PRIVATMEGLEREN
HORTEN

EDVARD MUNCHS GATE 31 B

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Edvard Munchs gate 31 B, 3179 Åsgårdstrand
Gnr. 2, Bnr. 763, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260052

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Martin Brudal Samuelsen

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 977 58 307

E-post: martin.brudal.samuelsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Kjedehus

Edvard Munchs gate 31 B , 3179
ÅSGÅRDSTRAND

HORTEN kommune

gnr. 2, bnr. 763

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21609-1725 **Eiendomsverdi ref nr:** PY7481

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

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.

Holmane AS



Rapportansvarlig



Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig over to etasjer oppført i tre over ringmur med støpt plate fra 1988
Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.
Det bør påregnes noe modernisering av boligen for å treffe dagens standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Kjedehus - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2009, lakkert/oljet hovedytterdør fra 2018 og malt balkongdør i tre fra 2018.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.
Treverk på terrassen har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av fliser og tepper. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Måling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling er foretatt ved/i Bunnsvill i luke mot innkassert del mot synlig fjell i kjellerbod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.
Innvendig har boligen malte dører.
Boligen varmes opp ved hjelp av varmepumpe, vedovn, elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme i deler av boligens oppholdsrom.

VÅTROM Gå til side

Bad i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill bak dusjkabinett og hull er tatt i kjellerstue ved pipe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

Bad/vaskerom i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsoner er mot vegg med fastmontert kjøkkeninnredning og vegg mot naboleilighet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom i kjeller.
Kjøleromsaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og luftespalte i vinduer.
Varmepumpe luft til luft, montert i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling/fjell.
Dreneringen er fra 1988.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Skrånende tomt med opparbeidet asfalt, belegningsstein og prydbusker/hekk.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

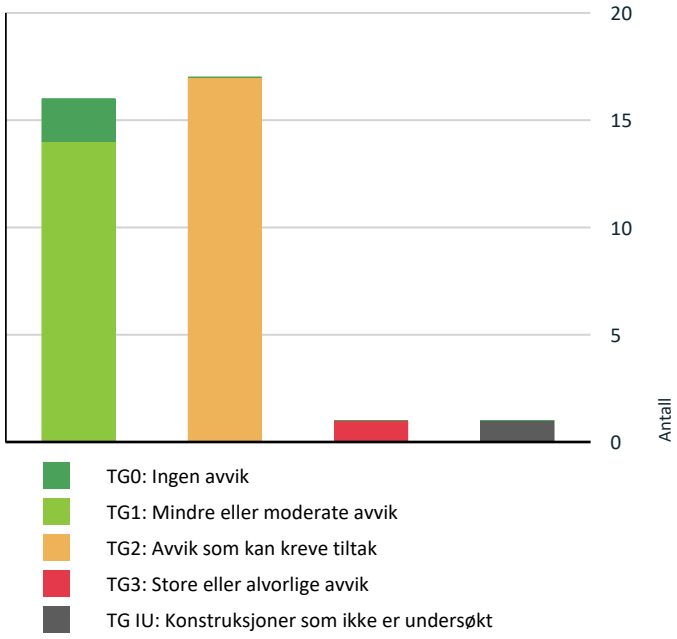
Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

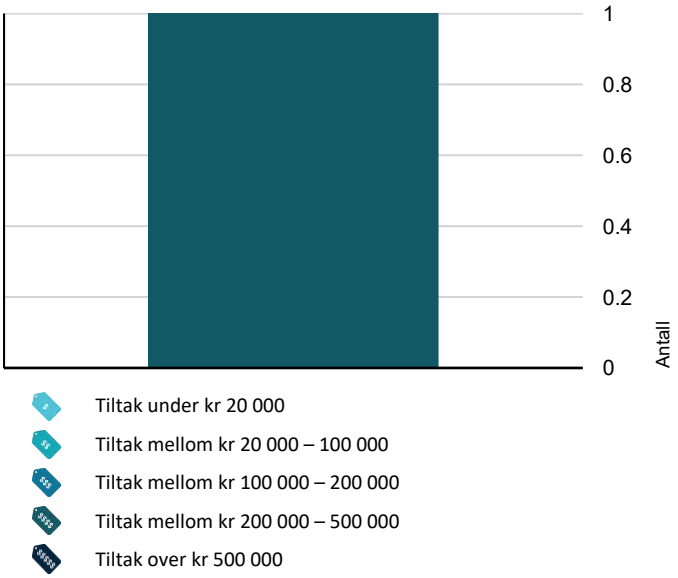
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det tas spesifikt forbehold om at alle konstruktive deler av bygget er utørt etter gjeldende krav ved oppførings tidspunktet og er derfor ikke vurdert av den bygningskyndige. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > kjeller > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold for å forlenge levetiden.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader.
Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledningen, økt fare for skader i veggkonstruksjonen, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak må påregnes for å unngå eventuelle fukt/kondensproblemer rundt varmepumpen som er plassert i himlingen.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold på vinduene for å opprettholde forventet brukstid.
Dersom tiltak/vedlikehold ikke utføres, vil dette føre til økt slitasje og redusert levetid på vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2009, lakkert/oljet hovedytterdør fra 2018 og malt balkongdør i tre fra 2018.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør i kjeller tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på både dør og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.
Treverk på terrassen har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av fliser og tepper. Veggene har tapet, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar

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.

Tilstandsrapport

Det er målt 16mm høydeforskjell gjennom rommet.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Andre tiltak:

Ytterligere vurderinger er ikke gjort og det vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Måling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling er foretatt ved/i Bunnsvill i luke mot innkassert del mot synlig fjell i kjellerbod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist synlig vann på fjell som er å anse som normalt, men dette gir en økt risiko for fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å holde konstruksjonen under oppsyn for å avdekke eventuelle behov for tiltak ved behov.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på både dør og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp ved hjelp av varmepumpe, vedovn, elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme i deler av boligens oppholdsrom.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill bak dusjkabinett og hull er tatt i kjellerstue ved pipe.

Tilstandsrapport

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og alder på løsningene medfører økt usikkerhet og risiko for at membran og sluk ikke lenger har tilfredsstillende funksjon. Innhent dokumentasjon eller foreta ytterligere undersøkelser for å påse at rommet har tilfredsstillende membran.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i våtsoner er mot vegg med fastmontert kjøkkeninnredning og vegg mot naboleilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l



SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleromsaggregat.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og luftespalte i vinduer.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, montert i stue.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988 Originalt anlegg fra da bygget ble satt opp, med enkelte oppgraderinger gjennom årene.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Eier opplyser om at det foreligger samsvarserklæring for de arbeider som er utført i deres eie.

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

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?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling/fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt med opparbeidet asfalt, belegningsstein og prydbusker/hekk.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

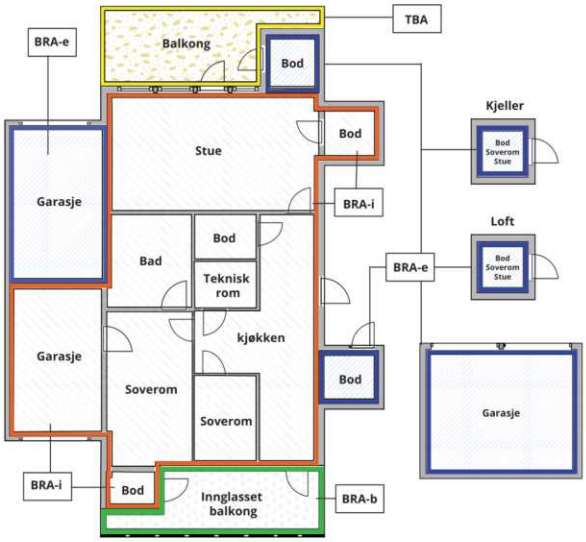
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

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)
kjeller	69			69		2	71
1. Etasje	79			79	50		79
Loft							
SUM	**148**				**50**	**2**	**150**
SUM BRA	**148**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
kjeller	Kjellerstue, bad, vindfang, bod, garasje, kjølerom		
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, vindfang		
Loft	Kryploft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bruk og planløsning av boligen gjenspeiler ikke dokumenter i den kommunale saksmappen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Trine Haugsmark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	2	763		0	212.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Edvard Munchs gate 31 B

Hjemmelshaver
Haugsmark Trine, Haugsmark Truls Hole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt med kort avstand til Åsgårdstrand sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger og pumpekum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 branntekniske 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.

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.

• 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/PY7481

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260052

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trine Haugsmark	Truls Hole Haugsmark

Gateadresse
Edvard Munchs gate 31 B

Poststed	Postnr
ÅSGÅRDSTRAND	3179

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 82827259

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260052

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele badet i 1. etg ble pusser opp i 2015. Det ble lagt nytt membran og fliselagt. Ny innredning og dusj ble installert.
Arbeid utført av	Har ikke informasjon om hvilke firma som gjorde jobben.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Montert i forbindelse med oppussingen beskrevet over

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Elektroinstallasjon ifm kjøkkenoppgradering og oppussing av bolig i 2010
Arbeid utført av	Strand elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260052

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141260052

Tilleggskommentar

1. Det er tre hus i rekke og en enebolig på tomten (31 a, b, c og d). Disse fire boligene deler en del felles driftsutgifter om for eksempel: a. Brøyting b. Strøm til varmekabler i innkjørsel c. Drift av felles kloakkpumpe 2. Det er en skade på beleggningssetein i hjørnet i gården til huset. 3. Det er noen felter med saltutslag på veggene i garasjen. 4. Markise på veranda har en liten konflikt med verandadør når den står i innerste posisjon, må justeres. 5. Vinduet på hovedsoverom har en ødelagt lukkemekanisme. 6. Stue og kjøkken i 1. etasje ble pusset opp i 2010. 7. Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2015

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141260052

E-Signing validated

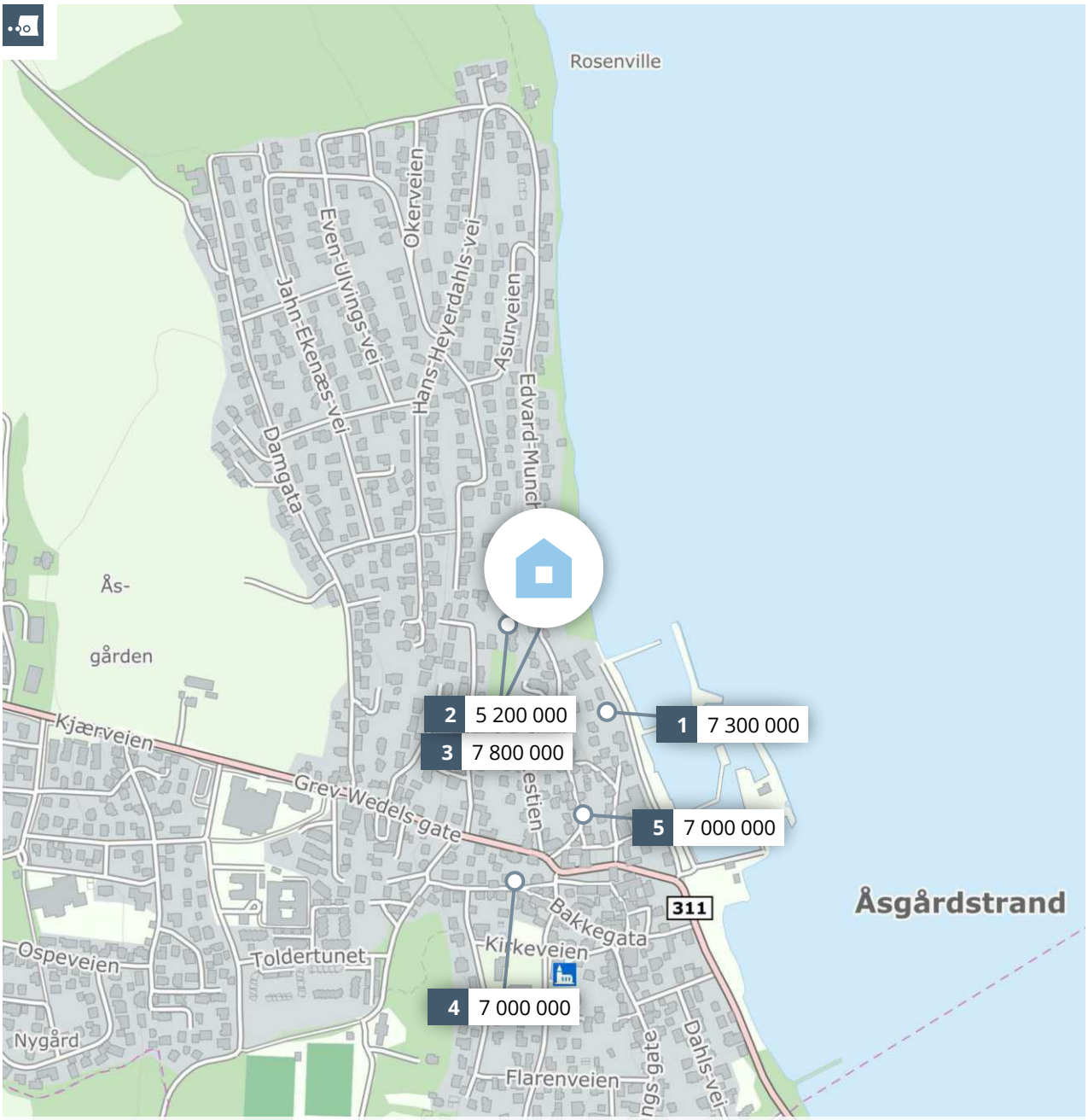
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Haugsmark	4fbe18cfeb4cec86c612d8b5338fcbf737f4b6a3	08.04.2026 08:18:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Haugsmark	99f3e1aed2ac09d88689a040ce895bf444a36048	08.04.2026 08:20:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260052

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



Meglers verdivurdering

EDVARD MUNCHS GATE 31 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 10.04.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Edvard Munchs gate 31 B, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 2 BNR 763 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Åsgårdstrand

Verdivurdert til

7 250 000

-	7 250 000	48 986
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	- m²	- m²	50 m²	- m²	2 m²
Tomt						212 m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Havnegata 14					04.07.2023	7 600 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**87 952**
	83 m²	1961	954 m²	3 sov							
2	Edvard Munchs gate 27 G					25.08.2025	5 500 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**68 421**
	76 m²	1983	1. etg	2 sov							
3	Ola Abrahamssons vei 19 D					30.12.2021	-	**7 800 000**	-	7 800 000	**45 614**
	171 m²	2021	1 940 m²	3 sov							
4	Toldergata 2 B					06.03.2026	7 300 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**51 095**
	137 m²	2014	359 m²	3 sov							
5	Edvard Munchs gate 5					27.05.2024	7 000 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**50 725**
	138 m²	1800	897 m²	3 sov							

En sjelden mulighet rett ved vannet i idylliske og ærverdige Åsgårdstrand!

Dette er et innholdsrikt og nydelig rekkehus med en unik beliggenhet mot sjøen. Her kan du våkne til en helt fabelaktig utsikt og nyte morgenkaffen til soloppgangen over fjorden. Eiendommen har bruksrett til strand – kun et steinkast fra boligen.

Boligen byr på parkering i garasje, solrike uteplasser på begge sider og en utsikt som virkelig må oppleves. I tillegg har du nærhet til flotte turområder som inviterer til et aktivt og naturnært liv.

Rekkehuset går over to etasjer og inneholder blant annet to gode soverom, et romslig kjøkken, en lys og innbydende stue og en kjellerstue samt flere fine uteplasser.

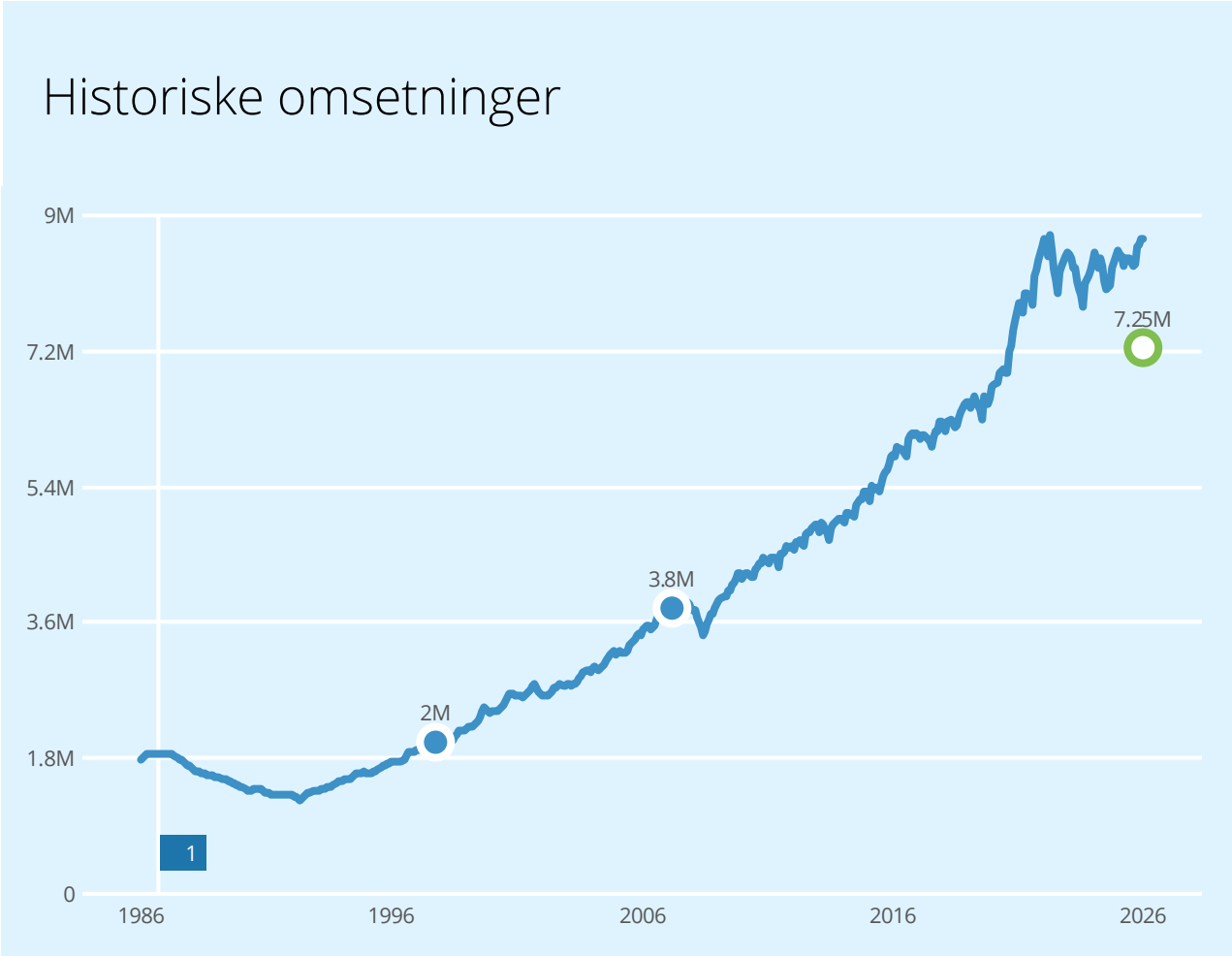
Det er ingen boplikt, noe som gjør boligen like godt egnet som fritidsbolig.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.09.2007	29.10.2007	14.12.2007	3 950 000	3 800 000	-	3 800 000	2
02.06.1998		02.06.1998	-	2 000 000	-	2 000 000	
02.09.1987		02.09.1987	-	305 000	-	305 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i Åsgårdstrand grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 700 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
137
dager

Eneboliger solgt i Åsgårdstrand grunnkrets siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

7 388 000 Prisantydning i snitt
6 944 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
171
dager

for 5.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

48 986 Edvard Munchs gate 31 B
Totalpris 7 250 000

37 625 Åsgårdstrand grunnkrets i snitt siste 9 mnd

30 477 HORTEN kommune i snitt siste 9 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Edvard Munchs gate 31B, 3179 ÅSGÅRDSTRAND**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279623**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8257361**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **763**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **194,96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 112 kWh**

Edvard Munchs gate 31B, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Detaljering

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

Edvard Munchs gate 31B, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
08.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 2 Bnr 763 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Edvard Munchs gate 31B, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 792 370
Som sekundærbolig:	kr 3 169 481

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.03.2026 17:25

Eiendom 3901-2/763

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	31.08.1987	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	212,6 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2	Beregnet areal	212,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	763	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Edvard Munchs gate 31B	3179 Åsgårdstrand	Åsgårdstrand	Borre	Åsgårdstrand

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
31.08.1987	Kart- og delingsforretning	3901-2/763	Mottaker	212,6
		3901-2/157	Avgiver	-212,6
07.11.2011	Oppmålingsforretning	3901-2/11	Berørt	0
		3901-2/195	Berørt	0
		3901-2/621	Berørt	0
		3901-2/865	Berørt	0
		3901-2/145	Berørt	0
		3901-2/216	Berørt	0
		3901-2/173	Berørt	0
		3901-2/249	Berørt	0
		3901-9807/3	Berørt	0
		3901-2/197	Berørt	0
		3901-2/261	Berørt	0
		3901-2/469	Berørt	0
		3901-2/262	Berørt	0
		3901-2/107	Berørt	0
		3901-2/750	Berørt	0
		3901-2/223	Berørt	0
		3901-2/623	Berørt	0
		3901-2/254	Berørt	0
		3901-2/788	Berørt	0
		3901-2/286	Berørt	0
		3901-2/134	Berørt	0
		3901-2/96	Berørt	0
		3901-2/270	Berørt	0
		3901-2/185	Berørt	0
		3901-2/537	Berørt	0
		3901-2/764	Berørt	0
		3901-2/11	Avgiver	-13981,9
		3901-2/280	Berørt	0
		3901-2/864	Berørt	0
		3901-2/518	Berørt	0
		3901-2/307	Berørt	0
		3901-2/266	Berørt	0
		3901-2/135	Berørt	0
		3901-9807/2	Berørt	0
		3901-2/217	Berørt	0
		3901-2/287	Berørt	0
		3901-2/218	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-2/105	Berørt	0
		0701-2/707	Berørt	0
		0701-2/138	Berørt	0
		3901-2/817	Berørt	0
		3901-2/721	Berørt	0
		3901-2/461	Berørt	0
		3901-2/129	Berørt	0
		3901-2/622	Berørt	0
		3901-2/751	Berørt	0
		3901-2/274	Berørt	0
		3901-2/291	Berørt	0
		3901-2/585	Berørt	0
		3901-2/51	Berørt	0
		3901-2/199	Berørt	0
		3901-2/159	Berørt	0
		3901-2/294	Berørt	0
		3901-2/171	Berørt	0
		3901-2/128	Berørt	0
		3901-2/157	Berørt	0
		3901-2/762	Berørt	0
		3901-2/167	Berørt	0
		3901-2/54	Berørt	0
		3901-2/815	Berørt	0
		3901-2/463	Berørt	0
		3901-2/823	Berørt	0
		3901-2/168	Berørt	0
		3901-2/760	Berørt	0
		3901-2/214	Berørt	0
		3901-2/32	Berørt	0
		3901-2/40	Berørt	0
		3901-2/193	Berørt	0
		3901-2/570	Berørt	0
		3901-2/251	Berørt	0
		3901-2/499	Berørt	0
		3901-2/47	Berørt	0
		3901-2/248	Berørt	0
		3901-2/111	Berørt	0
		3901-2/578	Berørt	0
		3901-2/127	Berørt	0
		3901-2/132	Berørt	0
		3901-2/153	Berørt	0
		3901-2/194	Berørt	0
		3901-2/226	Berørt	0
		3901-2/110	Berørt	0
		3901-2/158	Berørt	0
		3901-2/281	Berørt	0
		0701-2/574	Berørt	0
		3901-2/213	Berørt	0
		3901-2/279	Berørt	0
		0701-2/11	Berørt	0
		3901-2/122	Berørt	0
		3901-2/285	Berørt	0
		3901-2/188	Berørt	0
		3901-2/94	Berørt	0
		3901-2/561	Berørt	0
		3901-2/856	Berørt	0
		3901-2/822	Berørt	0
		3901-2/172	Berørt	0
		0701-2/869	Mottaker	13982
		3901-2/836	Berørt	0
		3901-2/146	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-2/555	Berørt	0
		3901-2/181	Berørt	0
		3901-2/620	Berørt	0
		3901-2/296	Berørt	0
		3901-2/245	Berørt	0
		3901-2/468	Berørt	0
		3901-2/215	Berørt	0
		3901-2/562	Berørt	0
		3901-2/154	Berørt	0
		3901-2/462	Berørt	0
		3901-2/763	Berørt	0
		3901-2/860	Berørt	0
		3901-2/292	Berørt	0
		3901-2/841	Berørt	0
		3901-2/289	Berørt	0
		3901-2/198	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
		3901-2/148	Berørt	0
		3901-2/224	Berørt	0
		3901-2/219	Berørt	0
		3901-2/796	Berørt	0
		3901-2/278	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-2/763	Mottaker	0
02.02.2022	Oppmålingsforretning	3901-2/764	Berørt	0
		3901-2/751	Berørt	0
		3901-2/157	Berørt	0
		3901-2/763	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-2/763	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	8257361			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	13.07.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	387/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	14.03.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	387/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	129	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	237/0	0/0	237/0
K01	Kjelleretasje	0	150/0	0/0	150/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.03.2026 17:26

Eiendom 3901-2/763

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Edvard Munchs gate 31B	3179 Åsgårdstrand

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Haugsmark Trine Nordbyveien 12 3038 Drammen	160777	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Haugsmark Truls Hole Tårnveien 7 9404 Harstad	130872	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Haugsmark Trine Nordbyveien 12 3038 Drammen	160777	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Haugsmark Truls Hole Tårnveien 7 9404 Harstad	130872	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**2**	**763**	**0**	**0**	Edvard Munchs gate 31B, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	212.42m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	212.42m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00398	Åsgårdstrand (11.12.2018)	Bevaring kulturmiljø	212.42m^2
	3901 00398	Åsgårdstrand (11.12.2018)	Boligbebyggelse	212.42m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00209	Område syd for Åsgårdstrand handelssenter (19.3.1991)
00216	Løkka Åsgårdstrand (15.5.1991)
00228	Åsg. Kirke og Barnehage (13.9.1993)
00230	Strandlinjen nord for Åsgårdstrand (27.4.1994)
00232	Damåsen Nord (24.8.1994)
00237	G/S Kjær Åsgårdstrand (16.8.1995)
00254	Myrløkken, del av 119/9 og 119/66 (10.11.1997)
00286	Myrløkken - sykehjem - 119/7 og 66 (17.3.2003)
00320	Del av Myrløkken boligområde og Åsgårdstrand idrettsanlegg (18.9.2006)
00380	Ola Abrahamssons vei 17 og 19 (16.6.2014)
B0031	Åsgården Idrettsanlegg (26.1.1980)

B0047	Åsgårdstrand sentralområde (9.12.1983)
B0056	Nygaardløkke (20.6.1984)
B0067	Løkkeveien (18.6.1987)
B0071	Trygdeboliger, Nygaardsløkke (5.11.1987)
B0074	Åsgårdstrand hotell (24.9.1987)
B0076	Gamle skolen Åsgårdstrand (12.2.1987)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

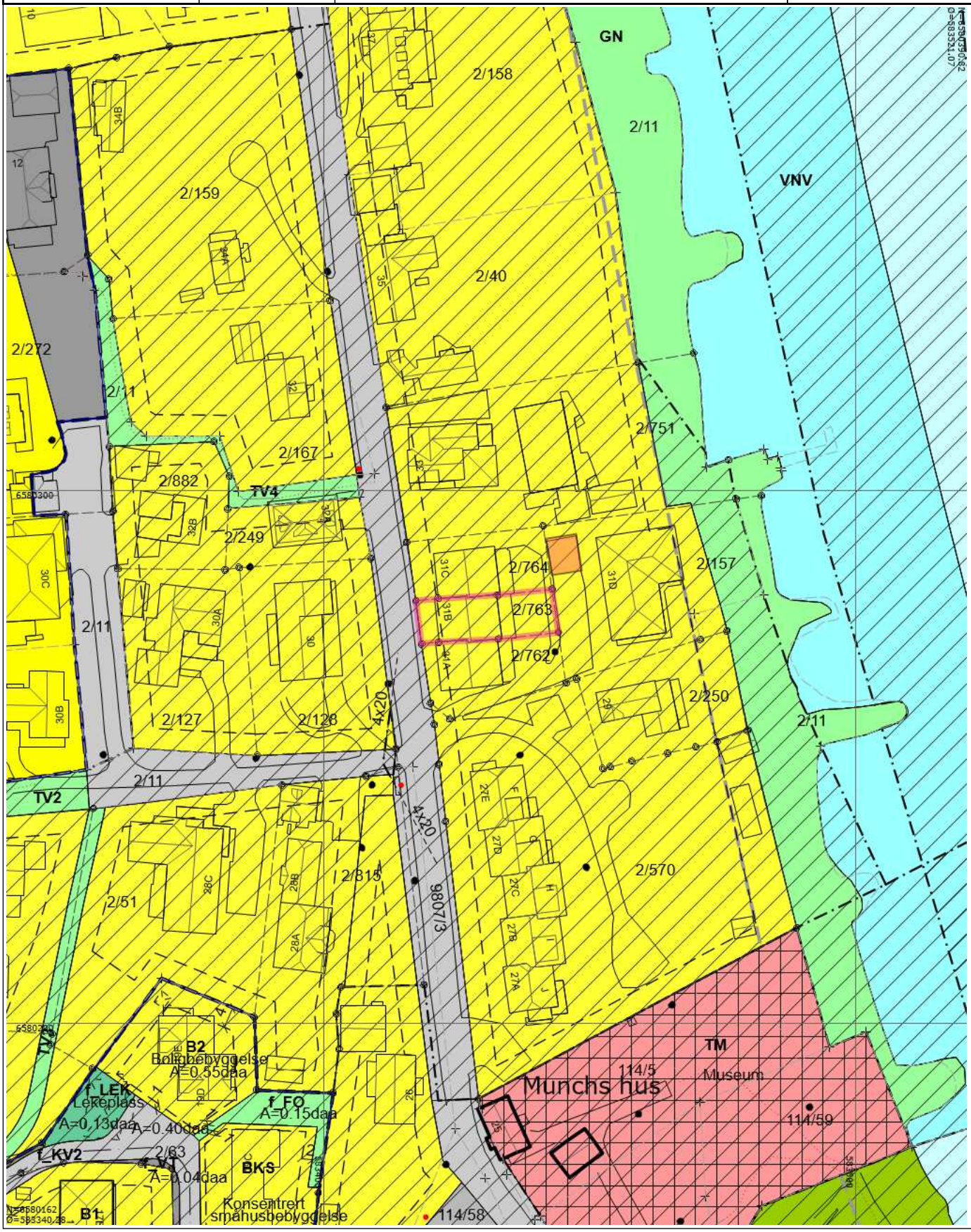
Det tas forbehold om feil og mangler.

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 763	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edvard Munchs gate 31B 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:	Åsgårdstrand			

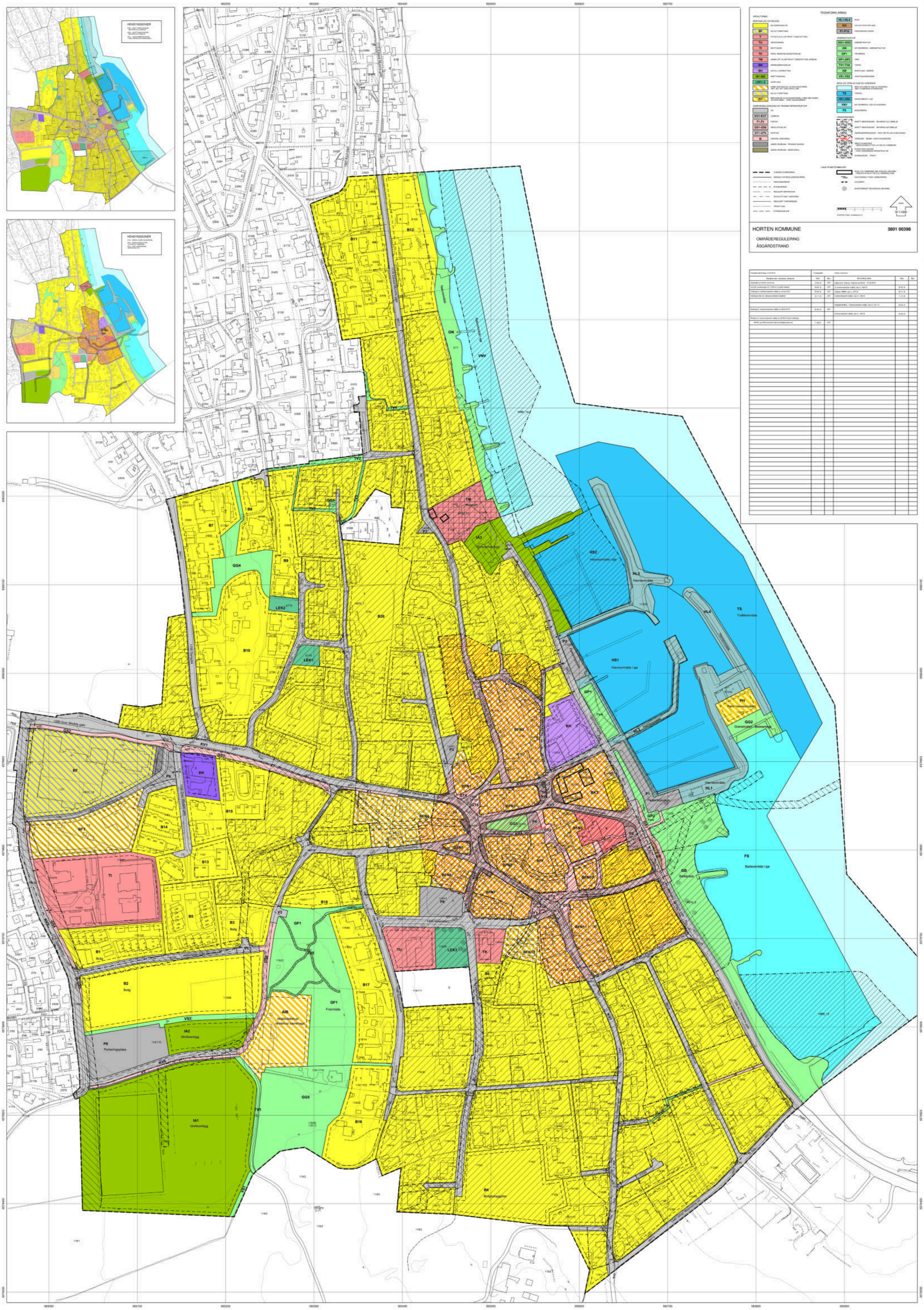
Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- A Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Traktorveg
- Sti
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Boligområde
- Kjøreveg
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve



TEGNFORKLARING
HORTEN KOMMUNE
3801 00398
OMRÅDEREGULERING
ÅSGÅRDSTRAND
HENSYNSSONER
B1
Bolig
B2
Bolig
B3
Bolig
B4
Boligbebyggelse
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
B20
BF
BFT
BN
BH
BKT
BFN1
BFN2
BFN3
BFN4
BFN5
BFN6
BFN7
BFN8
BFN9
BFN10
BFN11
BFN12
BFF
TI
TU
TK
TM
Museum
T
LEK1
LEK2
LEK3
GG1
GG2
Granstrukket - Badeanlegg
GG3
GG4
GG5
GF1
Friområde
GP1
Park
GP2
Park
GN
VNV
HS1
Havneområde i sjø
HS2
Havneområde i sjø
HL1
Havneområde
HL3
Havneområde
HL4
TS
Trafikkområde
PH
FS
Badeområde i sjø
GB
Badeplass
IA1
Idrettsanlegg
IA2
Idrettsanlegg
IA3
AIB
P1
Parkeringsplass
P8
Parkeringsplass
P9
P2
P3
P4
P5
P6
P7
KV1
KV6
KV7
KH
GS2
GS3
GS4
GS5
GS6
GT1
GT2
GT3
GT4
GT5
TV1
TV2
TV4
TV5
VS1
VS2
V2
M 1:1000

Innhold

Områdereguleringsplan for Åsgårdstrand 3
1. Planens hensikt 3
2. Reguleringsformål 3
2.1 Bebyggelse og anlegg, (§ 12-5 nr. 1) 3
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 2 4
2.3 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 3 4
2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl § 12-5 nr. 6 4
2.5 Hensynssoner, jf. pbl § 12-6 jf. § 11-8 4
3. Fellesbestemmelser for hele planområdet 4
3.1 Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 1) 4
3.2 Skilt (§ 12-7 nr. 1) 5
3.3 Landskap og fjernvirkning (§ 12-7 nr. 2) 5
3.4 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4) 5
3.5 Lek- og uteoppholdsareal (§ 12-7 nr. 4) 6
3.6 Terrengutforming (§ 12-7 nr. 4) 6
3.7 Renovasjon (§ 12-7 nr. 4) 6
3.8 Støy (§ 12-4 nr. 4) 6
3.9 Frisikt (§ 12-7 nr. 7) 8
3.10 Luftkvalitet (§ 12-7 nr. 4) 8
3.11 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4) 8
3.12 Samfunnssikkerhet – byggehøyde mot sjø, (§ 12-7 nr. 4) 9
3.13 Trær (§ 12-7 nr. 6) 9
3.14 Kulturminner og kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6) 9
3.15 Nyere tids kulturminner (§ 12-5 nr. 6) 9
3.16 Kulturminner – krav om miljøovervåkning (§ 12-5 nr. 11) 9
3.17 Matjord (§ 12-7 nr. 6) 9
3.18 Parkering – bil og sykkel (§ 12-7 nr. 7) 9
3.19 Tilknytningsplikt (§ 12-7 nr. 8) 10
3.20 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11) 10
3.21 Grunnundersøkelser (§ 12-7 nr. 12) 11
3.22 Krav til fordeling av arealverdier og kostnader (§ 12-7 nr. 13) 11
3.23 Bestemmelser om offentlig areal (§ 12-7 nr. 14) 11
4. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) 11
4.1 Fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg 11
4.2 Boligområder 12

4.3 Offentlig og privat tjenesteyting 13
4.3 Næringsbebyggelse, felt BN 13
4.4 Fritids- og turistformål 14
4.5 Idrettsanlegg 14
4.6 Kombinerte hovedformål 14
5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) 15
5.1 Fellesbestemmelser, (§ 12-7 nr. 4) 15
5.2 Fortau, felt F2 15
5.3 Gang- og sykkelvei 16
5.4 Gatetun 16
5.5 Gangvei/gangareal, felt G 16
5.6 Kollektivholdeplass, felt KH 16
5.7 Havn, feltene HL1-HL4 16
5.8 Parkeringsplasser 17
6. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3) 17
6.1 Fellesbestemmelser (§ 12-7 nr. 4) 17
6.2 Grøntstrukturområder 18
7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6) 19
7.1 Naturområde i sjø, felt VNV 19
7.2 Ferdsel, felt TS 19
7.3 Badeområde i sjø, felt FS 19
7.4 Havneområder i sjø, feltene HS1 og HS2 19
8. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8) 19
8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) 19
8.2 Sone med særlig krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur (§ 11-8 b) 20
8.3 Sone med særlig hensyn til landskap eller bevaring av natur- eller kulturmiljø (§ 11-8 c) 20
8.4 Soner for båndlagte områder etter kulturminneloven (§ 11-8 d) 22
8.5 Gjennomføringssone (§ 11-8 e) 23
8.6 Detaljeringssone (§ 11-8 f) 23
9. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10) 23
9.1 Før igangsettingstillatelse 23
9.2 Før bebyggelse tas i bruk 23
9.3 Rekkefølge i tid 23
Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene 24

Datert: 04.04.2018 revidert siste gang 22.05.2019.

Områdereguleringsplan for Åsgårdstrand

Flere bygninger og anlegg er fredet etter kulturminneloven. Disse har egne fredningsbestemmelser som gjelder foran bestemmelsene gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven. Dersom bygning(er) fredet etter kulturminneloven totalskades ved brann, skal kulturminnemyndigheten avgjøre om det skal gjenoppføres kopi, jf. kulturminneloven § 18.

1. Planens hensikt

Planen skal styrke bevaring av det historiske kulturmiljøet og gi føringer for den videre utviklingen av Åsgårdstrand som kunstnerby, bysenter og tettsted. Stedets historiske lesbarhet skal styrkes, også gjennom den videre utviklingen av Åsgårdstrand som kunstnerby. Hagebypreget, grøntarealer og forbindelseslinjer i Åsgårdstrand skal ivaretas og opprettholdes.

Det historiske mangfoldet som vises ved bebyggelsens typologi, stilarter og fargesetting skal bevares og videreutvikles. Eksisterende bygg og bygningsdeler skal vedlikeholdes i forhold til sin tid og sitt uttrykk, mens nye bygninger og bygningsdeler kan uttrykke sin tid, samtidig som de underordner seg det helhetlige kulturhistoriske miljøet slik at byens egenart bevares.

Med historisk lesbarhet menes det at fortiden kan «leses» i dagens landskap og omgivelser. Det innebærer at historiske avtrykk, som bygg, anlegg, veier og andre tiltak etter stedets drivkrefter, hendelser og bruk forteller om stedets utviklingsprosess og gir et mest mulig ærlig bilde av stedets utvikling. Dette bildet ønskes tydeliggjort og videreutviklet etter som tiden går.

Opplevelsesverdier basert på kultur, historie og natur skal styrkes, synliggjøres og formidles. DIVE analysen (kulturhistorisk stedsanalyse) for Åsgårdstrand 2016 legges til grunn i plan- og byggesaker.

2. Reguleringsformål

2.1 Bebyggelse og anlegg, (§ 12-5 nr. 1)

Bolig (B)
Offentlig og privat tjenesteyting (T)
Offentlig og privat tjenesteyting (AIB)
Offentlig og privat tjenesteyting – undervisning (TU)
Offentlig og privat tjenesteyting – institusjon (TI)
Offentlig og privat tjenesteyting – kirke/annen religionsutøvelse (TK)
Offentlig og privat tjenesteyting – museum TM
Næringsbebyggelse (BN)
Hotell/overnatting (BH)
Idrettsanlegg (IA1-IA3)
Lekeplass (LEK1-3)
Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål (BFF, BKT, BFT, BFN1-BFN12)
Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål – park/havneområde (PH)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 2

Vei
Kjørevei (KV1-KV7)
Fortau (F1,F2)
Gang- og sykkelvei (GS1-GS6)
Gatetun (GT1-GT5)
Gangvei/gangareal (G)
Annen veigrunn- teknisk anlegg
Havn, feltene HL1-HL4
Kollektivholdeplass (KH)
Parkeringsplasser (P1-P10)

2.3 Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5 nr. 3

Grønnstruktur (GG1-GG3)
Naturområde – grønnstruktur (GN)
Friområde (GF1, GF2)
Park (GP1, GP2)
Turvei (TV1-TV6)
Badeplass/-område (GB)
Vegetasjonsskjerm (VS1, VS2)

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl § 12-5 nr. 6

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel (TS)
Havneområde i sjø (HS1, HS2)
Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
Badeområde (FS)

2.5 Hensynssoner, jf. pbl § 12-6 jf. § 11-8

Sikringssone, frisikt, H140_
Infrastruktursone, krav vedrørende infrastruktur, H410_
Faresone, brann-/eksplosjonsfare, H350_
Bevaring naturmiljø, H560_
Bevaring kulturmiljø, H570_
Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_
Gjennomføringssone – krav om felles planlegging, H810_
Reguleringsplan som skal gjelde uendret, planID 0701 00380.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 1)

Bygninger og uteareal skal gis en utforming som tar hensyn til kulturverninteressene i planområdet. Ved søknad om tiltak skal det stilles høye krav til estetisk kvalitet, samt god og varig materialbruk for alle bygninger og anlegg innenfor planområdet. Nye bygninger skal utformes med spesiell vekt på hensynet til omkringliggende bebyggelse, anlegg og områder og tilpasses i formspråk, høyde, farger og materialbruk.

Elementer som gatebelegg/veidekke, lysstolper, skilt må utformes og plasseres slik at de sikrer kulturhistoriske og estetiske verdier i Åsgårdstrand. De kulturhistoriske og estetiske verdiene må også legges til grunn for valg av farger.

Det er gitt egne bestemmelser til hensynssonene (bevaringssonene).

3.2 Skilt (§ 12-7 nr. 1)

Skilt og reklameinnretninger skal tilpasses stedets arkitektur og fargesetting, og skal ha løse (utskårede) bokstaver og symboler. Lyskasser er ikke tillatt. Skilt og reklame på og over tak er ikke tillatt.

Reklameskilt tillates ikke, men opplysningsskilt for bedrifter og forretninger på stedet er tillatt. Skilt for flere firmaer skal samles i en felles presentasjon og fremstå helhetlig. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges en skiltplan som viser prinsipper for plassering, utførelse, materialbruk og belysning for skiltene. Virksomheter i lokaler med fasade langs fortau, gate eller parkeringsplass med egen inngang, kan ha egne skilt.

Foliering med reklame på vinduer tillates ikke.

3.3 Landskap og fjernvirkning (§ 12-7 nr. 2)

Tiltak må tilpasse seg terrenget med flaten, kammen og østhellingen mot sjøen. Den dominerende landskapsformen dannet av Raet må beholdes og silhuettvirkning unngås. I siktlinjen sett fra sjøen skal ny bebyggelse ikke ha enkeltbygninger som er særlig fremtredende i høyde og volum. I siktlinjen sett fra sjøen skal ny bebyggelse ikke ha enkeltbygninger som er særlig fremtredende i høyde og volum.

Enkeltbygninger som kirken og patrisierhusene (Rådhuset og Kjøsterudgården) skal fortsatt være byens landemerker.

Enkeltbygninger og motiver fra Edvard Munchs kunst skal bevares. Motiver fra Munchs kunst er vist i vedlegget «Illustrasjon Munchs kunst, grensesteiner og vannposter datert 31.10.2018».

Eksisterende hagebystruktur skal videreutvikles som hovedstrukturen i Åsgårdstrand, siktlinjer og utsyn skal bevares.

3.4 Universell utforming (§ 12-7 nr. 4)

Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Dette gjelder også skilting og møblering. Uterom skal være opplyste og utformet slik at det er lett og orientere seg for alle.

Giftige planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner skal ikke brukes. Dette gjelder særlig or, bjørk og hassel som har store pollenutslipp.

Overgangen mellom vegetasjon og turvei benyttes som naturlig ledelinje. Tilrettelagt og bygd badeområde skal ha universell utforming med rampe og rekkverk i vannet.

3.5 Lek- og uteoppholdsareal (§ 12-7 nr. 4)

Lekeplasser skal ha trafikksikker atkomst og være skjermet for trafikkstøy og annen forurensning. Uteareal skal tilpasses på bakkeplan.

Minst 50 % av lekeplassene og felles og private uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn. Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse. Privat uteoppholdsareal skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, 55 dB Lden.

Inntil 25 % av private uteoppholdsarealer kan løses på takterrasser og balkonger dersom disse er tilgjengelige for alle.

Boligtyper	Minste uteoppholdsareal m² pr. boenhet
Leilighet	50
Enebolig	100
Enebolig med sekundærleilighet	150
Konsentrert småhusbebyggelse	75

Nærlekeplass

Ved etablering av tre boenheter eller flere i nye felt eller uregulert tettbygd strøk, skal det anlegges privat felles lekeplass på minimum 125 m² innen en avstand på 50 meter fra inngangsdør. Plassen skal opparbeides for bruk i alle årstider. Det skal legges til rette for alle aldersgrupper, ulik type fysisk aktivitet og funksjonsevne og med sitteplasser. Maksimum 20 boenheter kan ha en felles lekeplass. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, 55 dB Lden.

Kvartalslekeplass

Ved etablering av seks eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeplass på minimum 1 500 m² innen en avstand på 300 meter fra inngangsdør. Plassen skal opparbeides for bruk i alle årstider. Det skal legges til rette for alle aldersgrupper, ulik type fysisk aktivitet og funksjonsevne og med sitteplasser. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, 55 dB Lden.

Felleslekeplass

Ved etablering av 20 eller flere boenheter skal det være tilgang til et stort felles lekeområde på minimum 5 000 m² eller 2 x 2 500 m² innen en avstand på 1 000 meter. Området skal gi mulighet for fri lek og arealkrevende aktiviteter. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, 55 dB Lden.

3.6 Terrengutforming (§ 12-7 nr. 4)

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares der det er mulig. Overgangen mellom nytt og eksisterende terreng skal bearbeides og skråninger, voller og andre tiltak skal tilsåes eller revegeteres etter prinsippet om naturlig revegetering. Nye terrengmurer skal ha en maksimal høyde på 1,5 meter over eksisterende terreng.

3.7 Renovasjon (§ 12-7 nr. 4)

Nye boliger innenfor hensynssonene for bevaring skal ha helt nedgravd løsning eller brannsikre beholdere. Renovasjonsareal og -løsning skal vises i detaljreguleringsplan og utomhusplan. For næringsvirksomhet skal renovasjon anordnes i lukkede rom.

3.8 Støy (§ 12-4 nr. 4)

Ved planlegging og søknad om tiltak skal støyulemper utredes. Retningslinje T-1442/2016 kapittel 3, tabell 3, legges til grunn for behandling av plan- og byggesaker innenfor planområdet.

Støyfølsom bebyggelse
Boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner regnes som støyfølsom bebyggelse.

Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet, vesentlig endringer eller utvidelser av støyende virksomhet som øker støynivåene merkbart (> 3,0 dB) skal følgende grenseverdier til utendørs støy ikke overskride:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom. Natt (kl. 23-7)	Maks. støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag/kveld (kl. 7-23)
Vei	55 dB Lden	70 dB L5AF	--
Bane	58 dB Lden	75 dB L5AF	--
Flyplass	52 dB Lden	80 dB L5AS	
Industri	Uten impulslyd: 55 dB Lden Med Impulslyd: 50 dB Lden:	45 dB Lnight 60 dB L5AF	--
Vindmøller	45 dB Lden	--	--

Tabell: Maksimumsverdier for støy i driftsperioden.

Ved etablering av ny støyende virksomhet skal det synliggjøres i hvilken grad virksomheten vil berøre de offentlige grøntområdene støymessig;
- hvor stor del av tiden/hvor ofte vil friluftsområder i de ulike kategoriene bli utsatt for støynivåer over de anbefalte grenseverdiene,
- når den støyende virksomheten pågår.

Etablering av bebyggelse, eller uteområder med støyfølsom arealbruk er ikke tillatt i rød støysone. Etablering av bebyggelse, eller uteområder med støyfølsom arealbruk i gul støysone er kun tillatt dersom det samtidig utføres avbøtende tiltak med hensyn på å utbedre støysituasjonen.

Støy i anleggsperioden
Kapittel 4 i T-1442/2016 skal være gjeldende for anleggsperioden og følgende krav gjelder for støy ved tilgrensende bebyggelse:

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

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

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

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

arbeidet enn 1 måned. Byggherre/tiltakshaver skal være ansvarlig for at de enkelte entreprenører følger opp kravene.

Støy fra konserter
a) Fellesbestemmelse
Utearrangementene skal avsluttes før kl. 2300. Lydnivået under arrangementene må være slikt at publikum ikke utsettes for helseskadelig støy.

b) Varighet utendørs arrangementsdager pr. døgn:

	Mindre enn 2 t /døgn	**Mer enn 2 t / døgn**
Dag kl. 07-19	Lp,Aeq30min ≤ 80 dB	Lp,Aeq30min ≤ 75 dB
Kveld kl. 19-23	LpA,eq30min ≤ 75 dB	Lp,Aeq30min ≤ 70 dB

Grenseverdiene er angitt som frittfelt verdier utenfor omkringliggende bygninger med støyfølsom bruk (boliger). Grenseverdiene gjelder for hele arrangementet. Det vil si for all «livemusikk» og avspilt musikk og tale og for perioder med lydtester. I varighet pr. døgn skal all bruk av forsterket lyd regnes med.

Hvis det i samme området er flere arrangementssteder som utsetter de samme boligene for høy lydbelastning gjelder grenseverdiene for den samlede virksomheten.

3.9 Frisikt (§ 12-7 nr. 7)
Ved nye tiltak skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over primærveiens kjørebanenivå. Kryss og avkjørsler skal tilfredsstille siktkrav gitt i Statens håndbok N100.

3.10 Luftkvalitet (§ 12-7 nr. 4)
Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende, jf. T-1520/2012 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

3.11 Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)
Alle fysiske tiltak, nybygg, terrengendringer eller annet, skal ivareta eksisterende flomveier/vannveier og sikre egen og andres eiendom mot overvannsflom.

Overvannshåndtering på egen grunn skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Kun eiendommens naturlige avrenning til naboeiendommer tillates. Nedbørsfelt oppstrøms tomten i tillegg til tomtens eget bidrag til avrenningen skal vurderes, dette skal dokumenteres ved tiltak over 50 m^2 - BYA og eller ved opparbeiding av tette terrengflater.

Overvannshåndtering i grøntstruktur skal så langt det lar seg gjøre føres i åpne bekker, fordrøyningsgrøfter og fordrøyningsmagasin.

Ved utslipp til lokal resipient eller terreng, skal ikke utslippet ha negativ innvirkning på naboeiendommer og arealer nedstrøms tiltaket. Utslippets innvirkning beregnes frem til punktet der det ikke lenger kan dokumenteres å ha noen effekt ved en 200-års hendelse med 20 % sikkerhetsfaktor.

Påslipp til kommunale ledningsanlegg skal ikke overskride eksisterende påslipp fra de aktuelle arealene og tillates kun der lokal infiltrasjon ikke er mulig.

3.12 Samfunnssikkerhet – byggehøyde mot sjø, (§ 12-7 nr. 4)

Bebyggelse og konstruksjoner som ikke tåler å settes under vann skal ikke etableres lavere enn kote +2,5. Parkering, boder, tekniske rom og lignende kan ligge under kote +2,5, dersom konstruksjoner med kontaktflate mot grunn utføres vanntett.

3.13 Trær (§ 12-7 nr. 6)

Trær som er vist i plankartet skal bevares som de står. Det kan ikke gjøres tiltak som kan skade treet eller rotsystemet. I tilfeller av sykdom må det vurderes beskjæring og i siste instans felling. Dersom et tre felles eller dør forutsettes det at treet erstattes med et tre av tilsvarende sort og som er eldre enn 3 år.

Aller, trerekker og større trær på offentlige areal skal bevares og skjøttes.

3.14 Kulturminner og kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

Kulturverninteresser - landareal

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Kulturverninteresser - sjøbunn

Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdeler etc.), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jfr. kulturminneloven § 14, jfr. §§ 8 men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.

3.15 Nyere tids kulturminner (§ 12-5 nr. 6)

a) Nyere tids kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, alléer, rydningsrøyser, merkesteiner, gamle smett, grensesteiner, vannposter, belysning, skilt, spor etter bekkeløp og krigsminner skal bevares, jf. Illustrasjon Munchs kunst, grensesteiner og vannposter 31.10.2018.

3.16 Kulturminner – krav om miljøovervåkning (§ 12-5 nr. 11)

Der anleggsarbeider og tiltak kan påvirke kulturminner skal kulturminnene overvåkes og sikres i anleggsperioden.

3.17 Matjord (§ 12-7 nr. 6)

Før nye tiltak kan iverksettes skal matjordlaget flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer i aktiv drift eller ved nydyrking der det foreligger godkjent søknad. Landbruksmyndighetene skal varsles ved oppstart flytting og ved gjennomført flytting.

3.18 Parkering – bil og sykkel (§ 12-7 nr. 7)

Det skal avsettes plasser for biler og sykler på egen grunn etter tabellen under dersom det ikke er gitt eget parkeringskrav til et felt. Plasser for personer med nedsatt bevegelsesevne skal avsettes nærmest mulig innganger. Det skal være minimum 5,0 meter fra garasjeport til grensen i utkjøringsretningen.

Arealformål	Grunnlag pr. enhet	Bevarings-område 1		Bevarings-område 2		Bevarings-område 3		Bevarings-område 4		Øvrige områder	
		B	S	B	S	B	S	B	S	B	S
Enebolig (inklusive sekundær-leilighet)		1-2	-	1-2	-	1-2	-	1-2	-	1-2	-
Leilighet	Boenhet fra 100 m^2 >BRA	1-2	1	1	1	1	1	1	1	1-2	1
Leilighet	Boenhet fra 60-100 m^2 - BRA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Kontor/ kulturbasert næring	100 m^2 - BRA	0,5-1	2	0,5-1	2	0,5-1	2	0,5-1	2	0,5-1	2
Forretning	100 m^2 - BRA	0,25-0,5	2	0,25-0,5	2	0,25-0,5	2	0,25-0,5	2	0,25-0,5	2
Servering og overnatting	10 seter / 5 rom	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3

Tabell: Tabellen viser minimum og maksimum antall parkeringsplasser for bil (B), og minimum antall parkeringsplasser for sykkel (S). For bil gjelder tallet til venstre som minimum, tallet til høyre som maksimum.

For annen arealbruk enn de som er angitt i bestemmelsene, må det utøves skjønn i hver enkelt sak.
Det skal etableres minimum 5 % av totalt antall parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Minimum 1 plass til og med 5 plasser, og 2 plasser mellom 5 og 15 parkeringsplasser. Minimum 5 % av parkeringsplasser på plasser til mer enn 20 biler skal være tilrettelagt for lading av elbil.
Det tillates ikke gateparkering i Bugges gate.

Sykkelparkering skal opparbeides med faste parkeringsstativ. Ved etablering av mer enn 20 plasser skal halvparten etableres under tak.

3.19 Tilknytningsplikt (§ 12-7 nr. 8)

All bebyggelse, inkludert fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

3.20 Krav om detaljregulering (§ 12-7 nr. 11)

Det kreves reguleringsplan for alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-2 til 20-4, jf. § 20-1 bokstavene a), d), e), g), k), l) og m). I hensynssone H_570-1 (bevaringssone 1) gjelder plankravet for alle tiltak etter pbl § 20-1 som gir økt bruksareal (BRA) og/eller bebygd areal (BYA).

Plankravet gjelder ikke dersom tiltaket ut i fra en helhetlig vurdering ikke er i strid med vernehensynet til kulturminner slik det fremgår av fellesbestemmelsene og bestemmelser til hensynssonene H570_2-11 og H730_20-22:

- Ikke fører til utbygging og fortetting av mer enn tre bruksenheter (boenheter) på samme tomt eller fradeling av mer enn en tomt og
- samsvarer med krav til leke- og uteoppholdsarealer,
- ikke fører til vesentlig endret eller utvidet aktivitet,
- ikke berører arealer som benyttes av barn og unge,
- ikke vanskeliggjør fremtidig regulering,
- ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap,

- kan benyttes seg av eksisterende teknisk infrastruktur eller videreutvikle denne i samsvar med vedtatt kommunal standard,
- ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av flom, stormflo og bølgepåvirkning,
- ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av grunnforhold.

3.21 Grunnundersøkelser (§ 12-7 nr. 12)

Det skal fremlegges dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. Det gjelder også inngrep i terrenget som ikke er søknadspliktig etter pbl § 20-1. Det skal om nødvendig, gjennomføres geotekniske undersøkelser. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

3.22 Krav til fordeling av arealverdier og kostnader (§ 12-7 nr. 13)

Før det gis tillatelse til tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, skal det mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor gjennomføringssonen – krav om felles planlegging, H810_21.

3.23 Bestemmelser om offentlig areal (§ 12-7 nr. 14)

Arealbruksformål som ikke er definert som offentlig i plankartet er privat.

4. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1 Fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Atkomst (§ 12-7 nr. 7)

Boligeiendommer skal ha en atkomst pr. tomt.

4.1.2 Garasje (§ 12-7 nr. 2)

Garasjer med port mot vei skal ha minimum 5,0 meters avstand til eiendomsgrensen mot vei.

4.1.3 Sekundærleilighet i bolig (§12-7 nr. 1)

I eneboliger kan det tillates en sekundærleilighet med bruksareal inntil 80 m^2-BRA.

4.1.4 Næringsvirksomhet i bolig (§ 12-7 nr. 1, 2)

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det uten søknad om tillatelse etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører økt trafikk eller parkeringsbehov, og ikke medfører lukt, støy eller andre helsemessige ulemper for omgivelsene. Handel med dagligvarer tillates ikke.

4.1.5 Vegetasjon i utbyggingsområder (§ 12-7 nr. 2)

Eksisterende vegetasjon i utbyggingsområder skal bevares.

4.2 Boligområder

4.2.1 Bolig, feltene B1, B2, B3

a) Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.
b) Tillatt grad av utnytting 30 % - BYA.
c) Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige 8,0 meter og 9,5 meter.

4.2.2 Bolig, felt B4 (bevaringssone 4)

a) Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.

4.2.3 Bolig, feltene B5, B13, B14, B15

a) Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.
b) Tillatt grad av utnytting 30 % - BYA.
c) Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige 8,0 meter og 9,5 meter.
d) Felt B5 skal ha kjøreatkomst fra Toldertunet, gbnr. 119/101.
e) Innenfor felt B3 kan uthus, garasjer og carporter med mønehøyde inntil 4,5 meter oppføres inntil 1,0 meter fra grensen mot gbnr. 1/43. For å ivareta god sikt og trafikksikkerhet, skal bygninger ikke plasseres nærmere krysset mellom gangveien gbnr. 1/5 og gbnr. 119/7 enn 2,4 meter.
f) Gjennom felt B5 skal det opparbeides en gangsti fra Toldertunet til Grev Wedels gate.

4.2.4 Bolig, felt B6 (bevaringssone 4)

a) Det tillates oppført frittliggende bebyggelse.
b) Nye tiltak må tilpasse seg den omkringliggende bebyggelsen med hensyn på utforming, plasseringen, høyde, materialbruk og fargevalg. Tiltaket må ta hensyn til det solitære kirkebygget.
c) Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige 3,5 meter og 5,5 meter.

4.2.5 Bolig, feltene B7, B8, B9, B10

a) Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.
b) Tillatt grad av utnytting 30 % - BYA.
c) Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige 7,0 meter og 8,0 meter.
d) Før det kan gis tillatelse til oppretting av ny grunneiendom eller oppføring av ny boenhet, må det redegjøres for konsekvensene av trafikkøkningen i Damgata.

4.2.6 Bolig, felt B11 og B12

a) Det tillates oppført enebolig med en sekundærleilighet.
b) Grad av utnytting 35 % - BYA.
c) Gesims- og mønehøyder 7,0 meter og 8,0 meter.
d) Sekundærleilighet forutsetter at begge boenheter får løst kravet til parkering på egen grunn.
e) Før det kan gis tillatelse til oppretting av ny grunneiendom eller oppføring av ny boenhet, må det redegjøres for konsekvensene av trafikkøkningen i Damgata og Edvard Munchs gate.

4.2.7 Bolig, feltene B16, B17, B18

a) Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse.
b) Tillatt grad av utnytting 35 % - BYA.
c) Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige 7,0 meter og 8,0 meter.

4.3 Offentlig og privat tjenesteyting

4.3.1 Rådhuskvartalet, felt T (bevaringssone 1)

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting; kulturinstitusjon, virksomhet til allmennyttige formål, forsamlingslokale og servering.

4.3.2 Bakkeåsen skole, felt TU (bevaringssone 4)

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting; skole.

4.3.3 Åsgårdstrand kirke, felt TK (bevaringssone 4)

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting; kirke. Kirkebygget er et viktig enkeltbygg.

4.3.4 Åsgårdstrand sykehjem, felt TI

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting; institusjon.

a) Grad av utnytting 60 % - BYA.
b) Maksimum gesimshøyde 8,0 meter over ferdig gulv i første etasje.
c) Ved utforming av bygningen og ved valg av material- og fargebruk, skal det legges vekt på god tilpasning til landskapet, terrenget og de bygde omgivelsene.

4.3.5 Idretts- og allaktivitetsbygg samt barnehage, felt AIB

a) Innenfor området tillates bygget idrettshall, allaktivitetshus og barnehage enten som frittstående bygning eller som sammenbygget del av eksisterende bygning.
b) Byggets plassering og utforming må tilpasses landskapet.
c) Tillatt grad av utnytting 50 % - BYA.
d) Mønehøyden skal ikke overstige kote +60,0 meter.

4.3.6 Edvard Munchs hus – museum, felt TM

a) Området og bygningene er fredet etter kulturminneloven med egne fredningsbestemmelser, jf. punkt 8.4.1.
b) Bruken av området og bygningene må ikke være i strid med fredningen.
c) Området og bygningene skal brukes til museumsformål. Uteområdet skal være allment tilgjengelig.

4.3 Næringsbebyggelse, felt BN

Området kan brukes til næringsbebyggelse; industri- og håndverksbedrift samt kontor. Tillatt grad av utnytting 60 % - BYA.

4.4 Fritids- og turistformål

4.4.1 Hotell, felt BH (bevaringssone 4)

Området kan benyttes til hotell og bevertning. Kontor og forretning skal inngå som del av den ordinære hotelldriften.

Tillatt grad av utnytting 70 % - BYA. Maksimum mønehøyde kote +16,5 meter. Bestemmelsen for felt BH går foran bestemmelsen til hensynssone H570_7 (bevaringssone 4), jf. punkt 8.3.5.

Parkering skal løses på egen grunn.

4.5 Idrettsanlegg

4.5.1 Åsgårdstrand idrettspark, feltene IA1 og IA2

a) Området IA1 skal benyttes til anlegg for idrett og sport. Mindre boder og konstruksjoner som anses som nødvendig for formålet tillates oppført innenfor området.
b) Felt IA2 skal benyttes til anlegg for idrett og sport. Leke- og aktivitetsapparater og mindre boder og konstruksjoner som anses som nødvendige for formålet, tillates oppført innenfor området. Fangnett / ballnett kan settes i grensen mot buffersonen felt VS2. Når arealene ikke er i bruk til organiserte idrettsaktiviteter skal arealet kunne nyttes til lek og sport av beboere i feltene B1, B2 og B3.
c) Eksisterende borehull for vann, tilhørende Store Stang, gbnr. 119/2, sørøst i felt IA2 skal til enhver tid holdes fritt for inngrep og anlegg som kan vanskeliggjøre atkomst, drift og vedlikehold.

4.5.2 Seilsportanlegg, felt IA3 (bevaringssone 4)

a) Området skal benyttes til aktiviteter og virksomhet knyttet til seilsport og seiling, og skal kunne benyttes til vinteropplag for båter i perioden 1. oktober - 15. mai. Utenom denne tiden kan området brukes til offentlig parkering så langt det ikke kommer i konflikt med bruken knyttet til seilsport.
b) I området skal det tilrettelegges for minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 10 båtplasser.

4.6 Kombinerte hovedformål

4.6.1 Kjøsterudgården, felt BKT (bevaringssone 1)

a) Bygningene er fredet etter kulturminneloven med egne fredningsbestemmelser.
b) Bruken av bygningene må ikke være i strid med fredningen.
c) Bygningene skal benyttes til bolig, offentlig og privat tjenesteyting og kontor (næringsbebyggelse).

4.6.2 Sentralområdet, felt BFN1-BFN12 (bevaringssonene 1, 2, 3 og 4)

a) Bygningene kan benyttes til bolig, forretning, kontor og til verksted- og håndverksbedrifter (næringsbebyggelse) som ikke forårsaker støy, luftforurensning og sjenerende lukt.
b) Boligandelen skal være minimum 50 % - BYA (pr. tomt).
c) Parkering for bolig og håndverksbedrifter skal løses på egen grunn.

4.6.3 Åsgårdstrand gamle skole, felt BFF (bevaringssone 4)

a) Bygningene kan benyttes til bolig, offentlig og privat tjenesteyting, forsamlingslokale og næringsbebyggelse, kontor.

b) Bygninger tillates ikke revet.

4.6.4 Park/havneområde, felt PH

a) Området skal være for felles bruk som friområde/park og havneområde. Området skal opparbeides parkmessig med sikte på at det skal utgjøre et attraktivt område for lek og opphold i sommersesongen.
b) Det skal etableres gangveier med fast dekke og akseptable stigningsforhold til viktige funksjoner i badeparken.
c) Før området tillates tatt i bruk skal det tilrettelegges plass for minimum 1 sykkel pr. 150 m2.
d) Området kan benyttes til vinteropplag for båter opp til 30 fot i perioden 15. oktober - 15. mai. Det kan ellers også benyttes til andre aktiviteter knyttet til drift eller bruk av båthavnen hele året så framt det ikke er til vesentlig hinder eller sjenanse for områdets bruk som friareal.
e) Det tillates ikke virksomhet som gjør grunnen uegnet for bruk til friområde etter at annen bruk er avsluttet. Utvendig puss av båter som medfører nedfall eller drift av materiale med toksisk innhold skal utføres på særlig tilrettelagt areal innenfor området eller utføres på tett underlag som fanger opp materialet. Dersom det er grunn til å tro at grunnforurensning likevel kan oppstå, kan kommunen avgjøre at slik utvendig puss og/eller vinterlagring av båter likevel ikke kan skje.

4.6.5 Forretning og bolig, felt BF

Området kan benyttes til forretning (kjøpesenter) og bolig, jf. punkt 8.5.1. Det er ikke tillatt med bolig på bakkeplan. Forretninger skal ha åpne vindusflater som vender ut mot omgivelsene.

Tillatt grad av utnytting 60 % - BYA. Maksimum mønehøyde 12,0 meter.

4.6.6 Offentlig og privat tjenesteyting, forretning og bolig, felt BFT

Området kan benyttes til offentlig og privat tjenesteyting, forretning (kjøpesenter) og bolig, jf. punkt 8.5.1. Det er ikke tillatt med bolig på bakkeplan. Forretninger skal ha åpne vindusflater som vender ut mot omgivelsene.

Tillatt grad av utnytting 60 % - BYA. Maksimum mønehøyde 12,0 meter.

Det skal på den delen av gbnr. 119/80 som er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, forretning (kjøpesenter) og bolig avsettes veiatkomst og 29 parkeringsplasser til felt TI. Kravet til parkeringsplasser skal ikke ses i sammenheng med bestemmelsen om parkering i punkt 8.5.1.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

5.1 Fellesbestemmelser, (§ 12-7 nr. 4)

Fotgjengerfelt skal gå vinkelrett ut fra fortauet av hensyn til blinde og svarsynte og skal være merket med varselfelt. Gang- og sykkelveier skal ha naturlige eller spesiallagde ledelinjer for blinde og svaksynte. Kollektivanlegg skal etableres med ledelinjer og oppmerksomhetsfelt som markerer hvor døren til bussen er.

5.2 Fortau, felt F2

Fortauet skal opparbeides med en bredde på 2,5 meter.

5.3 Gang- og sykkelvei

5.3.1 Gang- og sykkelvei, felt GS3

Gang- og sykkelvei med fast dekke og bredde mellom 2,5 – 3,0 meter.

5.3.2 Gang- og sykkelvei, felt GS6

Området reguleres til gang- og sykkelvei med bredde av fast dekke på minimum 3,0 meter.

5.4 Gatetun

5.4.1 Gatetun Smalgangen, feltene GT1-GT3 (bevaringssone 1)

Innenfor feltene kan det etableres ulike typer sambruksareal, beplantning, møbleringssoner og sykkelparkering, forutsatt at det ikke er til hinder for uttrykningskjøretøy, renovasjonskjøretøy og annen nødvendig nyttetrafikk. Inn- og utkjøring til gatetun skal markeres med kantstein.

Innenfor felt GT2 skal det avsettes areal til parkeringsplasser i tilknytning til dagligvareforretning på gbnr. 112/16.

5.4.2 Gatetun, feltene GT4, GT5 (bevaringssone 1)

Det er ikke anledning til å parkere utenfor oppmerkede plasser. Det kan etableres trafikkreduserende tiltak, ulike typer sambruksareal, beplantning og møbleringssoner forutsatt at de ikke er til hinder for uttrykningskjøretøy, renovasjonskjøretøy og annen nødvendig nyttetrafikk. Inn- og utkjøring til gatetun skal markeres med kantstein.

I tilknytning til felt BFN1 skal det etableres sykkelparkering og to HC-parkeringsplasser. Ved utforming av timeglassutformet busstopp, skal løsning for gatetun og tiltak i BFN 1 og BFN 3 vurderes i sammenheng.

5.5 Gangvei/gangareal, felt G

Gangveien skal opparbeides og være tilgjengelige for allmennheten.

5.6 Kollektivholdeplass, felt KH

Avkjøringslomme for buss.

5.7 Havn, feltene HL1-HL4

a) Ved utfyllinger i sjø skal fyllingsarealer over middelvannstand holdes innenfor formålsgrensen. Ren masser skal brukes ved utfyllinger i sjø. Rene masser er naturlige, mineralske jord- og løsmasser som leire, sand, grus og stein som ikke er syredannende og med innhold av helse- og miljøfarlige stoffer under fastsatte normalverdier.
b) Innenfor områdene tillates oppført mindre bygninger og konstruksjoner som er nødvendig for havnas drift.
c) Innenfor havneområdene tillates kjøretrafikk kun for nødvendig driftsadkomst.
d) I områdene HL1-HL3 skal det tilrettelegges plass for minimum 1 sykkel pr. 10 båtplasser.
e) I område HL1 tillates oppført servicebygg med grunnflate inntil 300 m^2 for gjestehavn innenfor viste byggegrenser. Maksimum gesimshøyde er 3,0 meter. Maksimum mønehøyde er 5, 0 meter. Bygget tillates benyttet til enkel serveringsvirksomhet.

f) På molo (HL2) tillates ikke endringer eller ombygginger som kan redusere konstruksjonens håndverksmessige eller estetiske kvalitet. Moloen tillates brukt til båtfeste. Vedlikeholdsmessige tiltak og tiltak for å sikre stabilitet er tillatt.
g) Langs molo mot midtre basseng i område HL3 tillates forankret bryggeanlegg tilknyttet seilsportsvirksomheten i område IA3.
h) I område HL3 tillates utfylling av bølgebryter i retning øst som vist på plankartet. Dersom det av stabilitets- eller av hensyn til virkningsgraden er nødvendig tillates konstruksjonen parallellforskjøvet inntil 10,0 meter i forhold til vist posisjon.
i) I område HL4 tillates utfylling av bølgebryter med lengde som vist på plankartet og maksimum bredde over vannlinjen på 10,0 meter. Dersom det av stabilitets og sikkerhetshensyn, eller at det er nødvendig av hensyn til virkningsgraden, tillates konstruksjonen parallellforskjøvet inntil 10,0 meter mot øst i forhold til vist posisjon.
j) Fylling i sjø tillates ikke i perioden 15. mai til 15. september.

5.8 Parkeringsplasser

5.8.1 Fellesbestemmelser (§ 12-7 nr. 4,7)

Parkeringsplasser skal utformes slik at de er tilpasset områdets karakter. Parkeringsplasser på flatt terreng skal ikke ha tette flater.

Områdene skal benyttes til offentlig parkering. Innenfor områdene skal miminum 5 % av plassene ha universell utforming.

5.8.2 Parkeringsplasser, feltene P1-P2

Området P2 kan benyttes til vinteropplag for båter i perioden 1. oktober – 15. mai.

5.8.3 Parkeringsplass, felt P4

Parkeringsplasser for eiendommer med atkomst fra 1770 Smalgangen.

5.8.4 Parkeringsplass, felt P6

I perioden 1. mai – 15. september skal det avsettes minimum to plasser til buss.

5.8.5 Parkeringsplass, felt P7

Parkeringsplassen er for besøkende til felt TM (Munchs hus).

5.8.6 Parkering, felt P8

Området skal benyttes til parkering for idrettsanlegget og idrettshall/allaktivitetshus. Åtte parkeringsplasser skal opparbeides for bevegelseshemmede.

6. Grøntstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 Fellesbestemmelser (§ 12-7 nr. 4)

Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt med utfylling eller andre inngrep i strandsonen.

Ved utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grøntstrukturen ivaretas og utvikles. I overordnet grøntstruktur inngår turdrag, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

Overgangen mellom vegetasjon og turvei skal benyttes som naturlig ledelinje.

6.2 Grøntstrukturområder

6.2.1 Grøntstruktur, felt GG1

Det tillates beplanting og møblering som kan benyttes av allmennheten. Tiltakene må ikke hindre frisikt.

6.2.2 Grøntstruktur, felt GG4

Felt GG4 er avsatt til privat grønnstruktur.

6.2.3 Grøntstruktur, felt GG5

Arealet er avsatt til grønnstruktur. Trevegetasjon som bidrar til å skjerme silhuettvirkning av bebyggelsen innenfor området felt AIB skal ivaretas.

6.2.4 Turvei, feltene TV1 – TV6

Turveiene skal være opparbeidet og tilgjengelig for allmennheten. Feltene TV1-TV6 reguleres med minimum 3,0 meter total bredde. Kjøreatkomst til gbnr. 119/1 festenr. 16 tillates på turvei. Det tillates kjøreatkomst for landbrukstrafikk til eiendommen Store Stang gbnr. 119/2.

6.2.5 Badeanlegg, felt GB

Innenfor området tillates etablert elementer som tilrettelegger for bading, som solingsplattformer, badetrapper, stupetårn osv. Innretninger og konstruksjoner av mer enn 2,0 meters høyde skal godkjennes av kommunen.

Det skal etableres gangveier med fast dekke og akseptable stigningsforhold til viktige funksjoner i badeparken. Før anlegget tillates tatt i bruk skal det tilrettelegges plass for minimum 1 sykkel pr. 100 m^2 landareal.

6.2.6 Naturområde - grøntstruktur, felt GN

Bygge- og anleggstiltak eller andre varige konstruksjoner tillates ikke. Masseuttak, fylling, fjerning eller flytting av rullesteiner eller ødeleggelse av rullestens strender på annen måte, er ikke tillatt.

6.2.7 Friområde, felt GF1

Felt GF1 skal benyttes som turområde. Det tillates anlagt stier og sitteplasser tilpasset natur og landskap innenfor området.

Det tillates utført skjøtselstiltak på vegetasjonen, herunder tynning av trevegetasjon, for å ivareta et attraktivt og stedstilpasset vegetasjonsbilde. Det skal likevel beholdes trevegetasjon som bidrar til å skjerme silhuettvirkning av bebyggelsen innenfor området felt AIB.

6.2.8 Vegetasjonsskjermer, feltene VS1 og VS2

Buffersonene skal opparbeides med vegetasjon som gir god og hensiktsmessig skjerming mellom idrettsanlegg og tilgrensede formål. I buffersonene tillates oppført gjerde.

Buffersone VS1 reguleres med bredde 5,0 meter. Buffersone VS2 reguleres med bredde 4,0 meter mot parkering og 8,0 meter mot friområde. Innenfor en begrenset strekning på inntil 30 meter i buffersone

VS1, tillates opparbeidet grus- eller gressflate til sikkerhetssone rundt fotballbanen. Eksisterende steingjerde i VS1 skal bevares.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

7.1 Naturområde i sjø, felt VNV

Naturområdet skal være inngrepsfritt. I naturområdet er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg ikke tillatt.

a) Naturmiljøet skal bevares.
b) Eksisterende brygger skal ikke endres.
c) Det tillates ikke VA-ledninger og moringer.
d) Mudring eller kunstige sandstrender er ikke tillatt.
e) Det kan legges ut bøyer eller stengsler for å avgrense området.

7.2 Ferdsel, felt TS

Området er reservert for båttrafikk til og fra havnen.

7.3 Badeområde i sjø, felt FS

Båttrafikk innenfor området er ikke tillatt.

7.4 Havneområder i sjø, feltene HS1 og HS2

I område HS1 kan det anlegges gangbro mellom moloene HL1 og HL2. Broen må ha minste fri innseilingsbredde 10,0 meter og minst fri høyde 3,5 meter over middelvannstand. Broen skal gis en linjeføring, form og et uttrykk som harmonerer med kulturmiljøet den blir en del av.

Flytebryggeanlegg innenfor nordlige del av havneområde i sjø HS1 (midtre basseng) tillates ikke anlagt før tilstrekkelig bølgevern er etablert.

Område HS2 skal benyttes til aktiviteter og virksomhet knyttet til seilsport og seiling. Virksomheten skal ikke være til hinder for båtfeste langs moloen som avgrenser området mot øst, og heller ikke tilkomst til disse.

8. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

8.1.1 Faresone brannspredning, H350_14

Formålet med hensynssonen er å sikre den tette trehusbebyggelsen mot at branner oppstår, og forhindre at branner spres.

Innenfor hensynssonen gjelder følgende:

a) Biloppstillingsplasser godkjennes ikke nærmere husvegg enn 6 meter der dette er mulig.
b) Nedgravde løsninger utredes ved nye tiltak. Søppelkasser skal ikke plasser nærmere vegg enn 6 meter hvis søppelkassen ikke er brannsikker eller hvis veggen ikke er brannsikret.
c) For å hindre spredning av brann tillates røropplegg på fasader.
d) Brannverntiltak må ta bevaringshensyn.
e) Ladestasjoner for elbil skal utføres og vedlikeholdes etter det til enhver tid gjeldende regelverk.

Brannsikringsplan for Åsgårdstrand datert 21.12.2016, kapittel 7 til og med kapittel 10 gjøres juridisk bindende for hensynssonen. Kapittel 1 til og med kapittel 6 er å forstå som retningslinjer.

8.2 Sone med særlig krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur (§ 11-8 b)

8.2.1 Særlige krav til infrastruktur, H410_17, 18

Tekniske anlegg skal ikke bygges over med faste konstruksjoner og alle tiltak innen denne sonen utføres slik at infrastrukturanlegget ivaretas, og skal godkjennes av anleggseier.

Generelt gjelder forbud mot å etablere konstruksjoner nærmere kommunale vann- og avløpsanlegg enn 4 meter. Anlegg eiet av andre aktører kan ha egne bestemmelser.

8.3 Sone med særlig hensyn til landskap eller bevaring av natur- eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

8.3.1 Bevaring enkelttrær, H560_12, 13

Formålet med hensynssonen er å bevare enkelttrær fra Edvard Munchs kunst. Trærne skal bevares, og det skal ikke gjennomføres tiltak som kan skade treet eller rotsystemet.

- Gbnr. 113/22.
- Gbnr. 9807/3.

8.3.2 Bevaring kulturmiljø, bevaringssone 1, H570_1

Formålet med hensynssonen er å bevare den eldste bystrukturen, bebyggelse med svært høy antikvarisk verdi og viktige gateløp for Edvard Munchs kunst.

- Tiltak skal utformes med respekt for kunstmotiv og byens særpreg.
- Bygninger, bygningsmiljø og karakteristisk hagebystruktur skal videreføres. Hele områdets karakter med kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomtedelinger, mangfoldet av stilarter og historiske spor skal videreføres.
- Bygninger skal være utformet med god kvalitet tilpasset den stedegne historiske byggeskikken. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgiving, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering på tomt, høyde, volum, variasjon, rytme, takform, detaljering samt farge og materialbruk.
- Eksisterende bygninger tillates ikke revet.
- Bygningsendringer skal være underordnet i størrelse og form. Tiltak på eksisterende bygning skal i detalj tilpasses bygningens opprinnelige stil.
- Bebyggelsen skal gis en fargesetting som er i tråd med opprinnelig fargebruk eller i henhold til historisk stilperiode.
- Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, materialbruk og detaljering bevares. Der det er gjort nyere endringer kan bygningen tilbakeføres til opprinnelig eller eldre tilstand på dokumentert grunnlag.

- Ved brann eller annen uopprettelig skade i kulturmiljøene skal ny bebyggelse gjenoppbygges som kopier på dokumentert grunnlag.
- Gjerder oppføres langs vei, i tre med høyde inntil 1,0 meter.
- Det tillates ikke anlagt parkeringsplasser langs Edvard Munchs gate frem til gbnr. 114/5.

8.3.3 Bevaring kulturmiljø, bevaringssone 2, H570_2

Formålet med hensynssonen er bevaring av bebyggelse og anlegg med høy antikvarisk verdi og klare arkitektoniske trekk samt å bevare eldre gateløp der bygninger, hager og veiløpet samlet utgjør en karakteristisk struktur.

- Tillatt grad av utnytting 25 % - BYA.
- Bygninger, bygningsmiljø og karakteristisk hagebystruktur skal videreføres. Hele områdets karakter med kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomtedelinger, mangfoldet av stilarter og historiske spor skal videreføres.
- Nye bygninger skal være utformet med god kvalitet tilpasset den stedegne historiske byggeskikken. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgiving, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering på tomt, høyde, volum, variasjon, rytme, takform, detaljering samt farge og materialbruk.
- Eksisterende bygninger tillates ikke revet.
- Bygningsendringer skal være underordnet i størrelse og form. Tiltak på eksisterende bygning skal i detalj tilpasses bygningens opprinnelige stil.
- Bebyggelsen skal gis en fargesetting som er i tråd med opprinnelig fargebruk eller i henhold til historisk stilperiode.
- Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, materialbruk og detaljering bevares. Der det er gjort nyere endringer kan bygningen tilbakeføres til opprinnelig eller eldre tilstand på dokumentert grunnlag.
- Ved brann eller annen uopprettelig skade i kulturmiljøene skal ny bebyggelse gjenoppbygges som kopier på dokumentert grunnlag.
- Gjerder oppføres langs vei, i tre med høyde inntil 1,0 meter.

8.3.4 Bevaring kulturmiljø, bevaringssone 3, H570_3, 4, 5, 6

Formålet med hensynssonen er bevaring av bebyggelse med antikvarisk verdi og klare arkitektoniske trekk samt bebyggelsesmønster og kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomteinndelinger som er viktige deler av stedets historie.

- Tillatt grad av utnytting 30 % - BYA.
- Bygninger, bygningsmiljø og karakteristisk hagebystruktur skal videreføres. Hele områdets karakter med kvartalsinndeling, gateløp, smug, allmenninger og tomtedelinger, mangfoldet av stilarter og historiske spor skal videreføres.
- Nye bygninger skal være utformet med god kvalitet tilpasset den stedegne historiske byggeskikken. Med kvalitet menes materialer med varighet, tilpasset formgiving, bygningsteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse. Med stedegen historisk byggeskikk menes tilpasning til områdets særpreg med hensyn til utnyttelsesgrad, plassering på tomt, høyde, volum, variasjon, rytme, takform, detaljering samt farge og materialbruk.
- Bygningsendringer skal være underordnet i størrelse og form. Tiltak på eksisterende bygning skal i detalj tilpasses bygningens opprinnelige stil.

- Bebyggelsen skal gis en fargesetting som er i tråd med opprinnelig fargebruk eller i henhold til historisk stilperiode.
- Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, materialbruk og detaljering bevares. Der det er gjort nyere endringer kan bygningen tilbakeføres til opprinnelig eller eldre tilstand på dokumentert grunnlag.
- Ved brann eller annen uopprettelig skade i kulturmiljøene skal ny bebyggelse gjenoppbygges som kopier på dokumentert grunnlag.
- Bygninger oppført før 1970 tillates ikke revet.

8.3.5 Bevaring kulturmiljø, bevaringssone 4, H570_7, 8, 9, 10, 11

Formålet med hensynssonen er å ivareta landskapstilpasning, hensynet til fjernvirkning og sikre god tilpasning av tiltak som blir liggende i randsonen til bevaringssonene 1 og 2.

- Tillatt grad av utnytting 30 % - BYA.
- Områdets skala og bebyggelsesstruktur skal videreføres.
- Nye tiltak skal underordne seg østhellingens avtrapping mot sjøen samt byens viktige enkeltbygninger, jf. punkt 3.3 *Landskap og fjernvirkning*.
- Inntil bevaringssonene 1 og 2 kan nye bygninger oppføres i ønsket byggestil, men skal være tilpasset bebyggelsen i bevaringssonen i høyde, volum, farge og materialbruk.

8.3.6 Bevaring naturmiljø, H560_19, 20

Tiltak etter loven skal utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket skal kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i Artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, skal virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes.

8.4 Soner for båndlagte områder etter kulturminneloven (§ 11-8 d)

8.4.1 Kjøsterudgården, H730_20, 21, 22

Vedtaksfredet 23.04.1927 med hjemmel i bygningsfredningsloven av 1920, tinglyst 28.05.1927. Presisering av fredningsvedtaket datert 31.01.2012 for Kjøsterudgården, Havnegata 5, Åsgårdstrand, gnr. 113 bnr. 22, Horten kommune. Tinglyst dokumentnummer 97915, 02.02.2012.

Fredningen omfatter følgende bygninger:

Hovedbygningen, bygningsnr. 161658375 (AskeladdenID 86639-1)
Båthuset/naust, bygningsnr. 161658383 (AskeladdenID 86639-2)
Sidebygningen, bygningsnr. 161658359 (AskeladdenID 86639-3)
Låven, bygningsnr. 161658367 (AskeladdenID 86639-4)

Fredningen omfatter alle bygningenes eksteriører og interiører og inkluderer hovedelementer som planløsning, konstruksjoner, materialbruk og overflatebehandling, samt detaljer som vinduer, dører, gerikter. listverk, ildsteder og fast inventar. Til fast inventar regnes blant annet eldre støpejerns ovner. Lagrede bygningsdeler, som dører, vinduer og demonterte ovner, inngår i fredningen.

8.4.2 Munchs hus, H730_19

Vedtaksfredet 23.20.2013 med hjemmel i kulturminneloven § 15, jf. § 22, tinglyst 15.11.2013. Fredningen omfatter følgende bygninger og eiendommer:

> Edvard Munchs gate 25, gnr./bnr. 114/5, hovedbygning (bygningsnr. 161657735, AskeladdenID 134517-1), atelier (bygningsnr. 161657743, AskeladdenID 134517-2) og hageanlegg (AskeladdenID 134517-3).
> Edvard Munchs gate 25, gnr./bnr. 114/6, hageanlegg/park.
> Edvard Munchs gate 25, gnr./bnr. 114/59, hageanlegg/park.

Fredningen omfatter eksteriør og interiør for bolighus og atelier samt tidligere hage på eiendommen.

8.5 Gjennomføringssone (§ 11-8 e)

8.5.1 Sone med krav om felles planlegging, H810_21

Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for eiendommene gbnr. 1/23, 1/31, 1/30, 1/22, 1/5, 1/39, 1/38, del av gbnr. 119/80 og 9311/1.

Parkering må løses i felles anlegg under terreng. Inntil 15 % av parkeringskravet kan opparbeides på terreng.

8.6 Detaljeringssone (§ 11-8 f)

8.6.1 Reguleringsplan som skal gjelde uendret, planID 0701 00380 (bevaringssone 4)

Detaljreguleringsplan for Ole Abrahamssons vei 17 og 19 planId 0701 00380 vedtatt 16.06.2014.

9. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

9.1 Før igangsettingstillatelse

9.1.1 Bolig, feltene B2, B4

Før det gis igangsettingstillatelse skal matjorden ivaretas i henhold til matjordplanen. Kvittering for mottatt matjord skal fremvises byggesaksavdelingen.

9.2 Før bebyggelse tas i bruk

9.2.1 Parkering, felt P8

Plasser for bevegelseshemmede skal være opparbeidet før feltene IA1 og IA2 tas i bruk.

9.3 Rekkefølge i tid

9.3.1 Åsgårdstrand idrettspark, feltene IA1 og IA2

Dersom Toldergatas trase flyttes i henhold til planen, skal retning på gammel historisk veitrase markeres på en slik måte at den gamle traselinjen kan oppleves.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

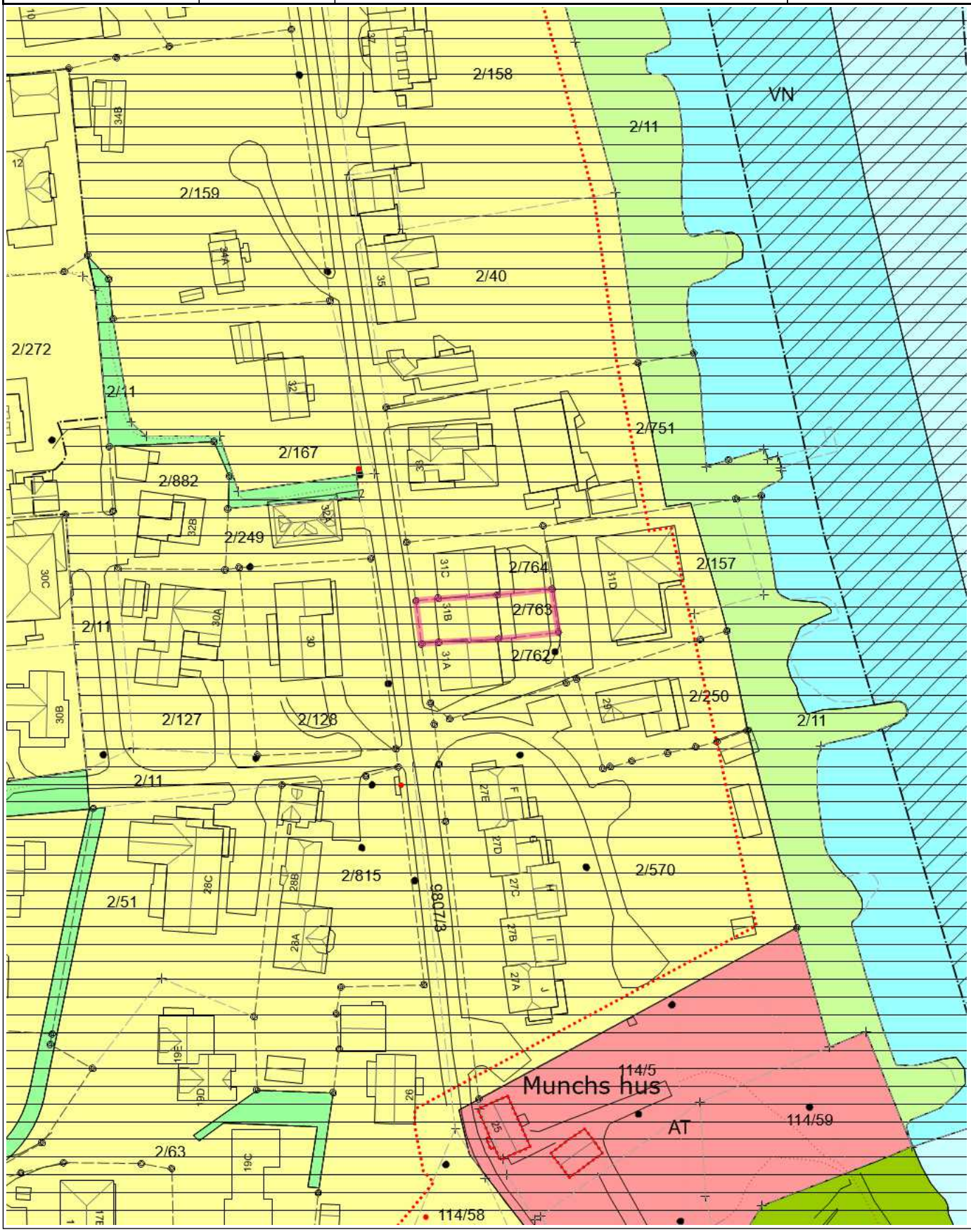
b) Brannsikringsplan for Åsgårdstrand datert 21.12.2016, kapittel 7 til og med kapittel 10 gjøres juridisk bindende for hensynssonen. Kapittel 1 til og med kapittel 6 er å forstå som retningslinjer.
c) Illustrasjon Munchs kunst, grensesteiner og vannposter datert 31.10.2018.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 763	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edvard Munchs gate 31B 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

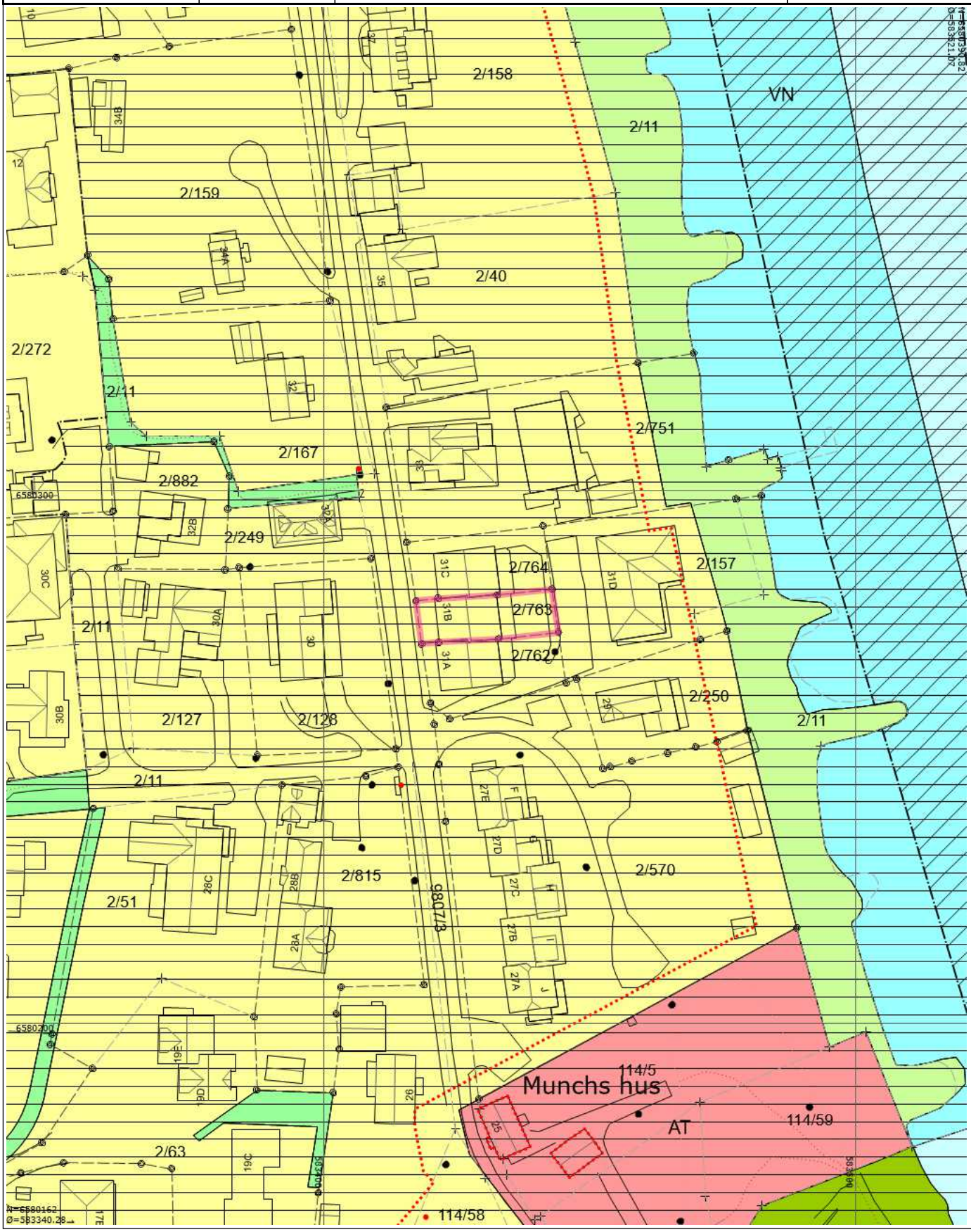
- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Traktorveg
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Bevaring naturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Turdrag - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 763	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edvard Munchs gate 31B 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

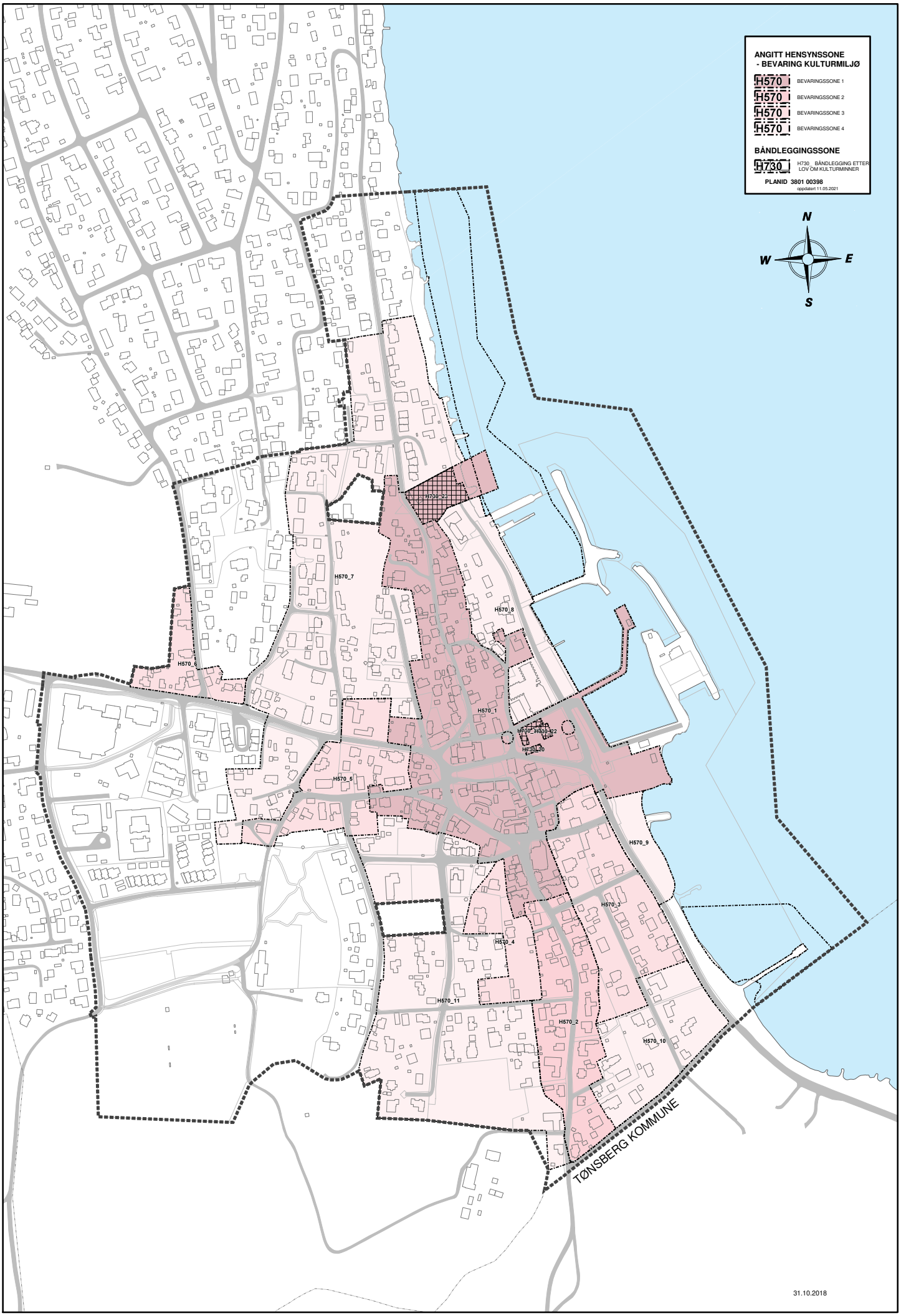
Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Traktorveg
- Sti
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Bevaring naturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Turdrag - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve


ANGITT HENSYNSSONE
- BEVARING KULTURMILJØ
H570 BEVARINGSSONE 1
H570 BEVARINGSSONE 2
H570 BEVARINGSSONE 3
H570 BEVARINGSSONE 4
BÅNDLEGGINGSSONE
H730 H730 _ BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER
PLANID 3801 00398
oppdatert 11.05.2021
N
W
E
S
H730_23
H570_7
H570_8
H570_6
H570_1
H730_22
H730_20
H570_5
H570_9
H570_3
H570_4
H570_11
H570_2
H570_10
TØNSBERG KOMMUNE
31.10.2018

Oversiktskart

Adresse: **Edvard Munchs gate 31B, 3179 Åsgårdstrand**
Gnr/Bnr: **3901/2/763/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 212 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026



Matrikkelkart

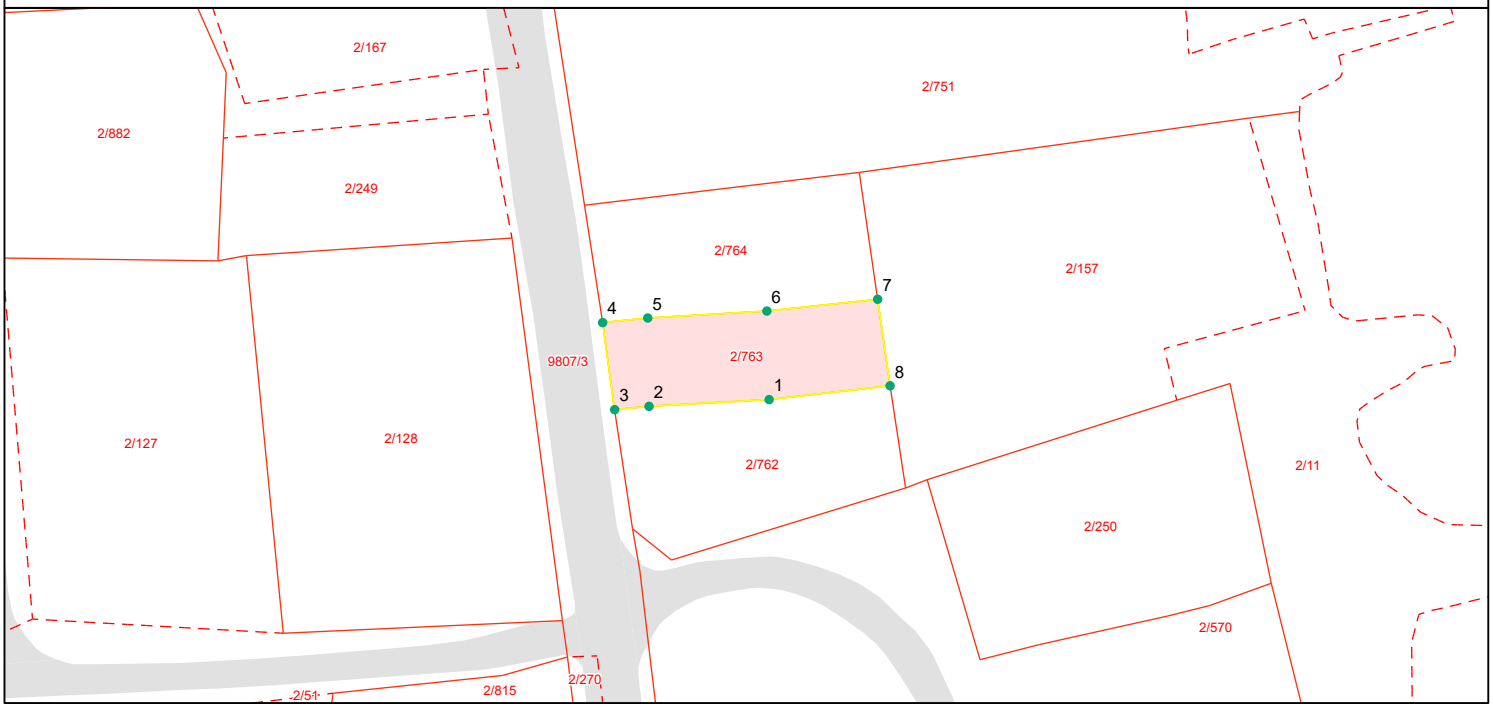
Adresse: **Edvard Munchs gate 31B, 3179 Åsgårdstrand**
Gnr/Bnr: **3901/2/763/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 212 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.03.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 212 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6580272.19	583432.8	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.24	0
2	6580271.56	583421.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	3.23	0
3	6580271.25	583418.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	8.22	0
4	6580279.39	583417.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	4.23	0
5	6580279.82	583421.47	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.15	0
6	6580280.47	583432.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	10.41	0
7	6580281.57	583442.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	8.18	0
8	6580273.48	583444.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.37	0

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

Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	2	Bruksnr.	763	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Edvard Munchs gate 31B						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.2026
Restanse:	Kr ,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1 517,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	370,-

Tilleggsopplysninger:

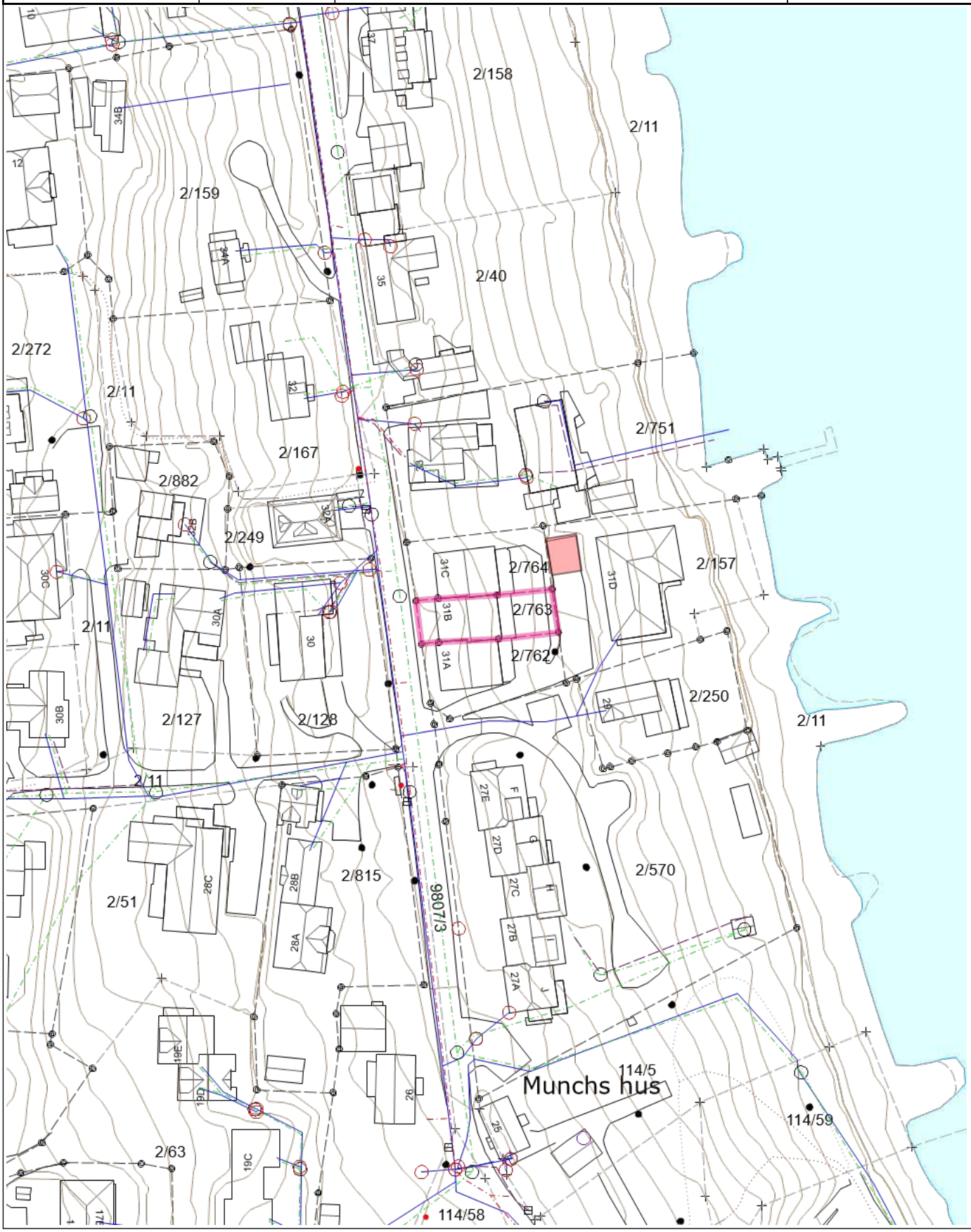
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 763	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edvard Munchs gate 31B 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Tank
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- A Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Traktorveg
- Sti
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Havflate

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/2/763/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn:
- Beregnet areal : 212.4
- Oppgitt areal: 212.6
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 8257361
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Kjede/atriumhus
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Edv. Munchsgt. 31			2/157	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig m/garasje	02 04 87	26 06 87	105/87
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Erik Arnesen		E.Munchsgt. 31		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Erik Arensen		E. Munchsgt. 31.		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Erik Arnesen		E. Munchsgt. 31		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Leilighet A (søndre) tilhører Rognes.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Utvendig: Utvendig beis.
Ballkongrekkverk ferdigstilles.
Inngangsparti med repos.
Garasjeport
Belistning m.m. rundt dører og vinduer.
Taknedløp tilkobles.

Innvendig: Lufttilførsel til baderom og w.c.
Fri åpning over, i eller under dør:100 cm^2 BF tabell 47:53
Trekk fra underliggende rom må stoppes. BF kap. 43:11
Reviderte tegninger med endret innredning, oversendes kommunen

Vann og kloakk må godkjennes av vannverkskontrollør
Fyringsanlegget må godkjennes av feiermester
Husnummer av godkjent type.

Arbeidet må være utført innen: 3 mnd. fra d.d.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
14 03 88		T.Monsen avd.ing.
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-2/763/0
Adresse
Edvard Munchs gate 31B
3179 Åsgårdstrand

	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 27.02.26 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	27.02.26	X	

Saksnummer	2026/1807
Dokumentdato	03.03.2026
Kontrolldato	27.02.2026
Saksbehandler	Kristian Jul Pedersen
Gnr/bnr.	2/763
Adresse	Edvard Munchs gate 31B
Leilighet	H0101

TRINE HAUGSMARK
NORDBYVEIEN 12
3038 DRAMMEN

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Edvard Munchs gate 31B, bruksenhet H0101, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 27.02.2026. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.
Vi minner om at fyringsanlegget jevnlig må vedlikeholdes, blant annet ved at pakninger rundt røykrør sjekkes og byttes.

Til stede:
Eier/representant for eier: UNNI HAUGSMARK HOLE
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Kristian Jul Pedersen på telefon **98 26 30 32** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Kristian Jul Pedersen
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning:
Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

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

Andre forhold /personsikkerhet:
Dette er forhold som 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.

Feiing og tilsyn
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

Aktuelt regelverk
- Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

DAGBOKFØRT
01.02.88 00578
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

ERKLÆRING

Som eier av gnr.2, bnr.157, gir jeg herved bruksrett for gnr.2, bnr.762, 763 og 764 til gangadkomst over min eiendom langs den nordre grense, ned til sjøen, samt rett til å benytte badebrygge og strandområde beliggende ovenfor denne brygge mot å delta i felles vedlikehold av brygge.

Videre gir gnr.2, bnr.762 veirett på felles anlagt vei på denne eiendom til gnr.2, bnr. 157, 763 og 764.

Videre gir gnr.2, bnr.763 veirett til bnr.764.

Veien skal vedlikeholdes og påkostes av brukerne i fellesskap.

Nærværendeerklæring skal tinglyses på gnr.2, bnr.157, 762, 763 og 764 i Borre kommune.

Åsgårdstrand, den 18-1-88

Eit Arnesen Aud Arnesen
som eier av gnr.2, bnr.157

Leif Rognes Karin Rognes
som eier av gnr.2, bnr.762

som eier av gnr.2, bnr.763

Irene M. Applin
som eier av gnr.2, bnr.764

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00206873	08.04.2026	141260052

Ident
1988/578/28

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Ddv 2500107 21 - 2

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1985

Til bygningsrådet i BØRRE



Tatt sell av 2/157

BØRRE TEKNISKE ETAT
03 APR. 1986

Byggeplass (adresse)	Gnr.	Bnr.	Evt. Fnr.	Evt. undernr.
EDV. MUNCHSGT. 31	2	157		

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
ERIK ARNESEN	EDV. MUNCHSGT 31	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**
☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)
Bygningen brukes nå til

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51:1 — **Vedlegg til søknaden**
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**
Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Skriv ikke her

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Børre den 2 / 4 19 87
Sted

Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon
Erik Arnesen	Munkedalsveien 2 Vatterøy	21365

Anmelders underskrift	Adresse	Telefon
Erik Arnesen		

K-blankett 5101
Forlag Sem & Stenersen A/S. Oslo 2-85

F.kap. 45 / F.kap. 53 / F.del. 3 — **Tak**

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....

Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ..... ☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106 / F.kap. 47 — **Ventilasjon**
☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☒ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106 / F.kap. 49 — **Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg**
Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for
☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel
Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type) .....
☐ Annen utførelse (beskriv) .....
☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
☒ Elektrisk oppvarming, type .....

F.del. 3 — **Brannvern**
Bygningens bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

For større bygg besvares:
Tegningene viser: ☒ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 47 — Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46

F.kap. 46:2 / Bl. § 93 — **Særskilt søknad innsendes for**
☐ personheis ☐ vareheis
☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

4

Kommunenes arkivnøkkel. 511

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 — **Reguleringsplan og bestemmelser**

Området er ☐ regulert ☒ ikke regulert

Bl. § 63 — Tomten er ☐ oppmålt ☒ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70 og 81 — **Minste avstander fra det planlagte bygg**

Til nabogrense 4 m Til midte av vei 6 m

F. del 3 — Til annen bygning på samme tomt ..... m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77, F. kap. 22, 23.1 — **Bebyggelsen**

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ..... m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer ..... Antall leiligheter 3

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66 — **Atkomst**

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☐ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 — **Vann og kloakk**

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) .....

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2 — Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☒ vannklosett

☐ Annet (beskriv) .....

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F. kap. 41 — **Bygningens innredning og tilgjengelighet**

Tegningene er påført ☒ romareal

☒ romhøyde ☒ romvolum ☒ bodareal

F. kap. 54 — ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

F. kap. 23.2 — ☐ Bygget skal kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede og atkomst og merking av denne framgår av tegning.

Bl. § 68 — **Byggegrunn, drenering og overvann**

Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv) .....

F. kap. 42:5 — Drenering baseres på ☒ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng

F. kap. 45:2 — Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng

F. kap. 42: 1.3 — **Fundamentering**

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

F. kap. 42:4, F. kap. 41.32, F. kap. 53 — **Kjellergulv, gulv på terreng**

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☒ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☒ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F. kap. 42:3, F. kap. 53 — **Kjelleryttervegger**

☐ Betong ☐ Betongblokk ☒ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F. kap. 43, F. kap. 53, F. del 3 — **Yttervegg, dør og vindu**

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F. kap. 43, F. kap. 52, F. kap. 30, F. kap. 31 — **Skillekonstruksjoner mellom leiligheter**

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☒ Lettbetong (oppgi type) Leca 25 cm.

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F. kap. 44, F. kap. 52, F. kap. 53, F. del 3 — **Etasjeskiller og balkong**

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer seksjonshus

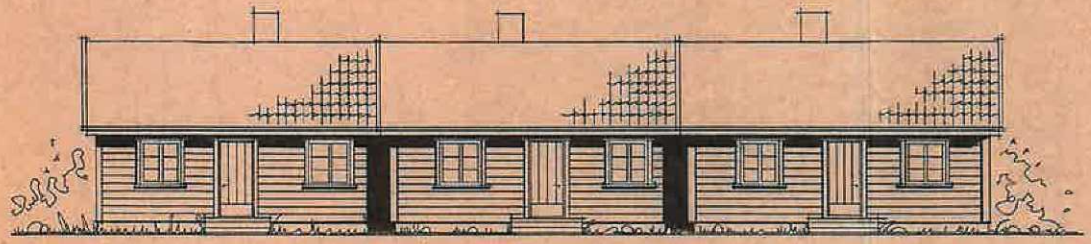
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

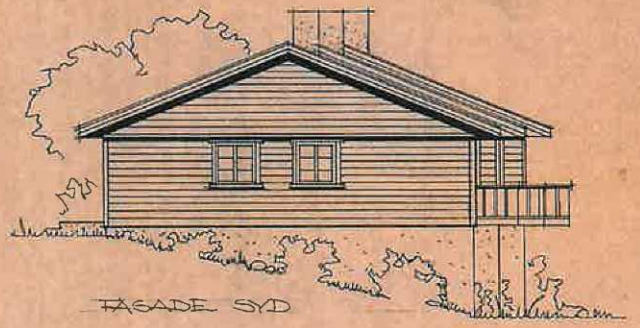
☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....

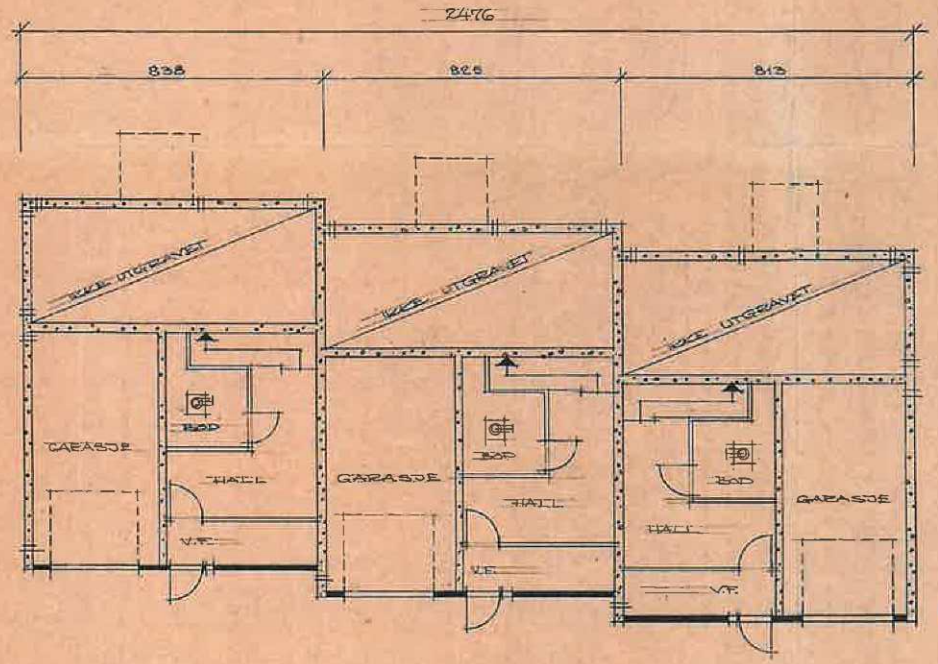
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag



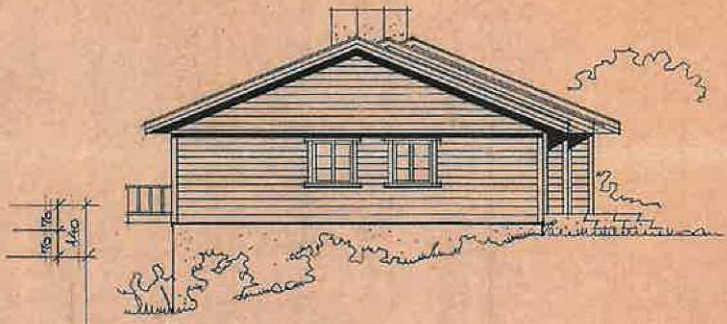
FASADE VEST



FASADE SYD

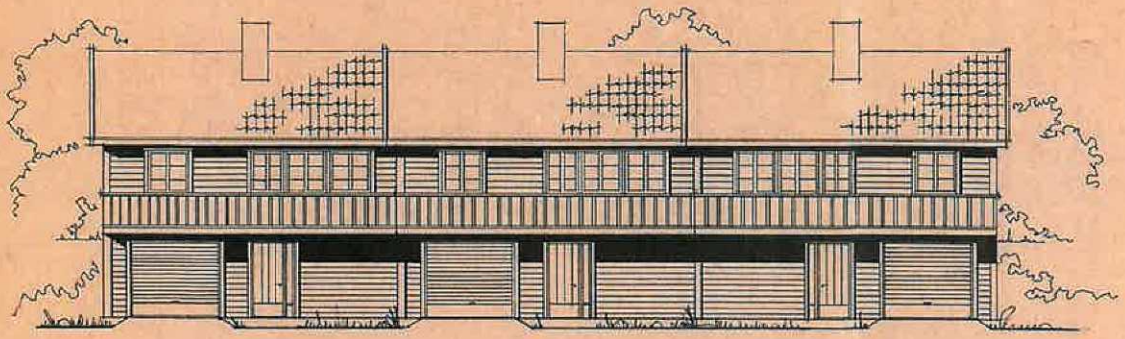


PLAN KJELLER

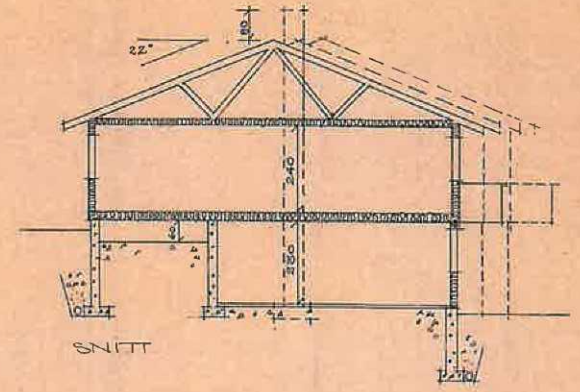


FASADE NORD

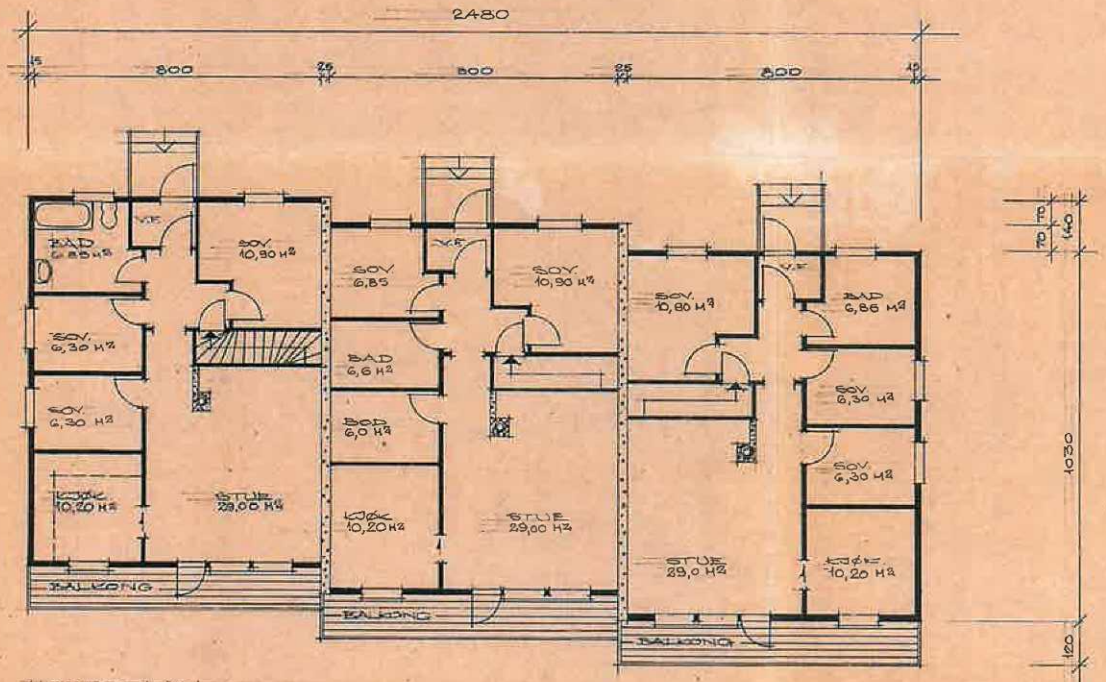
3-MANNSBOLIG/REKKEHUS	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. NR. 3
GNR. 2 BNR. 157, BODØ KOMMUNE		
EDV. HUNCHSGT. 31, 3155 ÅSG. STR.		
FASADER, KJELLERPLAN	DATO 22.5.87	TEGN.
	REV.	



FASADE ØST



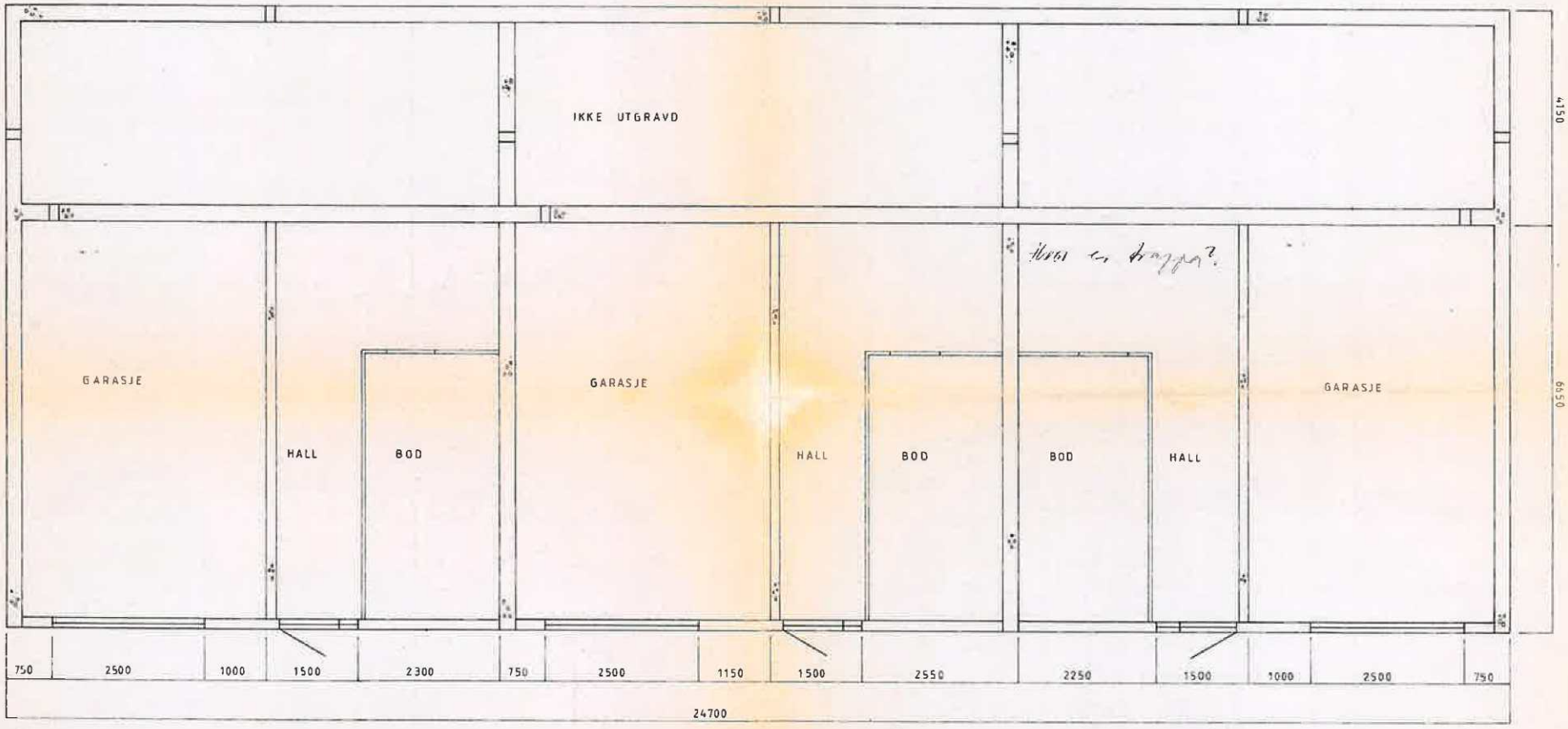
SNITT



HOVEDPLAN

3-MANNSBOLIG/REKKEHUS GNR. 2 BNR. 157 BORRE KOMMUNE EDV. HUNCHSGT. 31, 3155 ÅSG. STR. PLAN, FASADE OG SNITT	MÅLESTOKK 1:100 DATO 22.8.-87	TEGN. NR 2 TEGN. RG.

BYGNINGSRÅD 10513

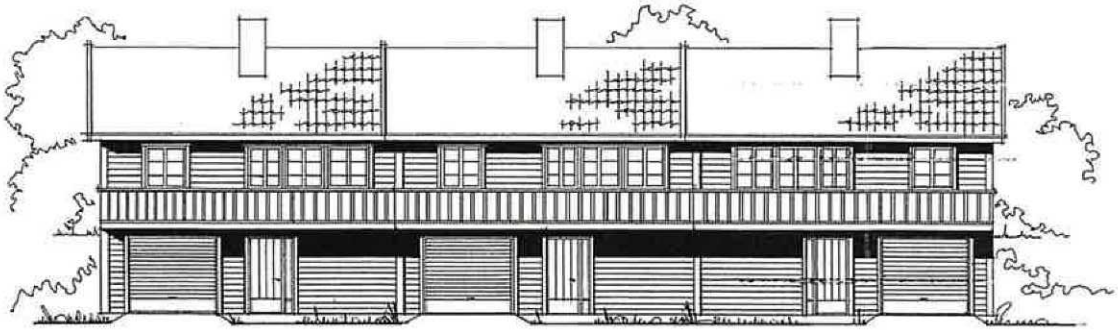


Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
29 3 87	Ena Arnesen		1:50

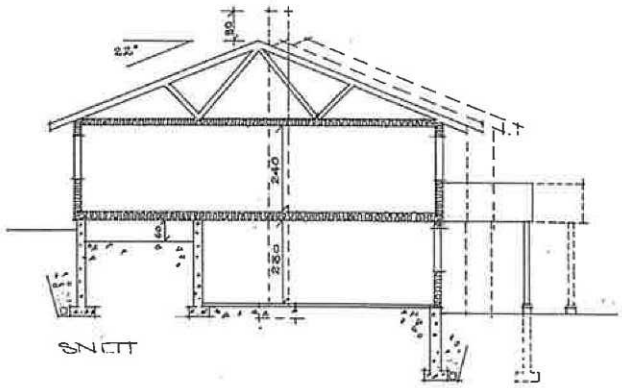
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning

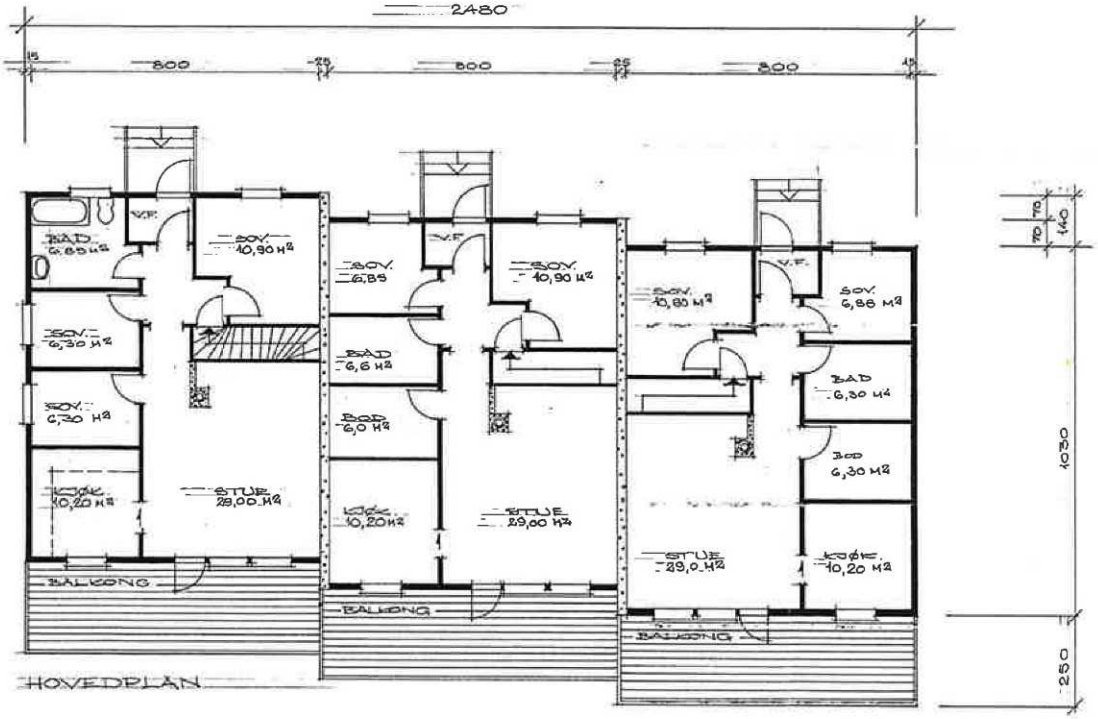
A.s TØRRKOPI ED /NS 1402, NS 1417, NS 1415



FASADE ØST



SNITT

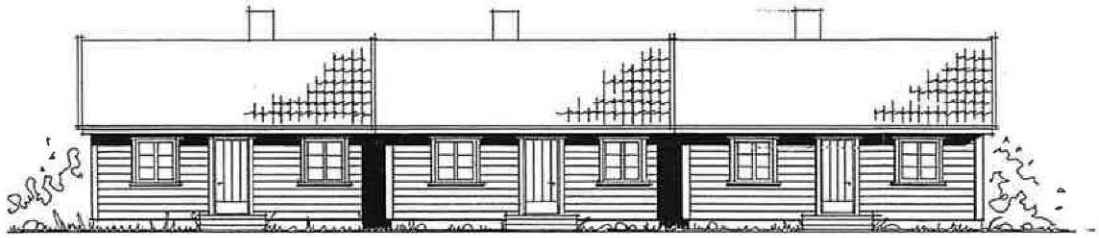


HOVEDPLAN

Terrasser trukket lengere ut i følge tidligere tegning.
2 vinduer mot nord i tjenest.
Se rev. tegning.
14.08.87
BS

Reviderte tegninger mottatt 14.08.87

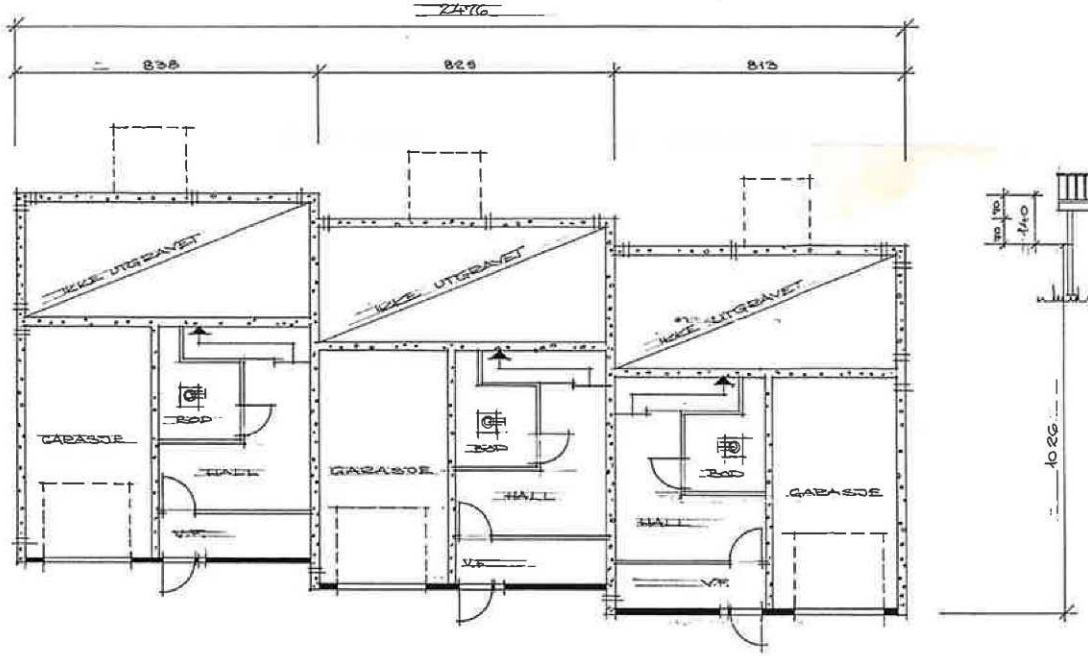
3-MANNSBOLIG/REKKEHUS	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. NR. 2
GNR. 2 BNR. 157 BØRRE KOMMUNE		
EDV. HUNCHSGT. 31, 3155 ÅSG. STR.		
PLAN, FASADE OG SNITT	DATO 22.6.-87	TEGN. BG.
	REV. 14.8.-87	



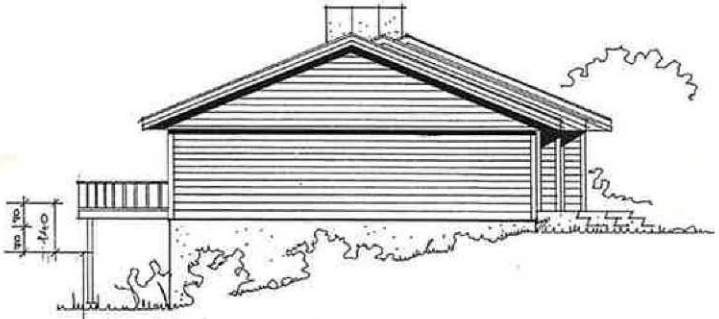
FASADE VEST



FASADE SYD



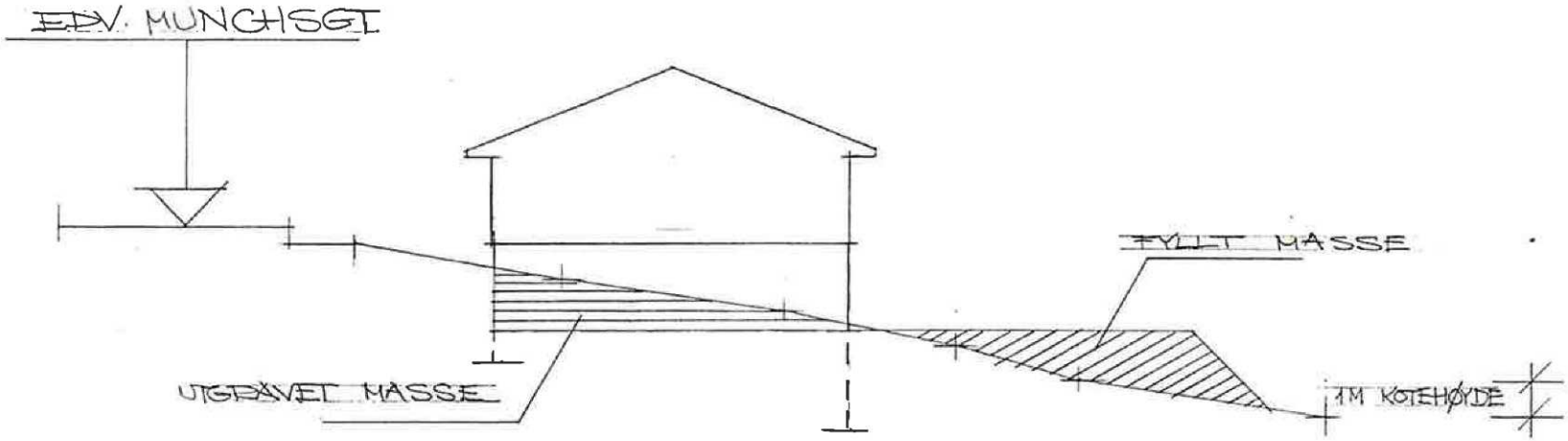
PLAN KJELLER



FASADE NORD

Rettede tegninger mottatt 14.08.87.

3-MANNSBOLIG/REKKEHUS	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. NR. 3
G.NR. 2 BNR. 157, BØRE KOMMUNE		
EDV. HUNCHSGT. 31, 3155 ÅSG. STR.		
FASADER, KJELLERPLAN	DATO 22.6.87	TEGN. TED.
	REV. 14.8.87	



3 MANNSBOLIG - REKKEHUS
GNR. 2 BR.NR. 157 BORRE KOMMUNE
E.D.V. MUNCHSGT. 31, 3155 ÅSGÅRDSTRAND.
TERRENGPROFIL MÅL 1:200
25.5.-87 TGS



3-MANNSBOLIG/REKKEHUS
GNR. 2 BNR 157 ~~GBRE~~ KOMM.
EDV. MUNCHSGT. 31, 3155 ÅSGÅRD.
SITUASJONSPLAN, MÅL 1:1000
DATO 22.5.-87

BORRE KOMMUNE
Teknisk etat

KOPI A

Vår saksbehandler
Grethe Kværnstuen Hellum, tlf 33085150

Vår dato
15.12.99

Deres dato
15.11.99

Vår referanse
L42 /9952037-3
GBNR/2/762,763,764
Deres referanse

Leif Rogne

Edvard Munchs gate 31a
3179 ÅSGÅRDSTRAND

EDVARD MUNCHS GATE 31A,B OG C 2/762,763 OG 764 - SØKNAD OM ENKLE TILTAK UTVIDELSE AV VERANDA

Det vises til Deres søknad av 15.11.99
Det er fattet følgende vedtak i saken: delegasjonsvedtak 513/99

VEDTAK:

GODKJENNING AV TILTAK:
Søknad om enkle tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 95 b godkjennes.

Det anbefales at verandaen utføres med rette hjørner.

Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Behandlingsgebyr kr. 640,-

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 15.

Igangsetting av tiltak før klagefristen er ute og eventuell klage er behandlet, er tiltakshavers ansvar og risiko.

Regning på behandlingsgebyr blir sendt tiltakshaver.

Med vennlig hilsen

Tore Siljan
byarkitekt

Grethe Kværnstuen Hellum
avdelingsingeniør

Vedlegg: Godkjente dokumenter

Postadresse
Borre kommune
Byarkitekten
Postboks 10
3191 HORTEN

Besøksadresse
Gannestadveien 2

E-Postadresse

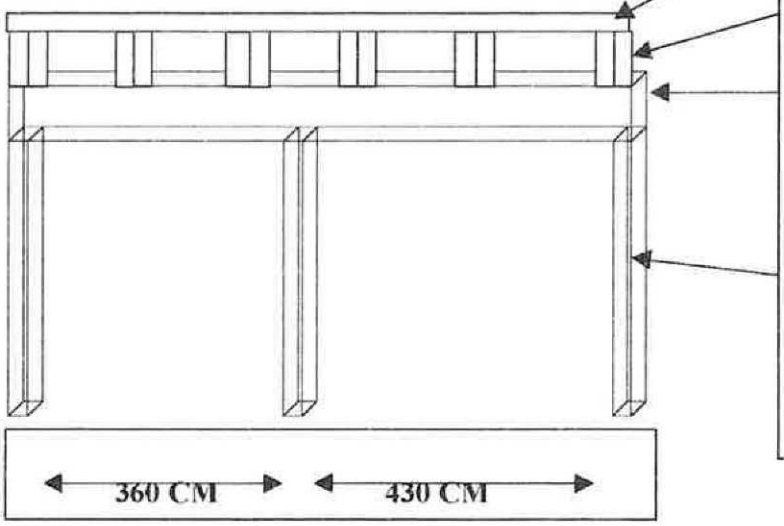
Telefon
33 08 51 00

Telefaks
33 08 51 33

Bankkonto
1594.30.31220

MOTTATT
29 NOV. 1999
BORRE TEKN.ETAT

EDV. MUNCHSGT 31 A – B – C
TEGNING AV TERASSE

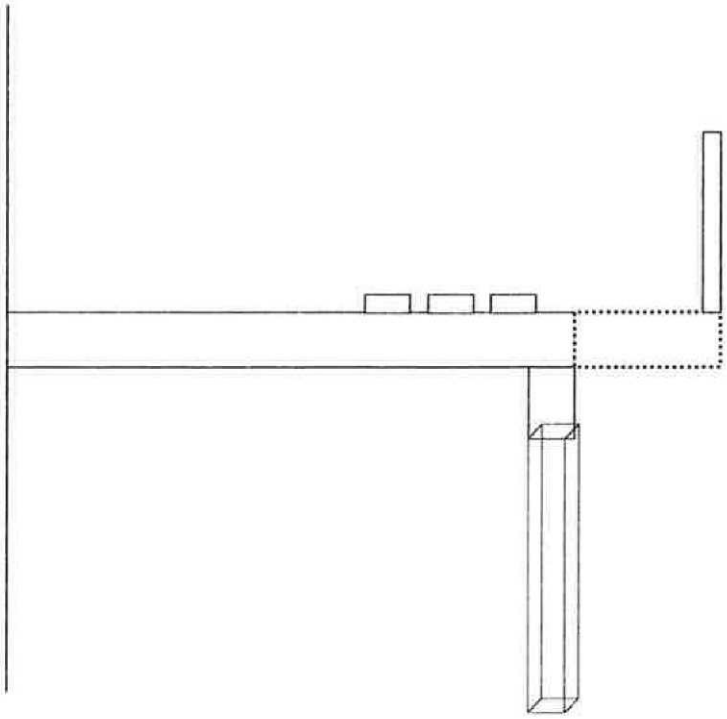


BORD IMP 95 X 20 MM

DOBBEL BJELKE 2" X 6" IMPREG.
60 CM AVSTAND

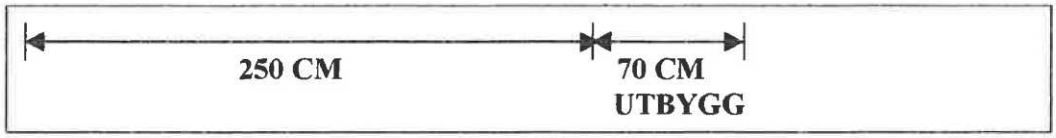
LIMTREDRAGER 300MM X100MM
LENGDE 820 CM

STENDERE 100 X 100 MM
HØYDE 200 CM

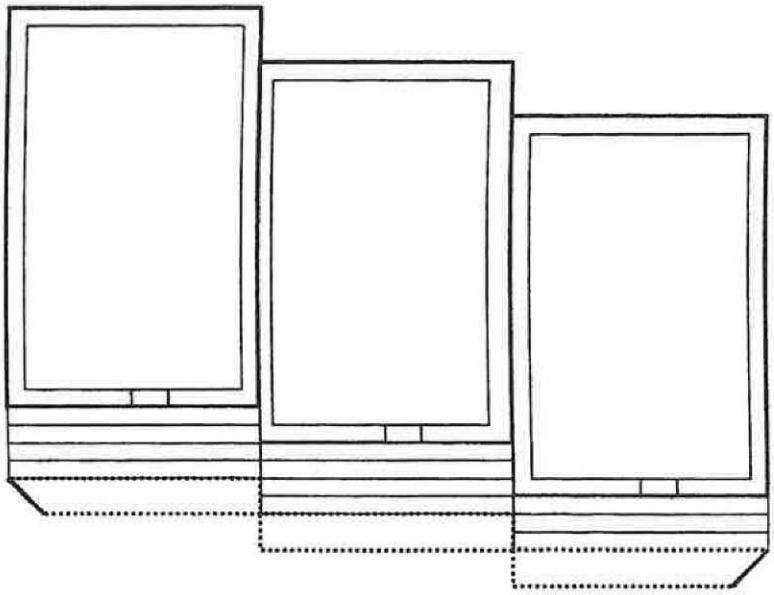


15 DES. 1999

GK Hellum



EDV. MUNCHSGT 31 A – B – C
UTBYGGING AV EKSISTERENDE TERASSE



STIPLET LINJE VISER UTBYGGING.
TERASSEN UTVIDES MED 70 CM.

BØRNE KOMMUNE
15 DES. 1999
TEKNIS

G K Hellum

MOTTATT
29 NOV. 1999
BORRE TEKN.ETAT



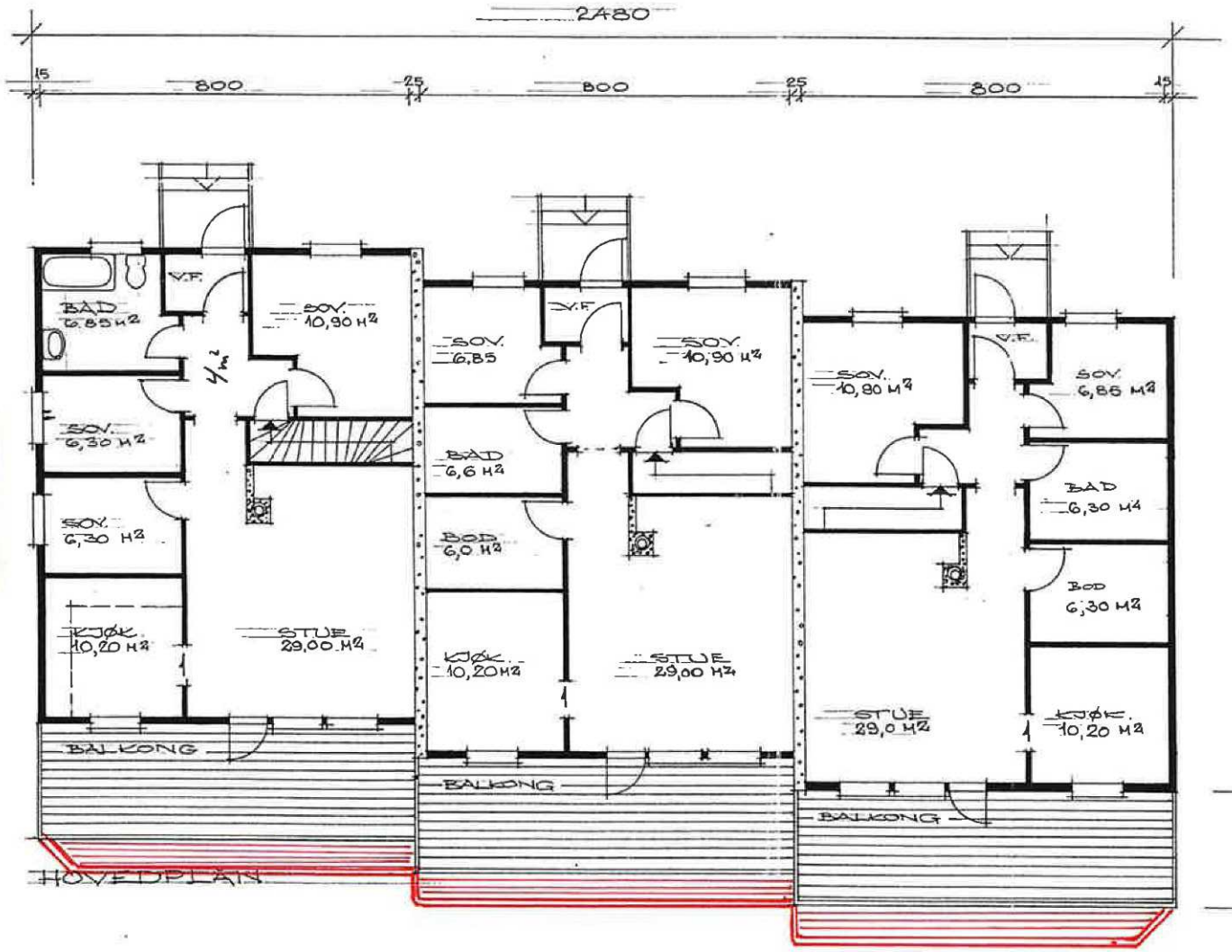
FASADE ØST

15 DES. 1999
TEKNISK ETAT

GK Hellum

samme fasade - bortsett fra skrå hjørner i hver ende av rekkehuset

3-MANNSBOLIG/REKKEHUS	MÅLESTOKK: 1:100	TEGN.NR. 2
GNR.2 BNR.157 BORRE KOMMUNE		
EDV.HUNCHSGT.31, 3155 ÅSG.STR.		
PLAN, FASADE OG SNITT	DATO: 22.6.-87	TEGN. RG.
	REV.14.8.-87	





MOTTATT
29 NOV. 1999
BORRE TEKN.ETAT

15 DES. 1999

Terassene bygges ut 70 cm

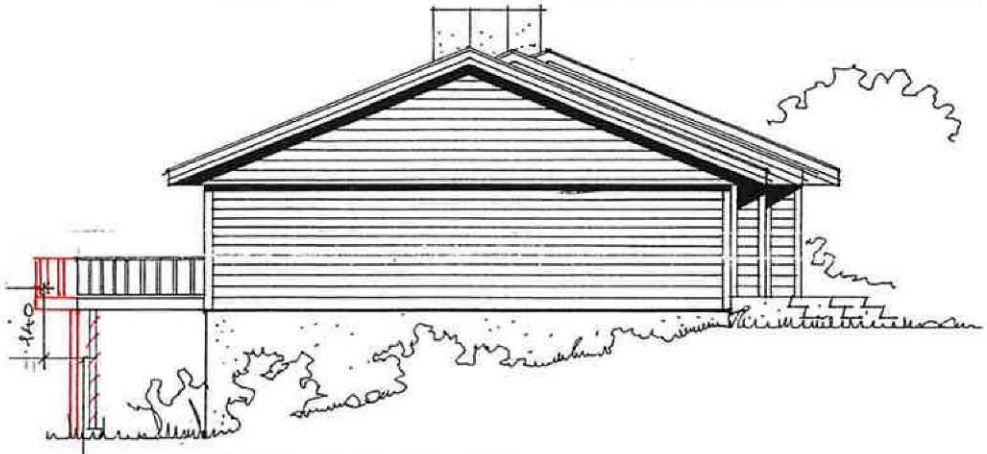
3-MANNSBOLIG/REKKEHUS	MÅLESTOKK: 1:100
GNR. 12 BNR. 157 BORRE KOMMUNE	TEGN. NR. 2
EDV. HUNDCHSGT. 31, 3155 ÅSG. STR.	DATO: 22.6.-87
PLAN, FASADE OG SNITT	TEGN. TES.
	REV. 14.9.-87

MOTTATT
29 NOV. 1999
BORRE TEKN.ETAT



FASADE SYD

Terassene bygges ut med 70 cm
Stendere flyttes ut 70 cm
Hjørne mot syd skråkuttes.



FASADE NORD

Terasse bygges ut med 70 cm
stendere flyttes ut 70 cm
Hjørne mot nord skråkuttes.

MUNE
15 DES. 1999
TEKN. ETAT

Ø.K. Hellum

3-MANNSBOLIG/REKKEHUS	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. NR. 3
G.NR. 2 BNR. 157, BORRE KOMMUNE		
EDV. MUNCHSGT. 31, 3155 ÅSG. STR.		
FASADER, KJELLERPLAN	DATO 22.5.87	TEGN.
	REV. 14.8.87	

Notater