.

I tillegg til dette området åpnes det for ombygging til bolig i barnehagen (BA2) og Vollmesterbrakka (BA6) samt Start-bygget (BA3).

På lengre sikt kan det være mulighet for boliger flere steder. Kommunedelplanen åpnet i sin tid for bygging på sykehustomta parkering dersom parkeringen ble løst på en god måte. Dette er videreført og konkretisert i denne planen. Sykehustomta (NKAMP1) har blandet formål og kan bebygges til bolig eller kulturformål, dersom parkeringsforholdene løses på en god måte. Ved eventuell utbygging er det krav om detaljregulering.

Hangar B (MH1) brukes i dag til lager av Forsvaret. Framtidig bruk for Forsvaret er ikke avklart. Området har fått forsvarsformål, men bestemmelsene åpner for andre formål (næring, bolig og tjenesteyting) dersom det ikke lenger skal brukes til forsvarsformål. Dersom Forsvaret skulle velge å avhende området, vil det kunne bli et framtidig boligområde. Det vil i så fall kreve detaljregulering.

Gjennom planarbeidet har det også vært drøftet andre muligheter for framtidig boligbygging på Karljohansvern. En mulighet kan være den gamle idrettsplassen Sahara. En spennende tanke er å kunne bygge en moderne variant av Brakkestokkvartalene der. Det vil i så fall være i tråd med Marinekommisjonens plan fra 1832. Da var det planlagt mange brakkestokkvartaler tilsvarende B1a og B1b.

Ved en eventuell bygging av nye boliger på Karljohansvern, er det viktig å ta hensyn til kulturvern og naturverdier i området. Likevel bør det ved en forsiktig utbygging være mulighet for å få plass til rundt 300 nye boliger.

5.9 Sosial infrastruktur og servicetilbud

Skoler og barnehager:
Det er ingen vanlig skole på Karljohansvern. Den gamle befalsskolen har vært brukt som reserveskole når andre skoler bygges om, skolebarna busses til og fra Karljohansvern. Befalsskolen skal huse Granly skole fram til 2017, deretter er det aktuelt med boligformål her. Karljohansvern hører til Sentrum skolekrets. Kapasiteten er fleksibel. Det er tre paralleller på sentrum skole og naboskolen i sør Granly skal bygges ut til tre paralleller. Da vil grensene mellom skolene tilpasses utviklingen. På lengre sikt kan det være aktuelt å bygge ut Lillås skole mot nordvest. Da kan skolegrensene tilpasses den vegen. I dag er det svært få barn som bor på Karljohansvern.

Det er i dag en kommunal barnehage i planområdet, som ønskes avviklet. Det skal bygges en ny stor barnehage i Indre havneby forholdsvis nær Karljohansvern. Planen utløser ikke behov for nye skoler eller barnehager. Horten kommune ønsker heller ikke at det skal tilrettelegges for permanent skole eller barnehage innenfor planområdet.

Sykehjem og omsorgsboliger:
Sykehjem og omsorgsboliger andre steder i kommunen har god nok kapasitet til å dekke også denne bydelens behov.

Museal virksomhet og kultur:
Horten kirke ligger innenfor planområdet. Museumsområdet er en viktig attraksjon i området. Se eget avsnitt nedenfor.

Overnatting- og forsamlingslokaler Horten gård og Sjømilitære samfunn fungerer også som attraksjoner og samlingssteder for bydelen, og tilbyr servering og overnatting. Horten gård har også innendørs og utendørs konserter.

Annet:
Hortensskogen og øvrige rekreasjonsområder i området utgjør et viktig og sentralt tilbud for bydelen. Vollane, eller Vollen som er det formelle navnet er en av byens mest brukte badeplasser. Her er det også gode muligheter for rekreasjon og lek.

Dagligvare/ kjøpesenter:
Det er ikke utstrakt publikumsrettet handel/ forretningsvirksomhet på Karljohansvern. Det er heller ikke noe ønske om etablering av slike funksjoner innenfor planområdet, utover småskala publikumsrettet næringsvirksomhet knyttet til museumsområdet. Forretninger og dagligvarehandel finnes i Horten sentrum.



Figur 5.9: Kartet viser ulike servicefunksjoner i området: kirke, barnehage, skoleområdet, Sjømilitære samfund, Horten gård, Museumsområdet og HIP.

5.9.1 Museumsområdet

Museumsområdet er en viktig attraksjon på Karljohansvern. Marinemuseet og Preus museum er kjernen i museumsvirksomheten. Marinemusikken har øvingslokale i området og har også noen konserter i Torpedoverkstedet.



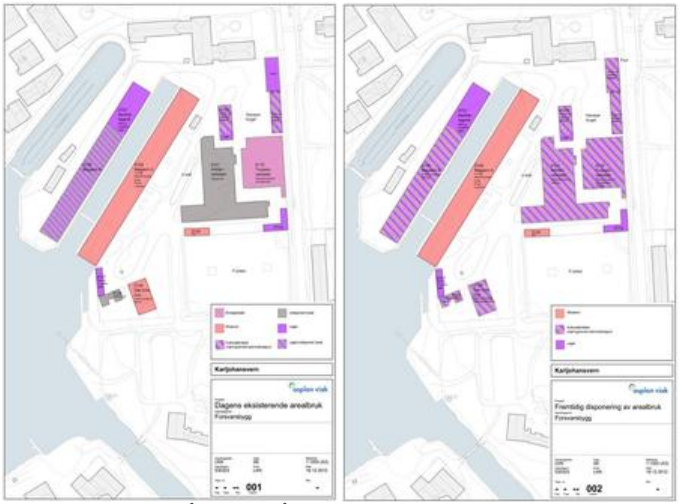
Figur 5.10: F.v.: Magasin B (inv.nr. 0129) og Magasin A (inv.nr. 0130), bygget hhv. 1839 og 1864, med mellomliggende kanal fra samme periode (foto hentet fra Verneplaner.no).

På museumsområdet er det også næringsvirksomhet. Dette er fortrinnsvis mindre virksomheter innenfor håndverk, kunst og kultur. Garasjetorget, som ligger innenfor verftsmurene, ble etablert i 2011. I dag er det kafé, butikk, kunsthåndverkere og galleri på Garasjetorget, og det er arrangert åpent marked, julemarked mm.

Ett av oppdragene til Forsvarsbygg nasjonale festningsverk er å legge til rette for ny bruk gjennom eksterne samarbeidspartnere. Etablering av Garasjetorget er et eksempel på dette, med lokale arbeidsplasser i skjæringsfeltet mellom næring og kultur. Det er lagt vekt på publikumsrettede aktiviteter med faste åpningstider. Publikumsbesøket har økt med 40 prosent i perioden fra 2010 til 2013. Det vises til forretningsplan for området.

Det er ønskelig å videreutvikle området med småskala bedrifter. Forsvarsbygg utarbeider også en mulighetsstudie for videre bruk av Magasin B, som i dag i hovedsak benyttes til lager.

Det vurderes som viktig å få etablert en gjennomgang gjennom museumsområdet med forbindelse fra Garasjetorget mot kirken. Dette vil bedre tilgjengeligheten og synligheten av virksomhetene i området.



Figur 5.11: Dagens arealbruk på museumsområdet til venstre, ønsket utvikling til høyre.

5.10 Veg og trafikk

5.10.1 Historikk

Både Øvre og Nedre vei er gamle veistrukturer som fortsatt er i bruk. Nedre vei følger Verftsmuren fram til den tidligere Befalsskolen. Øvre vei var det opprinnelige veiløpet som gikk fra fergestedet på Møringa og forbi gjestgiveriet. Veien er i dag ført rundt Brakkestokkene på østsiden, mens den tidligere hovedveien ut til Møringa/ Flyfabrikken tidligere gikk på den andre siden, og videre mellom den tidligere Befalsskolen og ekserserhuset. (kilde: KDP).

5.10.2 Trafikk og vegsystem

Trafikken inn til området kommer via rv. 310, Oregata og Strandpromenaden som samles i fv. 713 over Kanalbrua. Nedre vei er hovedvegen i området og har størst trafikk. Øvre vei har en underordnet betydning og er delvis envegsregulert.

Krysset mellom Strandpromenaden og Oregata sammen med Kanalbrua utgjør en «flaskehals» i trafikkavviklingen som er spesielt merkbart i ettermiddagsrush og i forbindelse med større arrangement. Følgende veger er offentlige innen området:

- Nedre vei fram til Verftsporten (fylkesveg, vegeier Statens vegvesen).
- Tivoliveien (kommunal veg, vegeier Horten kommune).

Øvrige veger i området er eid av Forsvaret og er åpne for allmennheten. De er ikke overtatt av Horten kommune, da de ikke tilfredsstiller kommunens krav til teknisk standard.

Horten kommune har utarbeidet en skiltplan for Karljohansvern datert 31.01.2013. Planen omfatter alle offentlige trafikkskilt i området. Planen viser at Nedre vei har fartsgrense 40 km/t. og Øvre vei er regulert med fartsgrensesone 30 km/t for å opprettholde et godt tilbud for de myke trafikantene. Flere gang- og sykkelveger i området har tillatt kjøring til eiendommene langs vegene.

I forbindelse med kommunedelplanen ble det utarbeidet en trafikk- og parkeringsanalyse for Karljohansvern i 2007. I den forbindelse ble det utført manuelle tellinger på vegnettet av Rambøll. Trafikken ble registrert ved adkomsten til området i tidsrommet kl. 08.30 – 09.30 og i Nedre vei sør for verftsporten i tidsrommet kl. 14.15 – 14.15 3. mai 2007. Resultatene viser 233 kjøretøy til området i morgenperioden, og 324 biler i sum begge retninger sør for verftsporten om ettermiddagen. På grunnlag av tellinger utført i 2007 er ÅDT beregnet til ca. 3000 kjøretøy med tungtrafikkandel på 6 %.

5.10.3 Gang og sykkelvegnett og turveger

Vegsystemet i området er ikke spesielt tilrettelagt for myke trafikanter, med unntak av fortau/ gang-/ sykkelveg langs Nedre vei. Kommuneplanens arealdel legger til rette for etablering av gjennomgående gs-veg langs Nedre vei. Det er ellers lagt opp til blandet trafikk.

Forholdene for myke trafikanter vurderes likevel å være generelt gode i det eksisterende vegsystemet.

Langs Nedre vei, hvor det er mest biltrafikk, er det langsgående gang- og sykkelveg adskilt med rabatt fra brua og opp til kirken, med unntak av en kort strekning på 50 m med fortau (ingen rabatt).

Fra kirken og videre nordover kommer en inn på systemet som omfatter det øvrige vegnettet inkludert Øvre vei. Langs disse vegene finnes enkelte partier med fortau, men de fleste har ikke eget tilbud for gående og syklende. Det kan være en akseptabel løsning å blande fotgjengere, syklister og bilister i

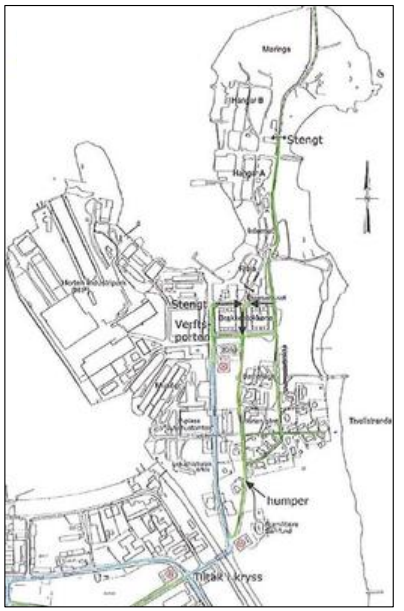
kjørebanen der biltrafikkmengden er lav og vegen har en fartsgrense på 30 km/t. Delvis mangel på eget tilbud for til gående og syklende har ikke vesentlige negative konsekvenser for verken trafikksikkerhet eller fremkommelighet.

Barns skoleveg:
Når det gjelder barns skoleveg så er det ingen permanent skole i området. Barna i området går på skole på andre siden av Kanalbrua. Med gjennomgående gs-veg langs på Nedre veg har barna en akseptabel skoleveg innen planområdet med tanke på trafikksikkerhet.

Skolen som ligger i området i dag brukes som avlastningsskole/ midlertidig skole når andre skoler bygges om eller rehabiliteres. Avhengig av avstanden til skolen som rehabiliteres går, sykler barna eller de blir transportert med buss.

5.10.4 Kollektivtrafikk

Det er ingen kollektivruter som betjener til/ fra eller innen området. Betjeningen av området er basert på privatbiler, og gang- sykkel. Det nærmeste kollektivtilbudet vil være buss nr 01 som fra 1.7.2014 vil stoppe på Bromsvegen Via gangbro nord i kanalen er det ca 300 m til museene og ca 500 m til porten til Horten indistripark. I tillegg til dette kommer buss nr. 02 (Tønsberg/ Borgheim - Nykirke/ Holmestrand) og nr. 71 (Ringrute Holtandalen) som går i Torggata ca. 700 meter fra Kanalbrua og ca. 1,7 km. til porten på til Horten Industripark.



Figur 5.12: Illustrasjonen viser vegsystemet i området. Fra Rambølls trafikkanalyse 2005.

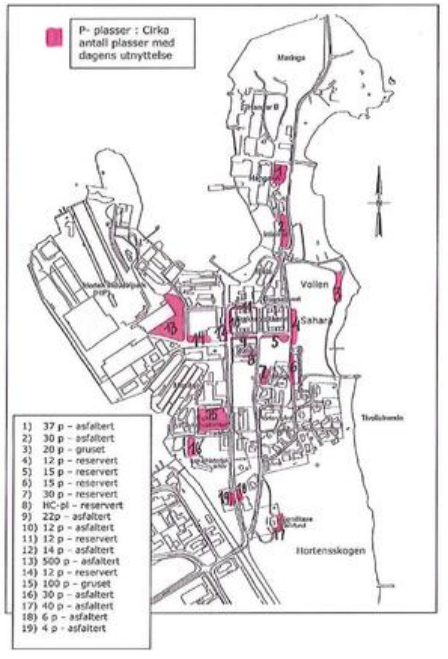
5.10.5 Parkering

Det er registrert 19 områder (for parkering av forskjellige størrelser (Trafikk- og parkeringsanalyse, Rambøll 2007). Parkeringsplassene er registrert for de ulike aktivitetene: Boliger, arbeidsplasser, Kultur-/ museumsvirksomhet og rekreasjonsområder.

De viktigste store parkeringsplassene i tilknytning til rekreasjonsområdene ligger ved:

- Vollen med ca. 20 plasser
- Sykehustomta med ca. 100 plasser (hvorav 50 er reservert for Trango eiendom (Doktorboligen) og Blåkraven borettslag).
- Hangar 1 med ca. 37 plasser
- Samfundet med ca. 40 plasser

Boligene har i hovedsak parkering på egen tomt, unntatt er boligene i Brakkestokkene. Disse boligene har tosidig parkering langs gaten mellom kvartalene, og ensidig parkering vest for kvartalene, samt noe parkering sør for kvartalene, til sammen 48 p-plasser. P-plass øst for kvartalene benyttes også. Parkeringskravet iht. denne planen er minst 1 og maks 2 p-plass pr. bolig. Med 48 boliger i disse kvartene gir normen krav om 48 - 96 p-plasser.



Figur 5.13: Illustrasjonen viser parkeringsplasser i området i dag. Fra Rambølls trafikkanalyse 2005.

5.10.6 Trafikk og aktiviteter – dagens situasjon

Trafikksituasjonen i området er preget av den militære aktiviteten i området har stadig blitt mindre, og nye virksomheter har kommet til området. Flere av forsvarets bygninger er omgjort til boliger og kontorer. På det gamle veftsområdet holder Horten industripark til. Karljohansvern har ikke gjennomfartstrafikk, men de lokale aktivitetene skaper en del trafikk. Den ordinære trafikken til og fra området skapes i hovedsak av aktiviteten i industriparken, av Forsvarets virksomhet og av boligene i området.

Aktivitetene i området består av ulike funksjoner, se også kapittel 7 for oversikt:

1. Boliger
2. Horten industripark
3. Forsvaret
4. Selskapslokaler med overnattingskapasitet
5. Barnehage
6. Midlertidig skole
7. Kirke
8. Flere kunsthåndverkere og utøvende kunstnere
9. Kulturelle institusjoner for eksempel museum inkl. utendørs arrangementer
10. Friluftsområder

Vurdering av trafikkmengder i dagens situasjon:

For aktivitet 1-3 er det beregnet et teoretisk anslag på hvor mye trafikk aktivitetene genererer. For næringsvirksomheter/ kontor og boliger foreligger det erfaringstall som sier noe om antall persontur/ bilturer pr m^2 gulvareal eller ansatt og antall persontur/ bilturer pr bosatt. For aktivitetene 4-10 kan det være vanskelig å beregne den trafikkskapende effekten. Dette gjelder spesielt friluftsområdene.

I følge Statens vegvesen HB 140 så generer kontor og industri (verksted) 2,5 bilturer pr. ansatt, med variasjonsområde 1,5-5. Det betyr at Forsvaret og HIP ca. 3000 bilturer pr døgn.. Bosatte generer ca. 1,0 biltur pr. bosatt noe som gir 200 bilturer fra boligene.

I tillegg kommer trafikken fra de andre aktivitetene. Museum etc. kan ha oversikter over antall besøkende pr. dag /år. Trafikk til kulturelle aktiviteter kommer mest sannsynlig til tider på døgnet og i helgene hvor det er liten trafikk til næringsvirksomhetene.

De største arbeidsplassene (Forsvaret + HIP) og boligene gir til sammen ca. 3200 bilturer pr. døgn. Trafikktellinger (2007) viser en årsdøgntrafikk på ca. 3000 kjt. i sum til/ fra området. Dette kan anses som godt samsvar når man tar hensyn til de aktivitetene som ikke er tallfestet og at tellingene ble gjennomført i 2007. Av denne trafikken er det også en del tungtrafikk, hovedsakelig til HIP. Fra *KDP:*

> *I helgene i sommerhalvåret er trafikken til museene anslått til 400 kjøretøyer. I tillegg kommer trafikk til friluftsområdene og kirken. Denne trafikken er imidlertid ikke større enn at samlet trafikk trolig er mindre i helgene enn på virkedager, også om sommeren. Unntaket er dager med spesielt store arrangementer eller spesielt stor utfart til Vollen. Trafikkmengdene er små. Det er imidlertid pekt på at farten delvis er stor, og at dette er et sikkerhetsproblem og et forhold som skaper frykt og usikkerhet.*

5.10.7 Støy fra trafikk

Støy fra Nedre vei er vurdert i forbindelse med kommuneplanens arealdel, og kommuneplankartet viser at det er for høye støyverdier for bygninger og eventuelle utendørs oppholdsarealer som eventuelt legges ut mot Nedre vei. Kommuneplanen viser områder for gul og rød sone langs fylkesvegen.

5.11 Teknisk infrastruktur

5.11.1 Energi – fjernvarme og høyspent

I henhold til kommuneplanens arealdel skal det i nye planer legges til rette for fjernvarme. Planområdet ligger ikke i konsesjonsområdet for fjernvarme pr i dag, og det er derfor ikke lagt inn krav om dette i denne reguleringsplanen. Horten kommune er ikke kjent med eventuelle høyspentlinjer i eller over planområdet. Skagerak nett opplyser at kapasitet i el-forsyning til Karljohansvern er god.

5.11.2 Vann og avløpssystem

Dagens situasjon

Det foreligger lite dokumentasjon på hva som er bygget, tilstand på ledninger eller rapporter fra driftsseksjonen. I Kommunedelplan for Karljohansvern står følgende om vann- og avløp i området:

> *Det er god kapasitet på vannforsyningsanlegget. Anlegget eies delvis av Forsvaret, delvis av private. Noe av avløpsnettet er gammelt, men i hovedsak er ledningsnettet i området av nyere dato. Kommunen har klare krav til standard på de tekniske anleggene, og krav til prosedyrer i forbindelse med eventuelt overtakelse av den tekniske infrastrukturen.*

Vurderingene er gjort på bakgrunn av mottatt ledningskart fra Horten kommune og informasjon fra ledningseier. Ledningsnettet er delvis eid av Forsvarsbygg, kommunen og av private.

Hovedtraseer for vann inn til området går i to løp på tvers av Hortenskanalen. Den ene traseen følger Nedre vei, nordover til HIP. Den andre traseen ligger øst for Øvre vei, går så øst for Horten gård og videre nordover langs Vollveien til Møringa. De to traseene er forbundet via Nedre vei, nord for Brakkestokkene. Ut fra de to hovedtraseene er det forgreninger som betjener delområdene.

Vann- og avløpsnettet er separert. Dvs. spillvann fra bygg ledes på selvfall til pumpestasjoner og pumpes deretter til kommunalt ledningsnett. Overvann fra vei, tak og drens samles opp og ledes ut til sjø, både mot øst og vest, samt mot Stjertebukta.

Ut fra grunnlaget er vann og avløpsanlegget bygget ut i perioden 1900-2001. I følge ledningskartet er det en del ledningsstrekk som er oppgradert senere år, dette gjelder partier langs Nedre vei. Innenfor planområdet er det i henhold til grunnlaget stedvis meget gammelt ledningsnett. Dersom disse eldre ledningene skal være operative videre, må disse påregnes oppgradert. Det finnes ellers en del gamle overvannskulverter som er fredet.

På grunn av alder er det grunn til å anta at eksisterende ledningsnett ikke er bygget i henhold til Horten kommunes VA-norm. Det er ikke utført en tilstandsvurdering av ledningsnettet. En god tilstandsanalyse krever kamerainspeksjon av ledningsnettet, tetthetsprøving av rør og kummer, kontroll og sjekk av hvordan grøft er bygget med mer. På den måten er det mulig å finne ut om det er svanker, skader, lekkasjer etc. på ledningsnettet, og om det i nær fremtid vil være behov for utbedringer eller oppgraderinger av VA-anlegget.

Generelle føringer for VA-anlegg
I dag blir alle kommunale anlegg bygget etter en VA-norm. I følge VA-normen skal alle VA-anleggene være bærekraftige. VA-normen inneholder de tekniske krav kommunen har vedtatt for å sikre den tekniske kvalitet, med hensyn til overordnet målsetting i planer og rutiner når kommunen skal eie, drive og vedlikeholde anlegget. Et VA-anlegg må foruten å tilfredsstille disse kravene også tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven om godkjenning og kvalitetssikring.



Figur 5.14: Dagens VA nett.

5.12 ROS-tema - Grunnforhold, flo, rasfare og forurensning

5.12.1 Geotekniske forhold/ Rasfare

ROS analysen viser at det er en liten risiko knyttet til utglidning og forekomster av kvikkleire. Det kan likevel ikke utelukkes, og det er derfor lagt inn i fellesbestemmelsene at det skal gjøres geoteknisk vurdering.

5.12.2 Flo

ROS analysen viser at Horten kommunes vurdering knyttet til minimums kotehøyde for 1. etasje bygg er k +2,5 m. Dette er samme krav som er lagt til grunn i kommunedelplan for Karljohansvern. Dette gjelder alle typer bygg.

5.12.3 Forurensning

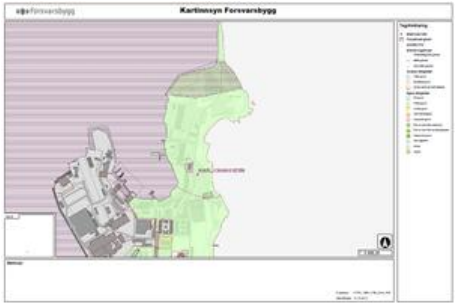
Det er ikke gjort særskilte undersøkelser i forbindelse med dette planarbeidet, da det arbeidet som er gjort tidligere er vurdert som tilstrekkelig. I planområdet finnes Forsvarsområde, samt industriområde som kan inneholde forurenset masse. Det er en fylling på Møringa, som er avsatt som risikosone i kommuneplanens arealdel. I dette området skal det ikke skje tiltak. Området må avsettes med hensynssone.

Bunnsedimentene i Indre havn er forurenset av miljøgifter. Det er relativt høye konsentrasjoner av bly, kvikksølv, kopper, PCB, PAH og tinnorganiske forbindelser. Dette er i hovedsak gamle synder fra tidligere tiders industri, skipsverft og avfallsfyllinger. De viktigste kildene har vært marinens hovedverft (senere Horten verft), forsvarets avfallsfylling på Møringa og kommunens avfallsfylling på Bromsjordet. I tillegg har det vært noen mindre fyllinger på Østøya og Mellomøya.

Horten kommune samarbeider med Forsvarsbygg om en tiltaksplan for opprydding i de forurensede sedimentene. Dette er et omfattende prosjekt med en mulig kostnad i størrelsesorden 100 til 400 mill kr, avhengig av ambisjonsnivå. Gjennomføring er avhengig av tilskudd fra Miljødirektoratet.
Før en slik opprydding kan gjennomføres er det viktig å sikre at det ikke finnes aktive kilder. En viktig del av prosjektet har derfor vært en gjennomgang og sikring av potensielle kilder på land. Det har vært gjennomført en kartlegging av alle mulige kilder. Dette er fulgt opp med tiltak.

Innenfor planområdet er det to gamle kilder til forurensning. Det er Horten industripark og det er avfallsfyllinga på Møringa. Horten industripark har gjennomført flere undersøkelser for å dokumentere at det ikke finnes aktive kilder. Fyllinga på Møringa har vært overvåket for å sikre at det ikke skjer spredning av miljøgifter til Indre havn. Fyllinga på Møringa er vist med en hensynssone på plankartet. Det er bestemmelser som setter begrensning i endret arealbruk.

Hortenskanalen var tidligere svært forurenset med bly i sedimentene. Dette skyltes gamle utslipp fra en batterifabrikk. I 1999 ble det gjennomført en opprydding av Hortenskanalen og de forurensede sedimentene ble fjernet.



Figur 5.15: Oversikt over forurensning Karljohansvern, fra Forsvarsbyggs databaser.

6 PLANFORSLAGET

6.1 Hovedtrekk

Planen legger til rette for å bevare natur- og kulturmiljøet på Karljohansvern med historiske bygninger og festningsanlegg, åpne grønne områder, natur og biologisk mangfold. Størstedelen av området blir fortsatt tilgjengelig for publikum. Kjøreadkomst til Møringa begrenses med tanke på en bedre tilrettelegging for friluftsliv og bevaring av områdets kvaliteter.Forsvarets adkomst til Vealøs vil fortsatt være sikret.

Hovedmålet er en helhetlig utvikling av Karljohansvern, samtidig som mangfoldet ivaretas. Hvert delområdes karakter søkes opprettholdt og videreutviklet. Arealbruken i overordnet plan blir i hovedsak videreført. Hoveddisponering:

- Horten Industripark opprettholdes og kan videreutvikles som industriområde. Området deles i felt med ulike høydebegrensninger og utnyttelsesgrad. Det legges opp til at utbygging innenfor planen kan gjennomføres uten detaljregulering.
- Marinesamfunnsområdet blir i hovedsak boligområde. Det gis også åpning for boligformål i Vollmesterbrakka og Barnehagebygningen.
- Museumsområde og Garasjetorget foreslås benyttet til kombinerte formål, Museum/ kulturaktiviteter, med utgangspunkt i de funksjoner som er i området i dag (næring/kontor/ administrasjon). Området skal videreutvikles med allmennyttig formål i kombinasjon med næringsvirksomhet som kan kombineres med og bygge opp under museumsvirksomheten.
- Det etableres en gangforbindelse fra Garasjetorget til Nedre vei ved Horten kirke. Gangveien kan bli stengt ved spesielle anledninger.
- Sykehustomta opprettholdes som offentlig parkeringsplass, men gis kombinert formål. Det gis åpning for fortetting (bolig, næring, kontor, tjenesteyting) her, da gjennom en detaljregulering.
- Musikken avsettes til kombinert formål Næring/ tjenesteyting.
- Vollmesterbrakka og barnehagen avsettes til kombinert formål kontor/ bolig.
- Befalsskolebygget Kong Sverre reguleres til kontor/ næring og boligformål. Messebygget Nidaros og forlegningen Freia settes av som et framtidig boligområde. Det åpnes for en mindre utbygging tilpasset kulturmiljøet. Det åpnes også midlertidig bruk til tjenesteyting, næring eller kontor.
- Ekserserhuset med eiendommen omkring reguleres til idrettsformål.
- Forsvaret kan fortsatt ha behov for Hangar B på Møringa, og dette arealet avsettes til militært formål. Bestemmelsene åpner imidlertid for annen bruk, dersom forsvaret ikke lenger har behov for området. Areal langs tidligere flystripe reguleres til turveg.
- Hortensskogen er vernet som dyre- og plantefredningsområde, dagens bruk til rekreasjons- og friluftsformål forutsettes opprettholdt.
- Parkering for Brakkestokkene etableres i tilknytning til kvartalene. Reetablering av forhager kan gjennomføres forutsatt at Riksantikvaren godkjenner dette. Offentlig gangforbindelse sikres mellom Brakkestokkvartalene, med tillatelse til parkering for beboerne i Brakkestokk-kvartalene (envegskjørt sørover).
- Det er viktig å åpne opp området langs "Stjertebukta" og Møringa og sikre allmennhetens tilgang til strandlinjen. Det er derfor lagt opp til en forbindelse fra Nedre vei og nordover, slik at det blir en bedre sammenheng i gangforbindelsene i planområdet.
- Tilrettelegging for frittliggende paviljong for Sjømilitære samfunn med hotellrom og konferansesal. Utvidelsesareal ligger inne i kommuneplanens arealdel.

Hensynssoner og båndlagte områder i planen er vist på plankart, temakart kulturminner.

6.2 Plandata

Planområdet er på totalt ca. 1003,8 daa.

Tabell 1: Området reguleres til følgende formål iht. PBL § 12-5 og følgende hensynssoner iht. PBL § 12-6:

AREALFORMÅL	STØRRELSE
Bebyggelse og anlegg:	
Boligbebyggelse	65 900 m^2
Offentlig eller privat tjenesteyting	4 980 m^2
Næringsbebyggelse	195 350 m^2
Kontor	1 010 m^2
Idrettsanlegg	4 590 m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	15 800 m^2
Bolig/tjenesteyting	5 070 m^2
Næring/tjenesteyting	2 020 m^2
Museum/kulturaktiviteter (næring/kontor/administrasjon)/lager	31 390 m^2
Museum/kulturaktiviteter (næring/kontor/administrasjon)/lager/parkering	5 750 m^2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
Kjøreveg	36 980 m^2
Fortau	1 700 m^2
Gangveg/gangareal/gågate	2 170 m^2
Annen veggrunn - tekniske anlegg	410 m^2
Annen veggrunn - grøntareal	1 330 m^2
Havn	1 640 m^2
Parkering	6 160 m^2
Parkeringsplasser	840 m^2
Grønnstruktur:	
Grønnstruktur	12 090 m^2
Turveg	4 230 m^2
Friområde	370 570 m^2
Forsvaret:	
Forsvaret	31 180 m^2
Forsvaret/næringsbebyggelse/bolig/tjenesteyting	29 180 m^2
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift:	
Naturvern	68 220 m^2
Bruk og vern av sjø og vassdrag:	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	39 280 m^2
Småbåthavn	3 850 m^2
Naturområde i sjø og vassdrag	3700 m^2
Friluftsområde i sjø og vassdrag	46 920 m^2
HENSYNSSONER	
Sikringssoner	
Annen sikringssoner - sikringssone for militær virksomhet	3 000 m^2
Støysoner	
Rød sone iht. T-1442	6 700 m^2
Gul sone iht. T-1442	32 600 m^2
Faresoner	
Annen fare - forurenset grunn	45 540 m^2
Soner med angitte særlige hensyn	
Bevaring naturmiljø	1 240 m^2
Bevaring kulturmiljø	206 990 m^2
Båndleggingssoner	
Båndlegging etter lov om naturvern	164 200 m^2
Båndlegging etter lov om kulturminner	443 780 m^2

Sone for videreføring av reguleringsplan	
Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde	11 320 m^2

Reguleringsplankartet er framstilt i målestokk 1:3000 og kartgrunnlaget har ekvidistanse 1 meter. I det følgende beskrives planforslaget nærmere og konsekvensene av planforslaget.

Et grovt overslag over eksisterende bygningsmasse på KJV er ca 180.000 m^2. Av det er ca 86.000 m^2 på HIP.
Planforslaget legger til rette for nye bygningsarealer i ca omfang som er vist nedenfor. Noe av dette vil være erstatning for eksisterende bygninger eller en overbygging av eksisterende utendørs aktivitet (stål).

Delområde	Grovt anslag nye m^2
Sjømilitære samfunn utvidelse	Ca 1500
HIP	Ca 35000 grovt anslag
Skoleområdet (Kong Sverre, Freia mfl)	Ca 7-8000
Hangar A-området	Ca 600
Sum nye m^2 ca	**Ca 45.000 m^2**

I tillegg gir planen åpning for at det kan etableres mindre tilbygg, garasjer, boder, inngangspartier mm i flere byggeområder, samt eventuelle tilbygg på enkelte boliger på Tivoli.

Eksakte rammer for tiltak må avklares med vernemyndighetene og bygningsmyndighetene i hver enkelt sak.

6.3 Planlagte byggeområder

6.3.1 Generelt om utnyttelsesgrad og høyder

Flere av områdene for bebyggelse og anlegg er også er omfattet av ulike hensynssoner og båndleggingssoner for fredning jfr. plankart og egne temakart.

De sterke bevaringsinteressene i planområdet vil legge begrensning på utbygging i planområdet. Utnyttelsesgrad og høyder i reguleringsbestemmelsene er satt ut fra hensyn til kulturmiljøet.

I mange delfelt vil det ikke være aktuelt med utbygging, da bygningene og området er fredet. Dette styres av fredningsbestemmelsene. Alle tiltak innenfor fredningsområdene og i tilknytning til fredede bygninger må avklares med rette myndighet (Riksantikvaren eller Vestfold fylkeskommune). Byggehøyden i disse områdene er satt ut fra høyde på eksisterende bebyggelse.

Maksimalt tillatt grad av utnytting er gitt som prosent bebygd areal av tomta (%-BYA) eller som prosent bruksareal (% BRA). Parkering på bakken eller eventuelt parkeringsareal under bakken inngår ikke i grunnlaget for beregning av grad av utnytting.

Maks. høyde for ny bebyggelse er angitt for hvert delfelt. Der det tillates ny bebyggelse er det angitt maksimum fotavtrykk BYA eller BRA og byggehøyde. Der det ikke er angitt maks volum for nybygg i bestemmelsene (til felt eller hensynssone), kan det ikke oppføres nye bygg uten gjennomføring av en detaljregulering.

For alle områder der % BYA eller % BRA og byggehøyde ikke er oppgitt, gjelder følgende vedrørende utnyttingsgrad:

Dersom bebyggelse som vist på temakart kulturminner – bygninger og anlegg på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, etasjetall og takform, og for øvrig etter samme retningslinjer som for nybygg eller påbygg. Eksisterende volumer vurderes i utgangspunktet som maksimale rammer for bebyggelse i de feltene som ikke har oppgitt utnyttelsesgrad og byggehøyder, der ikke annet er angitt.
Nybygg/ tilbygg kan tillates innenfor de rammer som er angitt i bestemmelsene for det enkelte byggeområdet og/ eller hensynssone.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Byggegrense mot sjø er vist på plankartet. Der byggegrense mot vegareal ikke er vist, følger byggegrensen eksisterende veggliv.

Horten industripark (HIP)
Det er viktig å tilrettelegge for en videre utvikling av HIP med tilrettelegging for nye næringsetableringer. I kommunedelplanen er det kun satt generelle bestemmelser til området, og høydebegrensninger er ikke lagt inn i planbestemmelsene. Kommunedelplanen har et plankrav for alle nye tiltak. Dette medfører en lang og krevende behandling av alle utbyggingssaker. I praksis har dette ført til mange dispensasjonssaker. Det er derfor ønskelig å legge til rette for en enklere saksbehandling. I denne planen settes det rammer for byggehøyde og utnyttingsgrad for de ulike delene av industriområdet. Innenfor disse rammene kan utbygging fremmes som en vanlig byggesak. Hensynet til kulturminner, naboskapet til kirken og fjernvirkning har vært førende for fastsetting av byggehøyder i området, samt tilpasning til dagens byggehøyder. I vurderingen er det også lagt vekt på at området er et utpreget industriområde med sentral beliggenhet, og der statlige føringer legger til grunn at arealutnyttelsen skal være høy.

Terrenget på HIP ligger på ca kote +2 mot vest og nord, sentralt på området er terrenghøyden ca kote+3 meter. Ved Citadellhøyden har terrenget tidligere gått opp til kote ca +9 meter, men denne terrengformen er i praksis borte i dag etter byggetiltak i området.

Normale byggehøyder innenfor industriområdet varierer mellom 15 og 18 meter. Bebyggelsen inn mot Stjertebukta i øst har en byggehøyde på ca 10 - ca 14 meter.

ND sitt bygg vest av stordokka har en byggehøyde på ca. 15 meter. De store lagerbyggene lenger sør i området har høyder på 15 – 18 meter. Mot steindokken har enkelte bygg byggehøyde ca 10 meter, andre opp mot 15.

Opprinnelig skulle FMC-hallen være midlertidig. Etter tre år søkte HIP om dispensasjon fra plankravet og godkjenning av hallen som et permanent bygg. Dette ble godkjent av Horten kommune 11.2.2014. FMC-hallen har en størrelse på 54,5 x 19 meter og er 21,6 meter høy. Delfeltet som FMC-hallen ligger i, reguleres imidlertid til en lavere maksimal byggehøyde (maksimalt kote +12 m), da det er ønskelig at byggehøyden trappes ned mot sjøen mot nord. Planen hjemler ikke flere bygninger med samme høyde som FMC-hallen i dette feltet.

Område	Maksimal Byggehøyde
N1	Kote +25m
N2	Kote +18m
N3	Kote +20m
N4	Kote +12m
N5	Kote +10m
N6	Kote +18m
N7	Byggehøyde maks 4m
N8	Kote +12m
N9	Kote +18m

6.3.2 Boligarealer

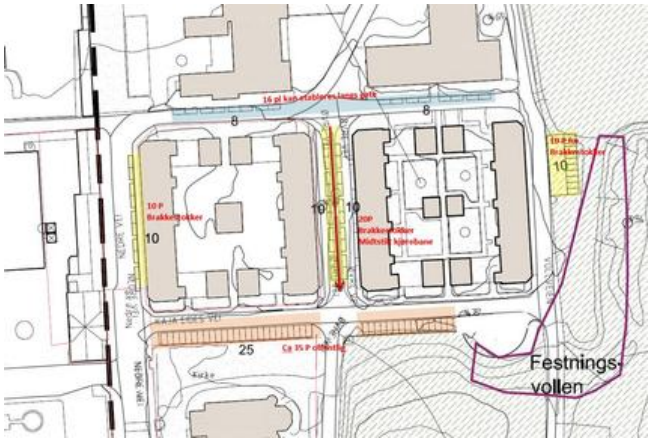
Horten har en generell befolkningsvekst på ca. 1 % pr. år, og det er stor etterspørsel etter boliger. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) forutsetter at kommunen satser på fortetting og bedre arealutnyttelse innenfor definerte grenser. Karljohansvern ligger innenfor dette. Horten ønsker å gjøre byen kjent som et godt bosted og med et helhetlig tilbud knyttet til livs- og bokvalitet. Karljohansvern er attraktivt boligområde. Det bor bare 210 mennesker der og det er ønskelig med flere boliger og flere mennesker på Karljohansvern. Samtidig må hensynet til naturverdier og kulturmiljøer ivaretas. Det er mulighet for noe økning av boligmassen innenfor rammene av vern. Planen legger opp til en slik balansert utvikling.

I planen reguleres befalskolebygget Kong Sverre til bolig, næring eller offentlig eller privat tjenesteyting. Messebygget Nidaros og forlegningen Freia reguleres til boligformål. Det gis detaljerte bestemmelse for disse områdene slik at det skal være mulig men utbygging uten krav til detaljregulering. Planen åpner for noe økning av boligarealene for Nidaros og Freia. Det kan skje ved tilbygg og ombygging eller ved riving og nybygg.

I denne plan avsettes to mindre områder til bolig (B9 og B10). Det gis også åpning for boliger i Vollmesterbrakka og Barnehagebygningen, omtales i kap 6.3.7.

Brakkestokkene (B1a og B1b) og områdene på Tivoli, Admiralsbygningen, Blåkraven og den store boligen ved barnehagebygningen m.fl. (B2 - B7) opprettholdes for boligbebyggelse slik som i overordnede planer.

Brakkestokkene, felt B1a og B1b:
Bestemmelsene sikrer videre vern av bygningene, som er fredet. Parkering sikres gjennom p-plasser øst og vest for og mellom kvartalene. Hagearealer inne i kvartalene skal være felles for boligene. Rammer for bebyggelsen er satt ut fra eksisterende bygningsmasse uten fortetting eller utvidelser. Tiltak rundt bygningene krever dispensasjon etter kulturminneloven.



Figur 16: Parkeringsløsninger ved Brakkestokk-kvartalene. Gul markering viser private plasser for Brakkestokkene i planforslaget. Orange plasser viser offentlige plasser. Antallet plasser kan endres, avhengig av antall hc-plasser.

Tivoli, felt B5a, B5b, B5c:
Det er gjort vurderinger knyttet til vern og bruk av området i planarbeidet. Mindre tilbygg i en etasje kan tillates innenfor rammene av vern.
Parkering løses innenfor området som i dag. I tillegg gir planen åpning for at det kan etableres parkering på det gamle bassenget. Adkomst må skje ved eksisterende garasje, slik at eksisterende natursteinsmur langs Vollveien ikke blir berørt. Hensynssone og reguleringsbestemmelser skal sikre at viktige elementer i området blir ivaretatt. Hensynet til vollen skal ivaretas. Se felt 6.9.

Marinesamfunnet, felt B3a, B3b, B3c, B4a, B4b, B6 og B7:
Omfatter flere delområder med noe ulik karakter; Prestegårdsområdet, Admiralsbygningen, Blåkraven, Solbakken ved barnehagen, Det røde hus m.fl. Områdene har stor kulturhistorisk verdi, de fleste felt ligger innenfor fredningsområdet og flere av bygningene er fredet. Bestemmelsene skal sikre bevaring, med henvisning til fredningsbestemmelsene. Alle disse delområdene har strenge føringer for bevaring i planforslaget. Rammer for bebyggelsen er satt ut fra eksisterende bygningsmasse uten fortetting eller utvidelser. Parkering løses på egen tomt som i dag, med unntak av Blåkraven, som har tinglyst rett til parkering på sykehustomta NKAMP1.

Ekserserhuset, Kong Sverre, Nidaros og Freia felt B9, B10 KB1 og ID1:
Hovedstrukturen i området videreføres. Området underdeles i idrettsformål, kombinert formål og bolig. Det etableres en grønn buffer mot Stjertebukta, der kyststi kan etableres, Kyststien får turveg som forbindelse til Nedre vei i sør og Vollveien i øst på tvers av området, samt tilknytning til turveg mot nord langs dagens sti ved Start-bygget og kalkovnene.

De to fredede bygningene Skolebygningen og Ekserserhuset skal bevares. Skolebygningen «Kong Sverre» (invnr 0088) får blandet formål med mulighet for kontor/ service. Det gis åpning for boligformål, inntil ca 15 boenheter. Det gis åpning for parkering og etablering av boder og garasjer mot turvegen i vest. Ekserserhus (invnr 0090) får videre bruk som kombinert formål og idrettsformål. Parkering løses innenfor feltet.

De to bygningene som ikke er kategorisert til bevaring (Murkaserne «Nidaros» fra 1952 invnr 0089 og Elevforlegning «Freia» invnr 0091) gis mulighet for en forsiktig tilbygging / fortetting i tråd med skissen nedenfor. Alternativt kan dette skje ved riving og nybygg. Boligene får adkomst fra dagens adkomst Vollveien i øst Når det gjelder boligtall vil det være avhengig av størrelse på boligene og mulige løsninger. Det vurderes som mulig å etablere 25-45 boenheter i Nidaros og 25-60 boenheter i Freia.

Det er ut fra dette anslått maksimalt ca 65 boliger uten utbygging og ca 120 boliger med utbygging til sammen i disse feltene.

Etablering av tilbygg og eventuelle garasjer i delfeltene innenfor fredningsområdet vil kreve avklaringer med Riksantikvaren og dispensasjon etter kulturminneloven.



Figur 6.17: Skisse til løsning for Freia og skoletomta (skisse: Horten kommune).

6.3.3 Offentlig og privat tjenesteyting (o_TJ1 og o_TJ2)

Horten kirke (o_TJ1) og Sykestua, bygningen som huser Lokalhistorisk senter (o_TJ2) reguleres til offentlig tjenesteyting.

Horten kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

Sykestua kan benyttes til allmennyttig formål så som forsamlings-, møte- og utstillingslokaler, museum og annen kulturbasert virksomhet som er åpen for allmennheten. Tilbygget (av nyere dato) kan, etter samråd med vernemyndighetene, erstattes med nybygg. Det forutsettes nybygget tar hensyn til sykestuas arkitektoniske karakter og områdets kulturhistoriske verdi. Det stilles krav om reguleringsplan som omfatter hele forterrenget, før en eventuell byggesak kan behandles av kommunen. Rammer for bebyggelsen er satt ut fra eksisterende bygningsmasse uten utvidelser.

6.3.4 Næringsbebyggelse

Hele Horten Industripark (HIP) reguleres til næringsbebyggelse, som i overordnet plan, bortsett fra et belte på 15 meter langs Stjertebukta. Dette beltet settes av til grønnstruktur, og skal sikre et helhetlig grønt preg mot Stjertebukta.

HIP deles inn i delområder på plankartet (N1-N9), både på grunn av vegene som deler områdene og for å kunne gi ulike bestemmelser og høydebegrensninger til områdene.

Stordokken er markert med en byggegrense på plankartet for å klargjøre hvor den er på grunn av betydningen den har i området. Det legges inn en byggelinje i N5 og N7 for å hindre utbygging ytterst på HIP. Det er ønskelig å holde siktlinjen fra flystripa fri for bebyggelse.

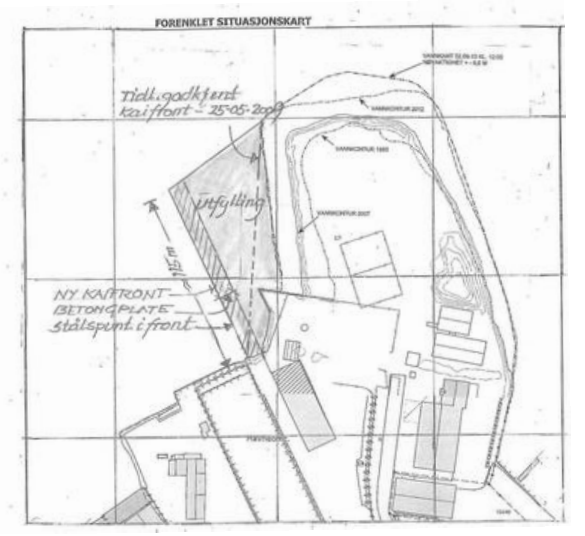
Lagerhall "FMC-Hallen": Horten kommune har gitt dispensasjon for permanent plassering av FMC-hallen, gitt i sak P-005/14 av 11.02.14. Websak: 11/648. Det er nylig gitt dispensasjon for en lagerhall ved citadellhøyden sentralt på HIP. Denne er søkt med en høyde på inntil 16 meter, og er innvilget.

Område N7/ Utfylling / ny kai
Område N7 ikke fylt ut i dag, men det er søkt om tillatelse og utfylling utenfor stordokka er godkjent i kommunen. Hvis det blir godkjent av fylkesmannen, er det endelig vedtatt. Se punkt nedenfor.

6.3.5 Om utfylling i sjø på HIP. N7 og G1

Planforslaget legger ikke til rette for videre utfylling i sjø mot Stjertebukta enn dagens situasjon, men godkjent strandlinje reguleres.

Område G1 er tidligere ulovlig fylt ut i sjøen. Det er søkt om dispensasjon for utfyllingen. Dette vil bli avklart gjennom saksbehandling etter forurensningsloven hos fylkesmannen og etter plan- og bygningsloven i kommunen. Dette er ikke tema i denne planen. Resultatet etter annen saksbehandling vil danne grunnlaget for strandlinje i planen.



Figur 18: Strandlinje på HIP og område for utvidelse av eksisterende kai. Utfyllingen forutsettes utredet i forbindelse med dispensasjonssøknaden/ søknad om tiltak (Kilde: Horten kommune)

Etablering av G1 og N7 i planforslaget innebærer ikke en aksept av videre ulovlig utfylling i sjø på Karljohansvern, men tvert imot et ønske om å fastholde at dette er den maksimale utfyllingen som kan skje. Planen tilrettelegger for at dagens kai kan forlenges. Havneforhold/ kai er ikke imidlertid ikke særskilt utredet i dette planarbeidet, og forutsettes utredet og dokumentert av tiltakshaver som del av byggetiltaket/ dispensasjonssøknad.

For å ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljø og lesbarheten av den gamle flystripen, er det viktig å poengtere at den utfylling som planforslaget viser, ikke må utvides ytterligere.

6.3.6 Kontor

Området reguleres til kontor (K1), slik det er i overordnet plan. Rammer for bebyggelsen er satt ut fra eksisterende bygningsmasse uten fortetting eller utvidelser.

6.3.7 Idrettsanlegg

Når området ved Freia og skoleområdet nå detaljeres nærmere enn i overordnet plan, avsettes et område til idrettsanlegg (o_ID1). Området er bebygd i dag, og bygningene benyttes til

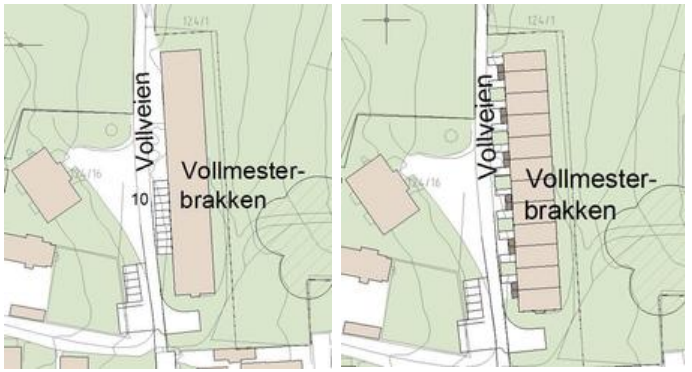
idrettsaktiviteter. Området skal være offentlig. Rammer for bebyggelsen er satt ut fra eksisterende bygningsmasse uten fortetting eller utvidelser.

6.3.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Befalskolebygget Kong Sverre (BA1):
Feltet reguleres til kombinert formål. Det er også avsatt til kombinert formål også i kommuneplanens arealdel. Se punkt 6.3.2.

Barnehagen og Vollmesterbrakka (felt BA2 og BA6):
Vollmesterbrakka (BA6) og det som i dag er Karljohansvern barnehage (BA2) reguleres til kombinert formål. Det åpnes for boliger i bestemmelsene, i tråd med tilgrensende boligområde. Fordeling av ulike funksjoner innenfor bygningskroppene og eventuelle nødvendige støytiltak må avklares i forbindelse med byggesak.

Vollmesterbrakka er satt av til område for Forsvaret i kommunedelplanen og andre typer bebyggelse og anlegg i gjeldende kommuneplanens arealdel. Kommunedelplanen fastholder at Vollmesterbrakka skal rives, dersom bygningen går ut av Forsvarets eie. Det er i planprosessen diskutert videre bruk av bygningen, og det er omforent i den regionale arbeidsgruppen at bygningen kan benyttes videre til sivilt formål. Adkomst og parkering skal skje fra Vollveien for begge byggene.



Figur 19: Skisser for adkomstløsning og parkering mellom Barnehagen og Vollmesterbrakka. Reguleringsplanen gir åpning for etablering av boliger i Vollmesterbrakka, og inngangspartier kan etableres. Dersom dette blir aktuelt, kan skissen til høyre danne utgangspunkt for løsning (innvendig struktur i bygget er ikke vurdert, kun prinsipp for løsning). Skissen til venstre viser løsning med adkomst og parkering for barnehagen med vendehammer, som følger dispensasjonssøknad til Vestfold fylkeskommune (fredningsområdet). Endelig løsning vil måtte avklares på senere tidspunkt gjennom byggesøknad og dispensasjon, da dette ligger i fredningsområdet.

Område BA3:
Startbygget settes av til kombinert formål. Området var avsatt til offentlige bygninger i kommunedelplanen, men dette ble endret til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette åpner for ny bruk av området, samtidig som bygningen er bevaringsverdig og er fredet ved forskrift. Rammer for bebyggelsen er satt ut fra eksisterende bygningsmasse uten fortetting eller utvidelser.

Sjømilitære samfund (BA4 og BA5):
Feltene reguleres til kombinert formål. Sjømilitære samfunn er hotell, konferanselokaler, samt bolig for driver. Sjømilitære samfund er satt av til næringsbebyggelse i overordnet plan. Tiltak i BA4 forutsettes

allerede avklart gjennom kommuneplanens arealdel, men vil kreve dispensasjon fra båndleggingen etter naturvernloven og kulturminneloven (Hortensskogen).

6.3.9 Næring/tjenesteyting (NT1)

Musikken (NT1) avsettes til kombinert formål næring/tjenesteyting. Rammer for bebyggelsen er satt ut fra eksisterende bygningsmasse uten fortetting eller utvidelser. Parkering skal skje på østsiden av Nedre vei.

I gjeldende kommuneplanens arealdel er området satt av til andre typer bebyggelse og anlegg, og i kommunedelplanen til område for forsvaret. Kommunedelplanen fastholder at bygningen skal rives, dersom bygningen går ut av Forsvarets eie. Det er i planprosessen diskutert videre bruk av bygningen, og det er omforent i den regionale arbeidsgruppen at bygningen kan benyttes videre til sivilt formål.

6.3.10 Museum/kulturaktiviteter (næring/kontor/administrasjon/ lager)

Området (NKAM1) avsettes til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. Området ønskes benyttet til museum og kulturaktiviteter som næring, kontor og administrasjon, i tillegg til lager. For en nærmere klargjøring av mulig fremtidig disponering av området - se Figur 5.11.

Området kan benyttes til museer, møte- og utstillings- og salgslokaler, samt kontorer, kultur- og håndverksbedrifter og lignende aktiviteter som er tilknyttet og bygger opp under museumsvirksomheten i området. Utstillings- og salgslokaler for omsetning av kultur- og håndverksproduksjon, samt serveringssteder knyttet til denne virksomheten, er tillatt.

Det skal være begrenset biltrafikk inne på området, som skal tilrettelegges på områdets kulturhistoriske premisser. Parkering for området skal skje på NKAMP1.

Nordre del av Magasin B er uten verneverdi og kan, etter samråd med vernemyndighetene, rives. Tilbygget kan erstattes med et nybygg. Det forutsettes at nybygget tar hensyn til områdets arkitektoniske karakter og kulturhistoriske verdi. Rammer for bebyggelsen er satt ut fra eksisterende bygningsmasse uten fortetting eller utvidelser. Tilbygg til Maskinverksted 121 kan rives, Tillatelse til riving av tilbygget er gitt fra Riksantikvaren med tre års gyldighet. Det kan kreves detaljreguleringsplan og utbedringsplan som, foruten magasinområdet, også omfatter tilgrensende verkstedområde i øst og den gamle dokken i vest, samt deler av randbebyggelsen på verftsområdet, før en eventuell utbyggingssak kan behandle i kommunen.

6.4 Trafikk og vegsystem. Samferdselsområder

6.4.1 Veger

Dagens vegsystem videreføres i planforslaget, uten vesentlige endringer. Nedre vei og Tivoliveien vises som offentlige veger i planforslaget. Øvrige veger har ingen betegnelse på plankartet og anses derfor som private.

For at tilgjengeligheten til området som helhet og til enkelteiendommer skal sikres best mulig, er det ønskelig at vegene overtas av kommunen på lengre sikt. Det samme gjelder parkanlegg og grøntområder. Dette er imidlertid forhold som må avklares i andre prosesser utenom dette planarbeidet. Horten kommune ønsker ikke å overta ansvaret for disse vegene fra Forsvarsbygg eller andre privat eiere før de oppfyller kommunens krav til vegstandard.

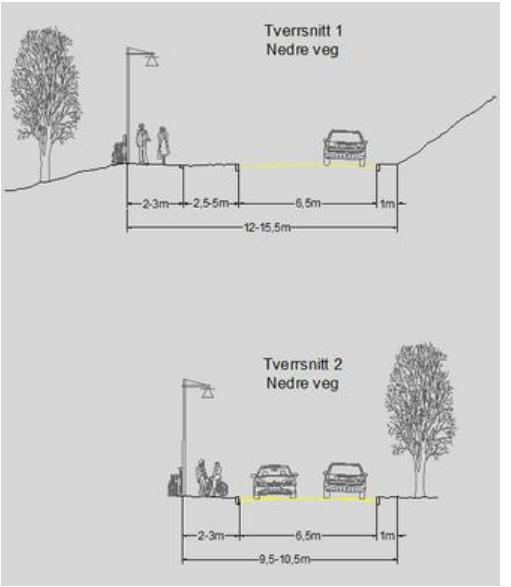
Planforslaget viser visse mindre justeringer av vegutforming og vegsystem i forhold til dagens situasjon:

- Oppstramming av krysset Nedre vei/ Øvre vei. Situasjonen med kryssing av Nedre vei ved Sjømilitære samfunn er uoversiktlig og utrygg. Kryssingen skjer like nord for brua i et uoversiktlig punkt. For å bedre trafikksikkerheten ved kryssing av Nedre vei legger planen til rette for å etablere et fortau, samt noe oppstramming av krysset nord for brua. Statens vegvesen anbefaler at autovernet fra brua og nordover forlenges tilstrekkelig, slik at kryssing i svingen forhindres. Langs Nedre vei blir det ellers som i dagens situasjon, dvs. en kombinasjon av gangveg og fortau. Ut fra vernehensyn er det ikke vurdert som aktuelt å utvide tverrsnittet i Nedre vei. Det er delvis fortau langs nedre veg, som i dag. Nord for veftsporten kan fortau forlenges langs muren, men i plankartet er det avsatt til kjøreareal.
- Gateparkering ved Brakkestokkene ved Nedre vei.
- Areal mellom Brakkestokkene avsettes til offentlig gatetun med mulighet for parkering for beboerne. Det etableres også parkeringsplasser som langsgående gateparkering langs Nedre vei ved Brakkestokkvartalet, parkering for beboerne.
- Vendehammer og parkering etableres mellom Vollmesterbrakka og Barnehagen.

Løsningene som berører fylkesvegen er akseptert av Statens Vegvesen.

Adkomst til Barnehagen fra Vollveien og løsning ved Brakkestokkene er diskutert med Vestfold fylkeskommune i den regionale arbeidsgruppen. Det er sendt dispensasjonssøknad til Vestfold fylkeskommune for løsningen mellom Vollmesterbrakken og barnehagen, og dette samt andre tiltak i fredningsområdet forutsettes å bli avklart i forbindelse med høringen, eller som del av byggetiltak når helt konkret løsning foreligger. Se punkt 7.2.

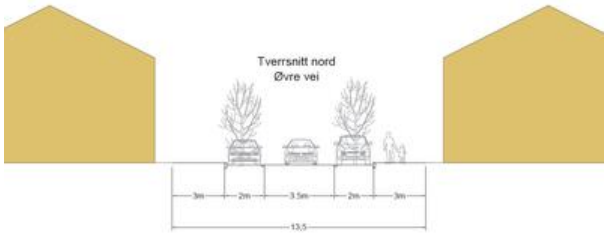
Tverrsnittene i Nedre vei blir som dagens situasjon), med gangveg og med fortau:



Øvrige veger får tverrsnitt som i dagens situasjon (varierer noe):



Det foreslås en endring av gatetverrsnittet for nordligste delen av Øvre vei mellom Brakkestokk-kvartalene, som medfører gjennomkjøring mellom kvartalene sørover (ikke stenging som i dag):



6.4.2 Gang- og sykkelveger og gangareal

Dagens situasjon med delvis gang og sykkelveg og delvis fortau langs Nedre vei videreføres i planforslaget. Arealet for fotgjengere er vist som vegareal på planen, dvs sammen med areal avsatt til kjøreareal, ut fra planens detaljeringsgrad.

Gangforbindelse mellom Garasjetorget og Nedre vei etableres med eget formål.

Gangforbindelse mellom Brakkestokk-kvartalene etableres gjennom formålet Gatetun offentlig. Dette skal sikre mulighet for gjennomgang for allmennheten, samtidig som det sikrer begrenset biltrafikk gjennom gatetunet.

Ellers er det blandet trafikk i vegene i området. Se også turveger under grønnstruktur.

Forholdene for myke trafikanter er generelt gode i eksisterende situasjon, og det er derfor ikke foreslått noen større tiltak i fremtidig situasjon. En eventuell utbygg av næringseiendommer vil kun føre til økt trafikk på Nedre vei, og myke trafikanter vil da fortsatt ha god fremkommelighet og trygg veg langs det øvrige vegnettet.

Det er foreslått bygging av et kort fortau med to tilhørende gangfelt for å knytte sammen gangvegene over brua mot Karljohansvern til gang- og sykkelvegen langs Nedre vei.



Figur 20: fortausløsning og kryssingspunkt ved nedre veg.

6.4.3 Parkering

Det er foreslått en generell oppstramming av parkeringsareal med fokus på bedre utnyttelse og fremkommelighet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en plan for parkering som viser lokalisering og bruksordninger, samt inn- og utkjøringer. Parkeringsløsninger skal samordnes så langt det er mulig. I bygge- og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Formål	Grunnlag pr	Antall		
		Bil min	Bil maks	Sykkel minimum
Bolig	Boenhet inntil 120m^2 BRA	1	2,0	2,0
Bolig	Boenhet over 120m^2 BRA	2	3	3
Kontor/ kulturbasert næring	100 m^2 BRA	0,5	1,0	2,0
Næringsbebyggelse (industri/lager)	100 m^2 BRA	0,25	0,5	1,0
Servering og overnatting	10 seter/ 5 rom	0,5	1,0	2,0

Parkeringsareal på terreng som ikke er overbygget eller parkeringsareal i kjeller, inngår ikke i grunnlaget for beregning av BRA ved utregning av parkeringsnormen.

Plan – og bygningsmyndigheten kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i maksimum 500 meter utenfor egen eiendom. Det settes i så fall vilkår om at arealet er regulert til parkering og at det blir tinglyst avtale på leieforholdet.

Dette er et lavere krav enn det som ligger i kommuneplanens arealdel. Det må utøves et faglig skjønn på bakgrunn av de sterke verneinteressene i området.

Arealer avsatt til parkering kan benyttes til parkering, og kan ikke utvides uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene etter dispensasjonssøknad.
Følgende arealer skal benyttes til offentlig parkering:

1. Ved sykehustomta (NKAMP_1). 50 av plassene skal disponeres i henhold til avtaler for Blåkraven Borettslag og Trango eiendom. Dette forutsettes håndtert med skilting.
2. Ved Sjømilitære Samfund / Hortensskogen (o_P2)
3. Ved sjøen på Vollen (o_P3)
4. Ved sykehusbrygga (o_P4)
5. Ved Nedre vei (sør for BA1) (o_PP1 og o_PP2)
6. Ved Kaja Eides vei (nord for kirken) (o_PP3 og o_PP4)
7. Øvrige plasser er felles p-plasser.

Områdene skal opparbeides i samråd med kulturminnemyndighet og Fylkesmannen.
Innenfor NKAMP_P1 skal det avsettes/ merkes inntil 33 p-plasser for boliger i B3 Blåkraven og 17 plasser for Kontor_K1, til sammen 50 plasser.
Arealene er omfattet av fredning.

Parkeringsplassen NKAMP_P1 (sykehustomta) kan senere vurderes bebygget under forutsetning av at parkeringsbehovet løses, for eksempel ved bruk av parkeringskjeller. Dersom utbygging blir aktuelt vil det bli stilt krav om reguleringsplan.

Planforslaget legger hovedsakelig opp til at parkering løses på egen grunn/ innenfor hvert felt. Tabellen nedenfor viser parkeringsløsninger i planen der det blir en endring for boligparkering.

Boligområde	Ca antall boenheter	Parkeringsløsning i dag	Parkeringsløsning i planforslaget	Antall pplasser i planforslaget
Brakkestokkene A og B = 23 C og D =25	48	Gateparkering og mellom kvartalene	Gateparkering vest for kvartalene, mellom kvartalene og p-plass øst for kvartalene	48 plasser
Tivoli	ca 38	På egen eiendom og i felles garasjer	På egen eiendom og i felles garasjer. Åpning for parkeringsplass i bassengområdet	Noe økt kapasitet. Antall er avhengig av konkret løsning, må avklares ifm tiltak
Admiralveien	Ca 7	På egen eiendom	På egen eiendom	Som i dag
Sjømilitære Samfunn	1	På egen eiendom	På egen eiendom	Som i dag
Blåkraven	32	Tinglyst avtale om parkering på Sykehustomta.	Tinglyst avtale om parkering på Sykehustomta.	Som i dag
Skoleområdet og Freia	Maks 120	På egen grunn	Parkering på egen grunn, parkering i delfeltene bør sees i sammenheng. Parkeringskjeller kan være aktuelt her.	Antallet p-plasser er avhengig av konkret løsning, men det vil uansett kunne være mulig å få tilstrekkelig antall plasser. P-kjeller kan være en løsning.

6.5 Grønnstruktur og naturvernområde

6.5.1 Friområder og naturvern

Hele Hortensskogen og området langs sjøen på østsiden av Karljohansvern opprettholdes som friområde. Et belte langs sjøkanten mot Stjertebukta reguleres også til friområde, bortsett fra forbi forsvarsområdet med Hangar A. Deler av Møringa blir også regulert som friområde. Resten av Møringa, det gamle ballastområdet/ skrotemark, reguleres til naturvern. Dette er for å bevare det viktige naturmiljøet. Denne løsningen er valgt for å gjøre plankartet mer lesbart, uten en ekstra hensynssone i plankartet. Det reguleres også friområder på to sider av Horten kirke. Alle disse områdene er friområder i dag også.

Det settes av en grøntsone på 15 meter på HIP mot Stjertebukta. Dette er ikke tenkt som et åpent område, men visuelt for industriområdet og omkringliggende områder.

6.5.2 Turforbindelser

Det er ønskelig med en kyststi rundt hele Karljohansvern. Kyststien legges inn som en illustrasjonslinje på plankartet rundt hele, og reguleres som turveg på enkelte strekninger for å sikre viktige forbindelser. Det reguleres turveg langs den gamle flystripa, på tvers gjennom boligområdet ved Freia/skoleområdet og mellom områdene FS1og BA1.

Turveg på vestsiden av Hangar A er tidligere prøvd i forbindelse med Kommunedelplan for Karljohansvern. Det er fattet vedtak i departementet, og kommunedelplanen viser ikke turveg langs sjøen i dette området. Planforslaget forholder seg til dette. Ved endret bruk av området vest for Hangar A vil det være ønskelig at turvegen på sikt kan føres på vestsiden av bygningen.

6.6 Forsvarsareal

Områdene FS1 og FS2 avsettes til Forsvarsformål.

I planprosessen er det kommet ulike signaler vedrørende framtidig bruk av Hangar B. Forsvaret kan fortsatt ha bruk for Hangar B på Møringa (MH1), og dette arealet avsettes derfor ikke til rent næringsformål, slik som i overordnet plan, men til kombinert formål - angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål. De angitte formålene er Forsvaret / bolig / næring / tjenesteyting.

Parkeringsplassen øst for Hangar A forutsettes benyttet i sambruk med friområdene som i dag, se avsnitt om parkering.

6.7 Sjøområder

Planen har samme avgrensning som kommunedelplanen for Karljohansvern og de sjøområdene som er med i planen reguleres til de samme formålene som i kommuneplanens arealdel. Det vil si at formålene bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, småbåthavn, naturområde i sjø og vassdrag og friluftsområde i sjø og vassdrag er med i planen.

6.8 Naturverdier – hensynssoner

Hule eiker og misteltein er sikret gjennom forskrift og i bestemmelser. Det er foretatt en kartlegging av hule eiker. De registrerte forekomster er sikret ved hensynssone og bestemmelser.

Fredningsområder - hensynssone for båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Områdene som er fredet etter lov om naturvern er markert med hensynssone for båndlegging etter lov om naturvern på plankartet, hensynssone H720 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det gjelder

- Karljohansvern plante- og dyrefredningsområde (Hortensskogen) (H720_1)
- Karljohansvern plante- og dyrefredningsområde (Sjømilitære samfunn) (H720_2).

Nærmere beskrivelse av fredningen er gitt i kapittel 5.3.

6.8.1 Båndlagte områder for bevaring etter plan- og bygningsloven (H560)

Tre enkelttrær sikres i planen med sone med angitte særlige hensyn - bevaring naturmiljø, H560. Alle tre trærne ligger ved Tivoli og er navngitt H560_1, H560_2 og H560_3 i plankartet. Trærne skal bevares, og det skal ikke gjennomføres tiltak som kan skade treet eller rotsystemet på disse.

- Tivolilinden: Linden i rundkjøringen ved sjøen på Tivoli er administrativt fredet av Forsvaret 1921. Objektet er fullt av misteltein.
- Tre i område B5b Tivoli («Adam»/ «Eva»)
- Tre på vollen i område o_FO1a



6.9 Kulturminner - hensynssoner

6.9.1 Fredningsområder - hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner, hensynssone d (H730)

Bygninger som skal bevares er vist på plankart og temakart. En rekke av disse er fredet.

Bygninger og anlegg som er forskriftsfredet etter kulturminneloven § 22a (Fredning av byggverk og anlegg i statens eie) er vist på plankart og temakart kulturminner og kulturmiljø. For fredete bygninger gjelder bestemmelsene i Forskrift om fredning vedtatt av Riksantikvaren 18.10.2000 og 31.05.2006, jf. kulturminneloven § 22a og 15.

Områder som er fredet etter kulturminneloven § 19 (Fredning av område rundt et fredet kulturminne) er vist som følgende hensynssoner på plankart:

1. H730-1: Store deler av den tidligere marinebasen, område F1 i fredningsvedtaket
2. H730-2: Område rundt kalkovnene på Møringa, område F2 i fredningsvedtaket
3. H730-3: Batteriet på Møringa, område F3 i fredningsvedtaket

Disse tre områdene er vedtatt fredet den 26.10.2007 etter lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978 nr. 50 § 19. Fredningen omfatter områder i tilknytning til fredede byggverk og anlegg på Karljohansvern Orlogsstasjon, Horten kommune, jfr
Forskrift om fredning av deler av Karljohansvern 18. oktober 2000 og
Forskrift om fredning av bygninger og anlegg i Verneplan for Karljohansvern Orlogsstasjon 31. mai 2006.

For fredete områder, bygninger og anlegg gjelder de vedtatte fredningsbestemmelsene. Tiltak beskrevet under topografi og landskap kan kreve dispensasjon fra fredningen.

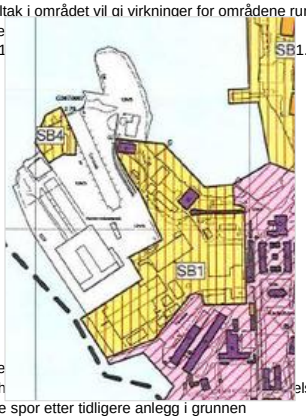
6.9.2 Vurdering av båndlagte områder for bevaring etter plan- og bygningsloven, hensynssone c (H 570)

Kommunedelplan for Karljohansvern har definert en rekke områder som skal vurderes med hensyn til bevaring etter plan.- og bygningsloven.

De enkelte områdene ble befart 14.10.2013 og vurdert i forhold til hensynssone bevaring i møte 15.10.2013. Hovedpunkter er stikkordsmessig gjengitt nedenfor, og hensynssoner på plankartet følger vurderingene og avgrensningene som ble bestemt i møtet.

HIP generelt: Videre utfylling i sjø skal ikke skje av hensyn til virkning for kulturmiljøet. Byggegrense bør trekkes bakover fra sjøen, ytre områder bør ikke bebygges.

SB1 - HIP ved Verftsporten (H570_1 og H570_2):
HIP representerer et unikt, gammelt Forsvars- og industrilandskap, verdiene er godt dokumentert. Kirken bør trone i landskapet på Karljohansvern. Landskapsvirkninger og inngrep i kulturmiljøet er veiet opp mot næringsinteresser, og det bør kunne tåles en viss utvikling på HIP. Hensynssoner kan minskes i forhold til overordnet plan, da det midtre partiet ikke innehar verneverdig inventar. Naboskap med fredet festningsanlegg er sårbart, tiltak i området vil gi virkninger for områdene rundt. Det må være en buffer i nord og sør for å ivareta he
Konklusjon: SB1 deles i to hensynssoner c, H570_1
Arealer for utvidet verneområde i Verneplan Karljohansvern følges, men SIAS-bygningen kan tas ut, da denne er vesentlig transformert. Naboskap til steindokken må ivaretas med den småskala teglsteinsbebyggelsen. Plasthaller bør ikke etableres i dette området. Byggehøyder og tetthet må defineres i planen, slik at hensynet til naboområder ivaretas.



SB 4 - HIP ytterste område mot nordvest:
Ved utbygging av den store dokken og inngrep som er gjort i området vurderer Vestfold fylkeskommune det som lite sannsynlig at det er mye igjen av kulturhistorisk inte
Konklusjon: Dette området skal ikke avsettes som h elser:
Dersom det skal skje tiltak i området skal eventuelle spor etter tidligere anlegg i grunnen dokumenteres ved oppmåling og fotografering før rester fjernes.

SB 2 - Tivoli (H570_5 og H570_6):
Området viser Forsvarets bruk av hele området Karljohansvern, og ulik bruk over tid. Tivoli er et tidstypisk område med karakteristiske boliger. Enkle flermannsboliger, kompromissløst plassert inn mot batteriet. Helheten i området er intakt, selv om enkeltbygninger er endret. Området vurderes derfor viktig og interessant å ta vare på.
Konklusjon: Avsettes til hensynssoner i planen. Alle tiltak i boligområdet skal oversendes til fylkeskommunen kulturvern til uttalelse før kommunen fatter vedtak. Momenter:

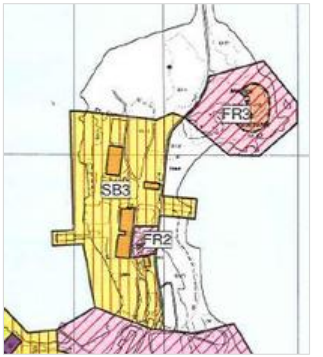
- Hovedstruktur skal bevares. Takflater bevares. Ikke takvinduer, takopplett eller arker.
- Tilbygg til boliger: Arealbegrensning på tilbygg ut fra den opprinnelige bygningskroppen.. Tilbygg kun i 1 etasje.
- Balkong, begrensninger i størrelse. Veranda rundt hushjørner eller forbundet over flere etasjer tillates ikke.
- Bevare fargepaletten.
- Gjerdene skal være lave. Ikke gjerder eller hekk inn mot batteriet/ vollen
- Parkering: Behov for mer parkering. Felles parkeringsplass etablert som reversibelt tiltak på bassengområdet kan tillates, forutsatt at bassengmur ikke skades. Steingjerde langs Øvre vei skal bevares uten inngrep, dvs. adkomst til



bassengarealet må skje fra sør. Eksisterende garasje i dette området kan forlenges noe. Ved eventuell riving av fellesgarasjer: Nye garasjer skal ha samme utforming og høyde som eksisterende. Parkering i trekanten skal ikke tillates. Trekanten bør være et grønt område felles for boligområdet.
- Restriksjoner på tiltak inn mot vollen bør nedfelles i bestemmelsene.

Admiralveien, oransje område like nord for Tivoli (H570_4):
Vurdering: Det er store kulturhistoriske verdier i området, som er godt begrunnet i andre dokumenter.
Konklusjon: Dette skal være hensynssone c i planen. Streng håndtering av verdier er ønskelig.

SB3 Møringa (H570_3):
Vurdering: Bebyggelse og anlegg knyttet til den tidligere flyvirksomheten. Det vurderes som viktig å ivareta bebyggelse, samt åpenhet mot sjøen. Betongdekke for flystripe og forarealer til flyhangarer er viktige elementer som skal bevares. Begrensning på asfaltering i området må sikres i bestemmelsene. Vegetasjon viktig. Freia tas ut av hensynssonen, denne bygningen har ikke antikvarisk verdi.



Fortettingspotensiale/ gjenbruk: Etterbruk av Hangar B er aktuelt, hvis bygningen går ut av Forsvarets eie. Midlertidige løsninger som plasthaller er ikke ønskelig. Tilbygg nord for Hangar B kan benyttes/ eventuelt rives og bygges nytt med samme rammer for bebyggelsen. Ved behov kan det fortettes noe nord for fyrhuset. Her har det vært bebyggelse tidligere, som er revet. Det vil være viktig å holde byggehøyden nede ved eventuell fortetting i dette området.
Toalettanlegg: Det ble avklart at Fyrhuset ikke kan benyttes for toalettanlegg for friluftsområdet. Toalettbygg kan etableres i skogen noe lenger nord, ved radiosendestasjonen som er revet, men ikke i sone ved flystripa.



Figur 6.21: Illustrasjonen viser rester av betongdekke i området på Møringa. Registrering gjort ved befaring, grunnlagskart fra Vestfoldkart og http://tema.webatlas.no/vestfold/bilder. (http://91.90.66.232/webinnsyn/Content/Main.asp?layout=vestfold&time=1400675318&vwr=asv)

SB 5 Fyllinga:
Fyrlykten er interessant som innseiling til kanalen. Ellers vurderer Vestfold fylkeskommune at det er lite av antikvarisk interesse. Arealbruksformål småbåthavn er ivaretatt i KPA, dette sikrer åpenhet i området, som er viktig for virkning av kanalen og naboskapet til det fredete området.
Konklusjon: Fyllinga tas ut av planen i sin helhet.



Sjømilitære samfund (H570_3):
Bygningen på Sjømilitære samfund ligger inne i området for fredning, men selve bygningen er ikke omfattet av fredningsforskriften og det er avklart i arbeidsgruppen at området skal sikres med hensynssone c (H570_3) i plankartet. Håndteringen med doble hensynssoner er avklart med Riksantikvaren. Bygningen har stor verdi. Planen åpner for bygging av frittstående anneks med hotellrom og konferansesal.



Figur 6.22: Sjømilitære samfunn, foto fra www.verneplaner.no.

6.10 Sikringssone for militær virksomhet

Det settes av en hensynssone for å ivareta en sikringssone for militær virksomhet. Hensynssone for annen sikringssone, hensynssone H190 benyttes. Innenfor hensynssonen skal det ikke oppføres nye bygg for varig opphold

6.11 Støy - hensynssoner

Støy fra Nedre vei ble vurdert i forbindelse med kommuneplanens arealdel, og kommuneplankartet viser ulike soner for gul og rød sone langs fylkesvegen. Disse videreføres i denne planen som hensynssonene H210_1 - Rød sone iht. T1442 og H220_1 - Gul sone iht. T-1442.

6.12 Forurenset grunn - hensynssone

Området på Møringa hvor det er kjent forurenset grunn sikres i planen med hensynssone for annen fare, H390_1. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonen.

6.13 Videreføring av reguleringsplan - hensynssone

Reguleringsplan for Horten gård skal fortsatt gjelde og markeres derfor med hensynssone for
Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde, hensynssone H910_1.

6.14 Hensynssoner i overordnede planer som ikke inngår i planforslaget

6.14.1 Friluftsliv (sonetype H530)

Friluftshensyn som er vist på temakart i kommunedelplan for Karljohansvern er ikke regulert med hensynssone. Området anses som tilfredsstillende sikret for friluftsliv gjennom reguleringen til friområder med reguleringsbestemmelser.

6.14.2 Skrotemark - bevaring naturmiljø (sonetype H560)

Skrotemarka på Møringa er i dag ikke sikret vern etter noe lovverk. Naturverdiene som er vist på temakart i kommunedelplan for Karljohansvern ivaretas ved at området reguleres til arealformålet naturvern. Formålet naturvern med reguleringsbestemmelser anses å sikre områdets naturverdier.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Kapittelet er i hovedsak bygget opp på samme måte som kapittel 5, hvor eksisterende situasjon i planområdet er beskrevet. Det vises til ROS- analysen for mer utfyllende informasjon om risiko- og sårbarhetssituasjonen, se vedlegg.

Planforslaget vil i prinsippet gjøre det mulig å oppheve kommunedelplan for Karljohansvern for det arealet som er omfattet av områdeplanen. Dette vil kunne forenkle saksbehandlingen innenfor planområdet.

7.1 Funksjoner og arbeidsplasser

Oppstillingen nedenfor viser endringer i aktivitet innenfor planområdet. Oversikten viser at planforslaget legger til rette for flere boliger på Karljohansvern, og større virksomhet ved videre utbygging på HIP enn i dagens situasjon.

Planforslaget setter rammer for utviklingen, slik at utviklingen blir mer forutsigbar, snarere enn en ad-hoc utvikling som et resultat av en rekke dispensasjoner. Plankravet bortfaller for de fleste områder, noe som gir en mulighet for å gå direkte til byggesak.

Funksjon	Dagens situasjon Ca antall arbeidsplasser/ boenheter	Planforslaget Ca antall arbeidsplasser/ boenheter
Boliger	Ca. 120 boliger Ca 200 bosatte	Ca 252 boenheter Ca 400 bosatte
Horten industripark	ca 1000 arbeidsplasser (regner ca 50/50 fordeling mellom kontor og industri)	1300-1500 (Ca 3-500 flere kontorarbeidsplasser sammenlignet med dagens situasjon)
Forsvaret	ca. 200 arbeidsplasser (kdp)	Ca 200 arbeidsplasser
Selskapslokale med overnattingskapasitet/ konserter	Sjømilitære samfund: 8 rom. Konferanser for inntil 180 personer. 6-700 besøkende pr mnd. Ca 8 årsverk. Horten gård: Ca 25 rom, 46 senger fordelt på enkelt og dobbeltrom. Kurs og konferanser, konserter. Antall besøkende på Horten Gård i løpet av et år er ca. 6.000. Ca 3 årsverk	Sjømilitære samfund utvides med 40 rom og en konferansesal. Horten gård videreføres ca som i dag. Årlig besøk forventes økt til 10.000 innen fem år iht informasjon fra Horten gård.
Barnehage	Kommunal barnehage	Utgår. Inngår i framtidig situasjon i punkt over om boliger
Midlertidig skole	Kommunal midlertidig skole	Utgår. Inngår i framtidig situasjon punkt over om boliger
Kirke	14.500 besøkende i 2003 (KDP)	Ingen endring
Garasjetorget, kunsthåndverkere og utøvende kunstnere	Ca 14 arbeidsplasser	Ca 20 arbeidsplasser
Kulturelle institusjoner museum inkl. utendørs arrangementer	Ca 30 arbeidsplasser 70.000 besøkende i 2014	Ca 30 arbeidsplasser
Friluftsområder	Trafikk til friluftsområdene og kirken. Denne trafikken er imidlertid ikke større enn at samlet trafikk trolig er mindre i helgene enn på virkedager, også om sommeren. Unntaket er dager med spesielt store arrangementer eller spesielt stor utfart til Vollen.	Hovedsakelig helger
Kontorer Doktorboligen	Kontorer	Kontorer

7.2 Topografi og landskap

Utbyggingen vil ikke medføre vesentlige terrenginngrep eller vesentlig endring av landskapets form.

Det vil likevel være enkelte områder der det kan bli nødvendig med mindre tilpasninger, for eksempel i forbindelse med opparbeidelse av parkeringsplasser med mer. Flere av parkeringsplassene som foreslås i planen ligger innenfor fredningsområdet. I utgangspunktet krever alle tiltak i fredningsområdet dispensasjon fra fredningen. Følgende konkrete utendørs opparbeidelsestiltak i planforslaget er diskutert i den regionale arbeidsgruppen i planprosessen. Flere av disse vil trolig kreve dispensasjon fra fredning (områdefredningen):

- Etablering av parkeringsplasser ved Brakkestokkene.
  Etablering av forhager ved Brakkestokkene.
- Etablering av adkomst og parkeringsløsning for Barnehagebygningen, fra Vollveien.
- Oppstramming av kryss ved Nedre vei/ Vollveien for å bedre trafikksikkerheten.
- Etablering av gangforbindelse fra Nedre vei til Stjertebukta og eventuell opparbeidelse av kyststi.
- Etablering av paviljong/ utvidelse for Sjømilitære samfunn
- Fortetting og uteområder på skoletomta.
- Eventuell etablering av toalettanlegg innenfor fredningsområdet F3.
- Eventuelt tilbygg til Magasin B på museumsområdet.

Det kan også være andre forhold som krever dispensasjon. Tiltakshaver er ansvarlig for å avklare hva som krever dispensasjon ved tiltak på bygning eller uteområde og avklare med rette myndighet.



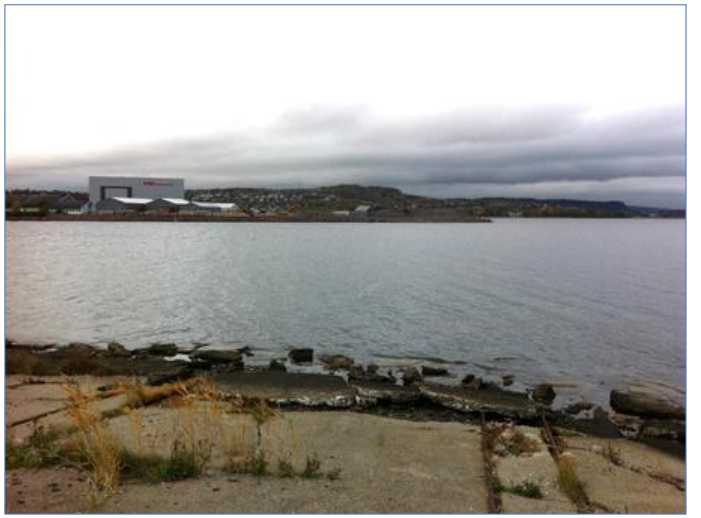
7.2.1 Utfylling i sjø

Planforslaget legger ikke til rette for videre utfylling i sjø mot Stjertebukta enn dagens situasjon, men dagens strandlinje reguleres mot Stjertebukta. Ny kaifront mot nord/vest er omsøkt. Horten Industripark har søkt om dispensasjon for utfyllingen.

Horten Industripark har fått utredet ulike konsekvenser av utfyllingen uavhengig av dette planarbeidet. Det vises til denne utredningen, utarbeidet av Multiconsult, notat 811660-RIGm-NOT-M5.

Visuelle konsekvenser av dagens utfylling er vist på foto. For kulturminner og kulturmiljø er det viktig at videre utfylling ikke skjer. Forståelsen av den gamle flystripen kan bli endret dersom det tillates videre utfylling enn planforslaget viser.





7.3 Naturmiljø

Naturmiljø er omtalt under 7.10 Forhold omtalt i ROS-analysen.

7.4 Bebyggelse, solforhold, synlighet og utsikt

Tiltak på HIP og på skoleområdet vil gi noen endringer sammenlignet med dagens situasjon. Det kan hovedsakelig skje endringer i følgende områder:

- Horten Industripark
- Skoleområdet og Freia
- Tivoli

I øvrige områder legges dagens utnyttelse og høyder til grunn. Vollmesterbrakka og Musikken blir ikke revet. Videre bruk av bygningene er hensiktsmessig, og vil sikre videre aktivitet og liv i områdene, men bygningene kan ikke utvides. Videreføring av Musikken medfører at forterrenget til Karljohansvern ikke reetableres. Konsekvenser av riving av tilbygg til Maskinhuset invnr 121 på museumsområdet er vurdert av Riksantikvaren i forbindelse med at godkjenning av riving ble gitt.

Det er lagt vekt på at ny bebyggelse ikke skal endre områdets helhetlige karakter. Stillbilder fra 3D-modell viser den volummessige virkningen som ny bebyggelse på Horten industripark og skoletomta kan gi, med de høyder som er fastsatt i reguleringsplanen. Illustrasjonene er utarbeidet av Veidekke AS i forbindelse med planarbeidet.



Figur 23: Illustrasjonen viser området rundt Stjertebukta, oversiktsbilde. Illustrasjonen viser mulig fortetting på HIP i forgrunnen, fortetting på Nidaros og Freia i bakgrunnen (Veidekke AS).



Figur 24: Illustrasjonen viser fortetting med nye boliger på Freia og Nidaros, sett fra Nordkapp på HIP (Veidekke AS). Utgangspunktet for bygningskroppene er eksisterende bygg Freia og Nidaros, med forslag til påbygde akser mot sjøen. Konkret utforming må avklares i forbindelse med byggesaken.



Figur 25: Illustrasjonen viser fortetting på HIP, sett fra motsatt side av Stjertebukta (Veidekke AS). Konkret utforming må avklares i forbindelse med byggesaken.



Figur 26: Illustrasjonen viser fortetting på HIP, sett fra landsiden (Veidekke AS). Konkret utforming må avklares i forbindelse med byggesaken.

Horten Industripark:
Planforslaget gir åpning for størst endring på området for Horten Industripark. Industriområdets storskala bebyggelse og robusthet gjør at området kan tåle en slik utvikling.

Høydene som er lagt inn i planforslaget vil imidlertid sikre at fortetting skjer på en måte som sikrer en helhetlig utvikling i området. Planforslaget sikrer at bebyggelsen trappes ned mot sjøfronten i nord, noe som skal hindre uheldige landskapsvirkninger ved ny bebyggelse.

FMC- hallen danner en del av sjøfronten mot nordvest. FMC-hallen har en høyde som ikke bryter vesentlig med omkringliggende bebyggelse på HIP, men plasseringen bidrar til en uheldig landskapsvirkning. Det er ikke grunn til å tro at det vil komme vesentlig ny bebyggelse i fremkant av FMC-hallen nord og vest. Planforslaget åpner for lavere bebyggelse i området rundt hallen, og dette kan bidra til å dempe den uheldig virkningen av bygningen noe. Det er likevel grunn til å tro at denne hallen vil oppleves markant i høyde også i framtiden.

Planforslaget innfører en grønn buffer mot Stjertebukta. Bufferen vil gi en mer helhetlig virkning av områdene rundt Stjertebukta, og vil bidra til en mer positiv opplevelse av industriområdet sett fra Møringa. Ved etablering av boliger på skoleområdet og Freia og når kyststien på motsatt side av bukta etableres, vil opplevelsen av industriområdet sett fra øst bli enda viktigere enn i dag. Det etableres ny bebyggelse mellom fredede bygg på HIP mot Stjertebukta, som vil endre sjøfronten i dette området.

Ved konkret utforming av tiltak i HIP-området er det viktig at det tas hensyn til fjernvirkning fra Indre Havn og fjorden, samt Stjertebukta, for eksempel bør store vindusflater og speilende fasader unngås. Hensynet til kulturmiljøet og kirken skal ivaretas ved utforming. Tydelige bestemmelser erstatter plankravet ved tiltak, men det vil fortsatt være plankrav for større tiltak.

Det vurderes at planforslaget legger til rette for en utvikling på områdets kulturhistoriske premisser. Eksakt utforming må avklares gjennom byggesak og dialog med vernemyndigheter.

Skoleområdet og Freia:
Fortetting på skoleområdet og Freia er gjort på en forsiktig måte for å ta hensyn til kulturminneverdier.

Byggehøyder vil videreføres i hovedsak som i dag. Tilbygg knytter seg til eksisterende bebyggelse, og skal underordne seg helheten i området. Bebyggelse, adkomst og parkeringsløsninger bygger videre på dagens strukturer, men med noe økt. Det vil bli en grønn buffer mot sjøen langs hele Stjertebukta. Allmennheten sikres tilgjengelighet til grøntområder som i dag. Tydelige bestemmelser erstatter plankravet ved tiltak.

Det vurderes at planforslaget legger til rette for en utvikling på områdets kulturhistoriske premisser. Eksakt utforming må avklares gjennom byggesak og dialog med vernemyndigheter.

Tivoli:
Planforslaget vil sikre at viktige kvaliteter ved området videreføres. Planforslaget gir mulighet for en viss utvidelse av bygningsmassen og tilpasning av parkeringsløsninger på områdets kulturhistoriske premisser, innenfor rammene av vern. Tydelige bestemmelser erstatter plankravet ved tiltak.

Oppsummering:
Planforslaget gir forutsigbarhet og vil sikre at viktige kvaliteter ved hele Karljohansvern og de enkelte delområdene videreføres. Planforslaget legger rammer for utvikling. Konkret utforming må avklares i forbindelse med hvert enkelt byggetiltak. Alle tiltak som omfatter fredningsområdet må avklares med kulturminnemyndighetene, og vernemyndighetene må vurdere detaljløsninger og konsekvenser i hvert enkelt tilfelle. Kulturminner og kulturmiljø er ellers nevnt under kapittel 7.10 Forhold omtalt i ROS-analysen.

7.5 Rekreasjonsverdi

Barn og unges interesser og friluftsliv

Planforslaget vil ikke gi vesentlige endringer i forhold til dagens situasjon med hensyn til friluftsliv eller barn og unges situasjon. Planforslaget legger opp til god ivaretakelse av friluftsinteressene ved at alle områder som er tilgjengelige for allmennhetens bruk for rekreasjonsformål og friluftsliv videreføres.

Det legges ikke opp til egen hensynssone for friluftsliv i planforslaget, men friluftsinteressene anses som sikret ved at området reguleres til friområde.

Kyststien videreføres i henhold til overordnet plan og reguleres til turveg på enkelte strekninger for å sikre at kyststien kan legges der. Gangforbindelse ved Garasjetorget til Nedre vei og forbindelse fra Nedre vei til Stjertebukta sikrer sammenheng, og gjør at Museumsområdet ikke blir en blindveg, men en naturlig del av kyststien rundt hele Karljohansvern. Museumsområdet er offentlig tilgjengelig.

Etablering av bom ved den gamle flystripen på Møringa vil gjøre området nord for bommen bli bilfri og dermed sikres bedre for friluftsaktiviteter i dette området enn i gjeldende planer. Etablering av toalettanlegg på Møringa vil være et positivt tilbud til brukere av området. Eksakt plassering av toalettanlegget må avklares i senere prosesser.

7.6 Forsvaret

Planforslaget viderefører arealer for Forsvaret i tråd med overordnede planer. Planforslaget tydeliggjør Forsvarets interesser på Møringa mer enn overordnede planer, ved at Hangar B-området avsettes til kombinert formål Forsvaret / Bolig / Næring / tjenesteyting. Denne arealbruken gjenspeiler faktisk bruk av området og gir mulighet for en framtidig utvikling av ny næring eller boliger. Det vil i så fall kreve detaljregulering. I kommuneplanen er arealet avsatt til næring. Kaiområdet ved Hangar A videreføres for Forsvarets bruk. Kyststi føres øst for Hangar A, for å ivareta Forsvarets interesser her. Planforslaget medfører sambruk av parkeringsplassen på Møringa som i dag.

Forsvarets interesser ivaretas også ved etablering av en sikringssone for militær virksomhet, som gir visse begrensninger for bruk av dagens skolebygg.

Vegen nordover på Møringa stenges for bilkjøring like nord for flystripa, men Forsvaret skal fortsatt ha kjøremulighet som i dag.

Det vil generelt bli mer aktivitet og virksomhet på Karljohansvern. Utover dette vurderes at planforslaget ikke medfører vesentlige endringer for Forsvaret.

7.7 Veg og trafikk

Vegsystem

Planen legger kun opp til små endringer av vegsystemet. Trafikkreguleringen vil være i samsvar med gjeldende skiltplan. Den økte aktiviteten som planlegges vil gi størst betydning for trafikk nivået på Nedre veg. Det er spesielt boligene på Freia og Nidaros, Horten Industripark og Horten gård og Sjømilitære samfund som får økt trafikk. Trafikken til disse aktivitetene er forsøkt kanalisert til å gå utenfor eksisterende boligområder.

Gang og sykkelvegnett/turveger og trafikksikkerhet
Faren for trafikkulykker i av-/påkjørsler og ulykker med gående og syklende kan aldri utelukkes, men det er viktig at det i planlegging og dimensjonering av veganlegg legges spesielt vekt på trafikksikkerheten, særlig for myke trafikanter. Når det gjelder ulykker i av-/påkjørsler er det viktig at frisiktsoner ryddes jevnlig, slik at det til enhver tid er god sikt i kryss. Frisiktsoner er ikke vist i planen, ut fra kartets lesbarhet. Ved konkret utforming av alle tiltak må det sikres at fri sikt ivaretas, slik at sikkerhet ved av- og påkjøring ivaretas.

Forholdene for de myke trafikantene langs fylkesveien (Nedre vei) er i dag beskrevet som av noe varierende karakter. Tryggheten for gående og syklende kan bedres på ulike måter. Dersom det holdes for høy hastighet i området kan det anlegges fartsdumper/-puter. Dette kan spesielt være aktuelt i forbindelse med viktige krysningspunkt for fotgjengere. Det kan også anlegges egne gang- og sykkelveger dersom det øker trafikksikkerheten. Planen legger til rette for en tryggere kryssing av Nedre vei i krysset ved Øvre vei nær Sjømilitære samfunn. De konkrete løsningene må ellers detaljeres i senere faser, og det må gjøres avklaring med kulturminnemyndighetene knyttet til det enkelte tiltak innenfor planområdet.

Det kan ikke utelukkes en ulykke med farlig gods til/fra eller ved området, men det er ikke noe som tilser at det skal fraktes mye farlig gods i eller ved planområdet. Likevel kan det forekomme i forbindelse med industri eller forsvarsaktivitet. Det vises også til vurdering i KDP om dette.

Kollektivtrafikk
Planforslaget medfører ingen konsekvenser for kollektivtrafikken. I og med at det planlegges flere boliger og flere arbeidsplasser så vil trafikkgrunnlaget for en kollektivrute økes. Også på landsiden av Karljohansvern, langs Bromsveien legges det til rette for flere boliger. Fra 1.7.2014 er det er rute 01 lagt om og det er etablert et nytt busstopp i Bromsvegen. Det er ca 300 meter fra museumsområdet og ca 500 meter fra porten til HIP. På sikt vil det være ønskelig å se på muligheten for å etablere kollektivruter med kortere gangavstand enn dagens løsning.

Parkering:

Planen ligger opp til opprydding og tydelig gjøring av parkeringsområdene. Parkeringsnormen inneholder min og maks grenser for antall p-plasser avhengig av området skal reguleres til bolig eller næringer. I tillegg til de private p-plassene som anlegges i forbindelse med regulering / bygging av eiendommer viser planen områder som er regulert til offentlige plasser, ca. 240 plasser.

Trafikk og aktiviteter:

Planen legger opp til etablering av flere boenheter og arbeidsplasser samt utvidelse av selskapslokaler / overnattingskapasiteten.

Planlagte aktiviteter i området består i hovedsak av de samme funksjoner som i dag, se kapittel 7.1 for oversikt over utvikling:

1. Boliger
2. Horten industripark
3. Forsvaret
4. Selskapslokaler med overnattingskapasitet
5. Barnehage
6. Midlertidig skole
7. Kirke
8. Flere kunsthåndverkere og utøvende kunstnere
9. Kulturelle institusjoner for eksempel museum inkl. utendørs arrangementer
10. Friluftsområder

Vurdering av trafikkmengder i planforslaget:

Som for dagens situasjon er det beregnet et teoretisk anslag på hvor mye trafikk aktivitetene genererer. Det er brukt samme metodikk for beregning i turproduksjon som for dagens situasjon.

For aktivitet 1-3 er det beregnet et teoretisk anslag på hvor mye trafikk aktivitetene genererer. For næringsvirksomheter/ kontor og boliger foreligger det erfaringstall som sier noe om antall personturer/ bilturer pr m^2 gulvareal eller ansatt og antall personturer/ bilturer pr bosatt. For aktivitetene 4-10 kan det være vanskelig å beregne den trafikkskapende effekten. Dette gjelder spesielt friluftsområdene.

Aktiviteter som gir endret trafikkbelastning:

Dobling i antall bosatte fra 200 til 400 betyr en trafikkøkning på ca. 200 ÅDT.

- For Horten industripark viser planen en økning på 3- 500 kontorarbeidsplasser som betyr en trafikkøkning på 750 – 1250 ÅDT.
- Sjømilitære samfund øker sin overnattingskapasitet fra 8 til 40 rom, en ny konferansesal. Fordelt over året utgjør dette lite pr. dag.
- Horten gård forventer en økning av antall besøkende fra 6000 til 10000 pr. år. Fordelt over året utgjør dette lite pr. dag.

Framtidig trafikk i tilknytning til friluftsområder og kulturelle institusjoner er vanskelig å anslå, men nivået forutsettes å øke noe utover dagens nivå. Denne trafikken foregår på tidspunkt av døgnet hvor det er lite trafikk på vegnettet og på p-plasser.

For de de andre aktivitetene vil endringen være så liten at den vil få liten betydning.

Boliger og næring ut gjør en trafikkøkning på 1000- 1500 ÅDT avhengig av hvor mange kontorarbeidsplasser som etableres på HIB. Boligene utgjør en liten del av trafikkveksten. Kontorarbeidsplasser har en trafikkskapende effekt som er mer enn det doblete av en bosatt.

7.8 Annen infrastruktur og servicetilbud

Skoler og barnehager
Både Karljohansvern barnehage og den midlertidige skolen forutsettes avviklet i løpet av 2016, og er derfor ikke vektlagt spesielt i planforslaget.

Når disse legges ned blir det ingen skoler eller barnehager på Karljohansvern. Dette er i tråd med Horten kommunes intensjoner for området.

7.9 Teknisk infrastruktur

7.9.1 Energi og el

Tilrettelegging for alternative energikilder/fjernvarme skal vurderes i plansaker.

Horten kommune har allerede søkt og fått midler fra ENOVA for å lage en varmeplan for Karljohansvern, og dette arbeidet er satt i gang. Arbeidet er ikke en del av denne reguleringsplanen.

Da arbeidet med varmeplanen er i oppstart, vil det heller ikke være mulig å innarbeide elementer fra dette arbeidet i denne reguleringsplanen, og temaet er ut fra det pågående varmeplanarbeidet dette ikke belyst særskilt i dette planarbeidet. Men det kan være aktuelt å innarbeide elementer fra

varmeplanen ved senere revidering av reguleringsplanen. Det vil være viktig at de sterke verneinteressene i området ivaretas i varmeplanen og alle tiltak knyttet til dette.
Horten kommune har ikke opplyst om at det er høyspentkabler innenfor planområdet og ventes derfor ingen konsekvenser som følge av høyspent.

Skagerak Nett har gjort følgende vurdering av elforsyningen til området:

- Kapasiteten i nettet er god mot Horten industripark og en utvidelser i dette området vil ikke medføre større investeringer i nettet. Mindre investeringer som ny nettstasjon og kabler inn/ut kan være nødvendig avhengig av utvidelsens effektbehov. Ved en stor økning av effekt til ny industri vil Skagerak Nett vurdere kapasiteten i hvert tilfelle og ved behov forsterke nettet.
- Kapasiteten mot Sjømilitære Samfund er også god og effektøkningen knyttet til utvidelsen vurderes også som relativt liten. Det vil derfor ikke være nødvendig med forsterkninger i 11 kV nettet det.
- Kapasiteten mot boligområdene er også god og utbyggingen av disse vil ikke medføre større investeringer.

Skagerak Nett vurderer risikoen og sårbarheten for Karljohansvern som normalt god sammenlignet med tilsvarende områder andre steder i forsyningsområdet. En realisering av tiltakene vil ikke medføre en endring av risiko og sårbarhet for området. Dette gjelder dersom det ikke etableres effektkrevende(5+ MW) industri i industriparken, hvor Skagerak uansett vil vurdere hver enkelt tilkobling.

7.9.2 Vann og avløp

Horten industripark (HIP)

Planforslaget legger til rette for en videre utvikling av Horten Industripark. Dette vil innebære en viss fortetting, men konkrete planer er ikke utarbeidet. Horten Industripark tilrettelegger for ulik næringsvirksomhet innenfor sitt område, og ulike typer bebyggelse kan være aktuelt i framtida. Dette kan være kontorbygg, industrihaller og lagerbygg, samt et parkeringshus. Fordelingen mellom disse funksjonene er usikker, og det er ønskelig at planen tilrettelegger for en fleksibel utvikling av industriparken.

Ulike funksjoner vil ha svært forskjellig behov når det gjelder vann og avløp. Det er ut fra dette, og den generelle informasjonen som er tilgjengelig om dagens ledningsnett, ikke mulig å si hvor mye av dagens ledningsnett som eventuelt kan benyttes ved framtidig fortetting, og i hvor stor grad det vil være behov for utskifting/omleggінger. Det anbefales å foreta en tilstandsvurdering av eksisterende ledningsnett for videre planlegging.

Vann
Store deler av ledningene er lagt på midten av 80-tallet. Tilstanden på disse er ukjent. For å bedre sikkerheten og kvaliteten av vannet, bør det etableres ringsystem for hele området. HIP må ha nok vann for brannslukking og forbruk.

Når planene på HIP konkretiseres må det sjekkes om hovedledningsnettet utenfor industriparken kan levere nok vann med tilstrekkelig trykk til HIP. For å avdekke dette anbefales det å kjøre en modellering av dagens ledningsnett opp mot framtidige tiltak. Tilstandsanalyse og modellering av ledningsnettet vil være viktige verktøy for den videre planleggingen. I vestre del av dokk-området må det likevel påregnes full oppgradering av ledningsnettet, da ledningene ligger ugunstig til for fortetting.

Avløp

Spillvann går med selvfall til 4 pumpestasjoner i dag. Tilstanden og kapasiteten på disse ledningene samt pumpestasjonene er ukjent. Det må sjekkes om de kan benyttes videre/ gjenbrukes for fremtidig utbygging.

Overvann

Overvann ledes ut til sjø.

Skoleområdet med Kong Sverre, Nidaros og Freia

Det går en 150mm vannledning, støpejern, øst for eksisterende bygg, med retning nord-sør. Denne har stor nok kapasitet for vannforbruk og eventuelt sprinkelanlegg til nytt bygg. Det må i senere faser vurderes nærmere om eksisterende kum kan gjenbrukes, eventuelt utbedres. Det vil bli behov for å legge ny stikkledninger for vann og avløp samt for eventuelle sprinkelanlegg.
Det må antas at det er behov for å legge nytt spillvannsrør inn til eksisterende pumpestasjon. Pumpestasjonen må sjekkes for kapasitet og tilstand. Det kan være behov for oppgradering.

Vollmesterbrakka og Karljohansvern barnehage

Bygningsmassen skal bestå som i dag men reguleres til kombinert formål, og innvendig ombygging til bolig kan være aktuelt.

Vannledning i veg, 200mm støpejern, er lagt i 1941. Tilstanden på denne er ukjent, men på grunn av alder må oppgradering påregnes. Det samme gjelder avløpsnettet for byggene. Stikkledningene for vann er ikke tilpasset eventuelle behov for sprinkelanlegg.

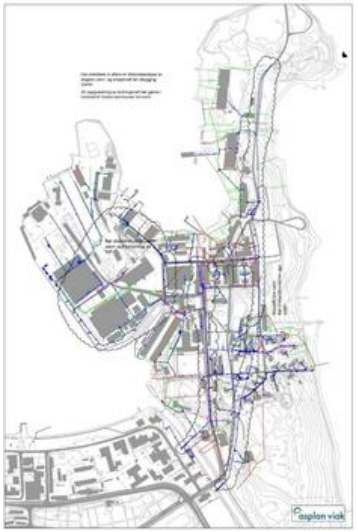
Vann og avløp på Karljohansvern – oppsummering av framtidig situasjon

Ut fra den tilgjengelige informasjonen om ledningsnettet, og manglende informasjon om konkret virksomhet som kommer, er det ikke mulig å si om dagens vann og avløpsnett er tilstrekkelig dimensjonert på lang sikt.

Det anbefales å utføre en tilstandsanalyse av dagens vann- og avløpsnett før utbygging starter i de enkelte områdene. Det bør også utarbeides en faseplan for hvilke delstrekninger som må og bør utbedres. Videre må vannforsyningsbehovet for HIP modelleres.

All oppgradering av ledningsnett bør gjøres i henhold til Horten kommunes VA-norm. Nye ledningsanlegg bør på grunn av tilgjengelighet, drift og vedlikehold plasseres i veg.

Kommunedelplan for Karljohansvern foreslår at økonomiske og andre ressursmessig konsekvenser av eventuelt kommunalt eierskap og kommunal drift av vann- og avløpsnettet på Karljohansvern avklares. Eierskap til anleggene er forhold som ligger utenfor dette reguleringsplanarbeidet.



7.10 Forhold omtalt i ROS-analysen

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og/eller ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jfr. Tabell 2 i ROS-analysen. Hendelser med slikt risikonivå, samt forslag til avbøtende tiltak og andre viktige tema i denne planen oppsummeres her. For den fullstendige versjonen henvises det til ROS-analysen.

7.10.1 Naturrisiko

Grunnforhold - rasfare/geotekniske forhold

Det er ikke utført geoteknisk fagkyndig vurdering i forbindelse med dette planforslaget da det antas at grunnforholdene er stabile og at området ikke er utsatt for skred, men det bør tas hensyn til faren for mindre utglidninger som følge av gravearbeider, bølgeerosjon, ekstremnedbør etc. Det henvises til ROS-analysen for utfyllende informasjon. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om geotekniske undersøkelser i forbindelse med tiltak. Dette forholdet er slik sikret i reguleringsplanen.

Aktsomhetskartet for radon viser moderat for nesten hele planområdet. Det er ikke registrert alunskifer. Det forutsettes at kommunen praktiserer at krav i TEK 10 § 13-5 må dokumenteres i hver enkelt byggesak.

Havnivåstigning og stormflo

Hele planområdet ligger nært sjøen, fra ca. 0 til 10 moh. Reguleringsbestemmelser fastsetter krav om at all ny bebyggelse i området skal ha nødvendig sikring mot stormflo i form av minimum byggehøyder og/eller nødvendige tekniske tiltak.

Horten kommune har vurdert at kotehøyden på +2,5 meter er tilstrekkelig kotehøyde for 1.etasje bygg for å sikre mot springflo og bølgepåvirkning. Dette er også høyden som er satt i Kommunedelplan for Karljohansvern. Høyden legges inn som et krav i reguleringsbestemmelsene. Det forutsettes at kommunen praktiserer at krav i TEK 10 § 7-2 må dokumenteres i byggesak.

7.10.2 Sårbare naturområder og kulturmiljøer

Naturverdier

Området innehar store naturverdier og det er viktig at disse ikke påvirkes negativt av tiltak i planen. Verdifulle naturområder og verdifull flora og fauna innenfor planområdet sikres gjennom hensynssoner og båndlagte områder angitt nedenfor, og disse verdiene anses derfor som tilstrekkelig sikret gjennom planen.

Hensynssoner/formål som sikrer viktige naturverdier:

1. Hensynssone for båndlegging etter lov om naturvern og tilhørende reguleringsbestemmelser (H720_1) - Karljohansvern plante- og dyrefredningsområde (Hortensskogen).
2. Hensynssone for båndlegging etter lov om naturvern og tilhørende reguleringsbestemmelser (H720_2) - Karljohansvern plante- og dyrefredningsområde (Sjømilitære samfunn).
3. Formål naturvern (VN1) - Skrotemark på Møringa.
4. Hensynssone for særlige angitte hensyn - bevaring naturmiljø (H560_1, H560_2 og H560_3) - Tre verdifulle trær ved Tivoli.
5. Fellesbestemmelser - forskriftsfredet vegetasjon (Misteltein og hule eiker) sikres gjennom fellesbestemmelser.

Kulturminner og kulturmiljø

Planarbeidet bygger på informasjon i kommunedelplanen og fredningsvedtak. Det er ikke gjort supplerende registreringer i forbindelse med dette planarbeidet. Det er to uavklarte automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, og ellers er det mange forskriftsfredete kulturminner.

Fredningsbestemmelser legger føringer for både de aktuelle områdene og enkeltbygg. Plankart og temakart viser bygninger med verneverdi (fredet, bevaringsverdig og listeført).

For eiendommer som eies av Forsvarsbygg bistår Forsvarsbygg nasjonale festningsverk (NFV) i saksbehandlingen. Søknader om dispensasjon fra kulturminneloven skal framlegges for Riksantikvaren (RA) til vurdering og godkjenning.

Kulturminner og kulturmiljø anses som godt sikret gjennom planen med hensynssoner og båndlagte områder og juridiske linjer og bestemmelser for bebyggelse og anlegg som skal bevares. Planen gir også føringer for ny bebyggelse og utvikling innenfor kulturmiljøet.

7.10.3 Teknisk og sosial infrastruktur

Vannforsyning og avløpsnett
For vurdering av vann- og avløpsnettet, se kapittel **Feil! Fant ikke referansekilden.**.

7.10.4 Virksomhetsrisiko

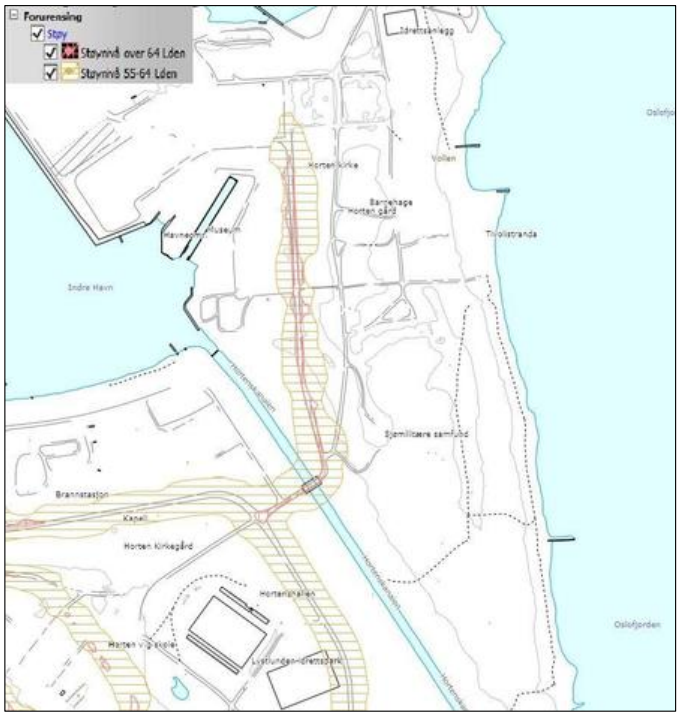
Forurensning i grunnen og i sjø
Planforslaget i seg selv vil ikke endre forholdene nå det gjelder forurensning i grunnen, men den eksisterende forurensede grunnen legger føringer i planen. Fyllinga på Møringa avsettes til hensynssone for annen fare (H390_1) og det skal ikke skje tiltak der. Forbudet mot tiltak fører til små konsekvenser da området reguleres til naturvern og uansett ikke skal bebygges.

Aktiviteten på HIP kan endres som følge av at det åpnes for noe fortetting i planforslaget. Denne aktiviteten må følge gjeldende lover og forskrifter, og skal derfor ikke føre til negative konsekvenser med tanke på forurensning. Det er satt i gang arbeid for å rydde opp i forurensede masser utenom dette planarbeidet.

Føringene fra overordnet plan videreføres i reguleringsbestemmelsene og ved eventuelle tiltak innenfor planområdet sikrer reguleringsbestemmelsene at grunnforurensningen vurderes, også forurensningen i sjø.

Støy (inkl. fra trafikk)
Det er ikke gjort støyberegninger i dette planarbeidet, men tas utgangspunkt i foreliggende soner fra kommuneplanen.

Trafikkstøy: Støysoner i kommuneplanens arealdel viser at et område langs Nedre vei vil ligge i gul og rød støysone. Gul støysone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Områdene dette gjelder er omfattet av fredning, og det er slik ikke aktuelt å etablere nye boliger i dette området. Planen legger til rette for at dagens bruk videreføres (boliger, kirke, kontor/ næring), men legger ikke opp til etablering av nye boliger i den aktuelle sonen.



Figur 7.27: Støysonekart for trafikkstøy (Kilde: Horten kommunes web-karttjeneste).

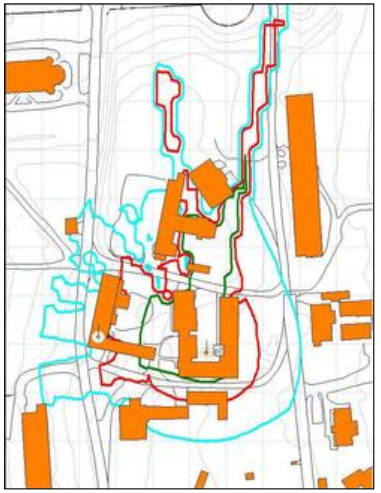
Annen støy: Endret arealbruk for Karljohansvern barnehage og Vollmesterbrakka til kombinert formål kontor med åpning for boligformål er vurdert på et overordnet nivå.

Støyvurdering gjort i forbindelse med Reguleringsplan for Horten gård er brukt som grunnlag. Støyrapporten viser at det er høye støyverdier utenfor fasade ved utendørskonserter. Musikk innendørs på Horten gård er også forhold som kan spille inn for naboer, avhengig av om Horten gård ønskes benyttet kun til bar-musikk innendørs eller også til disko/konserter.

Ut fra dette vurderes det at det kan være store utfordringer ved å etablere rent boligformål i barnehagebygningen og trolig også vollmesterbrakka.

Konserter er imidlertid en aktivitet som skjer sporadisk og som det kan planlegges med/ forhåndsvarsles. Her vil kommunens vurdering av Folkehelseloven avgjøre konkret hvilken arealbruk som kan tillates i de ulike delene av bygningene, ikke bare NS 8175/T-1442.

Planen gir åpning for boligformål for disse bygningene i bestemmelsene. Detaljering og konkretisering av endelig bruk i de ulike delene av bygningene må skje i senere planfaser.



Figur 7.6: Figur fra rapport for Reguleringsplan for Gamle Horten gård. Kartlegging av støykoter i nabolag i 4 m beregningshøyde over mark. Grønn, rød og turkis linje viser ekvivalent støynivå 70, 65 og 60 dB.

Det må stilles krav om dokumentasjon av støybildet i forhold til den spesifikke arealbruken i forbindelse med konkretisering av tiltaket. Mulighet for støyisolering av bygningene må også vurderes konkret i forbindelse med tiltaket og aktuell bruk.
Støy er ivaretatt i reguleringsplanen ved bestemmelser som skal ivareta støyproblematikken ved nye tiltak. Det kan være konflikt mellom dagens bruk/vernehensyn og retningslinjer for støy. Etablering av støyskjermer eller fasadeisolering /støyisolerende vinduer kan gå på tvers av fredningsbestemmelsene, og det legges derfor opp til at hensynet til vern skal gå foran støykrav i dette spesielle området. Støyskjermer bør unngås ut fra hensynet til vern.

Skog- og lyngbrann
Skog-/lyngbrann i plante- og dyrefredningsområdet (Hortensskogen) og tilliggende friområder kan ikke utelukkes og kan få store konsekvenser da det er svært viktige naturverdier i området. Det er viktig med god brannberedskap dersom det skulle oppstå brann. Det må tas høyde for behov for brannvann ved dimensjonering av VA anlegg.

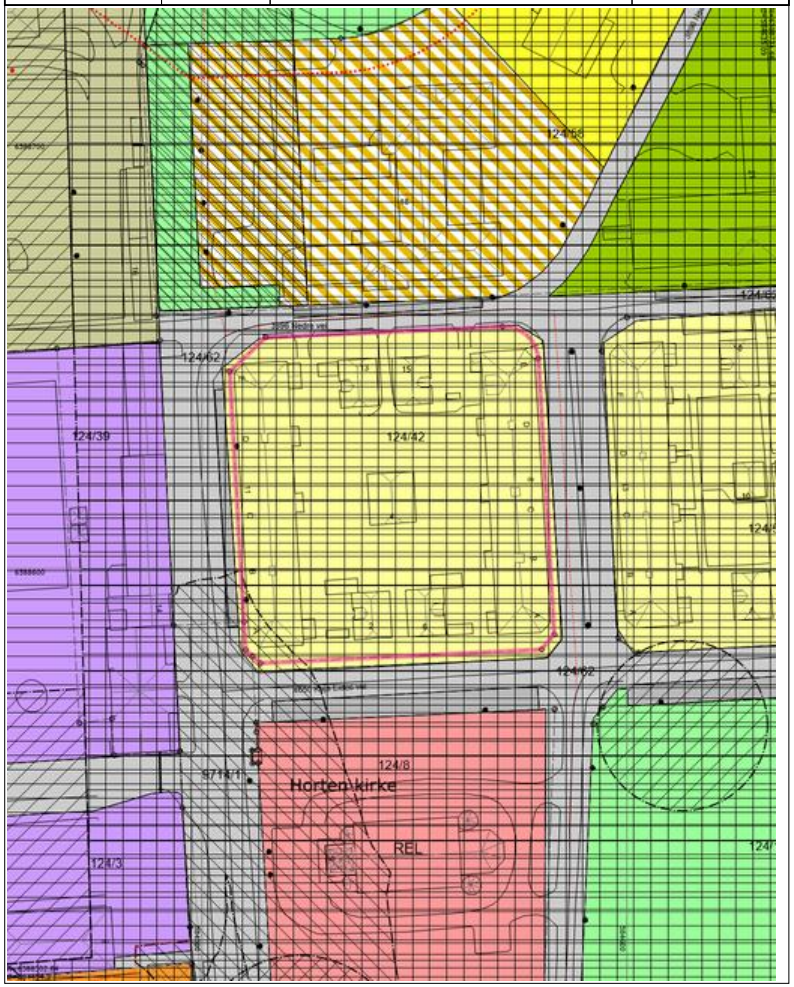
Trafikksikkerhet - ulykke med farlig gods, i av-/påkjørsler eller med gående og syklende
For vurdering av trafikksikkerhet, se kapittel **Feil! Fant ikke referansekilden.**.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 124	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre vei 11B 3183 HORTEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

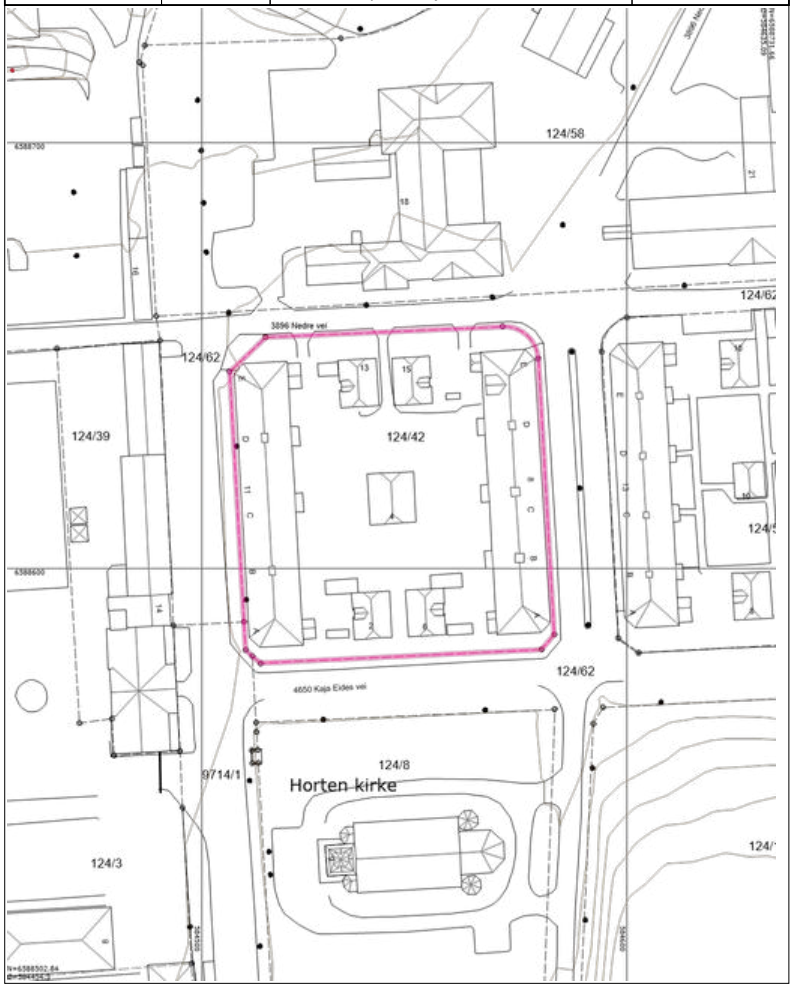
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Byggegrense
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Gul sone iht T-1442
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Forsvaret - Nåværende
- Høydekurve
- Annen sikring
- Nøyaktig grensepunkt
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for sikringsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Turdrag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Skap
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Rød sone iht T-1442
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende

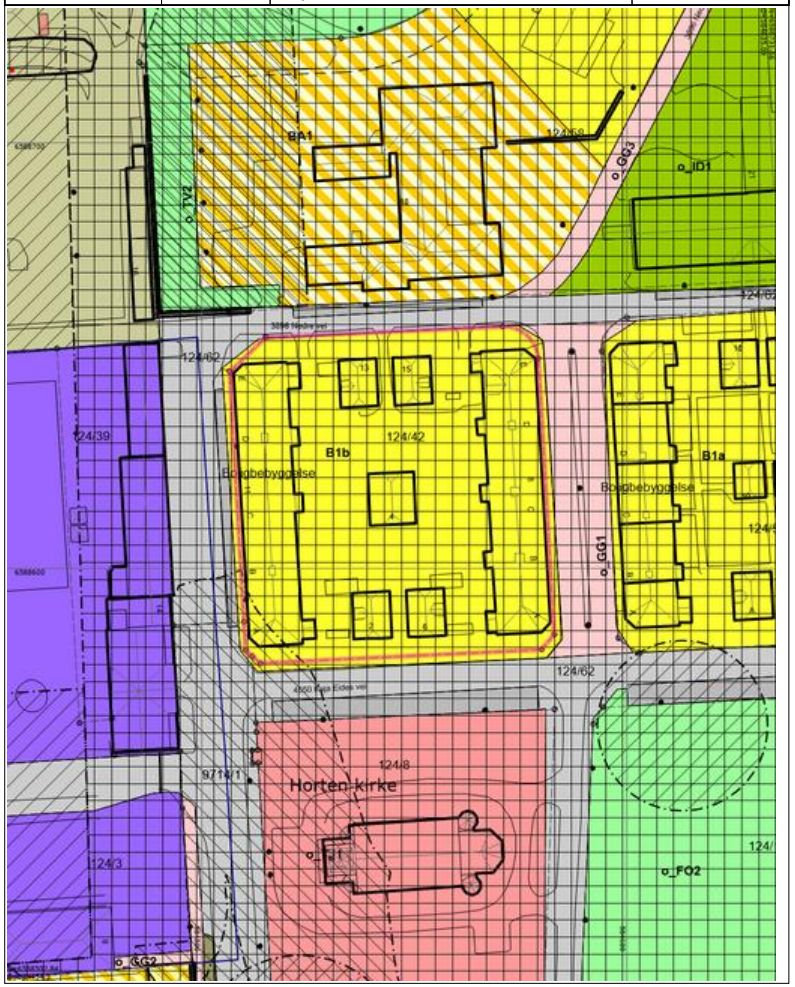
Horten kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 124	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nedre vei 11B 3183 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:	Kommunedelplan Karljohansvern			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- KpOmråde gjeldende
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Skap
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Høydekurve

Horten kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 124	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nedre vei 11B 3183 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:	Karljohansvern			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Andre sikringssoner
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Andre sikringssoner
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Turveg
- Friområde
- Forsvaret
- Høydekurve

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**124**	**42**	**0**	**0**	Kaja Eides vei 2, 3183 HORTEN Kaja Eides vei 4, 3183 HORTEN Kaja Eides vei 6, 3183 HORTEN Nedre vei 11A, 3183 HORTEN Nedre vei 11B, 3183 HORTEN Nedre vei 11C, 3183 HORTEN Nedre vei 11D, 3183 HORTEN Nedre vei 11E, 3183 HORTEN Nedre vei 13, 3183 HORTEN Nedre vei 15, 3183 HORTEN Øvre vei 8A, 3183 HORTEN Øvre vei 8B, 3183 HORTEN Øvre vei 8C, 3183 HORTEN Øvre vei 8D, 3183 HORTEN Øvre vei 8E, 3183 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan Karljohansvern (18.6.2007)	
Båndlegging etter lov om kulturminner	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	5488.97m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	5483.75m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	103.93m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	5488.97m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00385	Karljohansvern (22.6.2015)	Båndlegging etter lov om kulturminner	5488.97m^2
	3901 00385	Karljohansvern (22.6.2015)	Boligbebyggelse	5483.75m^2
	3901 00385	Karljohansvern (22.6.2015)	Gul sone iht. T-1442	103.93m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00367	Indre havneby (13.5.2013)
H0120-1	Bromsjordet - del 1 (3.11.1978)
00363	Horten gård (9.11.2022)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

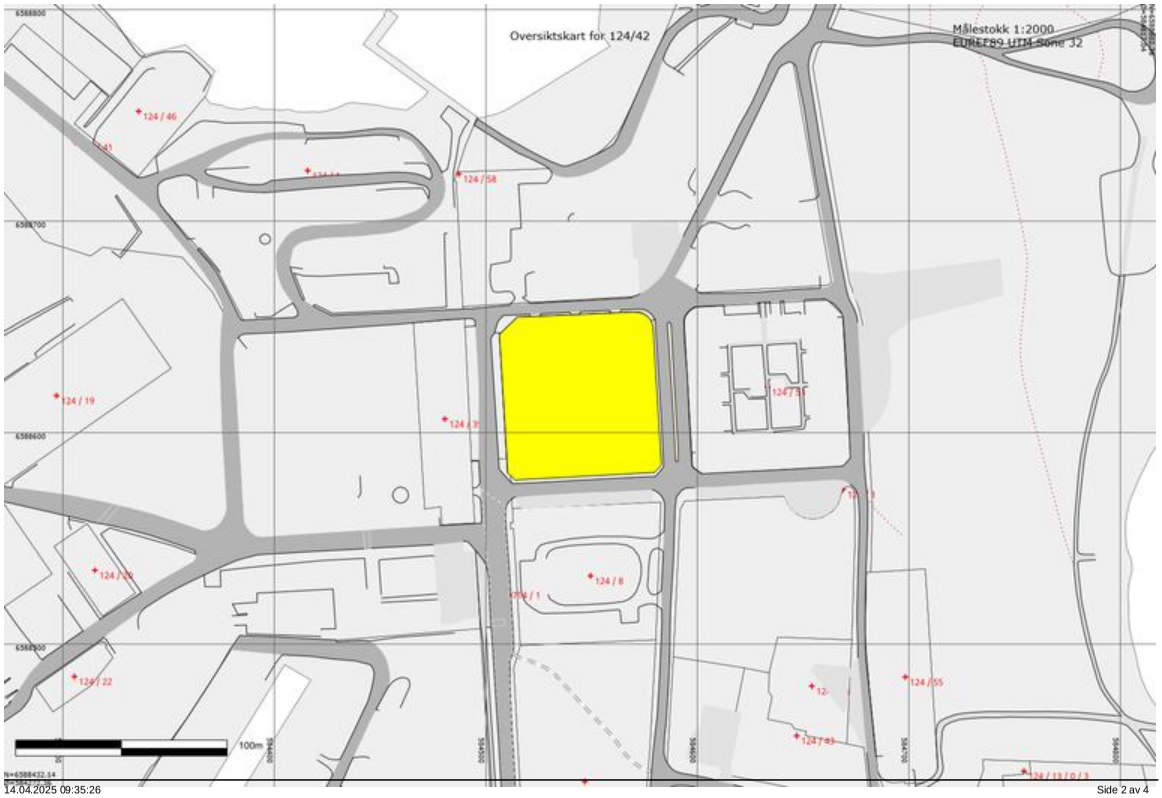
Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**124**	**42**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

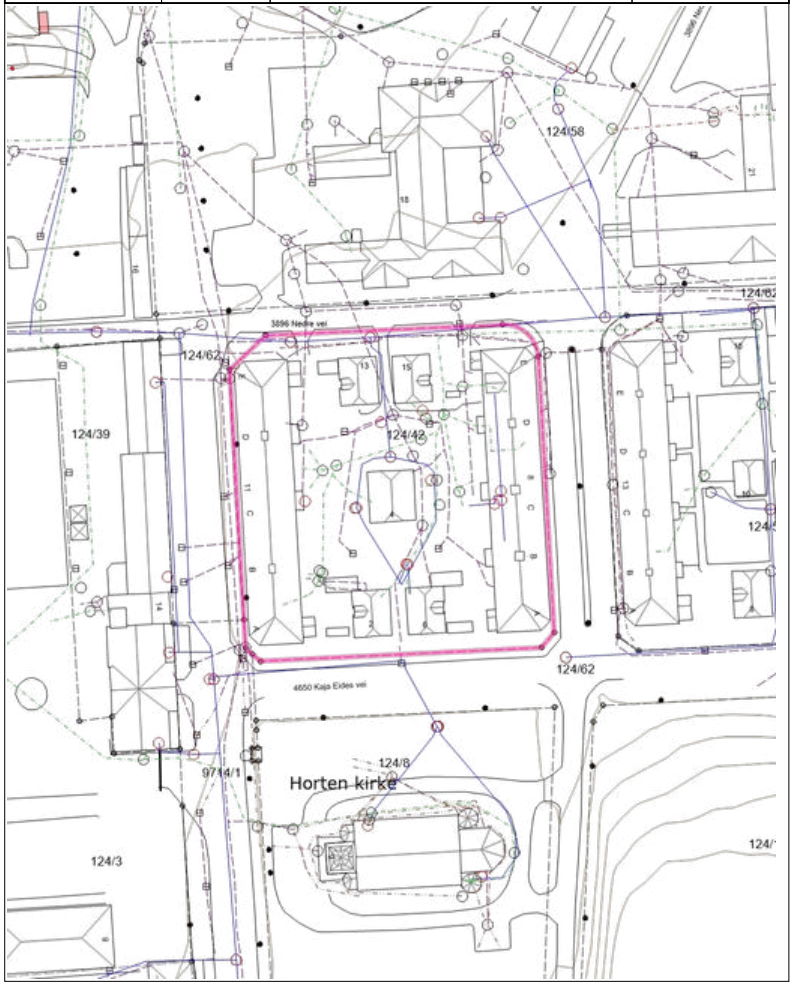
Areal: 5489,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6588617,07 Øst: 584544,59

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6588587,42	584509,96	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			58,94	Ikke hjelpelinje		13	
2	6588646,26	584506,54	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			11,68	Ikke hjelpelinje		13	
3	6588654,33	584514,99	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			55,80	Ikke hjelpelinje		13	
4	6588656,85	584570,73	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	7,98
			12,46	Ikke hjelpelinje		13	
5	6588649,32	584579,07	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			64,97	Ikke hjelpelinje		13	
6	6588584,46	584582,86	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			4,60	Ikke hjelpelinje		13	
7	6588580,93	584579,91	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			66,16	Ikke hjelpelinje		13	
8	6588577,64	584513,83	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,55	Ikke hjelpelinje		13	
9	6588579,35	584511,94	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			2,16	Ikke hjelpelinje		13	
10	6588580,81	584510,35	Ikke spesifisert	Ukjent	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,62	Ikke hjelpelinje		13	

Horten kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 124	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nedre vei 11B 3183 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Brannventil
- Sandfangskum
- Drensledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Høydekurve
- Kran
- Sluk
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Skap
- Takkant
- Veranda
- Vegbom
- Kum - annen eier
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**124**	**42**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	5489	5493,1	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.06.2004	Nei	Nei	Nei			Nord: 6588617,07 Øst: 584544,59 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			124/42	0
Oppmålingsforretning	11.05.2021	03.06.2021	20/21		124/54	0
					124/15	0
					124/57	0
					124/16	0
				Avgiver	124/4	-2313
					124/11	0
					124/48	0
				Mottaker	124/62	21050,7
					124/42	0
					124/58	0
					124/14	0
					124/44	0
					124/33	0
					124/7	0
					124/39	0
					124/55	0
					9714/1	0
					124/28	0

					124/31	0
					124/38	0
					124/35	0
					124/12	0
					124/49	0
				Avgiver	124/1	-18737,6
					124/36	0
					124/8	0
					124/51	0
					124/10	0
					124/32	0
					124/43	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			124/42	0
Kart- og delingsforretning	07.10.2004		M 6894	Avgiver	124/1	-5493,1
				Mottaker	124/42	5493,1

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
161693111	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nedre vei	11	B		Nord: 6588599 Øst: 584514 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Stemmekrets 1-Horten Postnummerområde 3183-HORTEN SKOLEKRETS 8-Sentrum Grunnkrets 707-Karl Johansvern - Øyene

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 37/04 M-Målebrevsnummer: 6894

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
5489	Nord: 6588617,07015407 Øst: 584544,58999471 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

BYGNINGER: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

KOMMENTARFELT:

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 14.04.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	124	Bruksnr.	42	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Nedre Vei 11B						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler		

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2025
Restanse:	kr 0 + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	13 907 Kr

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr gjelder for 10 boenheter

Informasjon om eiendomsskatt

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

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 14.04.2025

Kommunale gebyr

Gårdsnr.	124	Bruksnr.	42	Festenr.	0	Seksjonsnr.	73
Adresse	Nedre Vei 11B						

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	13 907,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr gjelder for 10 boenheter

Informasjon om eiendomsskatt

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

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

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0078/25
Vår referanse: 3728804/26200474
Bestilling: C3 2025-04-15 (6) 79

Dato
15.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
806591	200	6.10.2008	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	124	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

KARLJOHANSVERN ORLOGSSTASJON - HORTEN KOMMUNE
GNR.124, BNR. 1, 3, 4, 7 (sek.nr 1,2), 8,10,11,16 (sek.nr 1,2,3,4), 29, 30, 31, 35, 36, 38, 39, 42,43 –
GNR. 125, BNR. 209, 331, 336 - GNR. 129, BNR 260, 336

VEDTAK OM FREDNING AV OMRÅDER MED HJEMMEL I KULTURMINNELOVEN § 19 JF § 22 AV 27. MARS 2008

"I medhold av Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 19, jf § 22, fatter Riksantikvaren herved vedtak om å frede områder i tilknytning til fredete byggverk og anlegg på Karljohansvern Orlogsstasjon, Horten kommune, jf Forskrift om fredning av deler av Karljohansvern 18. oktober 2000 og Forskrift om fredning av bygninger og anlegg i Verneplan for Karljohansvern Orlogsstasjon 31. mai 2006".

Omfanget av fredningen
Vedtaket om fredning etter kulturminneloven § 19 omfatter følgende områder avmerket på vedlagte kart:
F1. Området utgjør den sentrale delen av marinebasen og inneholder samfunnsområdet, deler av verftsområdet og viktige forsvarsverker med forterreng. Innenfor området finnes svært mange fredete byggverk og anlegg, i tillegg er det veiføringer, plasser, åpne områder osv, som utgjør en viktig del av miljøet.
F2: Området omfatter et mindre areal omkring kalkovnene på Møringa. Kalkovnene er verdifulle kulturminner som i dag står løsrevet fra sin opprinnelige sammenheng og inngår i et bygningsmiljø uten andre fredningsobjekter.
F3: Batteriet på Møringa utgjør en av de viktige fortifikasjonene på Karljohansvern. Fredningsområdet omfatter en mindre sone omkring det fredete batteriet.
F4: Området omfatter den tidligere frittliggende øya Vealøs og fortet Norske Løve. Hele den opprinnelige øya omfattes av områdefredningen..
F5: Området omfatter vestre del av Mellomøya. Området består av et meget homogent miljø av arbeidshus for produksjon, behandling og lagring av ammunisjon, samt tilhørende oppsynsmannsbolig.
F6. Området omfatter søndre del av Mellomøya. Området består av ammunisjonsmagasiner og tidligere lokomotivstall som har fungert i tilknytning til ammunisjonsbehandling på øya.
F7: Området omfatter et eldre kulturmiljø omkring Strømsundet. Krutthuset, oppsynsmannsboligen, Masteberget og kjølhalingskaia utgjør sammen et fredningsverdig kulturmiljø som dokumenterer seilskutenes tid i sjøforsvaret.
F8: Området omfatter området omkring Mastedammen på Østøya. Mastedammen må sees i sammenheng med kulturminnene i område F7. Omkring Mastedammen finnes et nyere bygningsmiljø av fredete minemagasiner.
De områdene som er omfattet av dette vedtaket om fredning etter § 19 er markert med diagonal skravering og merket med fortløpende nummer F1 - F8 på vedlagte kart.

Doknr: 806591 Tinglyst: 06.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Formålet med fredningen
Karljohansvern Orlogsstasjon er i nasjonal sammenheng et enestående anlegg med en vesentlig historisk betydning. Orlogsstasjonen ble grunnlagt som Horten Værft i 1819 kort etter unionsinngåelsen med Sverige og hadde en sentral plass i forsvarsplanene for det nye Norge. Marinebasen og verftet har vært sentrale drivkrefter i framveksten av Horten by.
Formålet med områdefredningen på Karljohansvern er å bevare virkningen av fredete bygninger og anlegg i et militærhistorisk landskap fra de siste 150 års historie. Områdefredningen bidrar til å bevare og forvalte anlegget som en helhet, og opprettholde og styrke den visuelle og funksjonelle sammenhengen mellom ulike deler av Karljohansvern og mellom enkeltobjekter innenfor fredningsområdene.
Fredningen sikrer områder rundt fortifikatoriske anlegg, forterreng, bygninger, foruten hager, parkanlegg og deres innbyrdes sammenheng, samt kulturhistoriske verdier og vitenskapelige interesser knyttet til Karljohansvern orlogsstasjon som helhet.

Fredningsbestemmelser
Fredningsbestemmelsene er utformet i samsvar med fredningens formål og gjelder i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser om fredning av område rundt fredet kulturminne jf. kulturminneloven § 19.

1. Det er ikke tillatt å rive, bygge om eller endre elementer som murer, trapper, grusganger osv.

2. Innenfor de fredete områdene må det ikke settes i verk tiltak, bruksendringer eller virksomhet som kan forandre områdets karakter eller som på annen måte er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Bestemmelsen gjelder også alle former for oppføring av nye byggverk eller anlegg, utvidelse av vei eller parkeringsplass, planering, utfylling og andre landskapsinngrep. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer jf pkt. 5 nedenfor.

3. Det er ikke tillatt å fjerne større trær, busker eller andre tiltak som vil kunne endre områdenes karakter i vesentlig grad. Når det blir nødvendig å fornye trær eller busker, skal samme type benyttes og plantes på samme sted. Trær som må felles på grunn av sykdom, skade eller alder, skal erstattes med så store trær som mulig

4. Fylkeskommunen kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra fredningen og fredningsbestemmelsene for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturminnet, jf. kulturminneloven § 19 tredje ledd.

5. Landskapselementer og/eller konstruksjoner kan tilbakeføres til opprinnelig eller tidligere utseende under forutsetning av at tiltaket kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon fra kulturminnemyndigheten.

6. Det kan utarbeides skjøtselsplan med presisering av fredningsformål og nærmere retningslinjer for forvaltningen av hele eller deler av fredningsområdene. Forvaltningsplan skal være godkjent av Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/806591/200
Uthentet 2025-04-15 10:27

Følger av fredningen
Når det gjelder behandlingen av fredete områder, viser vi til kulturminneloven § 19 og fredningsbestemmelsene ovenfor.

I henhold til kulturminneloven § 19 tredje ledd, kan departementet i særlige tilfelle gi dispensasjon fra fredningen og fredningsbestemmelsene for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i de fredete områdene. Denne dispensasjonsmyndigheten er delegert til fylkeskommunen med Riksantikvaren som klageinstans, jf Ansvarsforskriften § 12 nr 2.

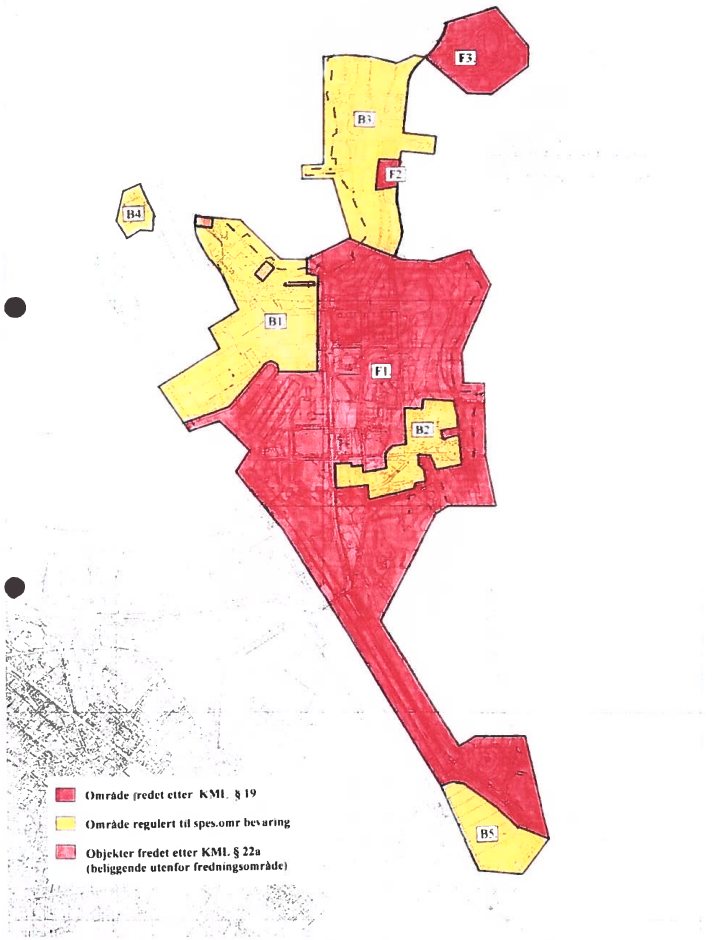
Fredningen innebærer at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig skjøtsel /vedlikehold, jf kulturminneloven § 19 tredje ledd. Eksempler på dette kan være oppsetting av gjerder, skilt, lysarmatur, beplantning eller endring av belegg/dekke. Søknad om tillatelse skal sendes fylkeskommunen som avgjør om tiltaket kan iverksettes, og eventuelt på hvilke vilkår. Ved tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, eller hvordan fredningsbestemmelsene skal forstås, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

Det er eier som har ansvar for skjøtsel av eiendom innenfor fredet område. For private eiere er det anledning til å søke kulturminnemyndighet om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider . For mer informasjon viser vi til Riksantikvarens informasjonsblader 10. *1. Kulturminneloven §§ 15 og 19. Saksbehandlingsregler.* www.riksantikvaren.no.

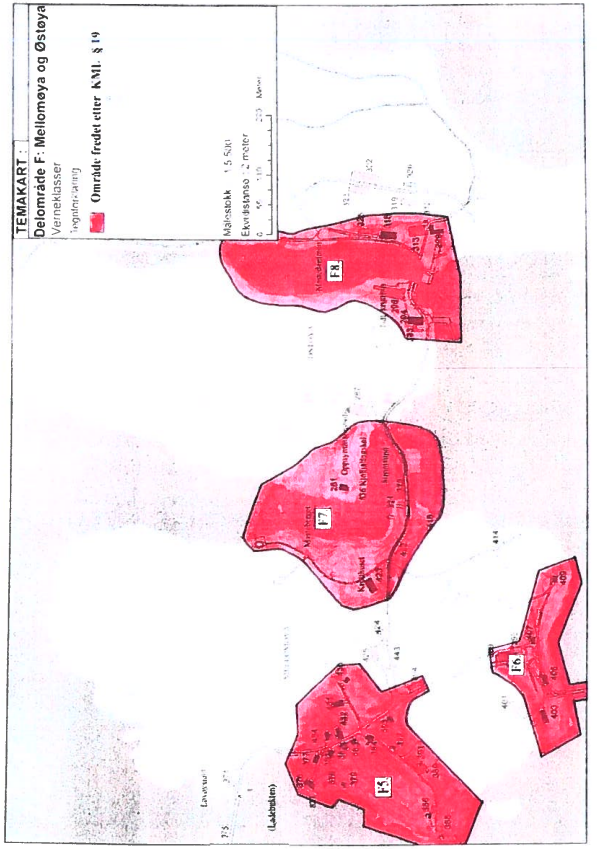
Nils Marstein
riksantikvar

Unni Grønn

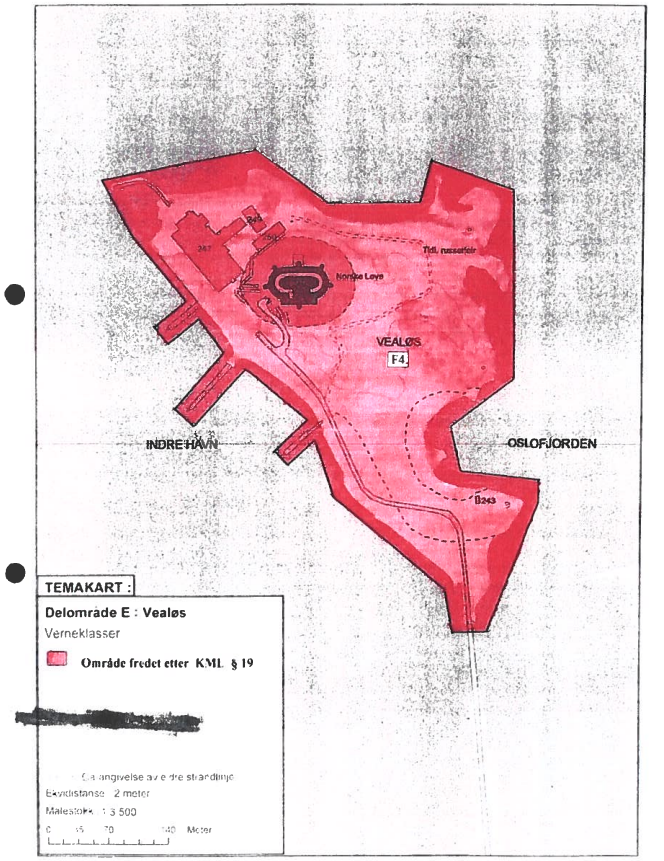
Vedlegg: Kart over de fredede områdene



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/806591/200
Uthentet 2025-04-15 10:27



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/806591/200
Uthentet 2025-04-15 10:27



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2008/806591/200
Uthentet 2025-04-15 10:27

SAKSBEHANDLER
Ann Ingeborg Bye Diesen

INNVALGSTELEFON

TELEFAX
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF
06/01838-15

DERES REF
2082654/

DERES DATO

VÅR DATO
30.9.2008

Ark B - Bygninger
79 (Horten) Horten _ Ve

Statens kartverk - Tinglysningen

3507 HØNEFOSS

[redacted]

KARLJOHANSVERN ORLOGSSTASJON–HORTEN KOMMUNE NR124,BNR1, 1-F1,3,4,7,8,10,11,16,29,30,31,35,36,38,39,42 – GNR 125,BNR 209,331,336 – GNR 129, BNR 260,336 - GNR 9714,BNR1.VEDTAK OM FREDNING AV OMRÅDER MED HJEMMEL I KULTURMINNELOVEN § 19 JF § 22

TINGLYSING AV FREDNINGSVEDTAKET/RETTING AV DOKUMENT

Viser til deres brev med vedlegg datert 14. juli d.å. (ref vedlagt kopi) samt vårt tidligere brev i saken til Dem av 8. juli s.å.

På bakgrunn av henvendelse til Horten kommune er følgende rettinger foretatt :

1) Gbnr 124/7 har seksjon nr 1 og 2
2) Gbnr 124/16 har seksjon nr 1,2,3 og 4
3) Gbnr 124 /1-F1 er endret til gbnr 124/43
4/ Gbnr 9714/1 : broparsell over kanalen ved innkjøringen til Karljohansvern ; her opplyser kommunen at veivesenet ikke ønsker å ha målebrev på sine veieiendommer og det kan derfor i følge vår jur. avd. bli aktuelt å ivareta notabiliteten på annen måte (ev ved å merke broen slik at det fremgår at den er fredet). Gbnr 9714/1 er fjernet fra tinglysingsdokumentet, men det kan altså være at vi kommer tilbake til saken dersom det likevel skulle bli aktuelt å tinglyse (initiativet må ev komme fra kommunen)
. Det er imidlertid viktig at rettsvernet i forhold til 3.mann nå bringes i orden for de øvrige eiendommene.

Vennlig hilsen

Alexander Ytteborg (e.f.)
~~seksjonssjef~~

Riktig kopi bekreftes

Ann Ingeborg Bye Diesen

Vedlegg: 3

Kopi til:Horten kommune,v/geodataavd., Postboks 10, 3191 Horten
Statens Vegvesen, region øst, 2605 Lillehammer

Postadresse
Riksantikvaren
Dronningens gate 13
Postboks 8196 Dep
0034 Oslo
Tlf. 22 94 04 00

A 1251

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0078/25
Vår referanse: 3728805/26200479
Bestilling: C3 2025-04-15 (6) 78

Dato
15.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
480328	200	27.2.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	124	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

975 950 662

Tinglysingsgjenpart

Erklæring om atkomst/parkering - Karljohansvern

Eiere av eiendommen med gnr 124 bnr 42 skal ha rett til adkomst over gnr 124 bnr 1 ut til offentlig vei Nedre vei (9714/1) og rett til 20 parkeringsplasser på gnr 124 bnr 1 (se vedlagte kartutsnitt).

Ovennevnte vei og atkomstrett forutsetter at eiere av gnr 124 bnr 42 har ansvar for en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av den atkomst som skjer over eiendommen med gnr 124 bnr i Horten kommune.

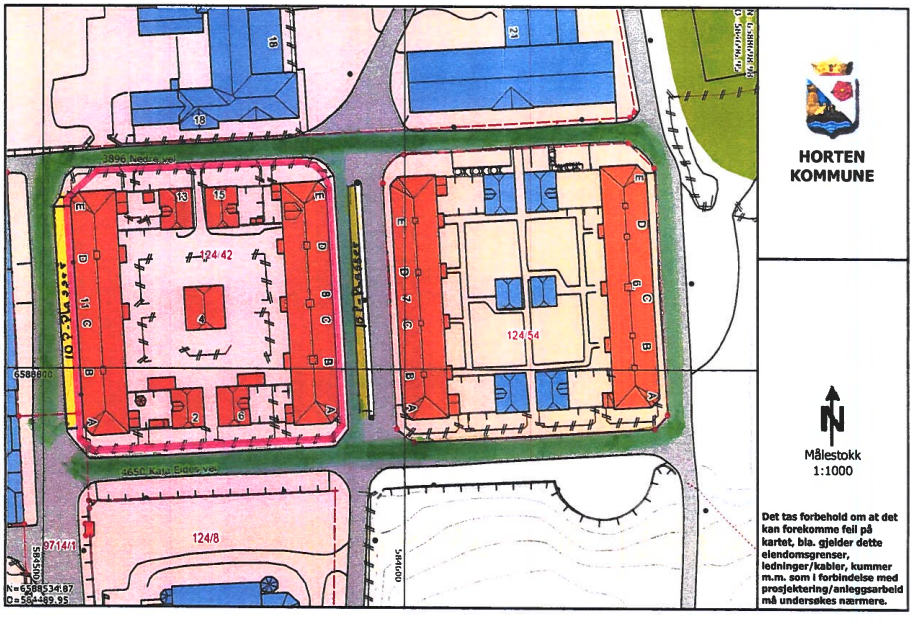
Oslo, den 15 feb 2018

Doknr: 480328 Tinglyst: 27.02.2018
STATENS KARTVERK

Staten v/Forsvarsdepartementet
v/Forsvarsbygg
org nr 975 950 662

Trond Eliassen
Seksjonssjef
Prosjekt og avhending

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/480328/200
Uthentet 2025-04-15 10:27



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0078/25
Vår referanse: 3728803/26200469
Bestilling: C3 2025-04-15 (6) 77

Dato
15.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7061	28	26.11.2004	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	124	42	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til: DnB NOR Næringsmegling AS

Tinglysingsgjenpart
TINGLYST
26 NOV. 2004
HORTEN TINGRETT
DAGBOKNR. 7061

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0701	Horten	124	42			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [X] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Boligeiendom [ ] F Fritidseiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Fritligg. enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokkleilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 12.000.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 12.000.000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
[redacted]	Staten v/Forsvarsdepartementet	1/1

Doknr. 7061 Tinglyst 26 11 2004 Emb. 028
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	PREMIERLØYTNANTENS BORETTSLAG	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Bygningene vil bli fredet ved forskrift i henhold til lov om kulturminner av 9 jun 1978 § 22a jfr §15 jfr Riksantikvarens brev av 8 nov 2002. Fredningen vedtas som forskrift og kan ikke påklages. Fredningen vil bygningenes eksteriør og interiør. Bygningene skal behandles som fredet mens fredningssaken pågår. Forsvaret forbeholder seg rett til å ha liggende eksisterende ledninger, rør og kabler samt rett til fremtidig vedlikehold av disse på gnr 124 bnr 42 i Horten kommune.

Dato	Utstedors underskrift	Kjøpers underskrift
02.11.2004		

Nr 700047E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd

	Dato
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Oslo, den 03.11.2004

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Staten v/Forsvarsdepartementet v/Skifte Eiendom Øst Per Thune - Distriktssjef

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

6) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift	Kjøpers underskrift
02.11.2004		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/7061/28
Uthentet 2025-04-15 10:27
Side 3 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshaver?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted	Dato
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnummer/Org. nr. (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

6) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Notat:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart såvidt på tinglysingsgebyr og dokument-avgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfeiemumer (uhr) kan det for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er innfritt til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å yise ut dette beløpet. Fritt salgsverdiavgiftsgrunnlag skal yises ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fyses regle gjelder ut skal salgsverdiavgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgift. vedtektes § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Fetet kan skyldes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugift/ugiftevilde, og samlykkedelingen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av bensmann, bensmannskontor, advokat, autorisert skadetaksator og autorisert eiendomsmegler.
8) Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, fordeling, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

Dato	Utstedors underskrift	Kjøpers underskrift
02.11.2004		

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 25-0078/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre vei 11B 3183 HORTEN

Betegnelse: Gnr 124, bnr 42 i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no