PRIVATMEGLEREN
HORTEN

SMALGANGEN 2 B

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Smalgangen 2 B, 3179 Åsgårdstrand
Gnr. 113, Bnr. 30, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig, horisontaldelt

Smalgangen 2 B og C, 3179
ÅSGÅRDSTRAND

HORTEN kommune

gnr. 113, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13115-2128 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OZ5927

Foretak: Stokke Taksering AS **Takstingeniør:** Pål Henning Strandskog **Vår ref:** Pål Henning

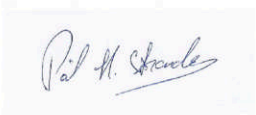
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Stokke Taksering AS

Stokke Taksering As ble stiftet i 2010 og er medlem i NITO Og Norsk Takst. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen bransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 25 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst, naturskade og brannskjønn.

Stokke Taksering AS

Rapportansvarlig



Pål Henning Strandskog
Uavhengig Takstingeniør
stokke-taksering@online.no
975 00 936

Norsk takst

Byggmesterforbundet

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Tomannsbolig over 3. etasjer fra 2007 i Åsgårdstrand. Boligen og eiendommen ligger etablert og fint til. Det er kort vei til sjø - og badestrand mm. Opparbeidet selveiertomt.

Det er foretatt noen lokale utbedringer av utbygger etter byggeår, blant annet utett membran mot syd. Samt det er foretatt elkontroll i 2026 og noen avvik er lukket/utbedret. Rapport er vedlagt.

Boligen har varierende standard og noen symptomer på avvik fra normal tilstand er det. Ellers normal slitasje.

Henviser for øvrig til rapportens punkter.

Tomannsbolig, horisontaldelt - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein og er vurdert fra bakkenivå grunnet snø på taket under befaringen, noe som medførte begrenset vurderingsmulighet. Det kan derfor være forhold som først kan kommenteres når taket er snøfritt. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder. Takrenner og beslag i belagt stål.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med to kvister. Det er lukket tak, og isolasjon, sperrer og lufting er ikke vurdert. Det er veggventil i endevegg. Det er platet undertak. Malte vindskier og gesimskasse/takfot har normal slitasje. Overbygd inngangsparti.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Toppsving- og 2-rams vinduer. 2-fløyet inngangsdør til 1. etasje, dør til underetasje, veranda- og balkongdør. Dørene har 2-lags glass. Tett dør til teknisk rom. Nyere balkongdør fra 2. etasje.

Utgang fra stue (2. etasje) til 5 m² balkong med undergulv av asfaltpapp og impregnerte gulvbord. Balkongen er overbygd og har glassrekkverk (balkong over boligdel). Det er også utgang til 5 m² impregnert veranda med glassrekkverk mot syd.

Utgang fra stue (1. etasje) til impregnert repo, trapp og veranda på 22 m² (veranda over 2 nivåer, bygd over betongdekke med sarnafil/membran).

INNVENDIG Gå til side

Gulv med 60x60 cm fliser, laminat, 1-stavs parkett og betonggulv. Vegger hovedsakelig med malt tapet, malte plater og malt blokkmur. Innvendige tak i panel, slette plater og MDF panelbord. Betongtak i bod og teknisk rom. Downlights i flere rom.

Boligen har stålpipe tilknyttet integrert peis i 1. etasje og peisovn i 2. etasje. Det er inspeksjonsluke i vegg på balkongen.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010, dokumentert med ferdigattest.

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malte plater i taket med downlights. Rommet er innredet med flisbelagt badekar, dusjhjørne, møbel med dobbel servant, speilskap og vegghengt klosett. Mekanisk avtrekk i taket og tilluft via dør. Det er plastsluk i dusjen og under det flislagte badekaret, med tilgang via inspeksjonsluke. Membran er dokumentert med ferdigattest.

Hulltaking er foretatt i garderobe på soverom mot dusjen og det ble målt 5 % fuktkvote som er tørt.

Bad/vaskerom 2.etg
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, dokumentert med ferdigattest.

Det er fliser på gulv og vegger, samt malt panel i taket. Rommet er innredet med skyllekum, møbel med servant, speilskap, dusjnisje, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin.
Naturlig avtrekk i taket. Det er plastsluk i dusjen og ved skyllekum. Membran er dokumentert med ferdigattest.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjen og det ble målt 5 % fuktkvote som er tørt.

Bad/vaskerom u.etg
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, dokumentert med ferdigattest.

Det er fliser på gulv og vegger, samt malt panel i taket med downlights. Rommet er innredet med dusjnisje, møbel med servant, speilskap, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin. Elektrisk vifte i taket og tilluft via dør. Det er plastsluk i dusjen og ved møbel. Membran er dokumentert med ferdigattest.

Det er dusj mot kjøkken og hulltaking for fuktsøk lar seg ikke gjøre. Ellers vegger i mur. Det er brukt overflatemåler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet (u.etg) har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum. Flis på vegg mellom benk og overskap. Integrert steketopp, komfyr og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Kjøkkenet (2.etg) har innredning med profilerte fronter og benkeplate i kompositt eller laminat med nedfelt oppvaskkum (øy og benk mot nordvegg med plate i heltre). Integrert komfyr, steketopp, oppvaskmaskin og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i vannskap i garderobe på soverom i 1. etasje, i 2. etasje og på baderom i underetasjen. Det er flere stoppekraner i teknisk rom. Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er plassert i teknisk rom.

Vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt ved og rundt trappen i stuen til 2. etasje. Det er borehull og bergvarme, som gir en lun og behagelig varme. Tank, pumper m.m. er plassert i teknisk rom. Det foreligger serviceavtale på anlegget ifølge selger. Eier opplyser at det er boret et ekstra hull som ikke er i bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Opplysning gitt av selger: Service av Gregersen utført I februar 2026. Skiftet NIBE varmepumpe november 2020 leverandør VEKO AS.

Sikringsskap i teknisk rom og i bod i underetasje. Skaper med 50 Amp. hovedsikring og mange automatkurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og løsmasser. Drenering i plast.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

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

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen.
Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

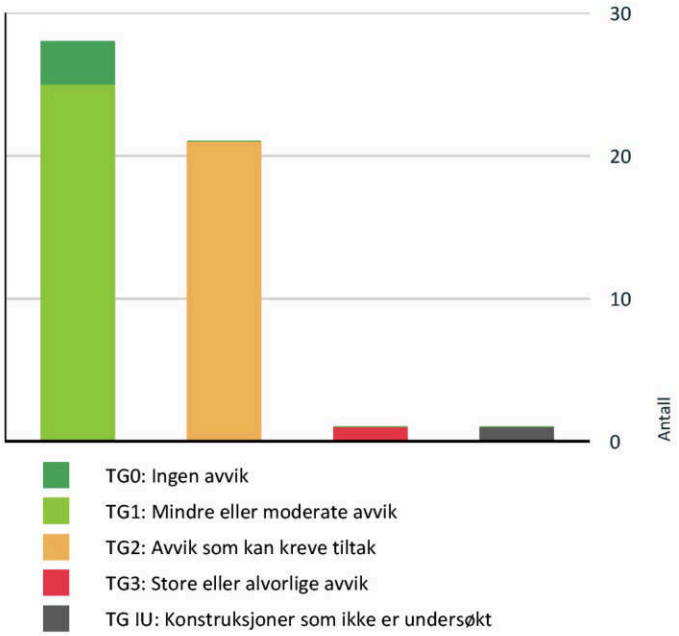
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig, horisontaldelt

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

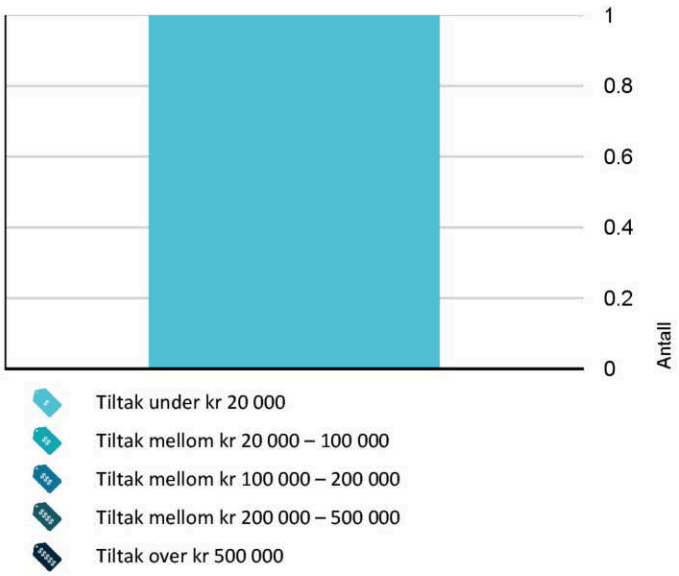
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig, horisontaldelt

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det ble også påvist små bulker i taknedløpet mot sør på verandaen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 Gå til side

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

Det er stedvis trang og lite lufting i nedre del av kledningen mot mur, og det ble ikke påvist lufting i øvre del mot gesimskasse/takfot. Det ble ikke observert synlige skader som følge av dette.

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendige vannbrett i tre er montert inntil kledning og tettet med fuge. Det mangler beslag bak kledning og ut på vannbrett, noe som gir en utett løsning. Men det ble ikke påvist lekkasje eller skade innvendig.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Membranen på terrassen er over 18 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det har tidligere vært lekkasjer ned i underetasjen et par ganger etter byggeåret, som er lokalt utbedret av utbygger. Det ble ikke påvist lekkasje ved min befaring.

Ellers er ikke utvidet vurdering foretatt grunnet snø på befaringstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - 2 Gå til side

Det er avvik:

Gulvflisene i underetasjen har stedvis misfargede fuger og bom, særlig mot kjøkkenet. Bom innebærer hulrom under flisene.

Parketten i 2. etasje er stedvis slitt, og et felt mot kjøleskapet er ikke lakkert/overflatebehandlet. Det er også stedvis knatring i parketten i 2. etasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca. 26 mm høydeforskjell fra vest mot øst i hver etasje ved bruk av gulvlaser, noe som indikerer setning i grunnen rett etter byggeåret. Betonggulvet i teknisk rom har noen tørkesprekker, noe som ikke er unormalt.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe løs i vegg nederst ved håndtrykk. Det har vært lekkasje tidligere med noe vann ned i veggen og ut på gulv i underetasje. Og jeg borret da hull for søk etter fukt og det ble ikke målt fukt eller indikert skade.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2 avvik Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble påvist en sprekk i underetasje ved dør til teknisk rom, sprekk i teknisk rom og mur har enkelte riss.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er to vinduer i malt treverk plassert i våtsone mot badekar. Det er ingen synlige skader på vinduene. For øvrig er det normal slitasje på overflater.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fallet er ikke etter forskrifter, og det er ikke etablert godkjent oppkant eller synlig membran ved dør. For øvrig er det normal slitasje.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling og skader på møbelet.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken (åpen løsning) > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert følgende avvik: Riss i benkeplaten ved/mot oppvaskkum. Slitasje på heltre benkeplater. Stedvis merker og misfarging på sokkel ved oppvaskmaskin (tørt ved måling). Noe svellet bunnplate i benkeskapet (tørt ved måling).

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i tre i våtsone i dusjen, men det er ikke observert synlige skader. Det er også noen fugete skruehull i flis under møbel. For øvrig er det normal slitasje.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fallet er ikke etter forskrifter , og det er ikke etablert godkjent oppkant eller synlig membran ved dør. Det er for øvrig normal slitasje.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (åpen løsning) > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert følgende avvik: Noe fuktskadet sokkel (tørt ved måling), skadet oppvaskkum, mangler flis mot ventilator, skadet front på ventilatorskap og stedvis merker/sår.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (åpen løsning) > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Ventilatoren mangler styreknapp, men fungerer likevel.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert en sprukket flis i dusjen, noen sprukne fliser på utsiden av dusjen og på flislagt klosettsisterne. Det er også observert enkelte fugete skruehull. For øvrig fremstår overflatene med normal slitasje.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist sprekker i fliser.

Fallet på gulvet er ikke i henhold til dagens forskriftskrav. Det er registrert sprukket og løs flis på utsiden av dusjen.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Vindu på soverom i 2. etasje og største soverom i underetasje har lysåpning (bredde) under 50 cm og det er ikke godkjent lysflate på største soverom i underetasje - Det er ikke dokumentert radonduk - eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire/rasfare ifølge NVE.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG, HORISONTALDELT



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Elkontroll med rapport (avvik er utbedret).
2023	Modernisering	Lokal utbedring av sarnafil på utsiden av veranda og utbedret råte og tettet utstikkende "kasse" i front på veranda. Dette i 2023/24.
2021	Ombygging	Revet vegg/betongdekke mot syd pga. fukt i underetasje. Dette ble fikset av forsikringsselskapet og det er fremvist rapport.
2016	Ombygging	Div feil/mangler er rettet opp opp iht. rapport i følge eier. Gjelder fuktinsig i teknisk rom, fall mot boligen, støttemur (bua) i nedre del på tomta, platting ved inngangsparti, overvannsledning på sørvegg og sarnafil (membran) på utvendig ventilasjonsrør fra kjøkken og bad i underetasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein og er vurdert fra bakkenivå grunnet snø på taket under befaringen, noe som medførte begrenset vurderingsmulighet. Det kan derfor være forhold som først kan kommenteres når taket er snøfritt. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag i belagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det ble også påvist små bulker i taknedløpet mot sør på verandaen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør monteres snøfangere for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre personskade eller skade på eiendom. Små bulker i taknedløpet mot sør på verandaen bør utbedres for å sikre god vannavrenning.

Estimat kan avvike.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Kledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis trang og lite lufting i nedre del av kledningen mot mur, og det ble ikke påvist lufting i øvre del mot gesimskasse/takfot. Det ble ikke observert synlige skader som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting både i nedre og øvre del av kledningen for å sikre god ventilasjon. Manglende lufting kan over tid føre til fukt- og råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger i 15 cm bindingsverk med 5 cm innvendig påforing (skal være kryssisolert ifølge eier). Boligen er kledd med stående lektekledning (bred underligger og smal overligger). Fasader er vurdert fra bakkenivå.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med to kvister. Det er lukket tak, og isolasjon, sperrer og lufting er ikke vurdert. Det er veggventil i endevegg. Det er platet undertak. Malte vindskier og gesimskasse/takfot har normal slitasje.

Overbygd inngangsparti med normal slitasje. Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendige vannbrett i tre er montert inntil kledning og tettet med fuge. Det mangler beslag bak kledning og ut på vannbrett, noe som gir en utett løsning. Men det ble ikke påvist lekkasje eller skade innvendig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere beslag bak kledning og ut på vannbrett for å oppnå en tett løsning og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen og eventuell følgeskade.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Toppsving- og 2-rams vinduer.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Nyere balkongdør fra 2. etasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

2-fløyet inngangsdør til 1. etasje, dør til underetasje, veranda- og balkongdør. Dørene har 2-lags glass. Tett dør til teknisk rom.

Noen dører har slitasjemerker/sår, som ifølge eier skal utbedres. Kontroll blir ikke foretatt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue (2. etasje) til 5 m² balkong med undergulv av asfaltpapp og impregnerte gulvbord. Balkongen er overbygd og har glassrekkverk (balkong over boligdel). Det er også utgang til 5 m² impregnert veranda med glassrekkverk mot syd.

Utgang fra stue (1. etasje) til impregnert repos, trapp og veranda på 22 m² (veranda over 2 nivåer, bygd over betongdekke med sarnafil).

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Membranen på terrassen er over 18 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det har tidligere vært lekkasjer ned i underetasjen et par ganger etter byggeåret, som er lokalt utbedret av utbygger. Det ble ikke påvist lekkasje ved min befaring.

Ellers er ikke utvidet vurdering foretatt grunnet snø på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Membranen bør følges opp jevnlig, spesielt siden tidligere lekkasjer har forekommet og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Anbefaler utvidet kontroll når det er snøfritt, kan være avvik som skulle vært kommentert.



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Levegg i malt tre mot veien. Det ble observert at leveggen var løs og noe skjev på befaringsdagen. Dette er nå utbedret, og bildedokumentasjon er mottatt. Jeg har ikke vært på kontroll.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med 60x60 cm fliser, laminat, 1-stavs parkett og betonggulv. Vegger hovedsakelig med malt tapet, malte plater og malt blokkmur.
Innvendige tak i panel, slette plater og MDF-panelbord. Betongtak i bod og teknisk rom.

Downlights i flere rom.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gulvflis i underetasje og parkett i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvflisene i underetasjen har stedvis misfargede fuger og bom, særlig mot kjøkkenet. Bom innebærer hulrom under flisene.

Parketten i 2. etasje er stedvis slitt, og et felt mot kjøleskapet er ikke lakkert/overflatebehandlet. Det er også stedvis knatring i parketten i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvflisene i underetasjen bør vurderes utbedret for å forhindre ytterligere skade eller løse fliser, da bom og misfargede fuger kan føre til redusert levetid.

Parketten i 2. etasje bør overflatebehandles og eventuelt utbedres der det er slitasje og knatring, for å unngå ytterligere slitasje og sikre lengre levetid på gulvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom underetasje og 1. etasje består av betong. I 2. etasje er det trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er av betong.

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.

Det ble målt ca. 26 mm høydeforskjell fra vest mot øst i hver etasje ved bruk av gulvlaser, noe som indikerer setning i grunnen rett etter byggeåret.
Betonggulvet i teknisk rom har noen tørkesprekker, noe som ikke er unormalt.

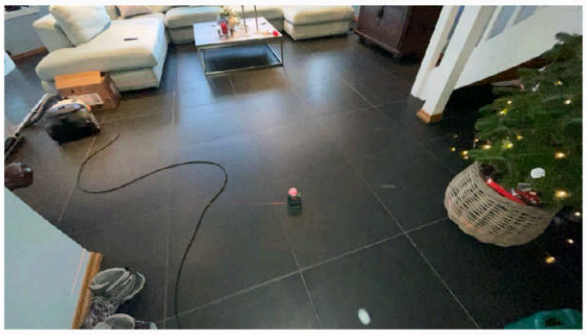
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Tiltak bør vurderes dersom det skal legges nye gulv eller ved fremtidig renovering.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppleves som sjenerende, og det kan være utfordrende ved legging av nye gulv.

Tørkesprekker i betonggulvet anses som normalt og medfører ingen umiddelbar risiko.

Tilstandsrapport



Målt med gulvlaser.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har stålpipe tilknyttet integrert peis i 1. etasje og peisovn i 2. etasje. Det er inspeksjonsluke i vegg på balkongen. Det ble påvist noe misfarget isolasjon ved luken, som trolig skyldes kondens på grunn av temperaturforskjeller mellom varme og kulde. Det ble ikke indikert skade.

Det er ingen kjente påbud.



Peisovn 2.etasje.



Integrert peis 1. etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bod og teknisk rom mot terreng i blokkmur og hulltaking for søk etter fukt lar seg ikke gjøre. Det er brukt fuktindikator og det ble ikke målt unormal fukt. Det var begrenset vurdering/kontroll i boden pga. mange gjenstander.

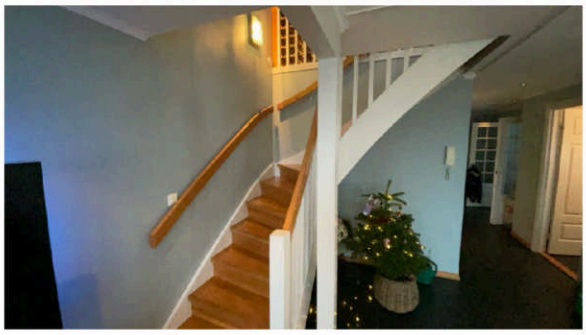
Det bemerkes at rom mot terreng er en utsatt konstruksjon med fare for fukt og skade.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tett svingtrapp i heltre mellom etasjene.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite dører i tre.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Påforet vegg mot mur på kjøkken i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe løs i vegg nederst ved håndtrykk. Det har vært lekkasje tidligere med noe vann ned i veggen og ut på gulv i underetasje. Og jeg borret da hull for søk etter fukt og det ble ikke målt fukt eller indikert skade.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vegg bør festes bedre for å sikre stabilitet og unngå videre bevegelser. Det anbefales å følge med på området rundt hulltakingen over tid, da det tidligere har vært lekkasje. Konsekvens ved manglende oppfølging kan være at eventuelle skade/ny fukt ikke oppdages.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010, dokumentert med ferdigattest.

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malte plater i taket med downlights. Rommet er innredet med flisbelagt badekar, dusjhjørne, møbel med dobbel servant, speilskap og vegghengt klosett.

Mekanisk avtrekk i taket og tilluft via dør.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har malte plater med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er to vinduer i malt treverk plassert i våtsone mot badekar. Det er ingen synlige skader på vinduene. For øvrig er det normal slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å bytte til PVC-vindu eller iverksette andre tiltak for å beskytte vinduet mot fukt, da trevindu i våtsone kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme (ikke funksjonstestet). Det ble med gulvlaser målt ca. 11 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk i dusjen.

Høydeforskjell til sluk under badekar er vanskelig å måle eksakt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fallet er ikke etter forskrifter, og det er ikke etablert godkjent oppkant eller synlig membran ved dør. For øvrig er det normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell og godkjent oppkant ved dør for å oppfylle forskriftskrav og hindre vannlekkasje til tilstøtende rom.

Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for vannskader ved lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjen og under det flislagte badekaret, med tilgang via inspeksjonsluke. Membran er dokumentert med ferdigattest.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Blir det lekkasje og skade må tiltak foretas.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.



Sluk i dusjen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med flisbelagt badekar, dusjhjørne, møbel med dobbel servant, speilskap og vegghengt klosett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling og skader på møbelet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av møbelet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre svelling/skade og forringelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i taket og tilluft via dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i garderobe på soverom mot dusjen og det ble målt 5 % fuktkvote som er tørt.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

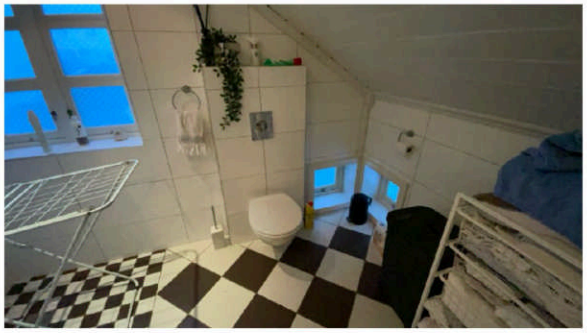
Beskrivelse

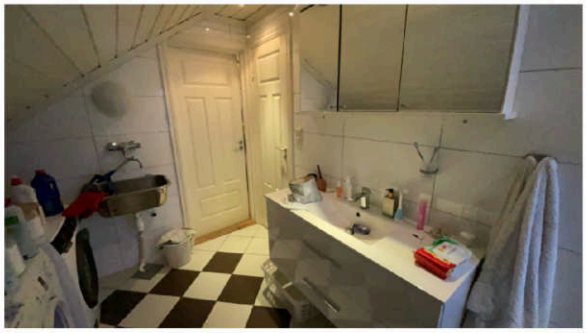
Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, dokumentert med ferdigattest.

Det er fliser på gulv og vegger, samt malt panel i taket. Rommet er innredet med skyllekum, møbel med servant, speilskap, dusjnisje, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin.

Naturlig avtrekk i taket.







2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har malt panel med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i tre i våtsone i dusjen, men det er ikke observert synlige skader. Det er også noen fugete skruehull i flis under møbel. For øvrig er det normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å bytte til PVC-vindu eller iverksette andre tiltak for å beskytte vinduet mot fukt, da trevindu i våtsone kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduet. Fuget skruehull fungerer med avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og rommet har vannbåren gulvvarme (ikke funksjonstestet). Det ble med gulvlaser målt ca. 5 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk i dusjen og til sluk ved skyllekum.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fallet er ikke etter forskrifter , og det er ikke etablert godkjent oppkant eller synlig membran ved dør. Det er for øvrig normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell og godkjent oppkant ved dør for å oppfylle forskriftskrav og hindre vannlekkasje til tilstøtende rom.

Konsekvensen av manglende fall og oppkant er økt risiko for vannskader ved lekkasje.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjen og ved skyllekum. Membran er dokumentert med ferdigattest.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Blir det lekkasje og skade må tiltak foretas.



Sluk i dusjen.



Sluk ved skyllekum.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med skyllekum, møbel med servant, speilskap, dusjnisje, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk i taket.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte ved dør og det bør monteres mekanisk avtrekk i taket eller i veggen. Dette for å bedre utlufting av damp og fukt.

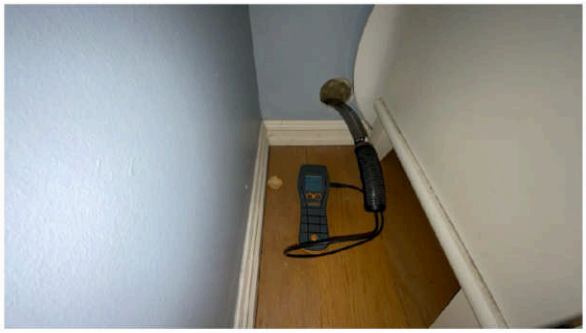
Konsekvens av ikke utførte tiltak er fare for groing/sopp og redusert levetid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjen og det ble målt 5 % fuktkvote som er tørt.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

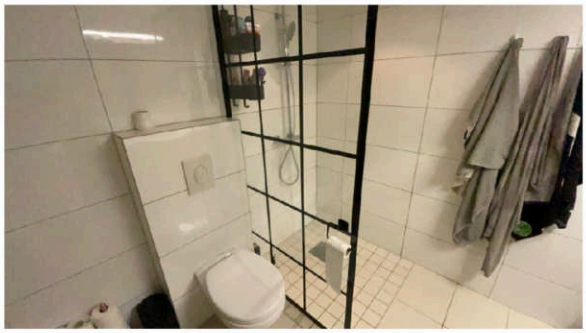
Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, dokumentert med ferdigattest.

Det er fliser på gulv og vegger, samt malt panel i taket med downlights. Rommet er innredet med dusjnisje, møbel med servant, speilskap, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin.

Elektrisk vifte i taket og tilluft via dør.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og taket har panel m/downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert en sprukket flis i dusjen, noen sprukne fliser på utsiden av dusjen og på flislagt klosettsisterne. Det er også observert enkelte fugete skruehull. For øvrig fremstår overflatene med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Sprukne fliser bør skiftes av fagperson for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktinntrengning og skade i konstruksjon. Skruehull fungerer med avviket, men flis kan byttes samtidig med sprukne fliser.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet av vannbåren gulvvarme (ikke funksjonstestet). Det ble med gulvlaser målt ca. 18 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk i dusjen. Noe fall til sluk ved møbel. Oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Fallet på gulvet er ikke i henhold til dagens forskriftskrav. Det er registrert sprukket og løs flis på utsiden av dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.

Det bør utbedres fallforhold slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Sprukne og løse fliser bør skiftes ut for å hindre fuktskader og videre forringelse av gulvet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjen og ved møbel. Membran er dokumentert med ferdigattest.

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

Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Blir det lekkasje og skade må tiltak foretas.


Sluk mot møbel.


Sluk i dusjen

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjnisje, møbel med servant, speilskap, vegghengt klosett og opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk vifte i taket og tilluft via dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er dusj mot kjøkken og hulltaking for fuktsøk lar seg ikke gjøre. Ellers vegger i mur. Det er brukt overflatemåler.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i kompositt eller laminat med nedfelt oppvaskkum (øy og benk mot nordvegg med plate i heltre). Integrert komfyr, steketopp, oppvaskmaskin og micro.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert følgende avvik: Riss i benkeplaten ved/mot oppvaskkum. Slitasje på heltre benkeplater. Stedvis merker og misfarging på sokkel ved oppvaskmaskin (tørt ved måling). Noe svellet bunnplate i benkeskapet (tørt ved måling).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av slitasje på benkeplater, samt utbedring av svellet bunnplate og misfarging på sokkel.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skadeutvikling, redusert levetid og økt risiko for fuktskader i kjøkkeninnredningen.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum. Flis på vegg mellom benk og overskap. Integrert steketopp, komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert følgende avvik: Noe fuktskadet sokkel (tørt ved måling), skadet oppvaskkum, mangler flis mot ventilator, skadet front på ventilatorskap og stedvis merker/sår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres fuktskadet sokkel, skadet oppvaskkum, manglende flis mot ventilator, samt skadet front på ventilatorskap og øvrige merker/sår. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til videre forringelse og skade.





Oppvaskkum.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren mangler styreknapp, men fungerer likevel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres ny styreknapp på ventilatoren for å sikre enkel og trygg betjening.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i vannskap i garderobe på soverom i 1. etasje, i 2. etasje og på baderom i underetasjen. Det er flere stoppekraner i teknisk rom.

Det er montert ny lås på vannskap på baderom i underetasje (sett bilde). Det ble også påvist rusflekker i samme skap som skal behandles.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ventiler i vinduskarmer, samt veggventil i enkelte rom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 300 liter og er plassert i teknisk rom.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt ved og rundt trappen i stuen til 2. etasje. Det er borehull og bergvarme, som gir en lun og behagelig varme. Tank, pumper m.m. er plassert i teknisk rom. Det foreligger serviceavtale på anlegget ifølge selger.

Eier opplyser at det er boret et ekstra hull som ikke er i bruk. All informasjon er gitt av eier.

Opplysning gitt av selger: Service av Gregersen utført I februar 2026. Skiftet NIBE varmepumpe november 2020 leverandør VEKO AS.

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

Sikringsskap i teknisk rom og i bod i underetasje. Skaper med 50 Amp. hovedsikring og mange automatkurser.

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 400 del 6-62. Avvik er utbedret.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Tilstandsrapport

Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og løsmasser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering i plast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 2 avvik

Beskrivelse

Grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble påvist en sprekk i underetasje ved dør til teknisk rom, sprekk i teknisk rom og mur har enkelte riss.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkene og rissene i grunnmuren bør utbedres for å hindre vann- og fuktinntrenging. Dersom tiltak ikke foretas kan det føre til forverring og redusert levetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurdering gjelder om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur - Om terreng skråner innover mot boligen - Om takvann renner bort fra boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledninger i plast til offentlig nett.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen.
Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Vindu på soverom i 2. etasje og største soverom i underetasje har lysåpning (bredde) under 50 cm og det er ikke godkjent lysflate på største soverom i underetasje - Det er ikke dokumentert radonduk - eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire/rasfare ifølge NVE.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Det bør etableres godkjente rømningsveier fra soverommene for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen fare.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonbeskyttelsen er tilstrekkelig.

Grunn/tomt kan følges med på, og skjer det avvik må det foretas tiltak.

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

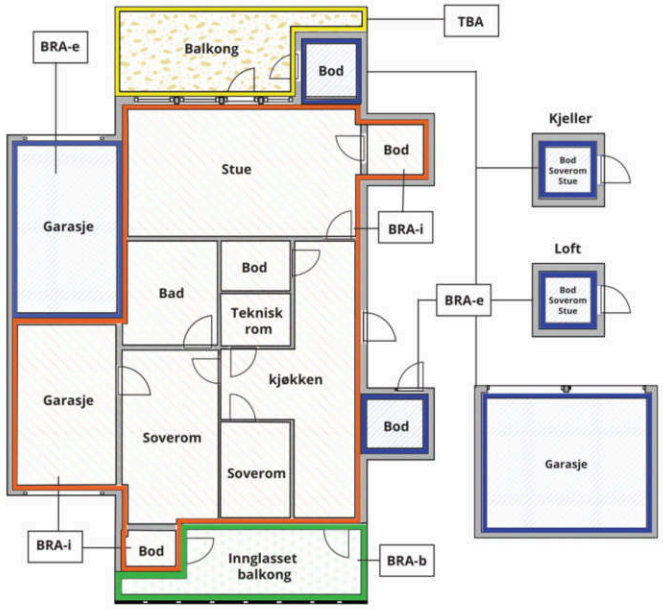
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig, horisontaldelt

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	79			79	22
2. etasje	57			57	5
Underetasje	85	19		104	
SUM	**221**	**19**			**27**
SUM BRA	**240**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Stue m/trapp til 2. etasje, bad, entré m/garderobe, gang, 2 soverom, kontor		
2. etasje	Stue/kjøkken (åpen løsning), trapperom, soverom, bad/vaskerom, kott fra kjøkken		
Underetasje	Stue/kjøkken (åpen løsning), 2 soverom, gang, bad/vaskerom, bod	Teknisk rom m/utvendig tilkomst	

Kommentar

Underetasje har høyde rundt 2,16 meter og under 2,20 meter. Det kan være at dette er godkjent, da det er ferdigattest. For annen opplysning henvises det til teknisk etat i kommunen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er skråtak i 2. etasje og noen skråvegger i boligen. Areal kan avvike noe.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jamført under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Pål Henning Strandskog	Takstingeniør
	Nanne Cathrine Roseng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	113	30	0	0	320 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smalgangen 2 B

Hjemmelshaver
Roseng Nanne Cathrine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger etablert og fint til i Åsgårdstrand i Horten kommune . Det er kort vei til de fleste fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt. Asfaltert vei, belegningsstein, plen mm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	27.04.2009		Gjennomgått		Nei
Elrapport med lukket avvik	07.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	12.04.2026	Oppgradert, foretatt noe utbedring etter hovedbefaring.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Lukket konstruksjon er ikke åpnet og kan avvike fra det faktiske forhold. Det er ikke flyttet på tunge møbler eller inventar. Takstmann er ikke fagmann på vvs eller elanlegg.

Åsgården Elektro AS



Bolig

Smalgangen 2c, 3179 Åsgårdstrand

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 400 del 6-62

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 05.02.2026

ID 1554830

Kunde:	Nanne Cathrine Roseng
Kontroll utført av:	Kenneth Lund Olsen
Kontrollforetak:	Åsgården Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	4	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	1	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	3	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Åsgården Elektro AS
post@asgarden-elektro.no
92343946
Andebuveien 63 , 3170 SEM

IK ansvarlig: Kenneth Lund Olsen
kenneth@asgarden-elektro.no
92343946

Om rapporten

Kontroll dato: 05.02.2026
Neste kontroll: 13.02.2026

Sted: Smalgangen 2c , 3179 Åsgårdstrand

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Kenneth Lund Olsen
kenneth@asgarden-elektro.no
92343946

Nivå på kontrollør:
NEK 400 Del 6 - 62 Periodisk kontroll

Kunde

Nanne Cathrine Roseng
nanneroseng@hotmail.com

Smalgangen 2c
3179 Åsgårdstrand

Ansvarlig person hos kunden:
Nanne Cathrine Roseng
nanneroseng@hotmail.com
97516805

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 2002

Informasjon om elektrotermografi

Nivå D
Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **13.02.2026**

Avvik lukket **-**

ID 1568960 - [L] Vifte støy

Kommentar

Vifte virker ikke, må byttes. Vifte frakoblet grunnet støy



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr
Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Teknisk rom kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **13.02.2026**

Avvik lukket **07.04.2026**

ID 1568881 - [L] Kabler ved everkskap

Kommentar

Mangler mekanisk beskyttelse



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28 Ytre påvirkninger. Kabel eller utstyr lå ikke forsvarlig i forhold til mekanisk påkjenning
Kabel eller elektrisk utstyr «lå utsatt til» for mekanisk påkjenning og er ikke forsvarlig plassert eller forlagt i forhold til ytre miljø og påvirkning

Lokasjon

Ute

Ansvarlig person for retting av avvik

Kenneth Lund Olsen
kenneth@asgarden-elektro.no
92343946
Firma: Åsgården Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Kunde har fylt på med masse

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **13.02.2026**

Avvik lukket **15.03.2026**

ID 1568887 - [L] Mangler mekanisk beskyttelse



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28 Ytre påvirkninger. Kabel eller utstyr lå ikke forsvarlig i forhold til mekanisk påkjenning
Kabel eller elektrisk utstyr «lå utsatt til» for mekanisk påkjenning og er ikke forsvarlig plassert eller forlagt i forhold til ytre miljø og påvirkning

Lokasjon

Ute

Ansvarlig person for retting av avvik

Kenneth Lund Olsen
kenneth@asgarden-elektro.no
92343946
Firma: Åsgården Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Montert kabelvern rør

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **13.02.2026**

Avvik lukket **15.03.2026**

ID 1568943 - [C] Flere tilkobling en tillatt



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet
Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Sikringsskap

Ansvarlig person for retting av avvik

Kenneth Lund Olsen
kenneth@asgarden-elektro.no
92343946
Firma: Åsgården Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Skjøtet med vago klemme

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
i. Jording og utjevning sikringsskap	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
j. Jording og utjevning installasjon	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
n. Funksjon av røykvarslere og test	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
o. Skjult varme	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på

varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og

kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.



© Åsgården Elektro AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141260025

Selger 1 navn
Nanne Cathrine Roseng

Gateadresse
Smalgangen 2 C

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: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92655094

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 141260025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I underetasjen var det vanninntrenging fra utsiden av huset og inn på bad i 2021 og 2023. Dette skjedde i forbindelse med at vi måtte fjerne en murvegg på sørsiden av huset. Dette har siden blitt rehabilitert. Viser til taktsmannens tilstandsrapport datert 05.01.2026.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kommunen hadde koblet seg på overvannsledning. Røret siden blitt koblet vekk av Horten kommune.

Arbeid utført av: Horten kommune

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lysell entreprenør utbedret fukt problemer på nord og vest siden av huset i 2016. I fbm riving av en murvegg mot syd i 2021 (som den gang var et krav fra kommunens side for at vi skulle få ferdigattest) kom det ved kraftig nedbør vann inn i underetasjen Dette har senere blitt utbedret av Oseberg Entreprenør AS/Holt Consulting AS. Viser forøvrig til takstmannens tilstandsrapport datert 05.01.26.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Balkong mot øst 2. etg. bør på et tidspunkt få ny dekningspapp/membran. En gang jeg ønsket å rengjøre balkongen, helte jeg en 10 liters bøtte med vann på gulvet. Det dryppet vann gjennom taket ned til stua i 1. etg. Jeg har siden kun vasket området med våt klut og såpe.

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

Beskrivelse: Peis i 2. etg. har ikke vært i bruk fordi huset er varmt nok som det er (også på vinterstid). Feieren hadde ved siste besøk en kommentar med hensyn til oppgraderte regler.

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

Beskrivelse: Noen sukkermaur på våren. Har lagt ut maurgift på utsiden av huset. Dette har fungert bra.

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: Skiftet vann/varme pumpe sommeren 2020. Merk. Varmesystemet har per i dag ikke individuelle varmemålere i rommene. Om ønskelig kan rørlegger installere dette. Vi har ikke tatt oss bryet med å gjøre det.

Arbeid utført av: VEKO AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har hatt el-sjekk av huset. Sjekken ble utført av Åsgården Elektro AS. Viser til El-sjekk rapport datert 05.02.26 og takstmannens tilstandsrapport.

Document reference: 141260025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Smalgangen 2B, som er en integrert del av huset. Huset er en tomannsbolig.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent ved bygging i 2007.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapport drenering Lysell Entreprenør (2016). Utbedret av Lysell Entreprenør samme år. Skaderapport vanninnsig Tryg Forsikring (2021), Gjensidige forsikring (2023), Holt Consulting AS (2024) Utbedret av Oseberg Entreprenør AS/Holt Consulting AS, inkludert dobbelt drensrør mot sør. Viser forøvrig til tilstandsrapport datert 05.01.26.

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: 141260025

Tilleggskommentar

Balkongdør i 2. etg mot øst bør vurderes byttet ila ikke så altfor lang tid.

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: 141260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nanne Roseng	c52d314135e6aee4f1bf96 c1d89ddf250f1557dc	22.04.2026 13:42:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141260025

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Smalgangen 2C
Postnr	3179
Sted	ÅSGÅRDSTRAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	113
Bnr.	30
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	21801410
Bolignr.	H0101
Merkenr.	1fb75157-fe76-44bb-8767-2d37fab20d44
Dato.	29 Aug 2022



Innmeldt av	**********

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	240
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Smalgangen 2C
Postnr/Sted: 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Bolignr: H0101
Dato: 29.08.2022 18:04:44
Energimerkenr: 1fb75157-fe76-44bb-8767-2d37fab20d44
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 113
Bruksnr: 30
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 21801410

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Skatteetaten

Dato
22.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 113 Bnr 30 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Smalgangen 2, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 860 446
Som sekundærbolig:	kr 7 441 784

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.04.2026 14:39

Eiendom 3901-113/30 Greven grunn 27

Bruksnavn	Greven grunn 27				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.09.1983	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	320 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	113	Beregnet areal	319,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	30	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Smalgangen 2B	3179 Åsgårdstrand	Åsgårdstrand	Borre	Åsgårdstrand
Smalgangen 2C	3179 Åsgårdstrand	Åsgårdstrand	Borre	Åsgårdstrand

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
29.09.1983	Kart- og delingsforretning	3901-113/30	Mottaker	320
		3901-113/14	Avgiver	-320
27.11.2008	Feilretting	3901-112/67	Berørt	0
		3901-113/14	Berørt	0
		3901-2/464	Berørt	0
		3901-2/11	Berørt	0
		3901-112/44	Berørt	0
		3901-1/22	Berørt	0
		3901-2/184	Berørt	0
		3901-114/2	Berørt	0
		3901-1/4	Berørt	0
		3901-113/21	Berørt	0
		3901-2/505	Berørt	0
		3901-3/28	Berørt	0
		3901-2/39	Berørt	0
		3901-2/653	Berørt	0
		3901-2/526	Berørt	0
		3901-112/42	Berørt	0
		3901-2/479	Berørt	0
		3901-113/19	Berørt	0
		3901-2/5	Berørt	0
		3901-1/44	Berørt	0
		3901-2/22	Berørt	0
		0701-2/842	Berørt	0
		3901-9019/3	Berørt	0
		3901-2/539	Berørt	0
		3901-2/467	Berørt	0
		3901-1/25	Berørt	0
		3901-2/580	Berørt	0
		3901-112/21	Berørt	0
		3901-1/34	Berørt	0
		3901-2/650	Berørt	0
		3901-2/481	Berørt	0
		3901-1/13	Berørt	0
		3901-113/22	Berørt	0
		3901-2/258	Berørt	0
		3905-120/9	Berørt	0
		3901-2/355	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-2/276	Berørt	0
		0701-114/33	Berørt	0
		3901-9311/1	Berørt	0
		3901-112/50	Berørt	0
		3901-2/559	Berørt	0
		3901-2/839	Berørt	0
		3901-1/11	Berørt	0
		3901-2/4	Berørt	0
		3901-2/67	Berørt	0
		3901-114/35	Berørt	0
		3901-2/761	Berørt	0
		3901-2/567	Berørt	0
		3901-2/229	Berørt	0
		3901-114/36	Berørt	0
		3901-113/4	Berørt	0
		3901-112/57	Berørt	0
		3901-2/246	Berørt	0
		3901-2/548	Berørt	0
		3901-2/509	Berørt	0
		3901-113/7	Berørt	0
		3901-113/20	Berørt	0
		3901-2/68	Berørt	0
		3901-1/8	Berørt	0
		3901-112/69	Berørt	0
		3901-112/62	Berørt	0
		3901-2/102	Berørt	0
		3901-3/8	Berørt	0
		3901-2/694	Berørt	0
		3901-112/19	Berørt	0
		3901-2/508	Berørt	0
		3901-2/581	Berørt	0
		3901-1/23	Berørt	0
		3901-2/833	Berørt	0
		3901-2/840	Berørt	0
		3901-114/63	Berørt	0
		3901-2/164	Berørt	0
		3901-1/36	Berørt	0
		0701-2/695	Berørt	0
		3901-112/63	Berørt	0
		3901-2/8	Berørt	0
		3901-9460/1	Berørt	0
		3901-2/112	Berørt	0
		3901-9/1	Berørt	0
		3901-2/517	Berørt	0
		3901-2/613	Berørt	0
		3901-1/5	Berørt	0
		3901-112/70	Berørt	0
		3901-113/30	Berørt	0
		3905-215/1	Berørt	0
		3901-2/104	Berørt	0
		3901-2/17	Berørt	0
		3901-2/21	Berørt	0
		3901-2/1	Berørt	0
		3901-1/6	Berørt	0
		3901-2/434	Berørt	0
		3901-2/637	Berørt	0
		3901-112/60	Berørt	0
		3901-1/1	Berørt	0
		3901-2/100	Berørt	0
		3901-3/1	Berørt	0
		3901-114/34	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3901-2/538	Berørt	0
		3901-112/55	Berørt	0
		3901-2/52	Berørt	0
		3901-2/638	Berørt	0
		3901-2/161	Berørt	0
		3901-112/68	Berørt	0
		3901-2/156	Berørt	0
		3901-2/241	Berørt	0
		3901-2/553	Berørt	0
		3901-2/200	Berørt	0
		3901-1/30	Berørt	0
		3901-2/790	Berørt	0
		3901-114/39	Berørt	0
		3901-2/579	Berørt	0
		3901-2/525	Berørt	0
		3905-120/11	Berørt	0
		3901-2/162	Berørt	0
		3901-2/66	Berørt	0
		3901-113/8	Berørt	0
		3901-1/21	Berørt	0
		0701-2/531	Berørt	0
		3901-2/478	Berørt	0
		0701-0/0	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3901-113/30	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-113/30	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161658413			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 2 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	21801410			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.04.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	185/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	185/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
U0101		Underetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	125	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	84/0	0/0	84/0
H02	Hovedetasje	0	41/0	0/0	41/0
U01	Underetasje	1	60/0	0/0	60/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.04.2026 14:40

Eiendom 3901-113/30

Adresser (2)

Adresse	Poststed
Smalgangen 2B	3179 Åsgårdstrand
Smalgangen 2C	3179 Åsgårdstrand

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Roseng Nanne Cathrine Smalgangen 2c 3179 Åsgårdstrand	090167	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Roseng Nanne Cathrine Smalgangen 2c 3179 Åsgårdstrand	090167	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**113**	**30**	**0**	**0**	Smalgangen 2B, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Smalgangen 2C, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	130.54m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	319.67m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	319.69m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	189.15m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 00398	Åsgårdstrand (11.12.2018)		319.69m^2
	3901 00398	Åsgårdstrand (11.12.2018)	Bevaring kulturmiljø	319.69m^2
	3901 00398	Åsgårdstrand (11.12.2018)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	317.27m^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.

Oversiktskart

Adresse: **Smalgangen 2C, 3179 Åsgårdstrand**
Gnr/Bnr: **3901/113/30/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 320 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.04.2026

N



Matrikkelkart

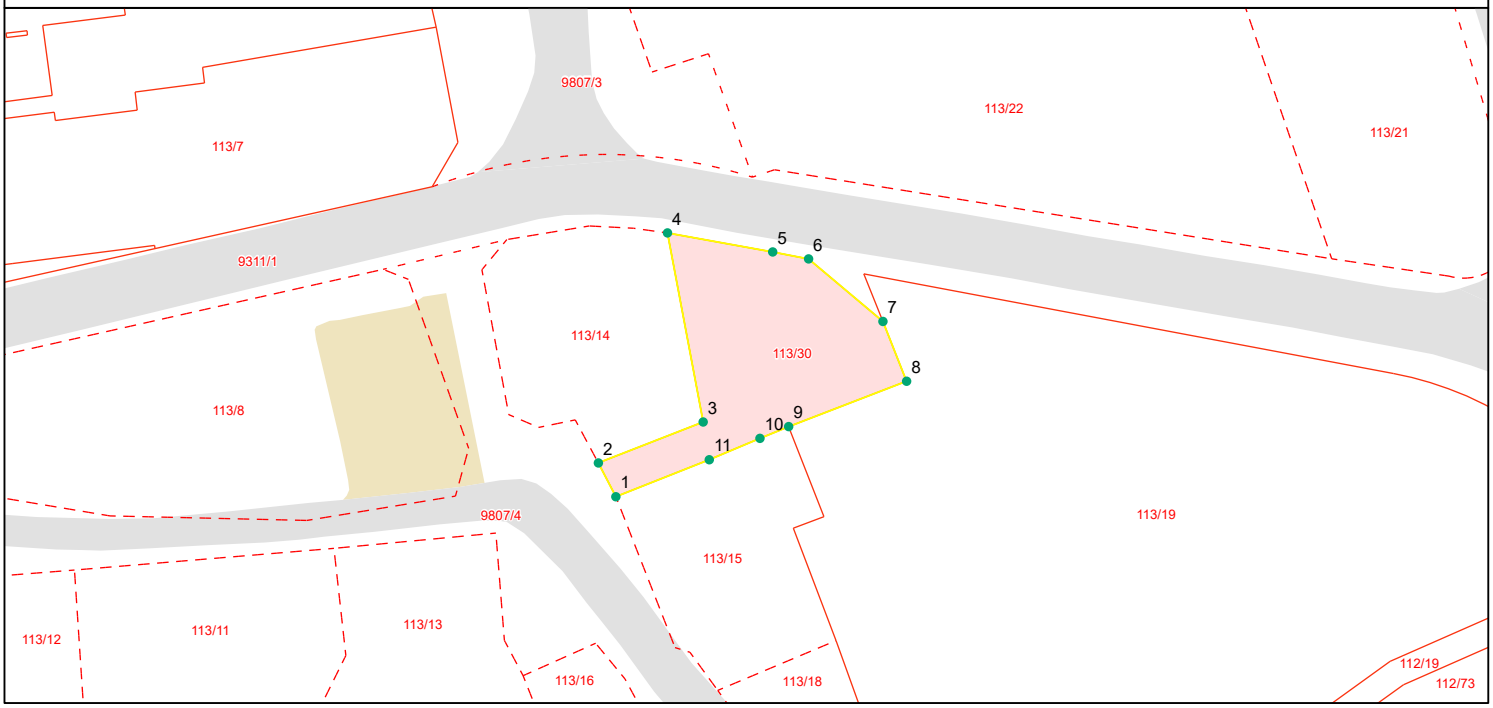
Adresse: **Smalgangen 2C, 3179 Åsgårdstrand**
Gnr/Bnr: **3901/113/30/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 320 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.04.2026

N

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

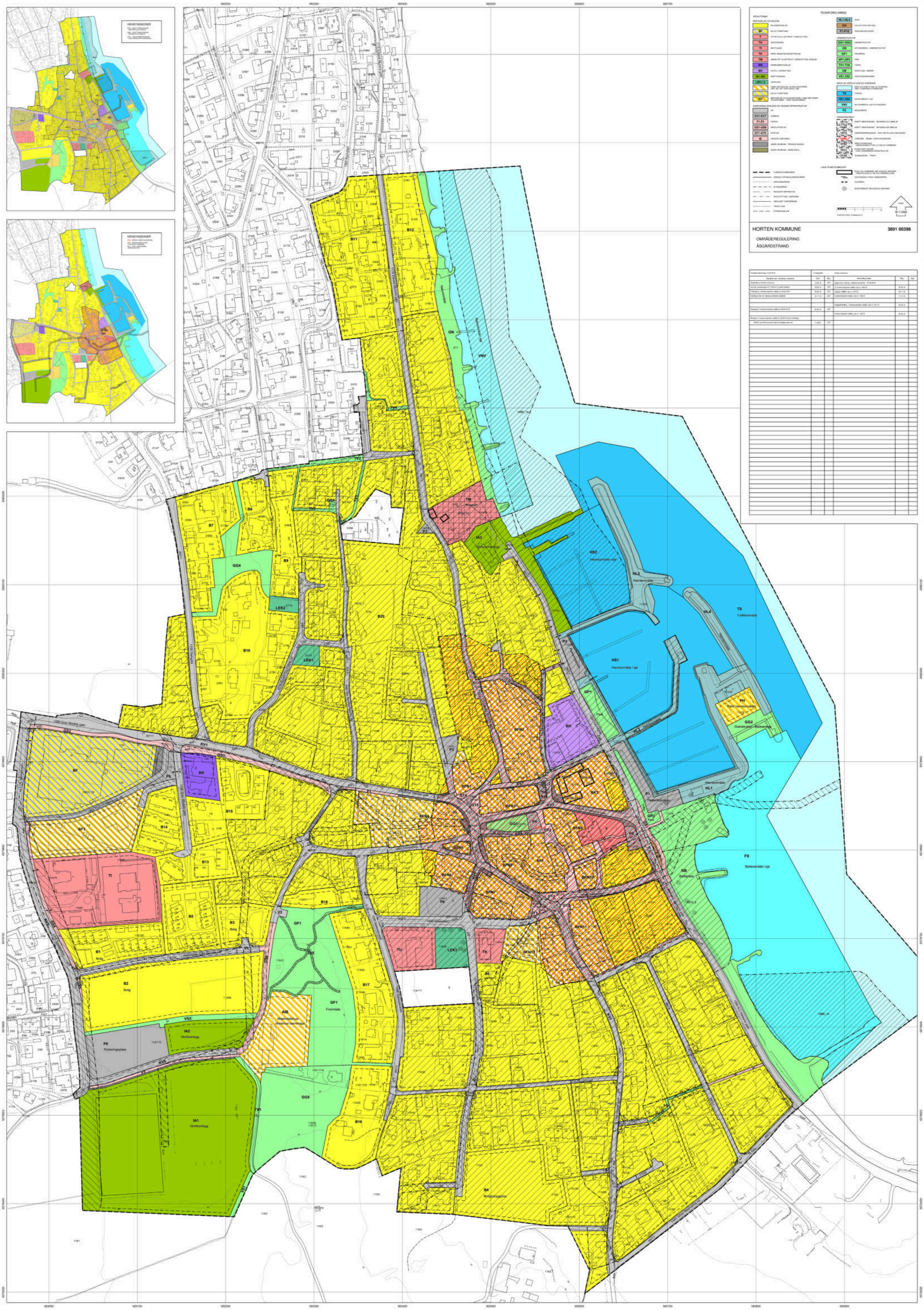
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 320 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6579822.41	583571.01	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	3.56	0
2	6579825.57	583569.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	10.51	0
3	6579829.4	583579.16	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	18	0
4	6579847.08	583575.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.99	0
5	6579845.3	583585.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	3.41	0
6	6579844.65	583589	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.08	0
7	6579838.8	583595.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.02	0
8	6579833.21	583598.15	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.81	0
9	6579828.97	583587.14	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	2.9	0
10	6579827.87	583584.46	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	5.14	0
11	6579825.87	583579.73	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.39	0

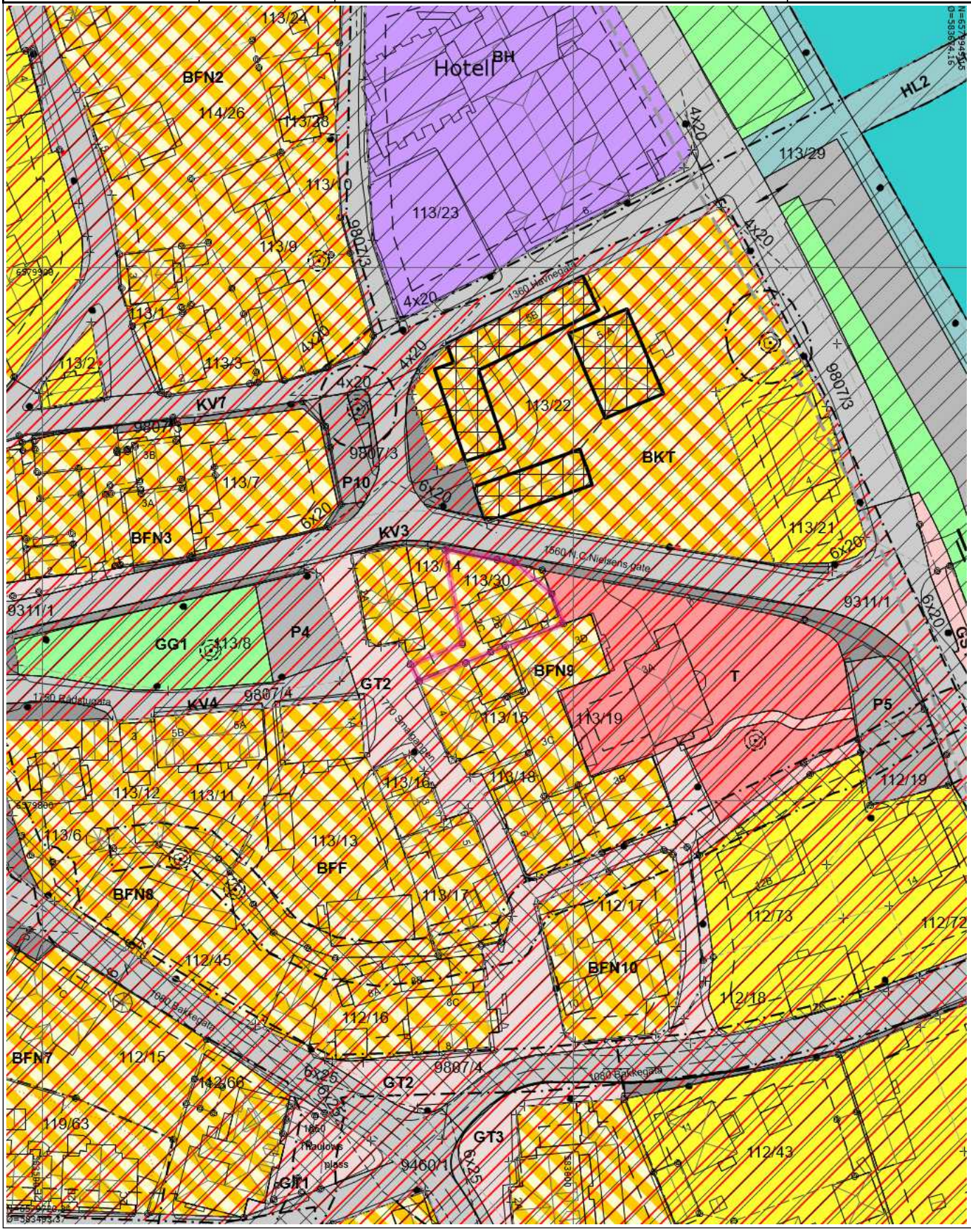

TEGNFORKLARING
HORTEN KOMMUNE
3801 00398
OMRÅDEREGULERING
ÅSGÅRDSTRAND
HENSYNSSONER
B11
B12
GN
VNV
TV4
TV2
TM
Museum
IA3
GG3
B7
B8
B9
GG4
LEK2
B20
B10
LEK1
HS2
Havneområde i sjø
HL3
Havneområde
HL4
TS
Trafikkområde
HS1
Havneområde i sjø
P2
GP1
Park
PH
Parkering/havneområde
GG2
Grøntstruktur - Badeanlegg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

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Smalgangen 2B 3179 ÅSGÅRDSTRAND, m.fl.			
Annen info:	Åsgårdstrand			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

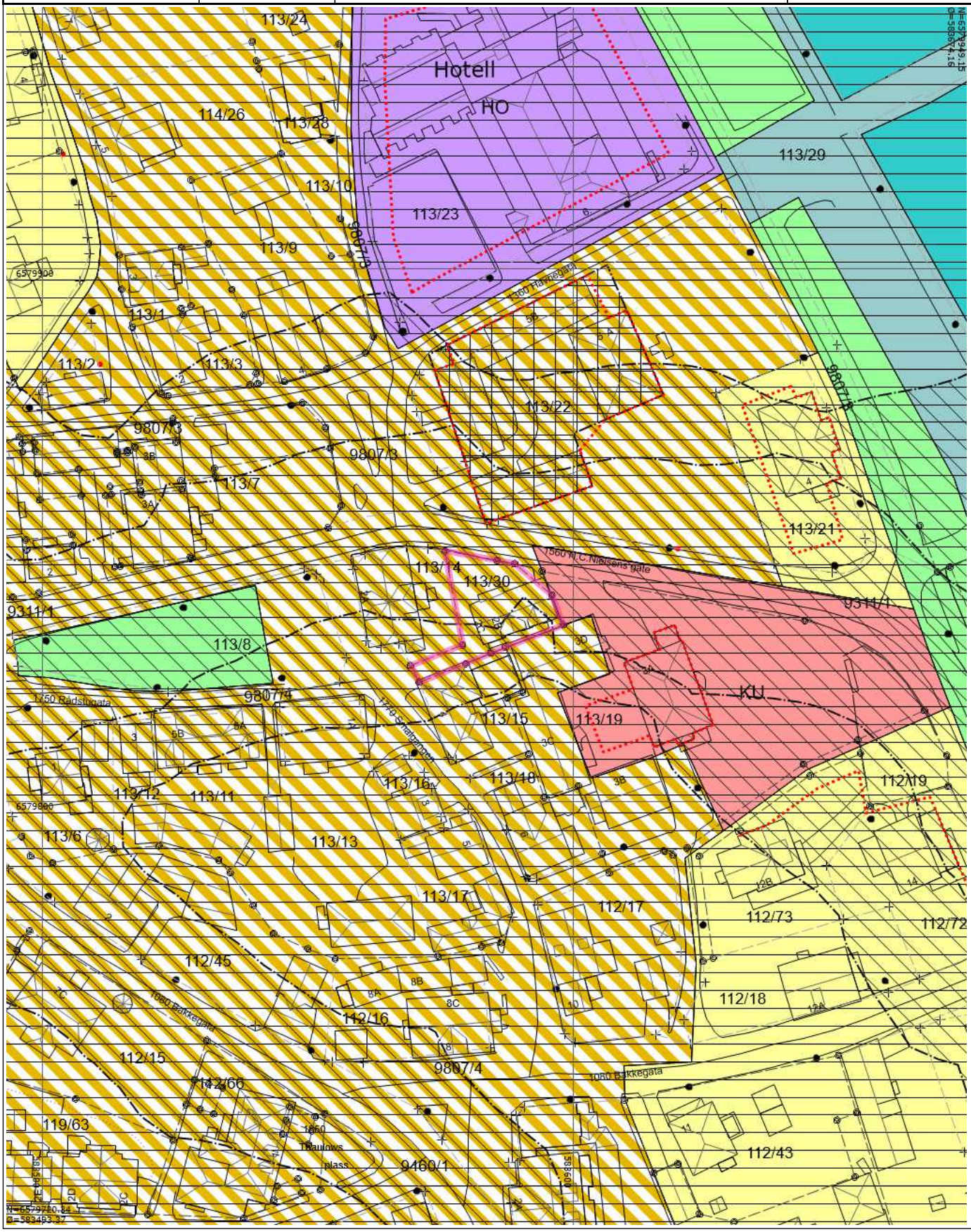
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpInfrastrukturGrense
- Vegstengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Brann-/eksplosjonsfare
- Krav vedrørende infrastruktur
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Hotell/overnatting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Havn
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Park
- Havneområde i sjø
- Kystkontur tekniske anlegg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Smalgangen 2B 3179 ÅSGÅRDSTRAND, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

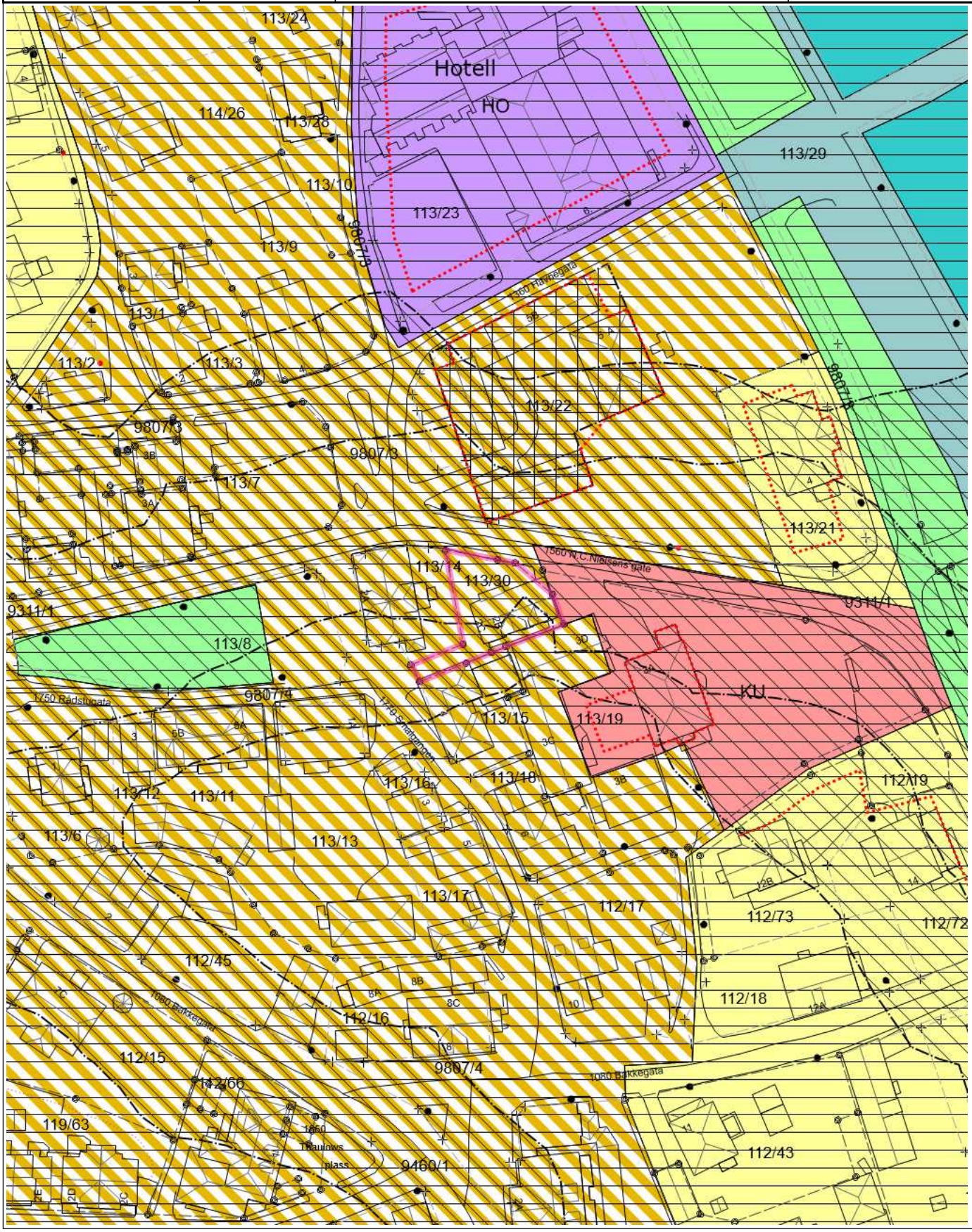
- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for støysoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Park - Nåværende
- Havneområde i sjø - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Smalgangen 2B 3179 ÅSGÅRDSTRAND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for støysoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Park - Nåværende
- Havneområde i sjø - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve

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.

UnionConsult
Rådgivende Ingeniører

Brannsikringsplan for Åsgårdstrand

Tett trehusbebyggelse

C	21.12.16	Rapport levert oppdragsgiver	PN	TAB	PN
B	02.12.16	Til gjennomsyn hos oppdragsgiver	PN	TAB	PN
A	30.11.16	Sidemannskontroll	PN	TAB	PN
REV.	*DATO*	*TEKST*	*SAKSB.*	*KONTR.*	*GODKJ.*

OPPDRAGSNAVN	Brannsikringsplan for Åsgårdstrand
PROSJEKTNUMMER	16327
DOKUMENTNUMMER	RIBr-NOT-01
DATO	21.12.2016

OPPDRAGSGIVER	Horten kommune
OPPDRAGSGIVERS REFERANSE	Elin S. Haga

UTARBEIDET	Per Nielsen
KONTROLLERT	Tom Anders Bredde
OPPDRAGSANSVARLIG	Per Nielsen

RIF

SAMMENDRAG

UnionConsult BA8 AS er engasjert av Horten kommune for å utarbeide en brannsikringsplan for tett trehusbebyggelse i Åsgårdstrand.

Formålet med brannsikringsplanen er å redegjøre for aktive og passive brannsikringstiltak som kan bidra til å hindre at hele eller deler av området rammes av bybrann. Det er nasjonale målsetninger om å hindre tap av uerstattelige kulturhistoriske verdier. Det har de siste årene vært fokus på bl.a. tett trehusbebyggelse. I den forbindelse har DSB og Riksantikvaren utgitt en veileder for bybrannsikring. Veilederen er benyttet som utgangspunkt for den praktiske brannsikringen av Åsgårdstrand. Videre er det brukt referanser og løsninger fra tilsvarende brannsikringsplaner andre steder i Norge.

Følgende forhold karakteriserer området:

- Det er et særskilt brannobjekt i området
- Det er enkelte steder store terrengforskjeller som kan bidra til brannspredning
- Brannvesenets innsatstid er ca. 14 min. Da møter det mannskaper fra 2 stasjoner omtrent samtidig
- Fremkommelighet for brannvesenet er generelt god
- Det er 4 fredede bygninger i området
- Det er flere steder det er sannsynlig med områdebrann.
- Det er mange steder det er fare for brannspredning til nabobygg.

INNHOLD

1 Innledning 6
2 Forutsetninger og begrensninger 6
2.1 Grunnlagsdokumener 6
2.2 Identifisering av risiko og branntekniske forhold 6
2.3 Bygningsmassen og området 7
2.4 Særskilt brannobjekt 8
3 Mål og strategi for brannsikringsplanen 8
3.1 Målsetning 8
3.2 Strategi 8
3.2.1 Hindring av brann oppstår 8
3.2.2 Hindre at brann utvikler seg 8
3.2.3 Brann bryter gjennom utvendige konstruksjoner 9
3.2.4 Brann sprer seg til nabobygninger 9
3.2.5 Omkringliggende bygninger antennes utenfra 9
3.2.6 Områdebrann utvikler seg 9
3.3 Brannspredning 9
3.3.1 Flyvebrann 9
3.3.2 Åpninger i byggverk 10
3.3.3 Hulrom 10
3.3.4 Kalde loft 10
3.3.5 Kort avstand mellom byggverk 10
3.3.6 Brannbro 10
3.3.7 Topografi 10
3.3.8 Klima vinn og vær 10
4 Kartlegging 11
4.1 Brannvesenets muligheter i forhold til slokkeinnsats 11
4.2 Annen tilgjengelig slokkeinnsats 11
4.3 Atkomst for brannvesnet 11
4.4 Tilgang til slokkevann 11
4.5 brannspredning mellom nabobygninger 11
4.6 Aktivitet med spesiell brannrisiko 12

4.7 Eksisterende bybrannsikringstiltak i området 12
4.8 Mulige spredningsveier for brann mellom bygninger 12
4.9 Høydeforskjeller i bebyggelsen 12
4.10 Lagring av brennbare materialer og avfall 13
4.11 Eksisterende passive brannsikringstiltak 13
4.12 Eksisterende aktive brannsikringstiltak 13
4.13 Gjenstander eller bygningsdeler som er spesielt verneverdige 14
4.14 Ressurspersoner 14
4.15 Bygninger med særskilte krav til evakuering 14
4.16 Bygninger som står tomme 14
4.17 Klimatiske forhold 14
5 Brannvesenets innsats 15
5.1 Beredskapsstyrke 15
5.1.1 Førsteinnsats 15
5.1.2 Tilgjengelige støttestyrke 15
5.2 Innsatstid 15
5.2.1 Krav i regelverket 15
5.2.2 Faktiske forhold 15
5.3 Avtaler brannvesen 16
5.4 Planverk 16
5.5 Slokkeutstyr og materiell 16
5.6 Behov for slokkevann 17
6 Beboerinvolvering 17
7 Forebyggende tiltak 17
7.1 Informasjon 17
7.2 Tilsyn 17
7.3 Avfallshåndtering 18
7.4 Fyrverkeri 19
7.5 Kontroll av piper og ildsted 19
7.6 Fakler, åpen ild og grilling 19
7.7 Varme arbeider 19
7.8 Kontroll av elektriske anlegg 19
7.9 Lynnedslag 20

7.10 Byggesaksbehandling 20
7.10.1 Tiltaksklasse PRO og KUT 20
7.10.2 Dispensasjonssøknader 20
8 Passive brannsikringstiltak 21
8.1 Formål 21
8.2 Utfordringer 21
8.3 Anbefaling av passive brannsikringstiltak 22
9 Aktive brannsikringstiltak 22
9.1 Automatiske slokkeanlegg 22
9.1.1 Konvensjonell sprinkling 23
9.1.2 Boligsprinkling 23
9.1.3 Vanntåkeanlegg 23
9.1.4 Tørrsprinkling 23
9.1.5 Fasadesprinkling 23
9.2 Detektering 24
9.2.1 Automatisk brannalarmanlegg 24
9.2.2 Varmekamera 25
9.2.3 Områdedeteksjon 25
9.3 Tilrettelegging for manuell slokking 26
10 Forslag til tiltak 26
10.1 Generelle tiltak 27
10.2 Tiltaksliste 27
11 Referanser 38

1 INNLEDNING

UnionConsult er engasjert av Horten kommune for å utarbeide en brannsikringsplan for Åsgårdstrand og identifisere risikoer og særlige farer som kan føre til bybrann samt vurdere og foreslå tiltak som er aktuelle for å forhindre storbrann. Området er registrert som tett trehusmiljø.

Identifisering av risiko er gjort på befaringer samt informasjon fra representant fra brannvesenet. Det er foretatt utvendige befaringer av bygningene. Videre er det innhentet informasjon fra beboere i området.

Brannsikringsplanen inkluderer flere forebyggende tiltak. Dette er både aktive og passive brannsikringstiltak. Videre beskriver den organisatoriske og tekniske tiltak for rednings- og slokkemannskaper.

2 FORUTSETNINGER OG BEGRENSNINGER

2.1 GRUNNLAGSDOKUMENER

Følgende dokumenter er benyttet i forbindelse med utarbeidelse av brannsikringsplanen:

- Veileder for bybrannsikring utgitt av DSB og Riksantikvaren [12]
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for Åsgårdstrand sentralområde datert 20.04.2015 [18]

2.2 IDENTIFISERING AV RISIKO OG BRANNTEKNISKE FORHOLD

Formålet med brannsikringsplanen er bl.a. å identifisere risiko og spesielle branntekniske forhold. Det er identifisert avvik i forhold til byggesaksforskrifter eller Teknisk forskrift på enkelte byggverk som kan få konsekvenser i forhold til bybrannsikringen. De avvik som er identifisert er beskrevet i tiltakslisten. Det er eier av de enkelte byggverk som er ansvarlig for at bygget i seg selv tilfredsstiller Teknisk forskrift eller er oppgradert til dagens nivå.

Forskrift om brannforebygging [1] er gjeldende regelverk for alle eksisterende byggverk. Ref § 8:

«*Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.*»

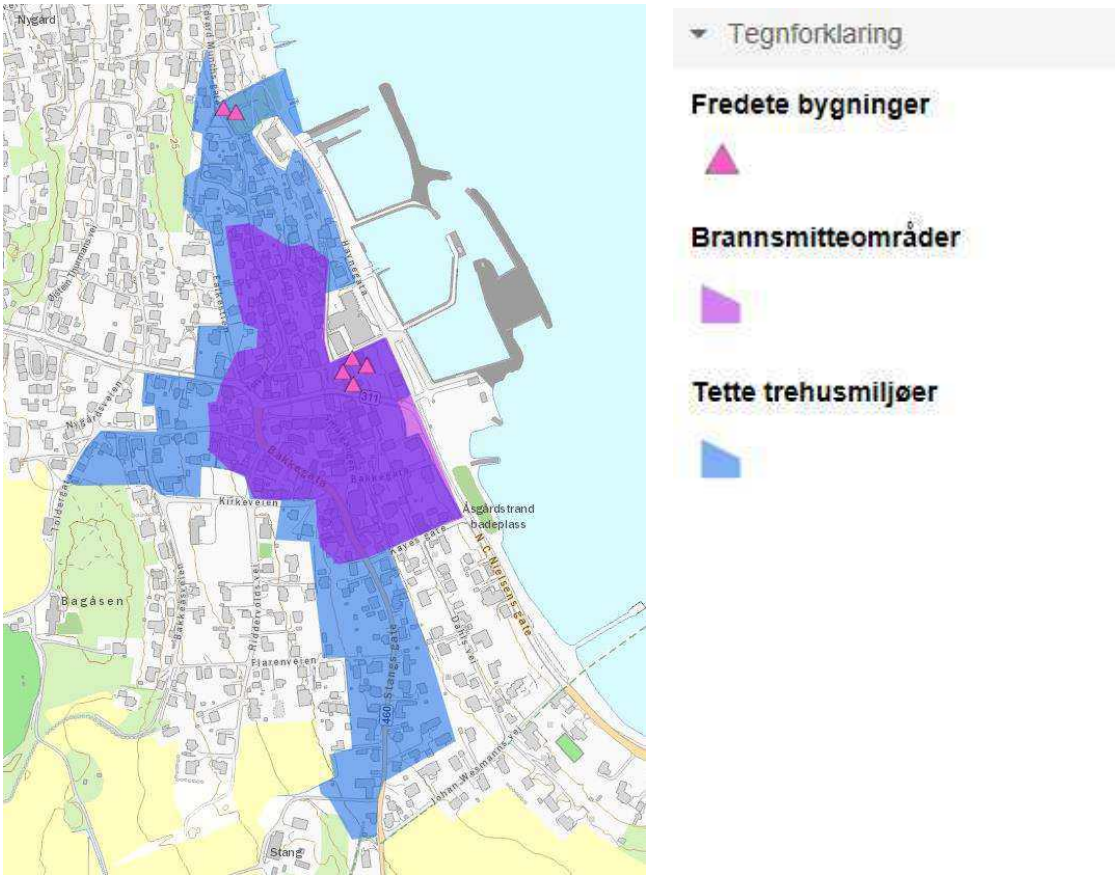
Utbedring eller oppgradering av branncellebegrensende bygningsdeler, installasjon av brannalarmanlegg og automatisk slokkeanlegg, ledesystemer e.l. for å øke tilgjengelig rømningstid og tiltak for å sikre store verdier, anses ikke å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Bestemmelsen er ikke rettet mot eiers/virksomhetens økonomiske situasjon.

Bygninger fra før 1985, bygd etter byggeforskriften av 1969 eller tidligere forskrifter/regelverk, skal *uten ugrunnet opphold* oppgraderes til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK så langt dette kan

gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Se for eksempel Byggdetaljblad NBI 720.302 Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger [17] for mer om dette.

2.3 BYGNINGSMASSEN OG OMRÅDET



Kart 1: Lilla areal disponert for bybrann. Kilde: Riksantikvarens brannverntjeneste.

Det er 4 fredede bygninger i området som inngår i bybrannsikringsplanen. De 4 bygninger er alle en del av Kjøsterudgården. Kjøsterudgården ligger i et skrånende terreng ned mot havnen, i ytterkant av bybrannsikringsområdet. Bygningene har adresse Havnegata 5A og 5B. Anlegget består av hovedbygning, sidebygning, låve/uthus og båthus (naust). Alle fra omtrent 1800. Tunet er organisert med hovedhuset ned mot sjøen, sidebygningen og båthuset som to fløyer til denne, og med låven liggende parallelt med hovedhuset.

2.4 SÆRSKILT BRANNOBJEKT

Det er registrert ett særskilt brannobjekt i området. Bygget er et forsamlingshus som nå er stengt etter pålegg fra brannvesenet.

3 MÅL OG STRATEGI FOR BRANNSIKRINGSPLANEN

3.1 MÅLSETNING

- Sannsynligheten for at brann oppstår skal reduseres gjennom forebyggende arbeid i området.
- Redusere sannsynligheten for brannspredning fra et byggverk til et eller flere nabobygg.
- Områdebrann med mer enn 2 hus skal ikke forekomme. Kommunen bør definere akseptkriterier for området i forhold til mulig brannspredning.
- Tilrettelegging for brannvesenet innsats
- Tiltakene skal sikre tilfredsstillende brannsikkerhet, med minst mulig inngrep i området

3.2 STRATEGI

Det er flere faser fra brann oppstår til den utvikler seg til en bybrann. Strategien for å hindre at brannen utvikler seg er forskjellig i forhold til hvilken fase brannen har utviklet seg til. Forskrift om brannforebygging [1] stiller krav til eier og bruk av bygninger i forhold til sikring mot at brann oppstår. Plan- og bygningsloven [19] stiller krav til selve bygget og bl.a. de brannteknisk tiltak som hindrer at brann kan utvikle seg og spre seg til andre bygninger.

Brannforløpet kan utvikle seg på følgende måte:

1. **Brannen oppstår**
2. **Brann i bygning utvikler seg**
3. **Brann i bygning bryter gjennom utvendige konstruksjoner**
4. **Brann sprer seg til nabobygning**
5. **Omkringliggende bygninger antennes utenfra**
6. **Områdebrann utvikler seg**

3.2.1 Hindring av brann oppstår

Det er eier og bruker av et byggverk som er ansvarlig for at risikoen for at brann oppstår minimeres. Tekniske installasjoner og apparater må vedlikeholdes.

3.2.2 Hindre at brann utvikler seg

Tidlig varsling er et viktig tiltak for å kunne hindre at en brann for muligheten for å utvikle seg. Videre er det bygningsmessige krav og tiltak som skal redusere omfanget av brannutviklingen. Det stilles også krav til bygningsmaterialer. Likevel vil det være inventar i bygget som gir næring til brannen. Det må derfor tilrettelegges for manuell slokking av brann i tidlig fase. Det må derfor være tilgang til håndslokkeapparater og/eller brannslanger i alle bygninger. Et automatisk slokkeanlegg er det aktive brannsikringstiltaket som har størst pålitelighet i forhold til å hindre brann i å utvikle seg.

3.2.3 Brann bryter gjennom utvendige konstruksjoner

Tidspunktet for når en brann bryter gjennom utvendige konstruksjoner avhenger av flere faktorer. Normalt vil en yttervegg kunne motstå brann i 20 til 30 minutter. Svake punkter er vinduer og evt. lufteanordninger. Glass i vinduer vil revne og/eller knuse når de kommer opp i en temperatur på mellom 150 -200 °C [20]. Når et vindu knuser vil dette medføre at det tilføres mer oksygen til brannen og den vil kunne utvikle seg videre. Brannen går fra å være ventilasjonskontrollert til brenselkontrollert. Når det i prinsippet er uendelig tilgang til oksygen er det mengden av brennbart materiale som avgjør utviklingen av brannen. Brannen vil nå kunne gå til overtenning. Det vil si at alt brennbart materiale i rommet brenner. Det er flere faktorer som avgjør tid til overtenning. Bl.a. tilgang på brennbart materiale, tilgang på oksygen og fuktighet i de brennbare materialer. Overtenning vil dersom de riktige forhold er tilstede oppstå helt ned mot 3 minutter etter at brannen har startet. I et mere «normalt» brannforløp vil det skje etter 6 til 8 minutter og noen ganger senere.

Når en brann bryter gjennom utvendige konstruksjoner oppstår faren for brannspredning til nabobygninger. Det er derfor avgjørende at brannmannskaper er fremme på dette tidspunktet.

3.2.4 Brann sprer seg til nabobygninger

Brannspredning til nabobygg kan skje ved strålevarme fra den brennende bygning eller flyvebrann (se kap.3.3.1). Strålevarme går gjennom glass. Strålevarme fra en brennende bygning kan være så kraftig at den eksempelvis kan antenne gardiner eller annet lettantennelig materiale i nabobygninger. Ofte vil også utheng og trekledning kunne antenne på grunn av strålevarme. Når en brann har spred seg til en nabobygning vil det være tekniske installasjoner som f.eks. fasadesprinkling, brannvesenets innsats og innsatsmuligheter som avgjør om denne brannen skal utvikle seg videre.

3.2.5 Omkringliggende bygninger antennes utenfra

Takutstikk, balkonger, terrasser og fasader vil kunne antennes utenfra enten ved strålevarme eller flyvebrann. Tekniske installasjoner vil kunne hindre at brann sprer seg på denne måten dersom de er aktivert. Når en brann har spred seg på denne måten vil fasadesprinkling og innstas fra brannvesenet være det som avgjør om brannen utvikler seg videre.

3.2.6 Områdebrann utvikler seg

Dersom det ikke lykkes å begrense brannen til det bygget den startet og den sprer seg til flere bygninger vil dette utvikle seg til en områdebrann. Tekniske installasjoner vil kunne begrense spredningen, men det er primært brannvesenet som kan begrense og bekjempe en slik brann.

3.3 BRANNSPREDNING

I eldre tett trehusbebyggelse er risikoen for brannspredning høyere enn for andre typer bebyggelse. Flyvebrann gir den største risikoen, men det er flere forhold som øker risikoen for brannspredning eller bidrar til brannspredningen. I følgende avsnitt beskrives de mest typiske forhold som har innflytelse på brannspredning.

3.3.1 Flyvebrann

Gnister og gløder forflyttes med røyksøylen og videre med vinden. Er det kraftig vind vil slike brennende materialer kunne flyttes opp til 100 meter fra startbrannen. De brennende materialene kan komme inn i

bygninger via åpninger eller luftespalter. Dersom byggene står nær hverandre vil brannen også kunne spre seg ved direkte flammepåvirkning eller strålevarme fra det brennende objektet.

3.3.2 Åpninger i byggverk

Åpninger i bygninger kan være åpne vinduer eller dører. Videre er det luftespalter som sikrer ventilasjon av krypkjellere eller loft. Det er også luftespalter bak kledning på mange hus. Disse åpningene har til formål å hindre fukt i konstruksjonene slik at det oppstår råte.

3.3.3 Hulrom

Hulrom kan f.eks. være krypkjeller. Det kan også være hulrom i forbindelse med tilbygg og/eller ombygg av eksisterende byggverk. Slike hulrom kan være vanskelig å oppdage for brannmannskaper og utgjøre derfor en risiko for at brann i slike hulrom får mulighet for å utvikle seg.

3.3.4 Kalde loft

Brannspredning til og fra kalde loft er en stor risiko. Det er ofte mye brennbart materiale og samtidig god tilgang på oksygen. Brann på kaldt loft er ofte vanskelig å lokalisere og atkomst kan i noen tilfeller være krevende. I de tilfeller kalde loft er sammenhengende over flere eiendommer er det ofte svakheter i de brannbegrensende bygningsdeler mellom byggene. I noen tilfeller er det ingen branntekniske atskillelse på loftene. Dette vil være årsak til rask brannspredning mellom de ulike eiendommer.

3.3.5 Kort avstand mellom byggverk

Jo kortere avstand det er mellom ulike bygg, jo større er sannsynligheten for brannspredning via strålevarme eller flyvebrann. Dersom det er vinduer uten brannmotstand i ytterveggene vil varmestråling være mulig årsak til brannspredning. Arker, balkonger eller store takutstikk vil øke risiko for brannspredning.

3.3.6 Brannbro

En brannbro kan være en hekk, bil, campingvogn, båt eller annet brennbart material som er plassert slik at det kan spre brann fra en bygning til et annet. Videre kan tør vegetasjon (også på vinterstid) være årsak til brannspredning. Tørt løv vil også kunne antennes og føres med vinden og på den måten være årsak til brannspredning (flyvebrann).

3.3.7 Topografi

Et skrånende terreng vil kunne bidra til rask brannspredning oppover. Varme og brennene materialer stiger oppover og sannsynligheten for brannspredning er derfor større i de områder der bygninger er plassert i bratte skråninger o.l.

3.3.8 Klima vind og vær

I områder med varmt og tørt klima vil faren for brannspredning være større enn i områder med fuktig og kaldt klima. I perioder med lite regn vil risikoen for brannspredning være større. Dette gjelder også på vinterstid. Dersom det er kraftig vind på det tidspunktet brannen oppstår eller pågår vil dette også øke risikoen for brannspredning. Vinden øker tilgang på oksygen og man vil kunne oppleve en kraftigere brann i forhold til et brannforløp med lite eller ingen vind. Kraftig vind øker også sannsynligheten for flyvebrann.

4 KARTLEGGING

Formålet med kartleggingen er å finne de branntekniske utfordringer og problemstillinger som er i området. På bakgrunn av de forhold som avdekkes under kartleggingen velges hvilke brannsikringstiltak som er aktuelle for området.

4.1 BRANNVESENETS MULIGHETER I FORHOLD TIL SLOKKEINNSATS

Brannvesnet har generelt gode muligheter for å iverksette slokkeinnstas. De fleste bygg er tilgjengelig fra offentlig brøytet vei. Det er under 50 meter fra brøytet vei til alle bygninger i området.

4.2 ANNEN TILGJENGELIG SLOKKEINNSATS

Det er ikke bedriftsvern eller andre tilsvarende ressurser i området som kan benyttes i en slokkeinnsats.

4.3 ADKOMST FOR BRANNVESNET

Det er enkelte gater som er smale og brannvesenet kan ha utfordringer med å komme frem. Det er parkeringsforbud i flere gater. Parkeringsforbudene gjelder enkelte steder bare i sommermåneder. I perioder med mye snø kan brøytekanter gi utfordringer i forhold til atkomst.

4.4 TILGANG TIL SLOKKEVANN

Det er bestilt tappetest på tilgjengelige brannkummer i området. Resultatet foreligger ikke på nåværende tidspunkt. Det anbefales at det sammen med brannvesenet lages en oversikt over tilgjengelige kummer og tilgjengelig vannmengde.

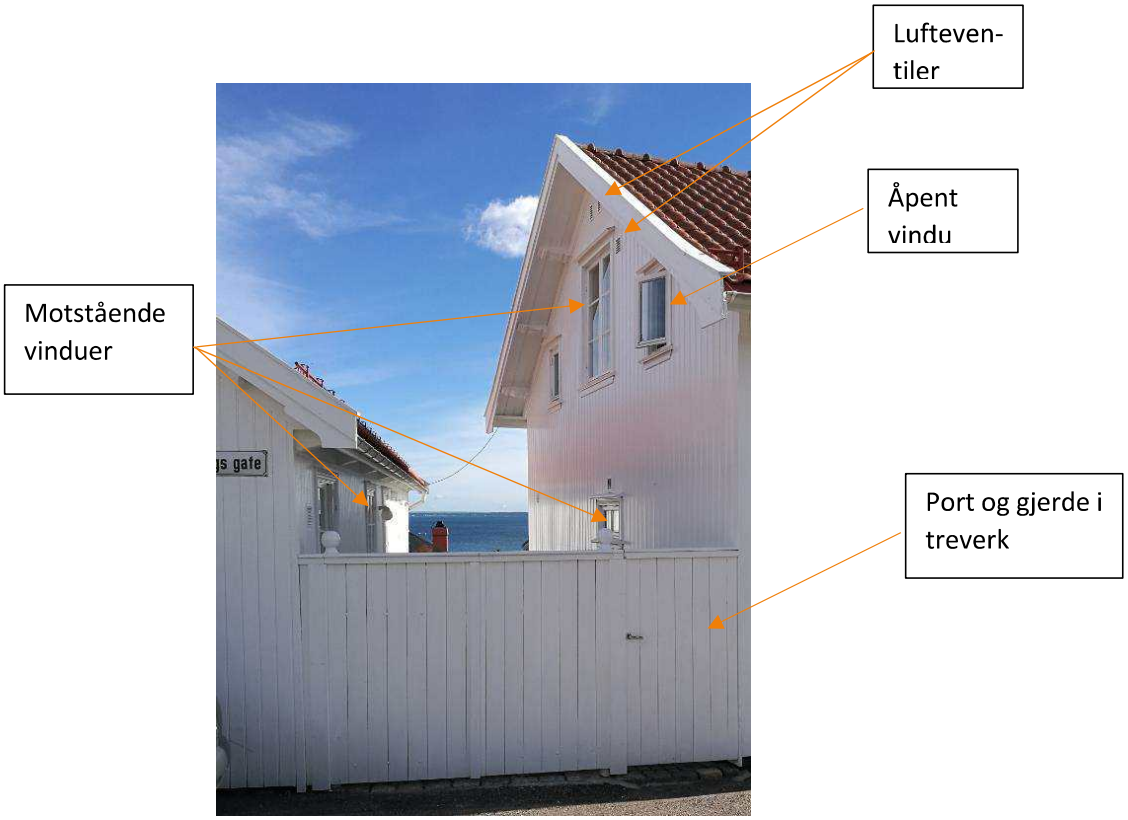
4.5 BRANNSPREDNING MELLOM NABOBYGNINGER

De fleste hus og bygninger hadde nabobygninger som lå nærmere enn 8 meter. Det er i de fleste tilfeller vinduer eller dører i motstående vegger eller i innvendig hjørne mellom 2 bygninger som ikke er brannklassifiserte. På befaring den 01.09.2016 var det ca. 20 grader og skyfritt. Det var derfor mange vinduer som stod åpne.

Det vurderes umiddelbart at den største risikoen for brannspredning mellom nabobygninger er bygningsdeler som ikke har tilfredsstillende brannmotstand. Selve ytterveggene vil i de fleste tilfeller ha 30 minutters brannmotstand eller mer i forhold til standart brannkurven.

Det var i flere yttervegger montert lufteventiler som også utgjør en risiko for brannspredning mellom nabobygg.

Bilde 1 viser eksempel på sannsynlige brannspredningsveier mellom to nabobygg. Avstanden mellom byggene er ca. 3 meter. Ved brann i det lave bygget vil brann etter 4 til 8 minutter slå ut igjennom vindu. Strålevarme vil kunne antenne yttervegg i nabohus eller eksempelvis gardiner på innsiden av vindu. Med et vindu som står åpent er det fritt for brennende materialer å spre seg inn i nabobygget. Det er i tillegg lufteventiler til kaldtloft. Glør og brennene materialer vil kunne komme inn på loftet via lufteventil. En annen mulighet for brannspredning er port og gjerde i treverk som er plassert helt inntil begge bygg.



Bilde 1: Eksempel på flere mulige brannspredningsveier

4.6 AKTIVITET MED SPESIELL BRANNRISIKO

Det er ingen verksteder eller annen virksomhet som utgjør en særskilt risiko i forhold til brannfarlig lagring eller produksjon. Det er flere restauranter i området. Storkjøkken med bruk av gass og/eller frityr utgjør en særskilt risiko.

4.7 EKSISTERENDE BYBRANNSIKRINGSTILTAK I OMRÅDET

Det er ikke på nåværende tidspunkt installert bybrannsikringstiltak i området.

4.8 MULIGE SPREDNINGSVEIER FOR BRANN MELLOM BYGNINGER

Generelt er dører, vinduer, lufteventiler og åpninger sannsynlige brannspredningsveier mellom bygg. Det er avdekket mange forhold der brann kan spre seg til og fra bygninger.

4.9 HØYDEFORSKJELLER I BEBYGGELSEN

Det er to steder topografien utgjør en særskilt risiko. Det ene stedet er Bugges gate 4, 6 og 8. Det andre området er Edvard Munchs Gate 2-6 og Falkesgate 1B og 1C.

4.10 LAGRING AV BRENNBARE MATERIALER OG AVFALL

Det er ingen større opplag av materialer eller brannfarlig vare i området. Det er enkelte steder der det er plassert søppelkontainere og søppeldunker som kan bidra til brannspredning. Vider utgjør kontainere og søppeldunker en risiko i forhold til en startbrann. Enten ved varmt at avfall kastes eller personer setter fyr på kontainere eller søppeldunker.

Bilde 2 viser eksempel på plassering av søppeldunker som vil kunne bidra til brannspreding mellom bygninger. Brann kan starte i søppeldunker og spre seg til begge bygninger. Det er også sannsynlig at en brann fra den ene bygningen vil kunne spre seg til søppelbøttene og derfra videre til neste bygg.



Bilde 2: Eksempel på sannsynlig brannspredning via søppelkasser.

4.11 EKSISTERENDE PASSIVE BRANNSIKRINGSTILTAK

Det er enkelte hus som har brannvegg i mur eller betong mot nabobygning. Øvrige yttervegger består i hovedsak av bindingsverksvegger med utvendig panel. De fleste bygg er oppført uten isolering i yttervegger. De fleste bygg er i ettertid etterisolert. Det er dog ikke avklart hvilke det gjelder og hvor mye tilleggsisolering det er benyttet i de enkelte tilfeller. Nye yttervegger tilfredsstiller normalt EI 30. Det vurderes at eksisterende yttervegger har brannmotstand på mellom 15 og 30 minutter.

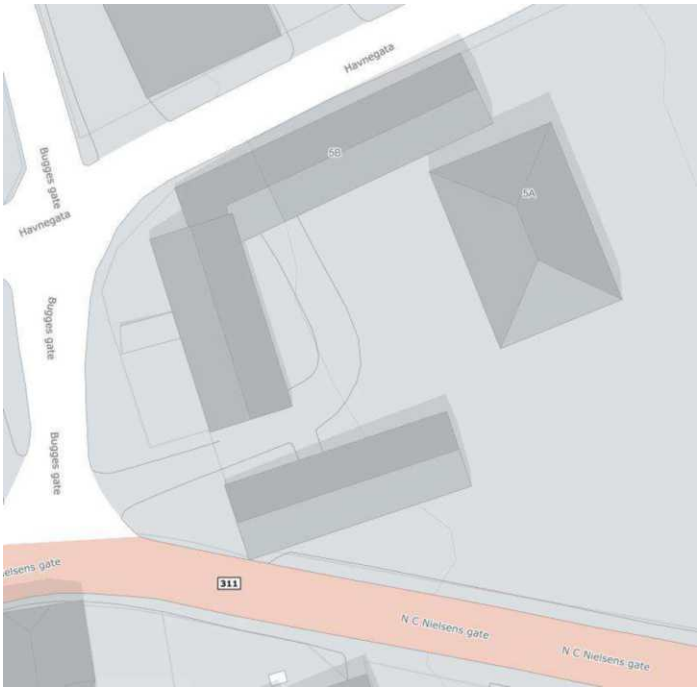
Det er kun 2-3 bygg der det er kaldtloft. Det ikke kartlagt om loftene er brannsikret. Det ene bygget er det gamle rådhuset.

4.12 EKSISTERENDE AKTIVE BRANNSIKRINGSTILTAK

Det er enkelte hus med brannalarmanlegg som varsler alarmsentral. Det er ikke avdekket særskilt hvilke bygg og hus det gjelder. Det er ingen av byggene i området som har installert automatisk slokkeanlegg.

4.13 GJENSTANDER ELLER BYGNINGSDELER SOM ER SPESIELT VERNEVERDIGE

Byggene med adresse Havnegata 5A og 5B er på Riksantikvarens liste over fredede bygninger. Det er ikke gjort særskilte tiltak i byggene. Byggene fungerer som bolig og uthus/låver.



Kart 2: De 4 fredede bygninger i området.

4.14 RESSURSPERSONER

Det er ikke etablert kontakt til velforeninger eller andre som kan bidra aktivt i brannsikringsarbeidet.

4.15 BYGNINGER MED SÆRSKILTE KRAV TIL EVAKUERING

Det er ingen bygninger som krever særskilt krav til evakuering.

4.16 BYGNINGER SOM STÅR TOMME

Området er et typisk «sommersted» der boligene primært benyttes i sommerperioden og i helger. Mange av boligene kan derfor stå uten særlig oppsyn i flere måneder. Enkelte bygninger benyttes ikke og står tomme.

4.17 KLIMATISKE FORHOLD

Åsgårdstrand ligger helt ned til Oslofjorden. Området er ikke spesielt værutsatt i forhold til vind, kulde eller andre klimatiske forhold. Samtidig er det ikke unormalt med kraftig vind og høststormer med orkanstyrke. Slike klimatiske forhold vil vanskeliggjøre en slokkeinnsats og øke risikoen for brannspredning dersom det oppstår brann i et byggverk. Det vurderes ikke at det er behov for risikovurdering av spesielle klimatiske forhold eller vindretninger for området.

5 BRANNVESENETS INNSATS

Brannvesenet har gitt en del faktaopplysninger til dette kapitlet. Videre er det avholdt et møte der tilgjengelig slokkevann, erfaringer fra aktuelle branner mv. ble drøftet og vurdert.

5.1 BEREDSKAPSSTYRKE

Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) har tre brannstasjoner med kontinuerlig døgnvakt. Stasjonene er plassert på henholdsvis Borgheim i Nøtterøy kommune, i Tønsberg sentrum og på Kopstad med felles alarmeringsrutiner. Minimumsbemanningen er 14 og maksimumsbemanningen er 17. 1 vakthavende brannsjef i døgnkontinuerlig vakt. Ved brann i bygning alarmeres alle tre stasjoner som rykker ut og kjører mot brannstedet uavhengig av hvor i brannregionen brannen er, for så å trappe ned i henhold til informasjon som mottas på vei. Målet er å ha stor slagkraft og ivareta kravet til 12-14 mannskaper innenfor 10-15 minutter etter at førsteinnsats er iverksatt. Alle brannmannskaper er som utgangspunkt godkjente røykdykkere.

5.1.1 Førsteinnsats

Tilgjengelig styrke ved førsteinnsats vil være fra 5 eller 6 mannskaper inkludert støttestyrke. For Åsgårdstrand, forutsatt at mannskaper er på egen stasjon, vil Kopstad og Tønsberg være fremme tilnærmet samtidig. Det vil da være 10-13 mannskaper på plass innenfor et tidsramme på 1-2 minutter fra første mannskapsbil er fremme.

5.1.2 Tilgjengelige støttestyrke

VIB har tilgjengelig 2 stk. tankbiler og 2 stk. høydemateriell som styres i henhold til alarmeringsrutiner. For brann i bygning vil minst to stk. tankbiler og en stk. høydemateriell bringes med i førsteutrykning. 1 stk. høydemateriell kan hentes i etterkant.

5.2 INNSATSTID

Innsatstiden er den tid det går fra innsatsstyrken mottar alarmen til de er fremme og til den er i innsats på brannstedet.

5.2.1 Krav i regelverket

Det er i Veiledning til forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen[16] gitt følgende krav:

Til tettbebyggelse med særlig fare for rask og omfattende brannspredning, sykehus/sykehjem m.v., strøk med konsentrert og omfattende næringsdrift o.l., skal innsatstiden ikke overstige 10 minutter.

Innsatstiden kan i særskilte tilfeller være lengre dersom det er gjennomført tiltak som kompenserer den økte risiko. Kommunen skal dokumentere hvordan dette er gjennomført.

5.2.2 Faktiske forhold

Vestfold interkommunale brannvesen har opplyst at innsatstiden er 12 til 14minutter. Det er døgnkontinuerlig vakt på alle 3 brannstasjoner. Normalt er det 12-14 minutters innsatstid fra stasjonene Kopstad og Tønsberg. Stasjon Nøtterøy er 4-5 minutter etter.

Brannstasjon	Forspenningstid [min]	Kjøreavstand [km]	Kjøretid [min]	Klargjøring til innsats [min]	Innsatstid [min]
Tønsberg	1 min	14	12	1	14
Koppstad	1 min	15	12	1	14
Nøtterøy	1 min	19	17	1	19

Tabell 1: Innsatstid fra de 3 brannstasjoner

5.3 AVTALER BRANNVESEN

VIB har bistandsavtaler med:

- Stokke brannvesen
- Sandefjord brannvesen
- Larvik brannvesen
- Kongsberg brann – og redning
- Drammenregionen brannvesen

5.4 PLANVERK

Brannvesenet har innsatsplaner for bygninger som har brannalarm og overføring av alarm til Vestviken 110. Det utarbeides objektplan for Åsgårdstrand.

5.5 SLOKKEUTSTYR OG MATERIELL

Mannskapsbiler	3 stk. +(2 reserve) Skjærslokker på alle førstemannskapsbiler Skum på alle mannskapsbiler Vannkanon 3000 l. vann pr. stk.
Tankbil	2 stk. 8000 l vann pr. stk. Vannkanon
Høyderedskap/Lift	2 stk. (32 meter) Vannkanon

Tabell 2: Oversikt over kjøretøyer

I tillegg råder brannvesenet over bærbare pumper og bærbare vannkanoner. Dersom brannvesenet ikke har utstyr for etablering av «vannvegg» bør dette anskaffes.

5.6 BEHOV FOR SLOKKEVANN

I veiledning til teknisk forskrift (VTEK 10) er minimumskrav 20 l/sek i områder med lav bebyggelse og 50 l/sek ved andre typer bygg. Det er flere byggverk som preakseptert krever 50l/s. Brannvesenet krever at vannmengdene leveres ved minimum 1 bar.

Dersom en brann har spredt seg til flere hus eller over et større område vil det være nødvendig å pumpe vann fra sjøen. Brannvesenet har pumper til dette montert på bilene, samt bærbare pumper.

6 BEBOERINVOLVERING

Der er flere fordeler med beboerinvolvering. Det vil bla. være lettere for brannvesenet å komme ut med informasjon til beboere i området. Gjennom god informasjon vil beboere få mer informasjon om forebyggende arbeid og sikringstiltak og derigjennom bidra til bedre brannsikkerhet. Beboere vil kunne bidra til færre feilparkeringer og sørge for god snørydding i området.

Dersom brann oppstår vil god opplæring av beboere kunne bidra til at brannen ikke får utvikle seg. Barrieren for å kontakte brannvesenet vil bli mindre både i det daglige forebyggende arbeid og evt. med bistand ved større eller mindre branntilløp. Det kan ved en brann være av avgjørende betydning at brannvesenet får så mye og riktig informasjon om bygningen som brenner og området omkring bygningen.

7 FOREBYGGENDE TILTAK

Forebyggende tiltak skal primært sikre at brann ikke oppstår og /eller for mulighet for å utvikle seg til større branner.

7.1 INFORMASJON

En viktig del av det forebyggende arbeid er informasjon til eiere, beboere, næringsdrivende og andre personer som bor og/eller jobber i området.

Det bør informeres om hva man kan gjøre for å hindre at brann oppstår. Videre bør det informeres om arbeidet med bybrannsikringsplanen og hvilke konsekvenser den vil og kan få for den enkelte.

7.2 TILSYN

Normalt fører brannvesenet kun tilsyn i særskilte brannobjekter. Det er i henhold til brann- og eksplosjons- vernloven § 13 [5] mulig for kommunen å vedta lokale forskrifter om å føre tilsyn med andre byggverk, eller å fatte enkeltvedtak om tilsyn. Det er derfor mulig å vedta en lokal forskrift som tillater brannvesenet å utføre tilsyn i alle hus som ligger i områder med tett verneverdig trehusbebyggelse. Særskilte brannobjekter deles i forskriften om brannforebygging [1] inn i tre kategorier, hvorav den ene er viktige kulturhistoriske bygninger og anlegg (c-objekter). I veiledningen til forskriften [2] forklares viktige kulturhistoriske bygninger og anlegg som brannobjekter som museer, samlinger, fredet/vernet bebyggelse, objekter med stor symbolsk eller kunstnerisk verdi. Det er derfor naturlig å la områder med verneverdig tett trehusbebyggelse falle inn under denne kategorien.

Regelverket for tilsyn er imidlertid, slik det i dag fremstår, kun myntet på tilsyn rettet mot enkeltobjekter med en eller et fåtall eiere. Det er derfor praktiske og formelle problemer om det skal uføres tilsyn i særskilte brannobjekter som består av mange enheter med ulike og mange eiere, slik det vil være i områder med tett trehusbebyggelse. Det vil derfor vær en fordel å hjelme tilsynet i en lokal forskrift og ikke gjennom å registrere hele området som særskilt brannobjekt. Det vises videre til DSBs veiledning for utførelse av tilsyn [15], hvor tilsyn i fredede bygninger og områder med verneverdig tett trehusbebyggelse er spesielt omtalt.

7.3 AVFALLSHÅNDTERING

Konteinere og privat avfall må flere steder lagres annerledes. Erfaringsmessig starter påsatte branner ofte i søppeldunker eller kontainere. Videre kan det være varmt avfall som kastet i søppeldunker og er årsak til brann starter. Det vises til *Byggdetaljblad 379.265 Forbruksavfall* [3]

Det er den enkelte eier og/eller bruker som er ansvarlig for egen avfallshåndtering. Søppeldunker plasseres derfor ofte hvor det er mest praktisk for eier/bruker. Typisk plassering er i nærheten av offentlig vei og inntil brennbar fasade. Ofte er søppeldunker også plassert i rømningsvei vekk fra bygget.

Bilde 3 og 4 viser eksempler på avfallshåndtering som er enkelt tilgjengelig for personer som ønsker å påsette brann. Søppeldunkene/containerne er plassert tett opp mot brennbar yttervegg og vil kunne sperre for rømning av bygget.





Bilde 3 og 4: Eksempel på søppeldunker plasser i rømningsvei tett opp mot brennbar yttervegg og lett tilgjengelig.

Det bør derfor utredes hvor det vil være hensiktsmessig med felles avfallskontainere som er ubrennbare og gjerne nedgravd. Bilde 5 og 6 viser et eksempel på nedgravd felles avfallskontainer.





Bilde 5 og 6: Eksempel på nedgravd avfallscontainer.

7.4 FYRVERKERI

Det bør innføres totalforbud mot bruk av fyrverkeri både i området definert som brannsmitteområde (lilla område kart 1) og området med tett trehusmiljøer (blått område kart 1).

7.5 KONTROLL AV PIPER OG ILDSTED

Det bør innføres årlig kontroll av piper og ildsteder i brannsmitteområdet (lilla område kart 1). Brannvesent bør vurdere hyppighet i områder med tett trehumiljø (blått område kart 1).

7.6 FAKLER, ÅPEN ILD OG GRILLING

Det bør innføres forbud mot bruk av åpen ild i form av bålavbrenning, bråtebrenning o.l. Bruk av fakler i forbindelse med demonstrasjoner, fakkeltog o.l bør bare tillates ved særskilt søknad. Grilling i private hager terrasser og verandaer bør tillates. Det kan informeres om korrekt bruk av grill og hvilke typer opptenningsmiddel som bør anvendes. Det er eksempelvis mindre risiko med opptenningsbriketter enn det er med opptenningsveske.

7.7 VARME ARBEIDER

Det bør opplyses om særskilte krav i forbindelse med utførelse av varmearbeider.

7.8 KONTROLL AV ELEKTRISKE ANLEGG

Det bør stilles krav til alle eiere av byggverk å få gjennomført El-sjekk hvert 5. år. Dette er samme nivå som er benyttet i Bergen [14]. Feil i elektriske anlegg er årsak til ca. halvparten av branner i bygninger i Norge [13].

7.9 LYNNEDSLAG

Det er ikke avdekket bygninger i området som ikke har tak av tegl, skifer eller annen ubrennbart materiale. Lynnedslag vil derfor sannsynligvis ikke starte brann i selve taket dersom det slår ned i en bygning. Dersom det oppstår brann som følge av lynnedslag vil brannen sannsynligvis starte inne i bygget. I perioden 2010 til 2015 var det i gjennomsnitt 11,5 branner forårsaket av lynnedslag. Dette er under 1 % av den totale antall branner [13]. Det vurderes derfor som lite sannsynlig at lynnedslag er årsak til brann og montering av lynavleder er lite hensiktsmessig i forhold til kost/nytte-verdi, dersom de forslag til tiltak for brannsikring som ellers er beskrevet i rapporten følges.

7.10 BYGGESAKSBEHANDLING

I Horten kommune behandles alle byggesaker av bygningsmyndighetene. Kommunen har en viktig rolle i forhold til å sikre at den branntekniske prosjekteringen og ikke minst utførelse ivaretas av foretak med nødvendig kompetanse. Ved gjennomføring av søknadspliktige tiltak skal bygningsmyndigheten kontrollere at de ansvarlige foretak har korrekte tiltaksklasser for det aktuelle tiltaket. Med søknadspliktige tiltak menes både nye tiltak og tiltak som f.eks. ombygging, renovering og bruksendring.

7.10.1 Tiltaksklasse PRO og KUT

For å sikre at kompetansen til foretaket som er ansvarlig PRO for brannkonsept (RIBr) er skikket til oppgaven bør det stilles krav til at foretaket har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 eller tilsvarende i alle byggesaker i bransmitteområdet (lilla område i kart 1). Det samme krav bør også gjelde for området med tett trehusbebyggelse (blått område i kart 1).

I SAK 10 [4] stilles det ingen krav til obligatorisk tverrfaglig kontroll av brannverntiltak. Det forekommer i utførelsen at det skjer feil eller mangler i forhold til brannkonseptet – altså de krav som er prosjektert og vurdert som nødvendig for å tilfredsstille brannsikkerheten. Det bør derfor automatisk stilles krav til obligatorisk tverfaglig kontroll av brannverntiltak i alle byggesaker i bransmitteområdet (lilla område i kart 1). Det samme krav bør også gjelde for området med tett trehusbebyggelse (blått område i kart 1).

Når det skal gjennomføres søknadspliktige tiltak i området bør brannvesenet få tilsendt brannkonsept og branntegninger for gjennomsyn. Dels for å kunne vurdere løsninger, men også for å få informasjon om endringer i bygningsmassen. Et slikt tiltak vil også gi brannvesenet mulighet for å vurdere om et bygg skal registreres som særskilt brannobjekt som følge av tiltaket.

7.10.2 Dispensasjonssøknader

I en byggesak kan det bli aktuelt å søke om dispensasjon fra TEK 10 av ulike årsaker. I Sak 10 [4] er det beskrevet hva som kreves for at kommunen skal kunne gi en slik dispensasjon. Trondheim kommune har utarbeidet følgende retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknader i områder med tett trehusbebyggelse.

Hovedombygging etter pbl § 87 nr. 2a.

Både krav til personsikkerhet og verdisikkerhet skal være oppfylt, jf. teknisk forskrift kap. 7. Ikke aktuelt å gi dispensasjon.

Delvis fornyelse, tilbygg/påbygg/underbygg, endring, bruksendring o.l. etter pbl § 87 nr. 2b-e.

Krav til personsikkerhet skal være oppfylt, jf. teknisk forskrift kap. 7.

- Ikke aktuelt å gi dispensasjon.

Krav til verdisikkerhet er ikke oppfylt, men byggverket kommer ikke ytterligere i strid med loven enn det er fra før.

- Trondheim kommune setter følgende vilkår for å dispensere fra teknisk forskrift:
  Tiltaket må være egen branncelle eller ha tilsvarende sikkerhetsnivå.

Krav til verdisikkerhet er ikke oppfylt, og byggverket kommer ytterligere i strid med loven enn det er fra før

- Trondheim kommune setter følgende vilkår for å dispensere fra teknisk forskrift:
  Tiltaket sprinkles og det etableres brannskiller mellom sprinklet(*) og usprinklet areal.
  (*) *Sprinkling: konvensjonell sprinkling eller likeverdig sikkerhetsnivå.*

8 PASSIVE BRANNSIKRINGSTILTAK

8.1 FORMÅL

Passive brannsikringstiltak er tiltak som ikke krever aktivering. En brannvegg er et eksempel på et passivt brannsikringstiltak. Passive brannsikringstiltak er som regel en del av selve byggverket og det krever derfor ombygging og endringer i de eksisterende byggverk å etablere slike passive brannsikringstiltak.

De passive brannsikringstiltak har bla. følgende formål:

- Hindre brannspredning mellom byggverk
- Sikre byggverkets stabilitet og bæreevne
- Hindre uakseptabel brannutvikling og spredning av brann og røyk
- Forebygge mot antennelse av brann

I forhold til brannsikring mot storbrann skal de passive brannsikringstiltak primært sikre mot antennelse via stråling eller brannspredning via glødende eller brennende materialer som fraktes i luften – også kallet flyvebrann.

8.2 UTFORDRINGER

Det er flere utfordringer knyttet til etablering av passive brannsikringstiltak i eksisterende bygninger. Dersom passiv brannsikring i form av brannvegger/branncelleskiller mellom byggverk og sikring av takutstikk skal ha effekt må det gjøres på de fleste bygg i området. Det vil være en stor kostnad og det vil bety en del bygningstekniske endringer som gjør at bebyggelse vil miste noe av det som er karakteristisk ved tett trehusbebyggelse. Det vil også ha betydning for bruken av mange av husene. Det vil være mange vinduer som må skiftes ut med vinduer med brannmotstand. Dersom slike vinduer skal ha tilfredsstillende pålitelighet så skal det ikke være mulig å åpne dem for lufting. De fleste vinduer i gavlvegger er samtidig rømningsvinduer. Dersom det ikke er andre vinduer i etasjen som er tilgjengelig må vinduet være åpningsbart. Det vil derfor være flere steder det ikke er mulig å etablere vindu med brannmotstand med tilstrekkelig pålitelighet.

8.3 ANBEFALING AV PASSIVE BRANNSIKRINGSTILTAK

Det anbefales å utrede brannsikringen av det gamle rådhuset. Et tiltak kan være å sikre kaldt loft og takfot. Det anbefales at det gjøres en brannteknisk vurdering av bygningsmassen der aktive og passive brannsikringstiltak vurderes. Bilde 7 og 8 viser eksempel på kaldtloft og på sannsynlig brannspredning mellom de to bygninger som utgjør Det Gamle Rådhuset.





Bilde 7 og 8: Bilder av rådhuset.

9 AKTIVE BRANNSIKRINGSTILTAK

Generelt

Aktive tiltak er tiltak som begrenser eller forhindrer brann- og røykutviklingen.

9.1 AUTOMATISKE SLOKKEANLEGG

Det mest effektive aktive tiltaket for å hindre en brann i å installere et automatisk brannslokkeanlegg. Automatiske slokkeanlegg vil forhindre brann i å utvikle seg og kunne spre seg til andre bygninger. Aktuelle typer automatisk slokkeanlegg er sprinkleranlegg, boligsprinkleranlegg eller vanntåkeanlegg. Gasslokkeanlegg og inergenanlegg vurderes ikke som aktuelle. Et sprinkleranlegg har til formål som minimum å kontrollere et brannforløp slik at det ikke utvikler seg etter sprinkler har utløst. Dersom sprinkleranlegget fungerer vil skadeomfanget som oftest begrense seg til startbrannrommet uavhengig om de er egen branncelle eller ikke. Avhengig av rommets tetthet vil røyk og lukt i større eller mindre grad gjøre skade på omkringliggende rom. Automatisk slokkeanlegg er det brannsikkerhetstiltaket som har en av de høyeste påliteligheter og som viser seg som et av de mest effektive. Sprinkleranlegg er enkle å prosjektere. Det kan gi litt utfordringer å lage installasjoner i eksisterende byggverk.

Et automatisk slokkeanlegg inne i et bygg vil dersom det fungerer som forutsatt hindre at brannen utvikler seg og kan spre seg til nabobygninger. Et automatisk slokkeanlegg vil ikke hindre utvendig antennelse.

9.1.1 Konvensjonell sprinkling

Konvensjonell sprinkling er den mest utprøvde typen av automatiske slokkeanlegg. Bygningen eller deler av en bygning dekkes av sprinklerhoder som utløser når bulpen (se bilde 9) i sprinklerhodet når den temperatur den er designet for. Det er bare den eller de sprinklerhoder som oppnår tilstrekkelig temperatur som utløser. Det er altså ikke tilfellet at alle sprinklerhoder i hele bygget utløser dersom det oppstår brann i bygget.



Bilde 9: Sprinklerhode. (Det røde er bulpen)

9.1.2 Boligsprinkling

Boligsprinkling fungerer etter samme prinsipper som konvensjonell sprinkling, men det er reduserte krav på noen ytelser – eksempelvis vannmengde.

9.1.3 Vanntåkeanlegg

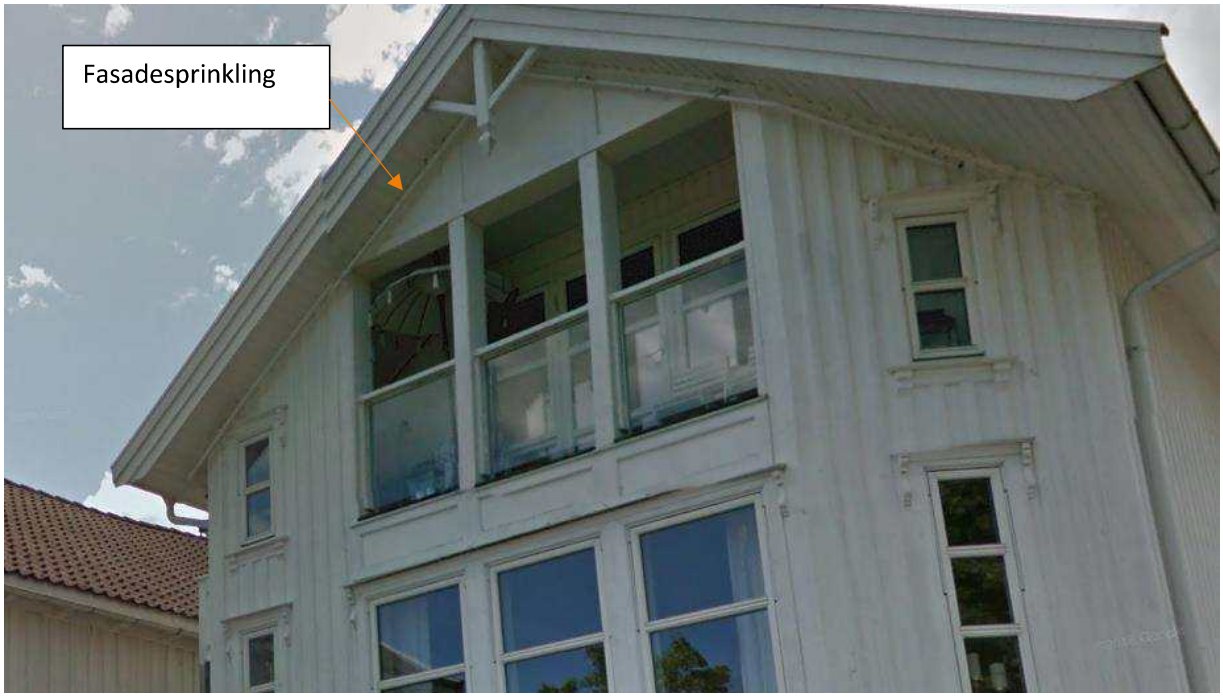
I byggverk der det stilles krav til estetikk kan vanntåkeanlegg være en løsning. Slike anlegg krever mindre vann og dermed mindre rørdimensjoner. De stilles imidlertid større krav til dokumentasjon av pålitelighet til slike anlegg.

9.1.4 Tørrsprinkling

Det kan også etableres tørrsprinkleranlegg med påkobling for brannvesenet. Disse er ikke tilkoblet vannledningsnettet. Slike anlegg vil typisk kunne installeres på kalde loft og/eller andre rom som er vanskelig tilgjengelig for brannvesenet. En brann som oppdages tidlig og er begrenset til få rom vil normalt kunne slokkes raskt av brannvesenet. Dersom en brann har spredd seg til hulrom eller kaldtloft kan tørropplegg begrense omfanget og være til god hjelp for slokking av brann. Tørropplegget kan være tilkoblet vannledningsnettet. Det utløses på samme måten som vanlige sprinklerhoder. Alternativt kan det være påkobling for brannvesenet. Anlegget kan da være «åpent». Åpent anlegg betyr at sprinklerhodene er åpne og det kommer vann ut av alle hoder dersom det kobles til vann. Alternativt kan det være vanlige sprinklerhoder som først utløser når temperaturen er tilstrekkelig høy.

9.1.5 Fasadesprinkling

Fasadesprinkling (se bilde 10) kan både være automatisk eller med påkobling for brannvesenet. Formålet med fasadesprinkling er å hindre antennelse av kledning og hindre at strålevarme skal kunne antenne inventar i bygget som har fasadesprinkling. Fasadesprinkling etabeleres for hindre hindre brannspredning til det bygget som fasadesprinklingen monteres på. Dersom brann oppstår i bygget som har fasadesprinkling kan fasadesprinklingen til en viss grad hindre strålevarme fra den brennende bygning til nabobygning.



Bilde 10: Eksempel på fasadesprinkling i Åsgårdstand. (N.C. Nielsensgate 2C)

9.2 DETEKTERING

Tidlig branndetektering med direkte varsling til brannvesenet vurderes å være det viktigste tiltaket i forhold til sikring mot bybrann. En så tidlig alarmering av brannvesenet som mulig er avgjørende for hvor raskt brannvesenet kan være på plass og klar til innsats i forhold til når brannen oppstår.

9.2.1 Automatisk brannalarmanlegg

Et automatisk brannalarmanlegg detekterer brann i tidlig fase. Slike anlegg kan ha direkte varsling til brannvesenet. Flere boliger har installert brannvarslingsanlegg som er koblet opp til private vaktselskaper. De private vaktselskaper varsler brannvesenet dersom brannalarmen utløses.

Det er ingen oversikt over hvilke hus og bygninger som har installert brannvarslingsanlegg som er koblet opp til privat vaktselskap.

Installering av automatisk brannalarmanlegg i alle bygninger i området vurderes å være det tiltaket som sikrer den raskeste varsling av brannvesenet. Det vil samtidig være et tiltak som øker personsikkerheten i alle bygninger. Påliteligheten til et brannalarmanlegg er større en til en røykvarsler. Det er imidlertid en del utfordringer knyttet til et slikt vedtak. Det vil bli en økning i «unødige alarmer» som får en økonomisk konsekvens for brannvesenet. Med «unødige alarmer» menes alarmer som er utløst på grunn av feil i anlegg, støvende arbeider o.l. Tørrkoking er ikke en feilalarm, men en reel hendelse der brannalarmanlegget varsler om branntilløp. Samtidig kan det være vanskelig å få eiere med på å installere et brannalarmanlegg og så skulle betale for «unødige alarmer». Det anbefales derfor at brannvesenet ikke fakturer eiere som ikke fra før har krav om direkte varsling til brannvesenet for slike alarmer. En tilsvarende løsning er foreslått og gjennomført i Bergen. Dersom en slik løsning velges bør det installeres minst to detektorer i hver boenhet og begge detektorer skal detektere brann før

brannvesenet alarmeres. Det kan evt. vurderes om det skal avsendes en redusert styrke dersom alarmen fra en detektor ikke avstilles etter et gitt tidspunkt.

9.2.2 Varmekamera

Installering av varmekamera har til formål å detektere utendørs brann. Det kan f.eks. være brann i bil, carport, søppelkontainer o.lign. Videre vil det også kunne detektere en brann i en bygning som har utviklet seg til potentielt å kunne spre seg til nabobygninger.

Varmekameraet overvåker et område og sender bilder til alarmsentralen. Dersom det oppstår temperatur/strålingsdifferenser over et gitt nivå gir det signal til brannvesenets alarmsentral om mulig brann.

Varmekamera kan installeres slik at de detekterer områder eller gater. Området kameraet detekterer av henger av synsfeltet. Det vil være en fordel å plassere et kamera så høyt som mulig for å kunne dekke et så stort område som mulig. Det er også mulig å plassere kamera på steder der faren for brannspredning er særlig stor eller det ikke er mulig å detektere brann på annen måte. Mulige plasseringer er kirketårnet, høye byggverk og lyktepeler.

Dersom det samtidig monteres et WEB-kamara er det mulig å zoome inn på et aktuelt område å se og vurdere situasjonen.

9.2.3 Områdedeteksjon

Med områdedeteksjon menes et anlegg som tar for seg hele eller deler av et område der det er risiko for brannspredning mellom et eller flere byggverk. Et slikt anlegg vil sammen varmekamera og brannalarmanlegg sikre en helhetlig detektering av brann for den tette trehubebyggelse. Formålet med et slikt anlegg er å gi varsel til brannvesenet så tidlig som mulig og gjerne før en brann ellers ville være oppdaget av personer i bygget eller i området.

Med områdedeteksjon menes et brannalarmanlegg med adresserbare detektorer som plasseres i ulike byggverk eller ulike deler av et byggverk med en eller flere sentraler som er koblet opp til brannvesenets alarmsentral.

Det kan installeres en eller flere detektorer i hver boenhet. Kjeller, kaldtloft, uthus og lign er også steder det bør monteres detektorer. Antall anlegg og hvor mange byggverk som kan tilsluttes sammen sentral avhenger av rekkevidde på detektorer og til brannsentral. En mulighet er å koble sammen 2 til 4 bygg som ligger tett og det er stor risiko for brannspredning mellom disse.

Detektorene skal ha lavere følsomhet (krever mer røyk eller varme før de detekter og varsler) enn vanlige branndetektorer og røykvarslere. Dekningskravet vurderes i hvert bygg og/eller område. Detektorene skal varsle lokalt i bygget og samtidig gi signal til brannvesenets brannalarmanlegg. Det må merkes hvilket hus/bygninger som har installert detektor. Det må etableres nøkkelboks til alle eiendommer der det er montert detektor.

Alle boliger skal iht. FOBTOT ha røykvarslere eller brannalarmanlegg for personsikkerhet. Områdedetektering erstatter ikke krav til røykvarsler eller brannalarmanlegg. Eiendommer som allerede har brannalarmanlegg fra før som er knyttet opp til vaktselskap eller brannvesenets alarmsentral trenger ikke å kobles til områdedetektering.

9.3 TILRETTELEGGING FOR MANUELL SLOKKING

Utvendige brannslanger skal kunne brukes av personer som oppdager brann og/ellers som tilfeldigvis er i nærheten av brannstedet. Dette vil kunne være et viktig bidrag til hindring av brannspredning og begrensning av brann frem til brannvesenet er på plass. Brannslangene skal brukes til utvendig slokking gjennom vinduer eller andre åpninger. Brannslanger kan også benyttes til slokking av bilbrann, brann i gress eller branner som oppstår på grunn av brannspredning fra en større brann.

Brannslangene kan også brukes til å fukting eller kjøling av overlater for å hindre antenning.

Dersom det installeres utvendige brannslanger må det informeres om bruken av slike installasjoner.

10 FORSLAG TIL TILTAK

I dette kapitlet er det en tiltaksliste med konkrete tiltak for de steder det på befaring og ved studie av kart og bilder er funnet avvik fra Plan- og bygningsloven eller risiko i forhold til bybrann. I forhold til Plan- og bygningsloven er det tatt utgangspunkt i Forskrift om brannforebygging [1] og Teknisk forskrift TEK 10 [6]. Det er eiers ansvar at bygget er oppført i henhold til gjeldende regelverk. Bygninger fra før 85 må oppgraderes til dagens nivå. Forhold som berører eier forkortes PBL i tiltakslisten. Forhold som berører bybrannsikring forkortes BBS.

Risikonivå er delt inn i personsikkerhet og verdisikring. Personsikkerheten er direkte relatert til krav til det enkelte byggverk og dermed eier av bygget. Verdisikringen er for noen punkter et eieransvar og for andre punkter en del av bybrannsikringsplanen.

Personsikkerhet	**Konsekvens**	**Verdisikring**	**Konsekvens**
Lav	Kan være en risiko for personskade	Lav	Kan være sannsynlig brannspredning
Middels	Risiko for personskade	Middels	Sannsynlig brannspredning til minst 1 bygg innen 10 min.
Høy	Sannsynlig fare for personskade. Eks: Rømningsvei truet	Høy	Sannsynlig brannspredning til minst 1 bygg innen 10 min.
Meget høy	Stor sannsynlig fare for personskade. Tiltak må iverksettes umiddelbart.	Meget høy	Sannsynlig brannspredning til mer enn 1 bygg innen 10 min.

Tabell 3: Oversikt risiko og konsekvens

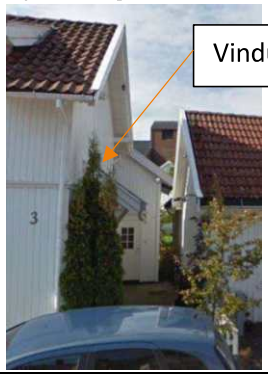
10.1 GENERELLE TILTAK

I tillegg til de konkrete risikoer er det gitt følgende forslag til generelle tiltak:

1. Utskifting av eldre ildsteder. Vurdering gjøres av feier ved obligatorisk tilsyn.
2. Branntilsyn i alle bygg hvert 3. år.
3. El-sjekk i alle bygg hvert 5. år.
4. Utarbeidelse av lokal veileder for brannsikring i forbindelse med søknadspliktige tiltak.
5. Generell vurdering av avfallshåndtering i området med hensyn på nedgravde søppelkontainere.
6. Installering av områdedetektor i alle bygninger i området.
7. Informasjon om brannforebygging i området.
8. Sette krav om ansvarsrett for brannprosjektering ved alle byggesaker i området. Brannteknisk rådgiver må ha tiltaksklasse 3 eller tilsvarende.
9. Forbud mot fyrverkeri og bruk av åpen ild utenom grill i området.
10. Utrede plassering av varmekamera i kirketårn eller andre høy bygninger.

10.2 TILTAKSLISTE

#	Sted/adresse	Avvik og/eller risiko	Forslag til tiltak	Risikonivå
1	Stangs gate 7 og 7C	Bygg ikke oppgradert til dagens sikkerhetsnivå. Motstående vinduer i gavl uten brannklasse. Risiko for brannspredning. Stangsgate 7 ligger utenfor området. 	PBL: Vindu i Stangs gate 7 byttes ut med E 30 brannvindu. Ikke åpningsbart. Dersom det er rømningsvindu må begge bygg sprinkles. BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: lav Verdi: Høy
2	Stangsgate 5 og 3	Bygg ikke oppgradert til dagens sikkerhetsnivå. Motstående vinduer i gavl uten brannklasse. Risiko for brannspredning. 	PBL: Vindu i Stangs gate 3 i 1. og 2. etg. byttes ut med E 60 brannvindu. Ikke åpningsbart. Alternativt sprinkles begge bygg. BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: lav Verdi: Høy

3	Stangsgate 3 og 1	Bygg ikke oppgradert til dagens sikkerhetsnivå. Motstående vinduer i gavl uten brannklasse. Risiko for brannspredning. 	PBL: Vindu i Stangs gate 3 i 1. etg. byttes ut med E 60 brannvindu. Ikke åpningsbart. BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: lav Verdi: Høy
4	Stangsgate 4 og Kayas gate 2A	Bygg ikke oppgradert til dagens sikkerhetsnivå. Motstående vinduer i gavl uten brannklasse. Risiko for brannspredning. 	PBL: Vindu i 1. etg. i Stangsgate 4 byttes til EI 30 vindu. BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: Lav Verdi: Høy
5	Kayas gate 2A og Stangsgate 2B	Risiko for brannspredning gjennom lufteventiler mv. 	BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: Lav Verdi: Høy

6	Stangsgate 2A og 2B	Risiko for brannspredning. 	BBS: Fasadesprinkling på fasade på Stangsgate 2B med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: Lav Verdi: Høy
7	Bakkegate 13 (låve) til garasje på Kayasgate 2C.	Risiko for brannspredning primært fra låven på Bakkegate 13 til garasje på Kayasgate 2C. 	BBS: Områdedetektor i Bakkegate 13. Brann detekteres raskt og brannvesenet har gode slokkemuligheter fra Kayasgate 2C og ned på låven. Evt. kjøle garasjevegg.	Person: Meget Lav Verdi: Middels
8	Bygningene Bakkegate 8, 8A, 8B, 8C og bygget tilhørende nr. 2 plassert nærmest nr. 8, Smalgangen 5, og bygget Rådstugate 1A og 1B nærmest Bakkegate 8A-8C.	Risiko for brannspredning. En brann i en av disse bygninger eller utvendig brann vil raskt kunne spre seg til de øvrige bygninger i dette område. 	BBS: Felles områdedeteksjon. Bygningene får felles brannalarmanlegg og varsel går til alle bygg samt alarmsentral. Fasadesprinkling på motstående fasader. Varmekamera kan plasseres på taket av Bakkegate 8 (jokerbutikken).	Person: Lav Verdi: Særlig høy
9	Smalgangen 5	Risiko for brannspredning 	BBS: Fasadesprinkling på begge motstående fasader. Områdedetektor i begge bygg.	Person: Lav Verdi: høy

10	Smalgangen 5 og 3	Risiko for brannspredning 	BBS: Fasadesprinkling på begge motstående fasader, samt fasade på Smalgangen 3 mot gaten. Områdedetektor i begge bygg.	Person: Lav Verdi: høy
11	N.C. Nielsens vei 3A, 3B, Smalgnagen 2B, 2C, 4, 6	Risiko for brannspredning. En brann i en av disse bygninger eller utvendig brann vil raskt kunne spre seg til de øvrige bygninger i dette område. 	BBS: Fasadesprinkling på motstående fasader. Fasadesprinkling av Smalgangen 4 kan evt. unnlades etter nøyere vurdering. Fasadesprinkling på Smalgangen 2B og 2C er etablert. (se bilde 10). Tørrsprinkling av kaltloft. Fullsprinking av kommunens bygninger bør vurderes i tiltstandsrapport. Felles områdedeteksjon. Bygningene får felles brannalarmanlegg og varsel går til alle bygg samt alarmsentral. Tilstandsvurdering av kommunens bygninger med henblikk på brannsikring.	Person: Lav Verdi: Særlig høy
12	Smalgangen 1B og Rådstugate 5	Risiko for brannspredning. Uklassifiserte vinduer og dører. Lufteventiler. 	PBL: Vindu i Smalgaten 1B eller vinduer i Rådstugate 5 byttes ut med E 30 brannvindu. Ikke åpningsbart. Dersom det er rømningsvinduer må begge bygg sprinkles. BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: lav Verdi: Høy

13	Rådstugate 5 og 3.	Risiko for brannspredning. Uklassifiserte vinduer og dører. Lufteventiler. Søppelkasser øker risiko for brannspredning. 	BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg. Etablere felles nedgravd søppelcontainer. Grønt areal mellom N.C. Nielsens gate og Rådstugate vurderes som egnet. 	Person: lav Verdi: Høy
14	Bakkegate 2 og Rådstugata 5 (A,B,C)	Det er kort avstand mellom hybler/rekkehus plassert på tomen til Rådstugata 5. Det er litt uklart hvilken gateadresse dette er. Risiko for brannspredning mellom Bakkegate 2 og «rekkehuset». Det var ikke mulig å se om det var vinduer mot Bakkegate 2 på befaringen. 	PBL: Bør undersøkes nærmere. BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg samt Rådstugata 5 og 3.	Person: lav Verdi: Høy

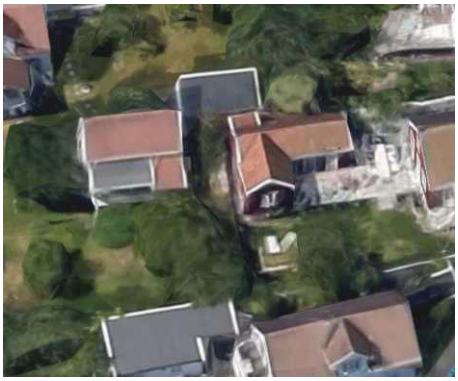
15	Bakkegate 9 (tomt)	Benyttes til lagring av biler diverse avfall. 	Tomten bør ryddes.	Person: Ingen Verdi: Høy
16	Kirkeveien 2G og 2F	Risiko for brannspredning. 	BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg. Evt. felles brannalarmanelgg i alle rekkehusene kan vurderes.	Person: Lav Verdi: Høy
17	Bakkegate 1A, 1B,1C,1D, 1E,1F, 1G, 3, Toldergate 3 og Riddervolds vei 1A	Risiko for brannspredning. En brann i en av disse bygninger eller utvendig brann vil raskt kunne spre seg til de øvrige bygninger i dette område. 	BBS: Fasadesprinkling på motstående fasader og fasader i innvendig hjørne. Felles områdedeteksjon. Bygningene får felles brannalarmanlegg og varsel går til alle bygg samt alarmsentral.	Person: Lav Verdi: Høy

18	Havnegate 5A og 5B.	Risiko for brannspredning. En brann i en av disse bygninger eller utvendig brann vil raskt kunne spre seg til de øvrige bygninger i dette område. Bygningsmassen er fredet. 	BBS: Fasadesprinkling på motstående fasader og fasader i innvendig hjørne. Felles brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesenet.	Person: Lav Verdi: Høy
19	Havnegata 1, 3A, 3B, Torvet 3 og 5, Edvard Munchs gate 1	Risiko for brannspredning. En brann i en av disse bygninger eller utvendig brann vil raskt kunne spre seg til de øvrige bygninger i dette område. 	BBS: Fasadesprinkling på motstående fasader og fasader i innvendig hjørne. Felles områdedeteksjon. Bygningene får felles brannalarmanlegg og varsel går til alle bygg samt alarmsentral	Person: Lav Verdi: Høy
20	Falkestien 1A, Torvet 1C, Torvet 1, 1A, 1B, Edvard Munchs gate 2	Risiko for brannspredning. En brann i en av disse bygninger eller utvendig brann vil raskt kunne spre seg til de øvrige bygninger i dette område. 	BBS: Fasadesprinkling på motstående fasader mellom Falkestien 1A, Torvet 1C. Felles områdedeteksjon. Bygningene får felles brannalarmanlegg og varsel går til alle bygg samt alarmsentral.	Person: Lav Verdi: Høy

21	Havnegate 2 og Edvard Munchs gate 3.	Risiko for brannspredning. 	PBL: Vindu i Havnegate 2 eller Edvard Munchs gate 3 byttes ut med E 30 brannvindu. Ikke åpningsbart. Dersom det er rømningsvinduer må begge bygg sprinkles. BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: lav Verdi: Høy
22	Edvard Munchs gate 2 og 4.	Risiko for brannspredning. 	BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: lav Verdi: Høy
23	Edvard Munchs gate 4 og 6.	Risiko for brannspredning. 	BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet kan vurderes. Områdedetektor i begge bygg.	Person: lav Verdi: Høy
24	Edvard Munchs gate 6 og 8.	Risiko for brannspredning. 	BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: lav Verdi: Høy

25	Edvard Munchs gate 6, 8 og Falkestien 1B og 1C.	Risiko for brannspredning. Dels på grunn av topografi (Edvard Munchs gate 6 og Falkestien 1B). 	BBS: Omfang av fasadesprinkling med tilkobling for brannvesnet må vurderes. Områdedetektor i alle bygg.	Person: lav Verdi: Høy
26	Edvard Munchs gate 9 og 11.	Risiko for brannspredning. 	PBL: Vindu i Edvard Munchs gate 9 byttes ut med E 30 brannvindu. Ikke åpningsbart. Vindu er sannsynligvis ikke rømningsvindu. Dersom det er rømningsvindu samme vudering gjøres for Edvard Munchs gate 11. Er dette også rømningsvindu må begge bygg sprinkles. BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: lav Verdi: Høy
27	Edvard Munchs gate 16 og 13.	Risiko for brannspredning. 	BBS: Fasadesprinkling på begge fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: lav Verdi: Høy

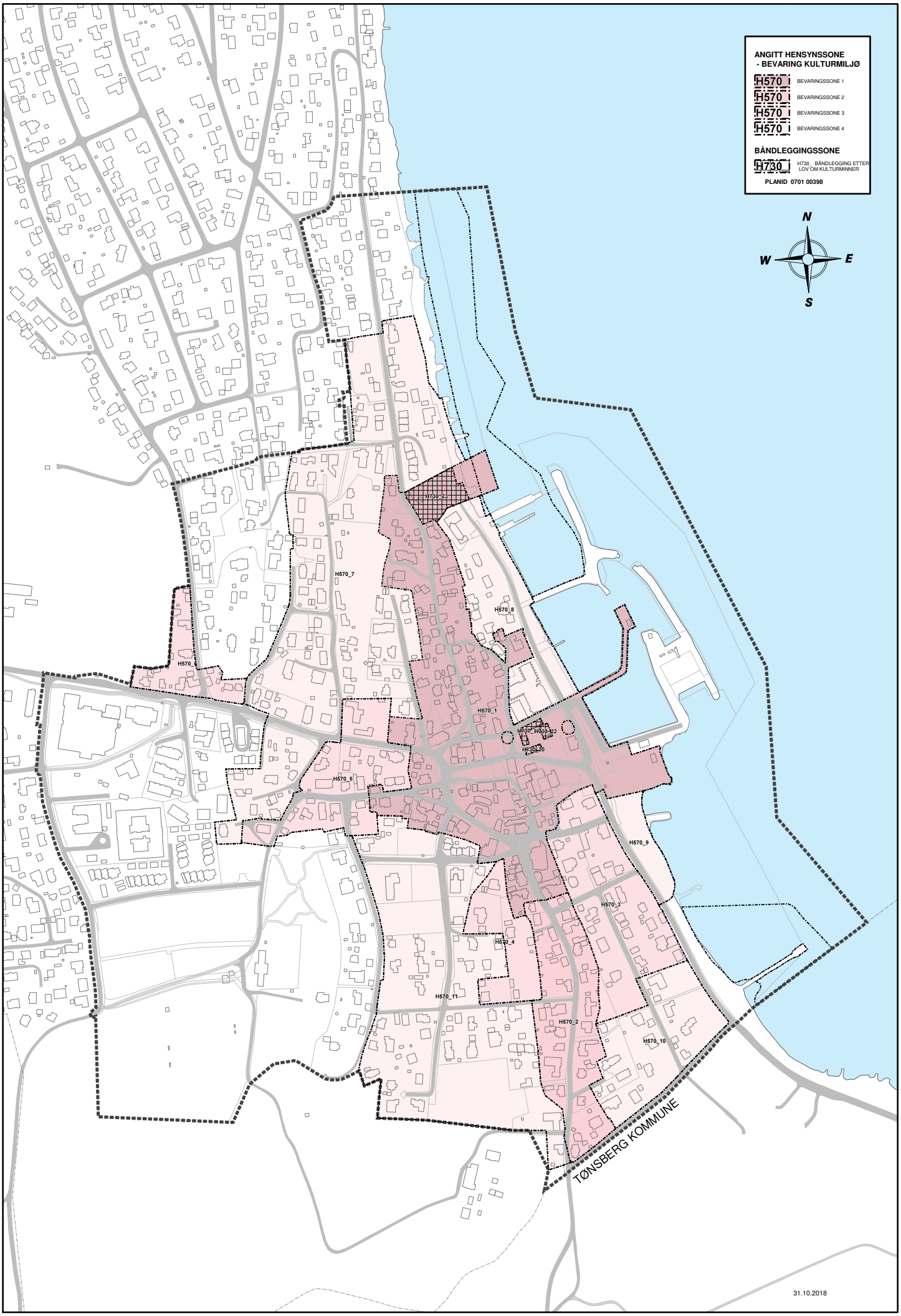
28	Edvard Munchs gate 16 og 18.	Risiko for brannspredning. 	PBL: Dersom innbyrdes avstand mellom vinduer er mindre enn 6 meter må vindu i Edvard Munchs gate 16 eller 18 byttes ut med E 30 brannvindu. Ikke åpningsbart. Dersom det er rømningsvinduer må begge bygg sprinkles. BBS: Fasadesprinkling på alle motstående fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i alle bygg.	Person: lav Verdi: Høy
29	Buggesgate 5A og 5B.	Risiko for brannspredning. 	PBL: Vinduer med innbyrdes avstand mindre enn 2 meter må byttes ut med EI 30 brannvindu. Ikke åpningsbart. Alternativt må begge bygg sprinkles. Forholdene bør kontrolleres i forhold til personsikkerhet. BBS: Fasadesprinkling på alle motstående fasader med tilkobling for brannvesenet. Områdedetektor i begge bygg.	Person: Middels Verdi: Høy
30	Buggesgate 5A Havnegate 4.	Risiko for brannspredning. Påtenning av søppelbøtter. 	BBS: Tørt gress og løv fjernes renskes. Nedgravd søppelkontainer må vurderes.	Person: meget lav Verdi: Middels

	Edvard Munchs gate 7, Bugges gate 1 og 3.	Risiko for brannspredning. Primært mellom annekser på de ulike tomter. Det var ikke mulig å komme inn på tomtene å vurdere den eksakte risiko på befaringen. 	PBL: Vinduer med innbyrdes avstand mindre enn preakseptert ytelseskrav i VTEK 10 må byttes til brannklassifiserte ikke åpningsbare vinduer. Alternativt må byggene sprinkles. Forholdene bør kontrolleres i forhold til personsikkerhet. BBS: Fasadesprinkling på alle motstående fasader med tilkobling for brannvesenet må vurderes. Områdedetektor i alle bygg.	Person: Uavklart Verdi: Middels
32	Edvard Munchs gate 11	Risiko for brannspredning. Påtenning av søppelbøtter. 	BBS: Nedgravd søppelkontainer må vurderes.	Person: Middels Verdi: Middels
33	Edvard Munchs gate 4.	Risiko for brannspredning. Påtenning av søppelbøtter. 	BBS: Nedgravd søppelkontainer må vurderes.	Person: Middels Verdi: Middels

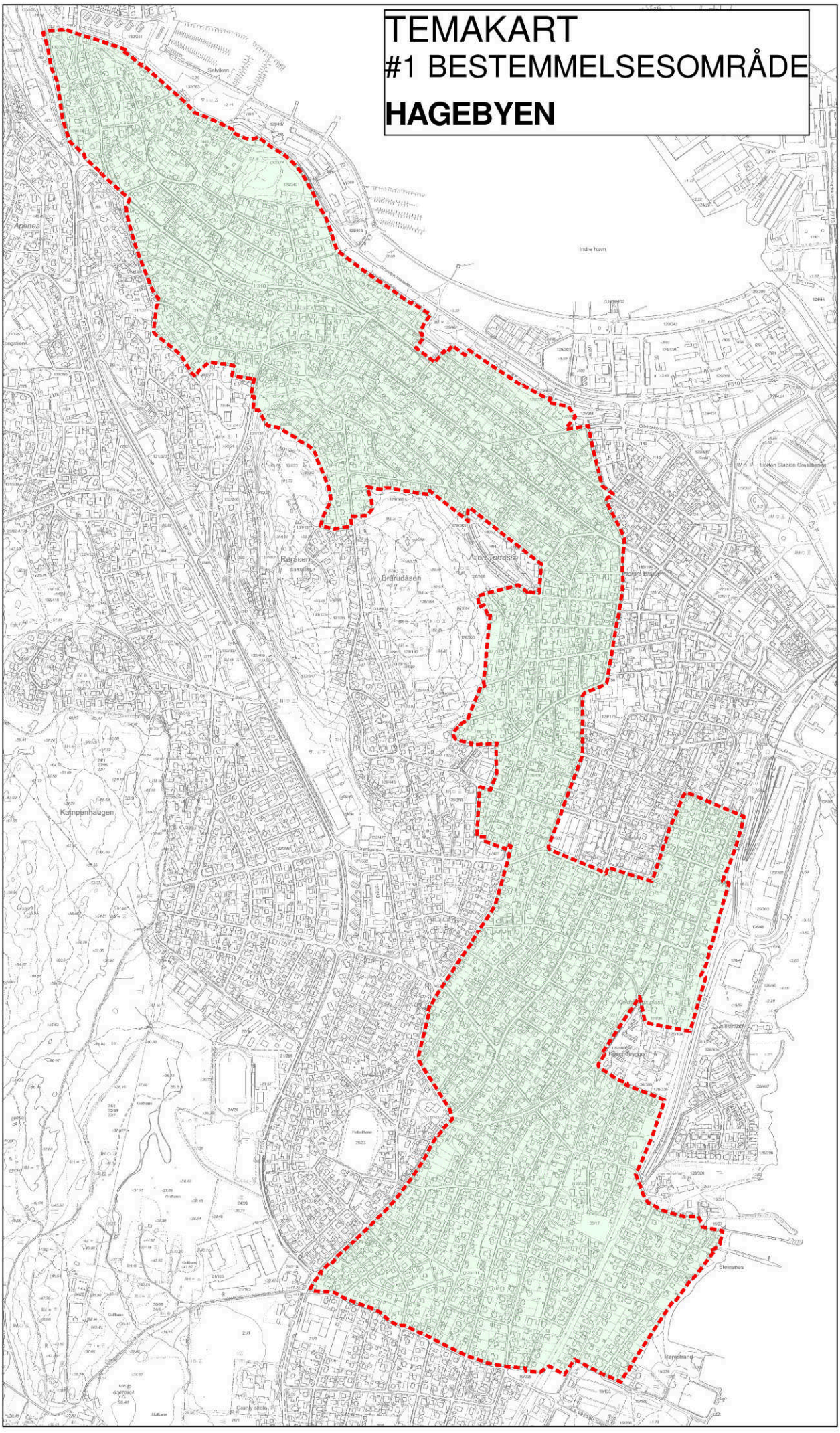
34	Bugges gate 2, 4, 6 og 8	Risiko for brannspredning primært på grunn av topografi. 	BBS: Områdedetektor i alle bygg.	Person: Lav Verdi: Høy

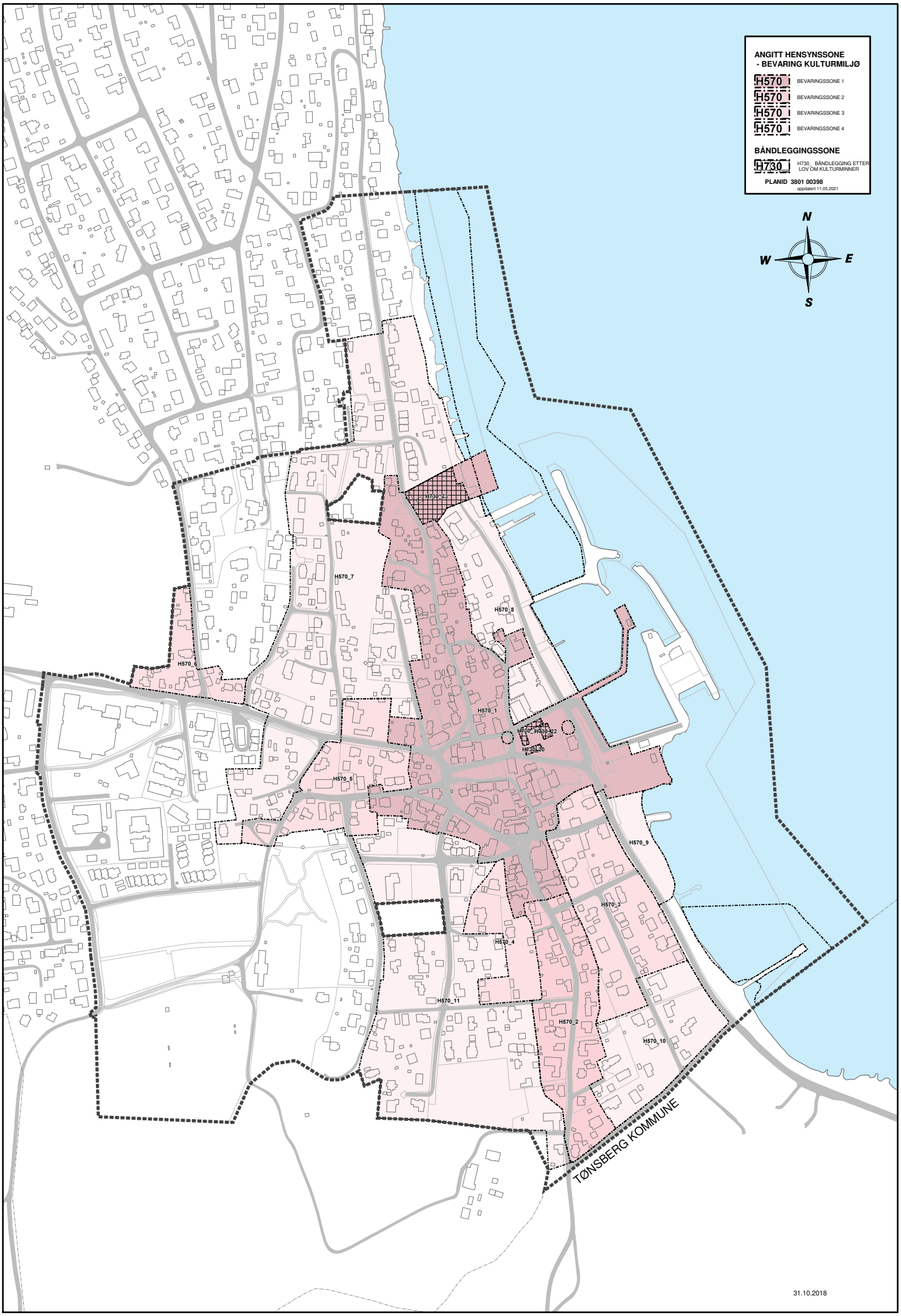
11 REFERANSER

1 *Forskrift om brannforebygging, 17.12.2015*
2 *Veiledning tilforskrift om brannforebygging - versjon 1.0 28.12.2015*
3 *Byggdetaljblad 379.265 Forbruksavfall. Kildesortering, oppsamling og brannsikkerhet (1-2002) Sintef Byggforsk kunnskapssystemer.*
4 *Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften SAK 10). (2010-03-26). Kommunal- og regionaldepartementet.*
5 *Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven). (2002-07-01). Justis- og politidepartementet.*
6 *TEK10 - Teknisk forskrift til plan og bygningsloven. (2010). Statens bygningstekniske etat.*
7 *VTEK 10 - Veiledning til teknisk forskrift. (dynamisk utgave, 01.01.2015). Statens bygningstekniske etat.*
8 *Ansvar for planlegging av brannsikkerhet, Rådgivende Ingeniørers forening, fagutvalg for brannsikkerhet, 2005*
9 *Byggdetaljblad 720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse.*
10 *Byggeforskrift 1985 (DSB.no).*
11 *NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk.*
12 *Veileder Bybrannsikring utgitt av DSB og Riksantikvaren*
13 *DSB Antall bygningsbranner, etter brannårsak 2015*
14 *Helhetlig brannsikringsikringsplan - Sikring av tett trehusbebyggelse i Bergen*
15 *Veiledning for myndighetsutøvelse av tilsyn utført av brann- og feiervesenet. Direktoratet for samfunns- sikkerhet og beredskap, Tønsberg 2006.*
16 *Veiledning til forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen*
17 *Byggdetaljblad NBI 720.302 Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger*
18 *Risiko- og sårbarhetsanalyse for Åsgårdstrand sentralområde datert 20.04.2015*
19 *Plan- og bygningsloven - plbl LOV-1985-06-14-77*
20 *Glass breakage in fires by Dr. Vytenis Babrauskas, Fire Science and Technology Inc.*


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 0701 00398
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

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN




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

EIERFORM

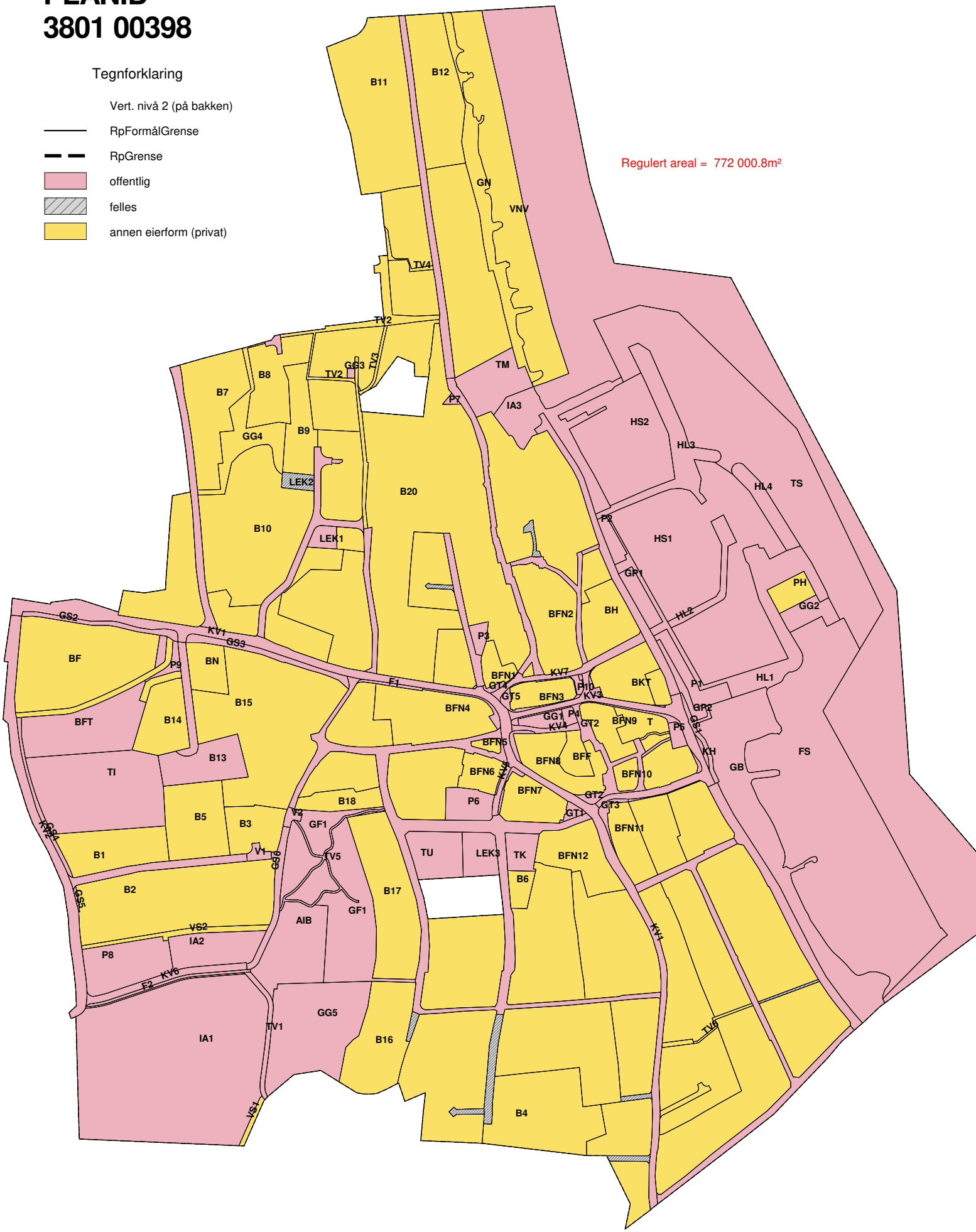
11.05.2021 cdy

PLANID
3801 00398

Tegnforklaring

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

Regulert areal = 772 000.8m²



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

Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	113	Bruksnr.	30	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Smalgangen 2B						

	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	2 274,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	868,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr og eiendomsskatt gjelder for to bruksenheter.

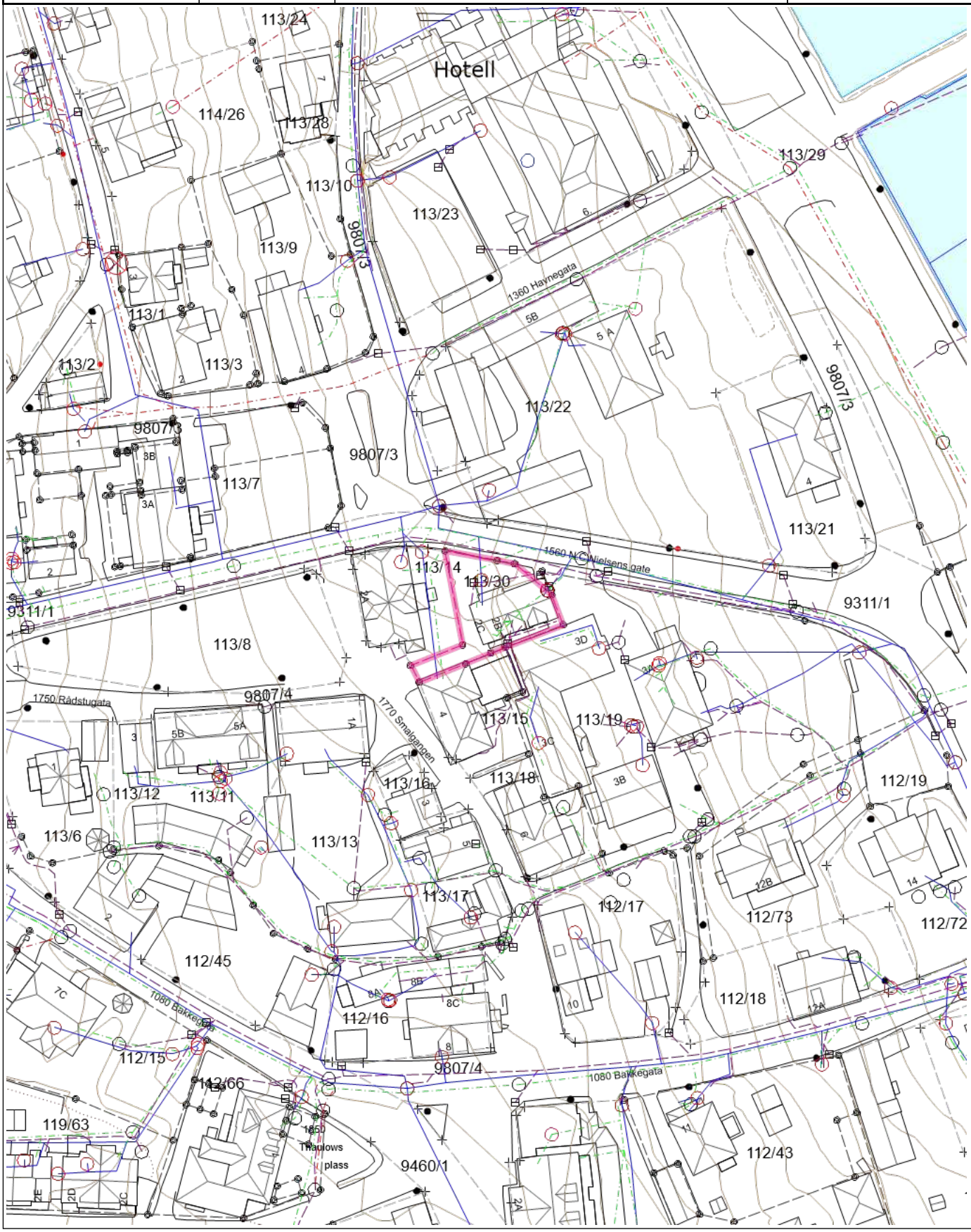
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 30	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Smalgangen 2B 3179 ÅSGÅRDSTRAND, m.fl.			
Annen info:				

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Hydrant
- Fettutskiller
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- A Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Kystkontur tekniske anlegg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Høydekurve
- Havflate

20.04.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-113/30/0 Andel 0
Adresse
Smalgangen 2B
3179 Åsgårdstrand

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

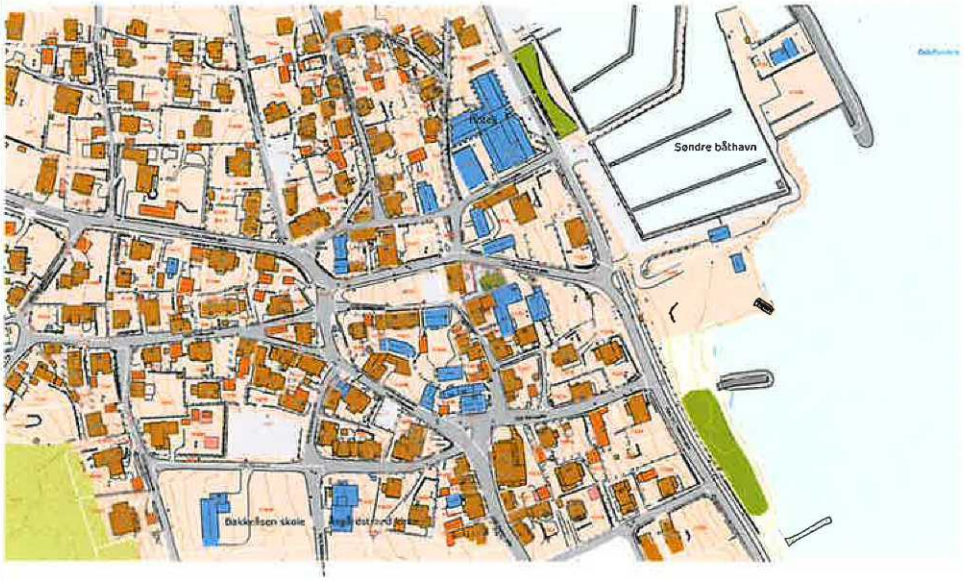
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/113/30/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: GREVEN GRUNN 27
- Beregnet areal : 319.7
- Oppgitt areal: 320
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 21801410
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Ferdigattest
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161658413
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: **Bygning revet/brent**
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Ja
    - Sefrakminner
- 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

A

HORTEN KOMMUNE
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Vår dato 10.04.2006
Vår referanse GBNR-113/30, K2-

I -36

Vår saksbehandler
Bjørn Reftun
tlf 33 08 51 19, e-postadresse: bjorn.reftun@horten.kommune.no

Deres dato 04.12.2005
Deres referanse KOPI

Holt Consult
Holt

3175 RAMNES

SMALGANGEN 2B, 113/30 - OPPFØRING AV BOLIG. UNDERRETNING OM VEDTAK.

Det vises til Deres søknad av 04.12.2005

Det er fattet følgende vedtak i saken: D 111/06.

VEDTAK:

Søknad om igangsettingstillatelse etter pbl § 93 for oppføring av bolig godkjennes.

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

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf pbl 99.

Målsatte tegninger som viser endelig beliggenhet av innvendige og utvendige vann- og avløpsledninger må sendes inn samtidig med anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf sanitærreglement for Horten kommune.

Dersom det går offentlige eller private ledninger/kabler over tomta, er det tiltakshavers ansvar å avklare beliggenheten av og eventuelle konsekvenser for disse med berørt myndighet/rettighetshaver.

Regning på behandlingsgebyr, kr 2.720,- og tilknytningsavgifter blir sendt tiltakshaver.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Horten kommune Virksomhet plan og utbyggingstjenester Postboks 10 3191 HORTEN	Apotekergata 12	330 85 000	1594.30.31220
	E-Postadresse postmottak@horten.kommune.no	Telefaks 330 85 001	Organisasjonsnummer 96409510284

Med vennlig hilsen

Tore Siljan
leder

Bjørn Reftun
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Sakspapir
Godkjente dokumenter

Kopi til: Nanne Roseng, Torvet 1, 3179 Åsgårdstrand.
Kommunalteknisk planavdeling v/ Tore Kristiansen.
Feiervesenet.

FORENKLET SITUASJONSKART

HORTEN KOMMUNE
29 MAR 2006
SENTRALT ARKIV



©Horten kommune

Adresse: SMALGANGEN 2B

Dato: 30/12-2005

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 113/30/0/0

NGO III

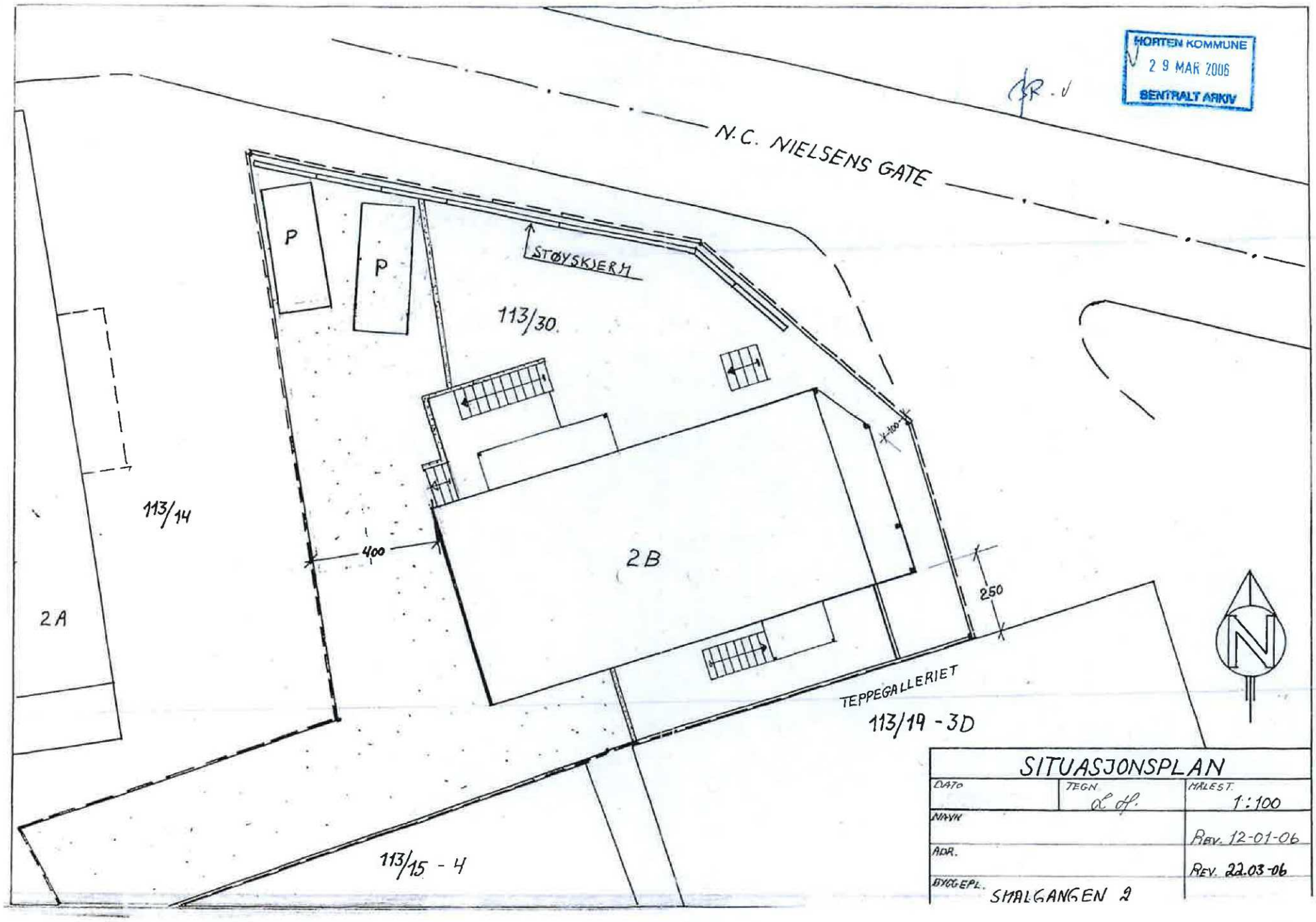
Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

N

Målestokk 1:1000

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



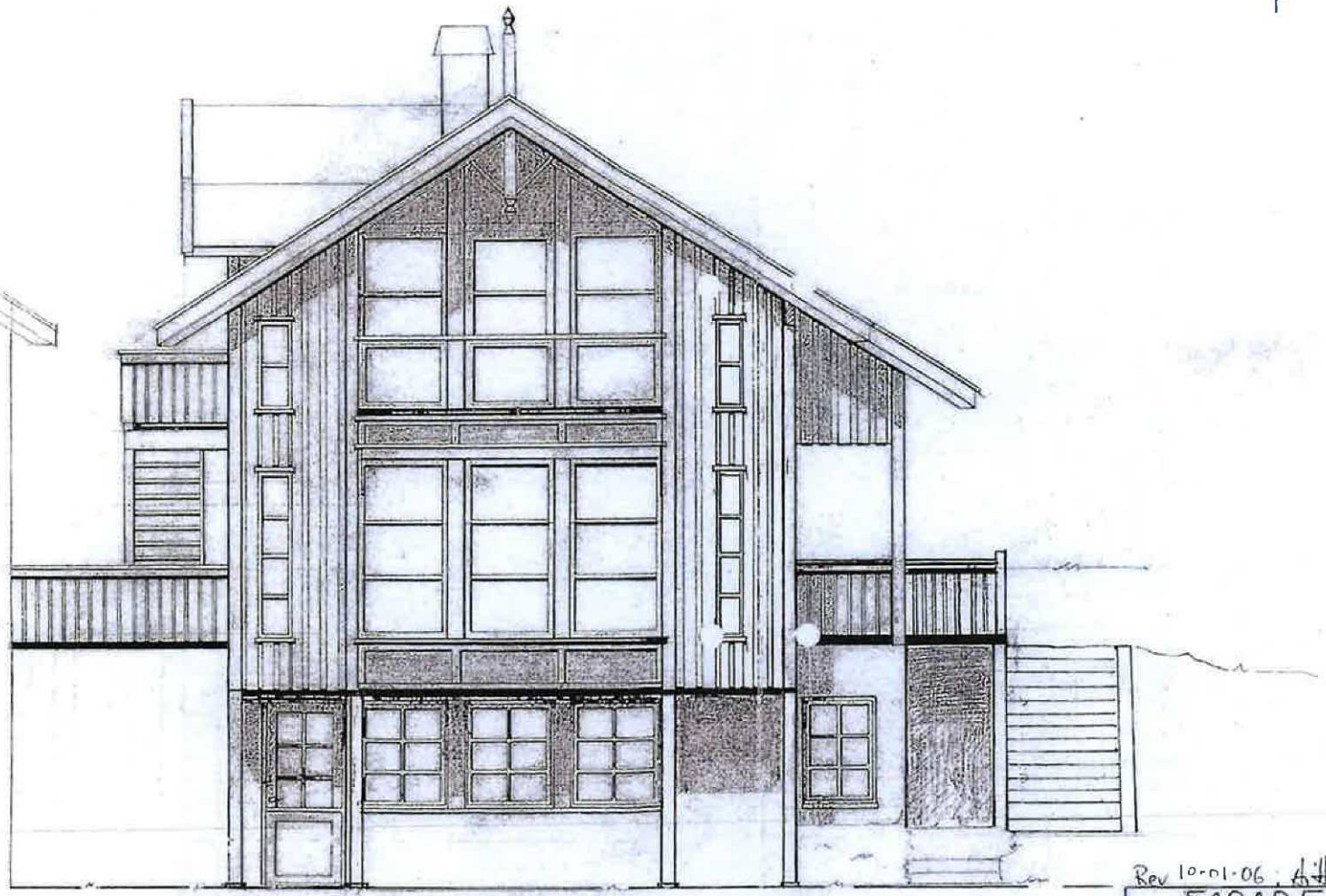
HORTEN KOMMUNE
29 MAR 2006
SENTRALT ARKIV

JR. V

SITUASJONSPLAN		
DATO	TEGN. L. H.	MÅLEST. 1:100
NAVN		REV. 12-01-06
ADR.		REV. 22.03-06
BYGGEPL. SMALGANGEN 2		

BR.V

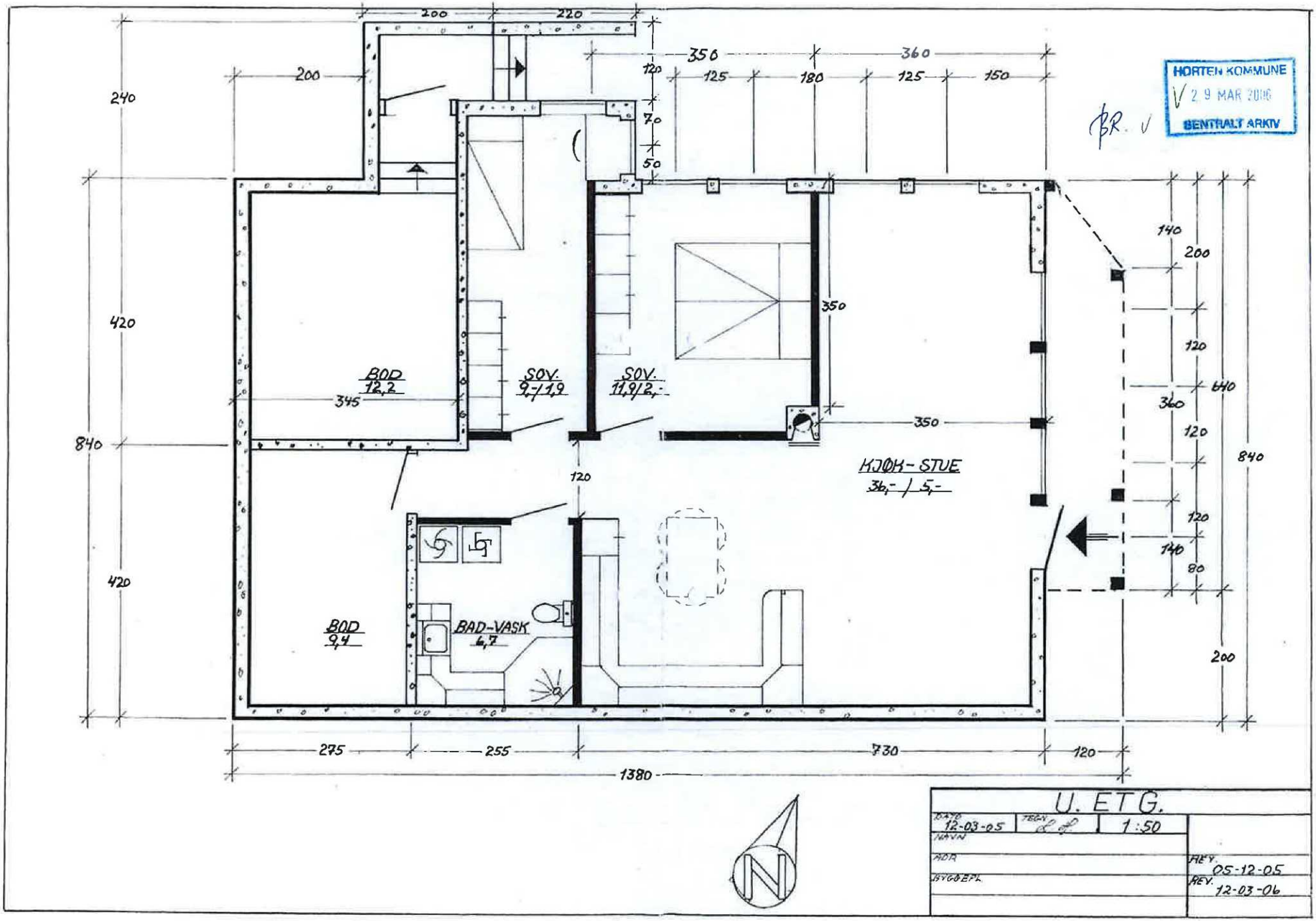
HORTEN KOMMUNE
29 MAR 2006
SENTRALT ARKIV

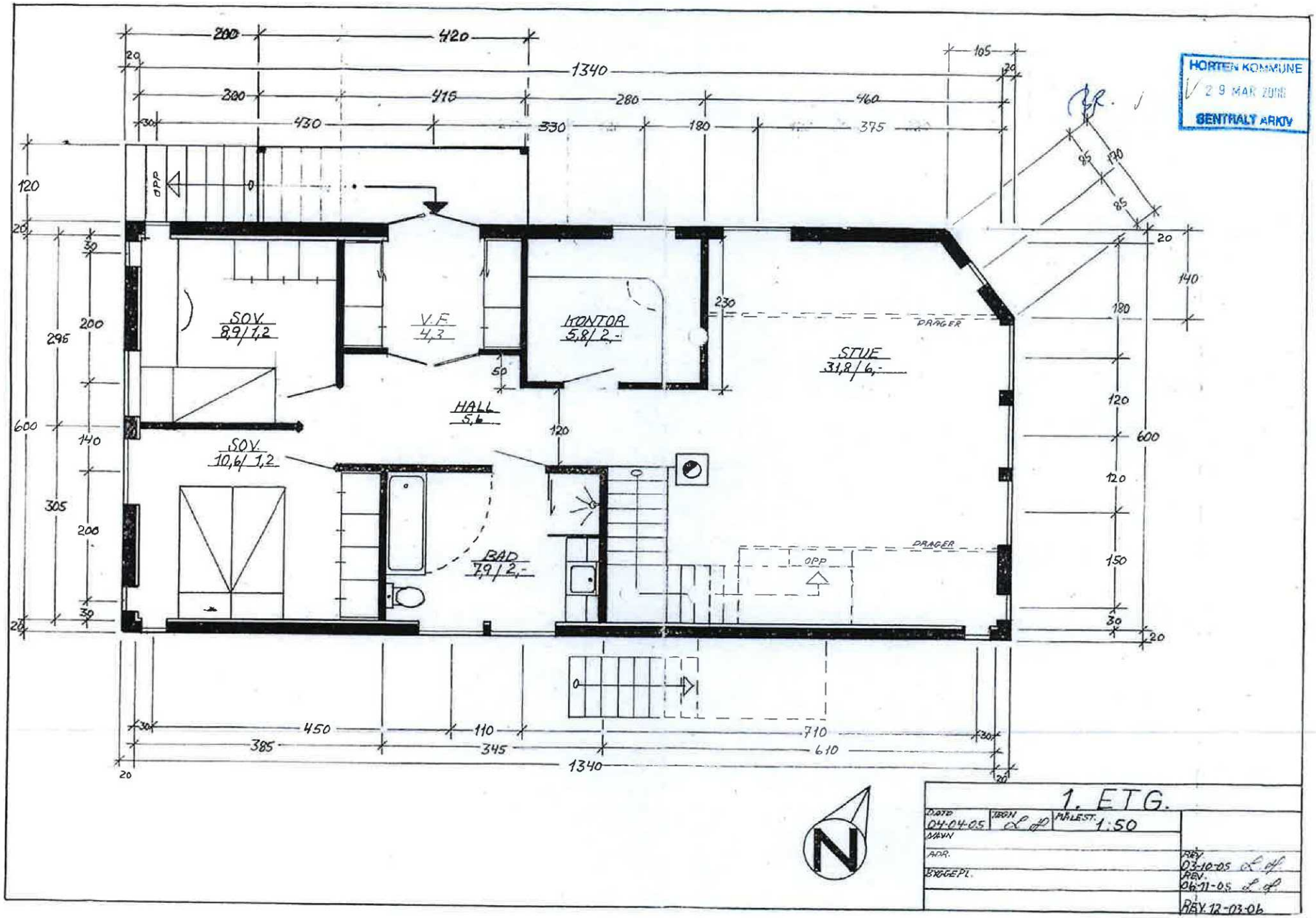


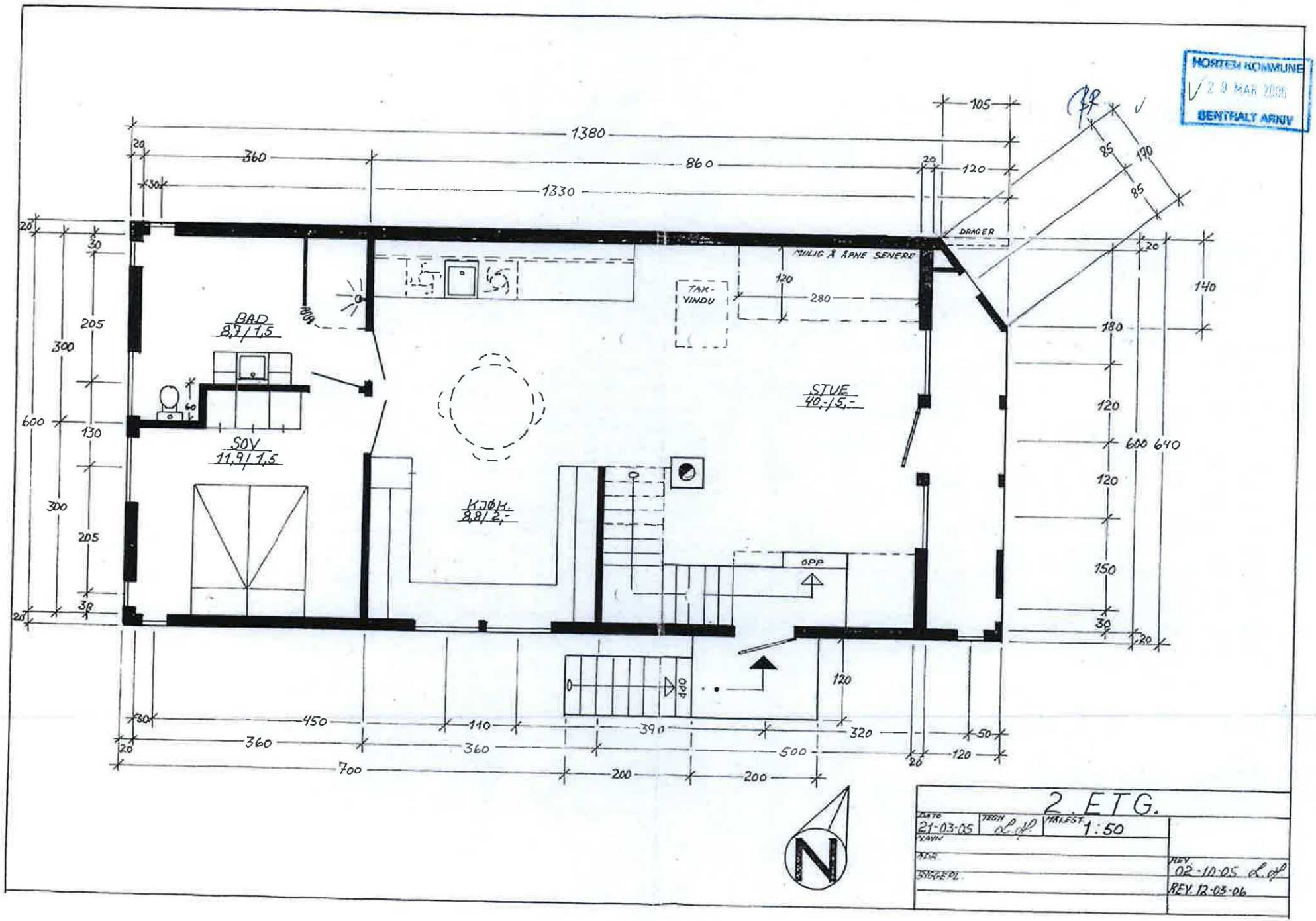
ØST

Rev 10-01-06 dlf

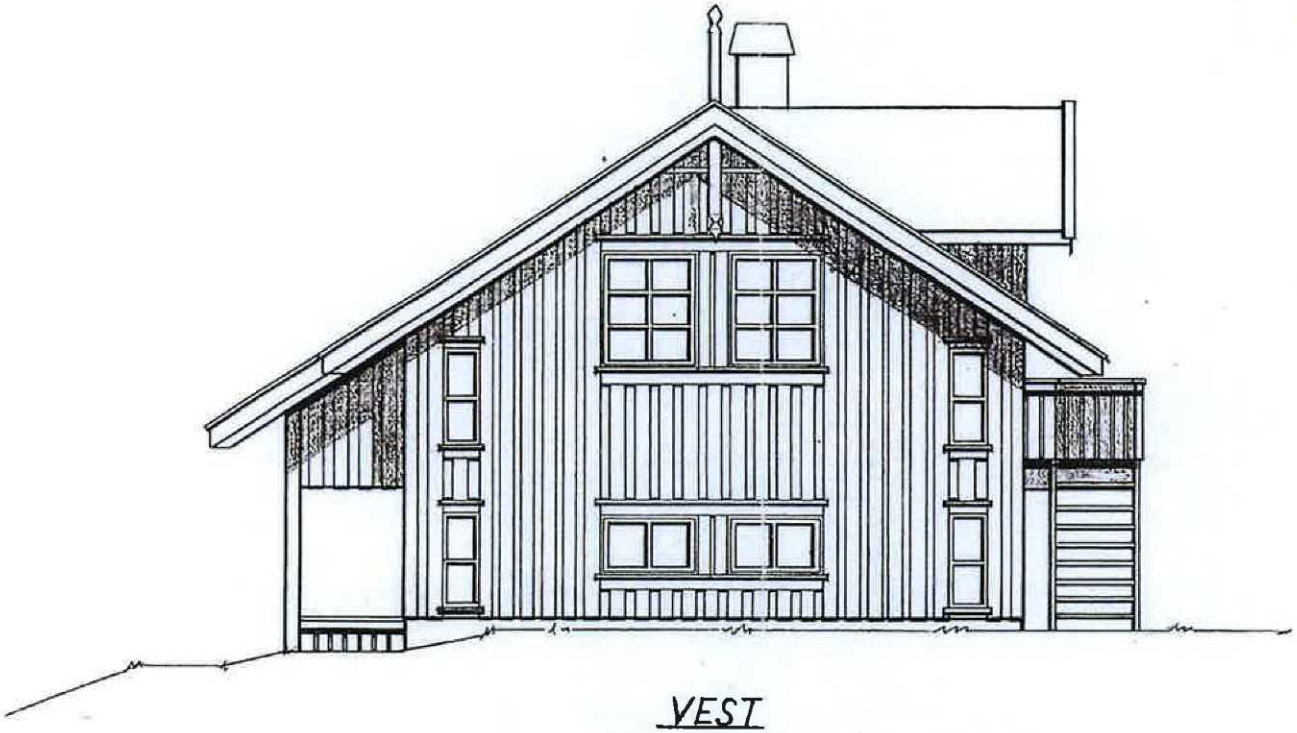
FASADE ØST	
DATO 10-04-05 TEGN dlf MÅLT 1:50	
NAVN SMALGANGEN 2	
ADR ÅSGÅRDSTRAND	Rev. 12-03-06 dlf
BYGGEFE	


200
220
350
360
125
180
125
150
120
70
50
200
240
420
840
420
140
200
120
640
360
120
840
120
140
80
200
BOD
12,2
345
SOV.
9,-/1,9
SOV.
11,9/2,-
350
350
120
KJØK-STUE
36,-/5,-
BOD
9,4
BAD-VASK
4,7
275
255
730
120
1380
HORTEN KOMMUNE
29 MAR 2006
SENTRALT ARKIV
BR. V
U. ETG.
DATO 12-03-05
TEGN
1:50
NAVN
ADR
BYGGEPL
REV. 05-12-05
REV. 12-03-06


SOV.
8,9/1,2
V.F.
4,3
KONTOR
5,8/2,-
HALL
5,6
SOV.
10,6/1,2
BAD
7,9/2,-
STUE
31,8/6,-
OPP
DRAGER
DRAGER
OPP
200
420
1340
380
415
280
460
430
330
180
375
105
120
295
200
600
140
305
200
230
50
120
140
180
120
600
120
150
30
450
110
710
385
345
610
1340
HORTEN KOMMUNE
29 MAR 2006
SENTRALT ARKIV
1. ETG.
DATO 04-04-05
TEGN
MÅLEST. 1:50
NAVN
ADR.
BYGGEPL.
REV. 03-10-05
REV. 06-11-05
REV. 12-03-06


HORTEN KOMMUNE
28 MAR 2006
SENTRALT ARKIV
DRAGER
MULIG Å ÅPNE SENERE
TAK-VINDU
BAD 8,7 / 1,5
SOV 11,9 / 1,5
STUE 40,-/5,-
KJØK. 8,8 / 2,-
OPP
OPP
1380
360
860
1330
105
120
85
170
85
280
205
300
130
600
640
450
110
390
320
50
500
700
200
200
2. ETG.
DATO 21-03-05
TEGN
MÅLEST 1:50
REV 02-10-05
REV 12-05-06

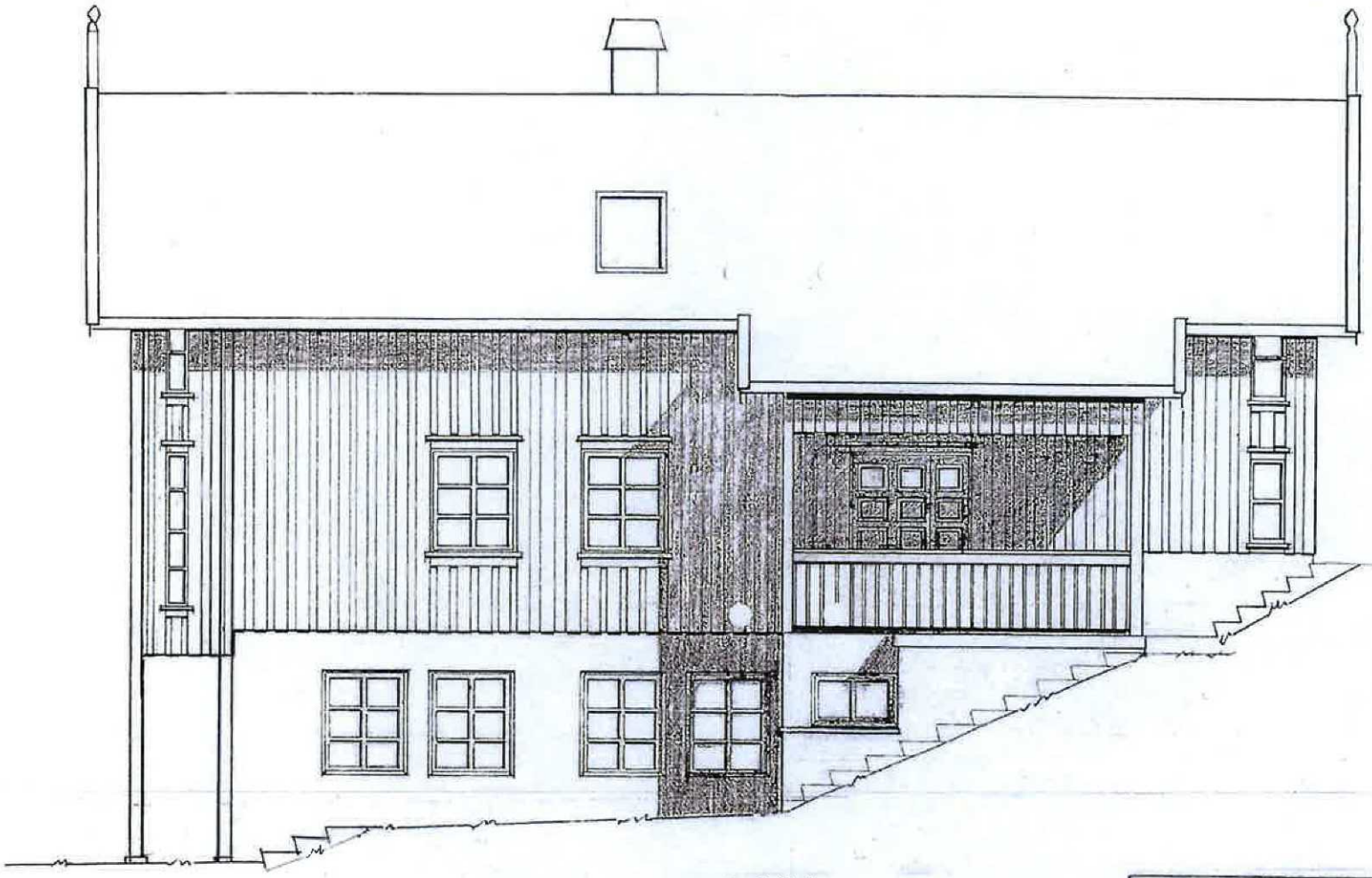
RR. V



VEST

FASADE VEST		
DATO 11-04-05	VERN 2. gf.	SKALA 1:50
NAVN	SMALGANGEN 2	
ADR	ÅSGÅRDSTRAND	
ENDRET:		

HORTEN KOMMUNE
29 MAR 2006
SENTRALT ARKIV



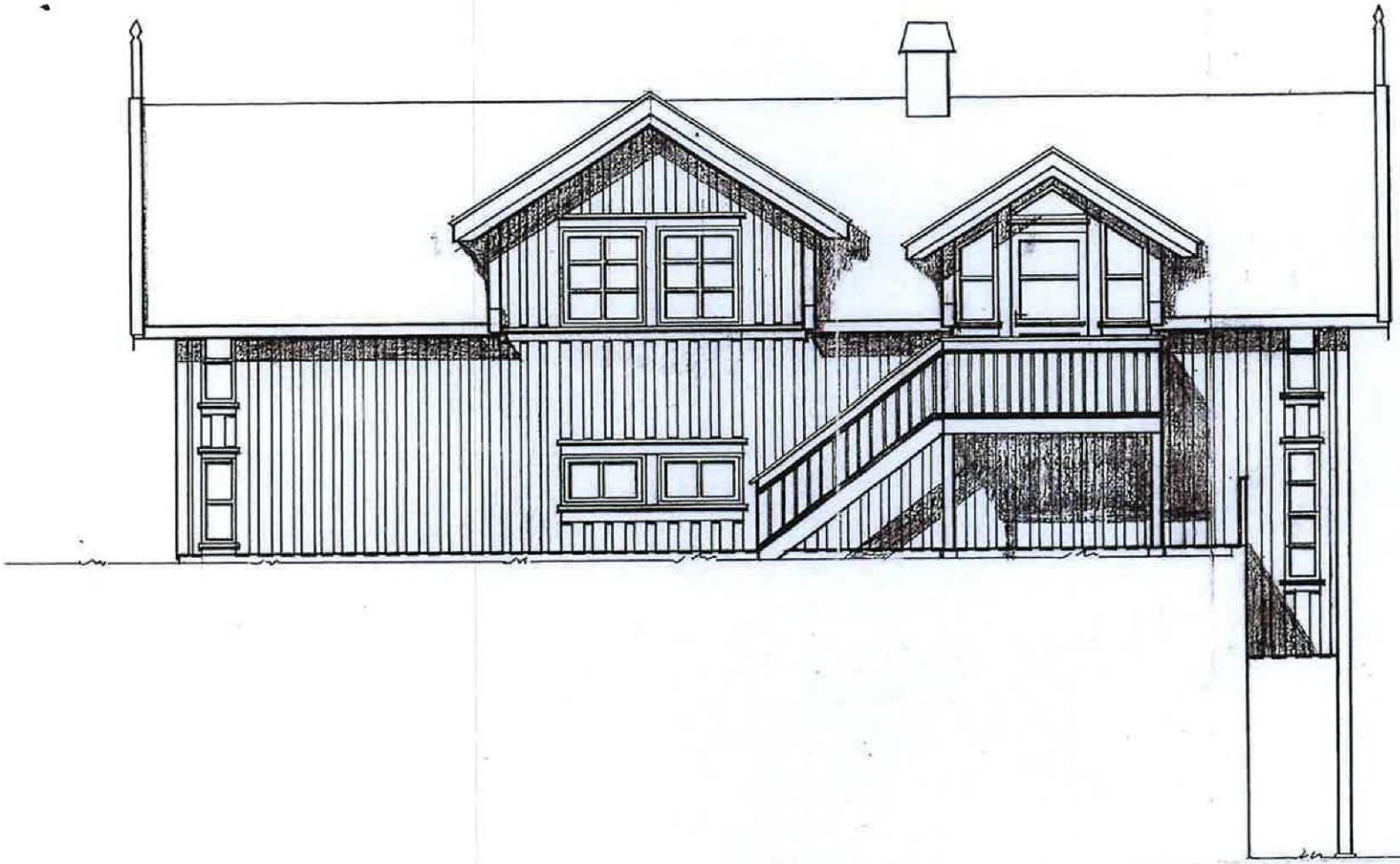
NORD

FASADE NORD

DATO 12-04-05	TEGN L. L.	SKALA 1:50
NAVN		
ADR		REV. 04-10-05 L. L. Rev. 12-03-06
BYGGEPL		

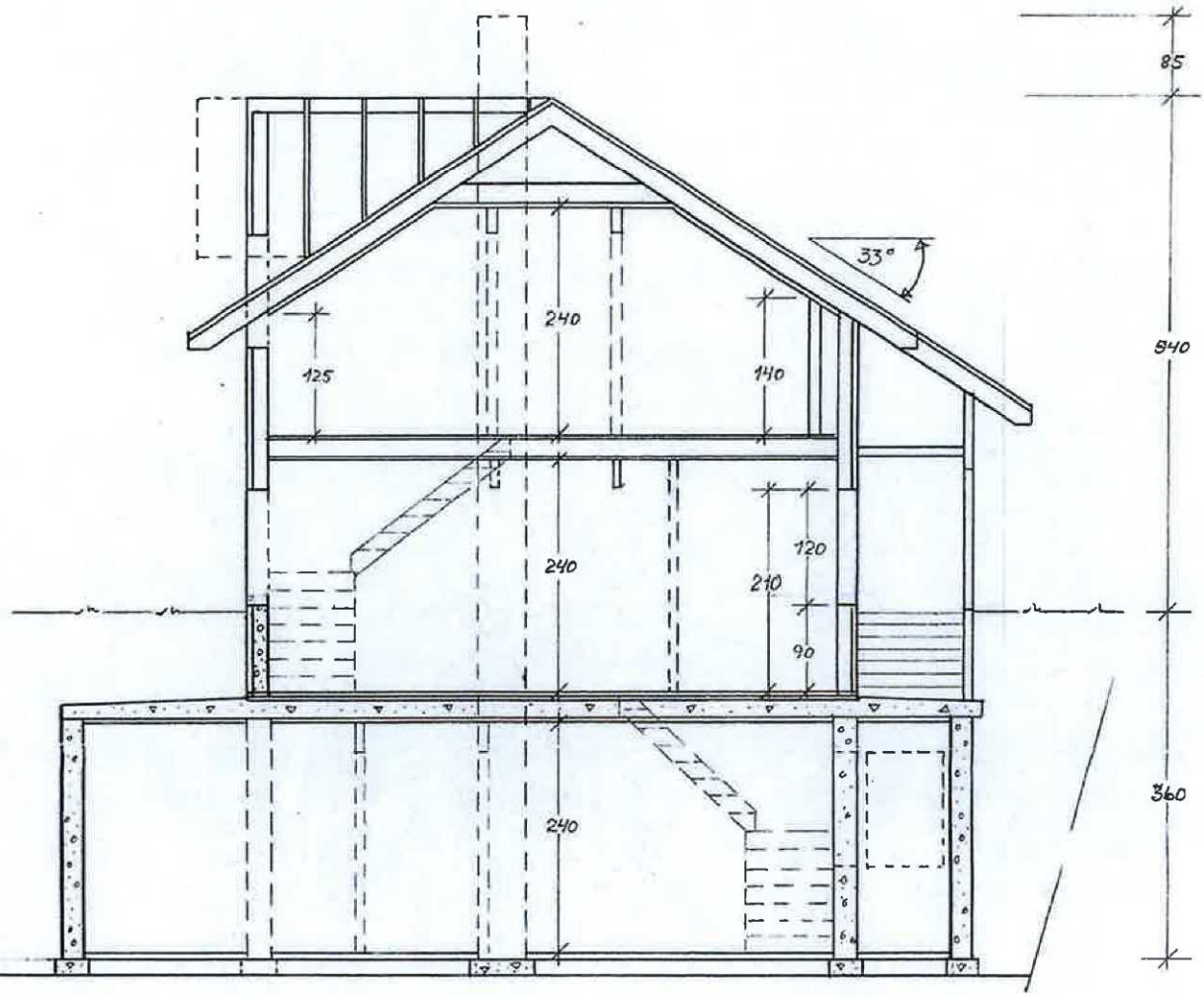
E-7

BR. J



SYD

FASADE SYD	
DATO 12-04-05	TEGN L.P. SKALA 1:50
NAVN SMÅLGÅNGEN 2	
ADR. ÅSGÅRDSTRAND	REV 03-10-05 L.P.
BYGGEPL.	



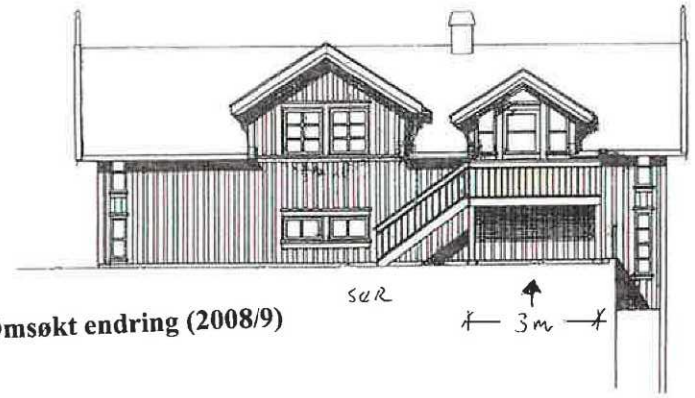
SNITT

DATO	14-03-05
TEGN.	ØP
MÅLEST.	1:50
NAVN	SMÅLGANGEN 2
ADR.	ÅSGÅRDSTRAND
GODKJENT	
ORD. DATO	

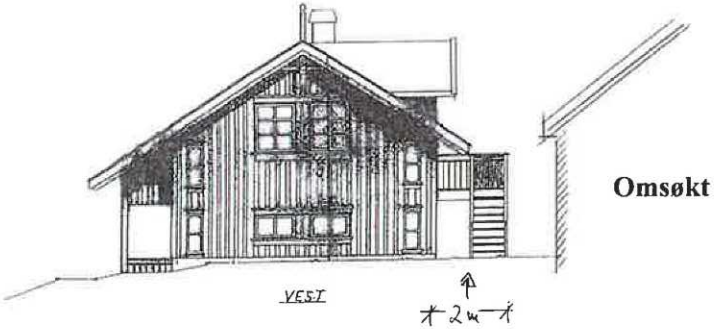
SNITT

F-3

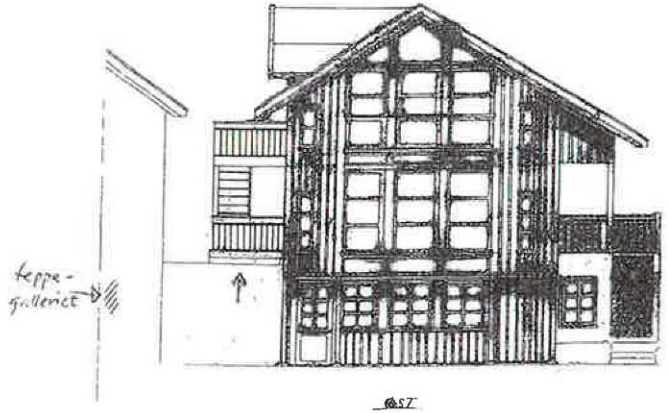
SMALGANGEN 2B



Omsøkt endring (2008/9)

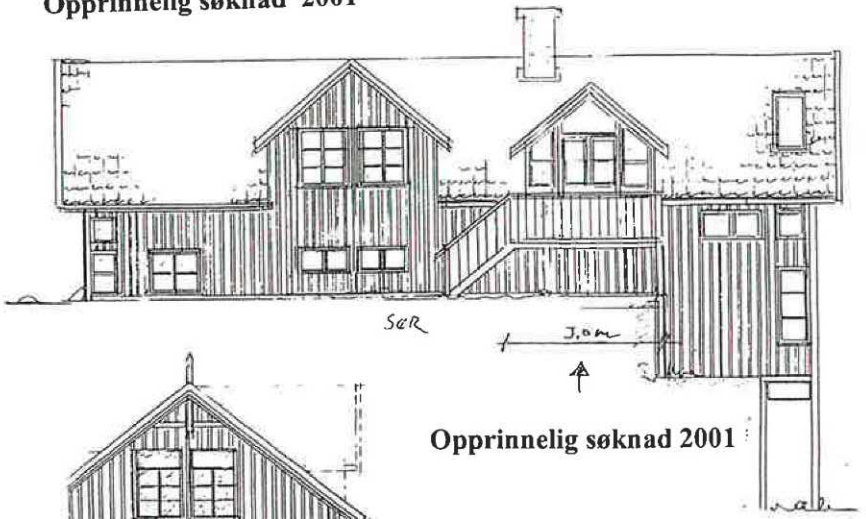


Omsøkt endring (2008/9)

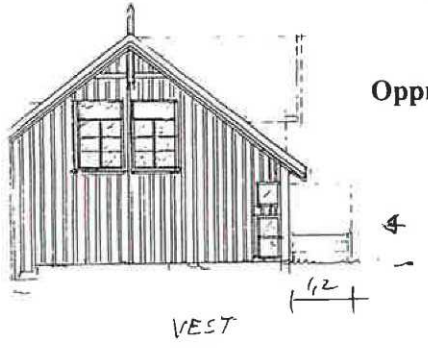


SMALGANGEN 2B

Opprinnelig søknad 2001

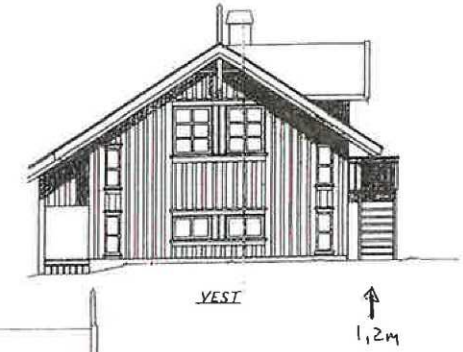


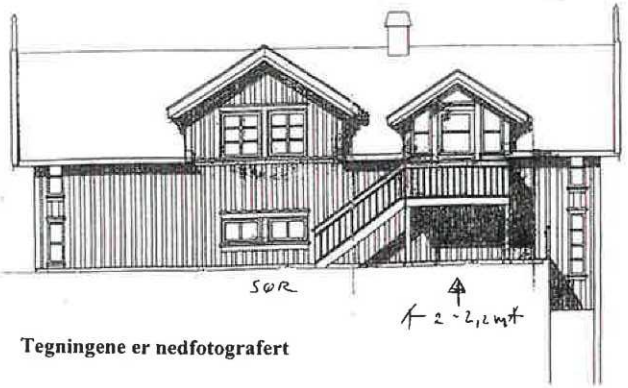
Opprinnelig søknad 2001



Omtegnet søknad

i henhold til revidert godkjenning 2006





Tegningene er nedfotografert

Horten kommune - Arkivsak:08/933 - Journalpost:09/3409 - Journaldato:27.01.2009

HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 21/30417/15/2998-23
Arkiv: GBNR-113/30
Deres ref.:

Dato: 30.06.2021

Holt Consult
Fossanveien 376
3175 RAMNES

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring		392/21

Smalgangen 2B, C, 113/30 - bolig - ferdigattest vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest for bolig.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: boligen

Sakens historikk:
Rammetillatelse er gitt i sak P-064/01 av 23.10.01
Igangsettingstillatelse er gitt i sak D-111/06 av 10.04.2006
Midlertidig brukstillatelse er gitt 27.04.2009
Det er gitt flere utsettelser av frist for søknad om ferdigattest.

08.02.2019 motok kommunen ferdigmelding av tiltaket.
Kommunen avdekket at det var gjort endringer mhp plassering av utvendeig trapp til 2. etasje.
Plasseringen var nærmere grense mot enn hva som var omsøkt og godkjent.

Jfr tilbakemelding fra eier av naboeiendommen er dette forholdet rettet opp.

Boligen har bygningsnummer: 21801410

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Det er ikke søkt om endring av gitt tillatelse i saken. Kommunen forutsetter at tiltaket er utført i tråd med godkjenning.

Under disse forutsetninger gis ferdigattest.

Konklusjon
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:
Tiltaket må ikke tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent i sak P- 064/01 av 23.10.2001.
Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven

§ 20-2.

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

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagsjef byggesak

Nanne Cathrine Hughes Roseng

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Holt Consult v/Asbjørn Holt Fossanveien 276 3175 RAMNES	Nanne Roseng og Steve Huges Smalgangen 2C 3179 Åsgårdstrand

Adresse / byggested				
Smalgangen 2B og 2C				
Gbnr.	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**	**Bygningsnummer**	**Arkivsak nr.**
GBNR-113/30			21801410	08/933

Spesifisering av tiltaket

Saksnummer	Vedtaksdato
B-064/01 D-111/06	23.10.2001 10.04.2006

Dokumentasjon for ferdigattest	Mottatt dato
Anmodning om midlertidig brukstillatelse og kontrollerklæringer(er) fra ansvarlig søker og kontrollerende for utførelsen foreligger.	18.02.2009

Brukstillatelsen gjelder for	
x	Hele tiltaket
	Følgende deler av tiltaket:

Merknader

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 99 nr. 2 gis midlertidig brukstillatelse på vilkår. Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon. I kontrollerklæring(ene) fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

1. Gjenstående arbeider skal være ferdig innen **01.09.2009**

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf plan- og bygningsloven § 15 og fvl § 28.

Horten, dato 27.04.2009

Trude Stenberg
saksbehandler

Kopi:
Nanne Roseng og Steve Hughes, Smalgangen 2C, 3179 Åsgårdstrand

Skilt og reklameinnretninger

for areal- og sentrumutvikling i Horten kommune

2015 - 2027

Skilt- og reklameinnretninger, jf § 11-9 nr. 5

1 Formål

1.1 Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen, i samsvar med plan- og bygningsloven.

1.2 Bestemmelsene gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt, jf byggesaksforskriften

2 Generelle bestemmelser

2.1 Skilt og reklameinnretninger i det offentlige rom skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg et byggs arkitektur eller et bygningsmiljø både med hensyn til plassering, innbyrdes gruppering omgivelser, utforming og materialvalg.

2.2 Skilt, reklameinnretning og lignende som er større enn 1,0 m² kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse. Det tillates oppført to skilt for hver virksomhet. Det kan settes opp flere enn to skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate der det er naturlig å sette opp skilt. Virksomhetsskilt skal angi navn og logo, og begrenses til fasaden der virksomheten er.

2.3 Skilt på gesims og over tak er ikke tillatt.

2.4 Plakater på vegg som er større enn 1 m² er å regne som skilt. Plakater for arrangementer skal settes opp på anviste plasser.

2.5 Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat utforming og farge som er tilpasset bebyggelsen og skal ha løse (utskårete) bokstaver og symboler. På bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer skal skilt og reklameinnretninger utføres i tidsriktig stil og materiale.

2.6 Ved belysning av skilt, skal det benyttes indirekte belysning. Det tillates ikke sjenerende lys, neonlys, lyskasser.

2.7. Vinduer skal fremstå som vinduer. Skilt, reklame og foliering på vinduer kan ikke dekke mer enn ¼ av vindusflaten.

2.8 I næringsbygg som inneholder flere virksomheter skal firmaenes skilt samles i felles presentasjon og framstå helhetlig. Ved søknad kan

kommunen kreve utarbeidet skiltplan som viser prinsipper for plassering, utførelse, materialbruk og belysning for skiltene. Skiltingen kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller langs gate med egen inngang kan ha egne skilt.

2.9 Uthengsskilt kan ha størrelse inntil 0,5 m². Fri høyde over fortau skal minst være 2,25 meter og ikke stikke mer enn 1,0 meter ut fra vegglivet inkludert innfesting. Avstand fra fortauskant skal ikke være mindre enn 0,5 meter. Flagg på vegg over 0,3 m² regnes som uthengsskilt.

2.10 Markiser, baldakiner og annen solskjerming skal være like over hele bygningen. Reklame på markiser er ikke tillatt, men firmanavn eller logo kan aksepteres i forkant om den ikke er dominerende. Fri høyde over fortau skal være minst 2,25 meter.

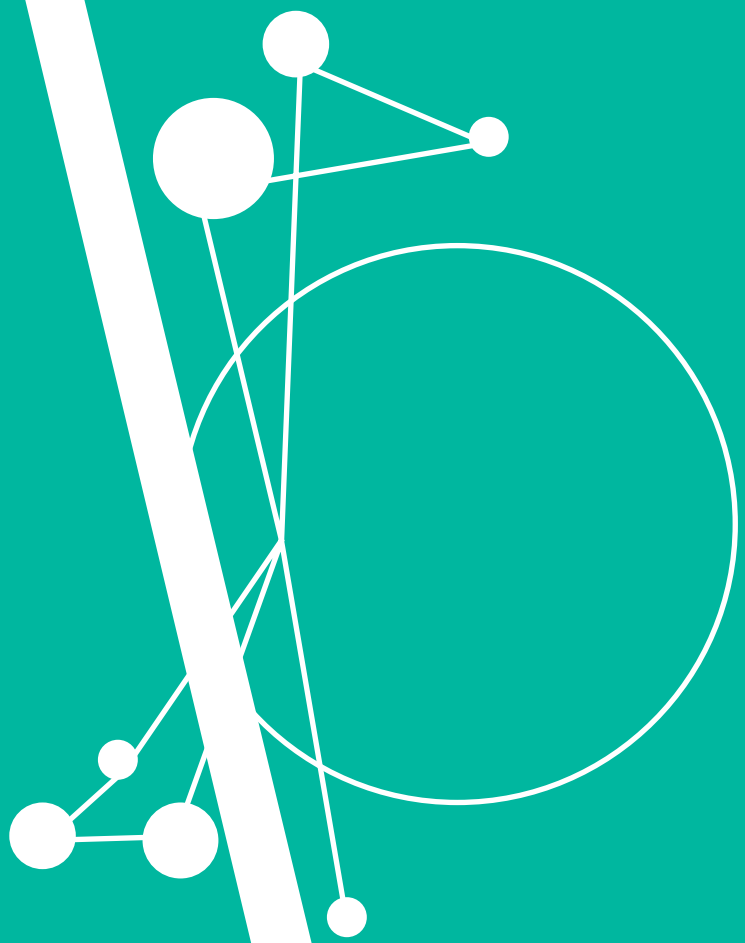
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

2.12 Skilting i parker, naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap og friområder skal utføres i materialer og farger tilpasset miljøet. Reklameskilt er ikke tillatt.

2.13 Master med reklameflagg og skilt tillates ikke innenfor tettbebygd strøk. Følgende kan tillates uten krav om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven:

Midlertidige stillasseil i byggeperioden med begrenset reklameflate.

Midlertidige horisontale og vertikale bannere, vimpler og flagg i inntil to måneder.



Notater