PRIVATMEGLEREN
HORTEN

ORERØNNINGEN 5

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Orerønningen 5, 3189 Horten
Gnr. 133, Bnr. 287, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260127

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

Enebolig

Orerønningen 5, 3189 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 133, bnr. 287

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22682-1019 **Referansenummer:** LS1615

Foretak: HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER **Takstingeniør:** Håkon A. Kristoffersen

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.

HK Byggtek

HK Byggtek er et uavhengig takstforetak med sertifisert takstingeniør og lang erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Tjenester leveres i samsvar med gjeldende lovverk og NS 3600.



Rapportansvarlig

Håkon A. Kristoffersen

Uavhengig Takstingeniør

hk@hkbyggtek.no

924 98 396

NITO NTIF NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING

HK BYGGTEK

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

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.

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

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

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1982 og fremstår i hovedsak med opprinnelige konstruksjoner og løsninger, kombinert med enkelte moderniseringer og oppgraderinger gjennom brukstiden. Som forventet for en bolig av denne alderen er det registrert bygningsdeler og installasjoner med høy alder, hvor videre vedlikehold, oppfølging og fremtidige oppgraderinger må påregnes. Rapporten avdekker også enkelte forhold som krever nærmere oppfølging og utbedring.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Boligen har tradisjonelle utvendige konstruksjoner fra oppføringsperioden. Flere bygningsdeler fremstår med høy alder og normalt vedlikeholdsbehov ut fra alder og bruk. Det er registrert vanninntrenging ved pipegjennomføring på loft, samt enkelte forhold ved terrasse, rekkverk og utvendige konstruksjoner som krever oppfølging og utbedring.

INNVENDIG Gå til side

Boligen fremstår med en kombinasjon av opprinnelige konstruksjoner og enkelte senere oppgraderinger. Innvendige overflater og romløsninger fremstår i hovedsak funksjonelle, men bygningens alder gjenspeiles i den tekniske tilstanden. Det er registrert fuktpåvirkning i deler av kjellerkonstruksjonen, og enkelte forhold krever videre oppfølging og utbedring. Pipe og ildsteder er kontrollert gjennom tilsynsrapport fra 2023.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to bad. Badet i kjeller er fra byggeår og har oppnådd høy alder, mens badet i 1. etasje er modernisert i senere tid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppgraderinger for noen av badene. Begge våtrommene har registrerte avvik og har passert eller nærmer seg forventet levetid for sentrale bygningsdeler. Hulltaking og fuktkontroll ved badet i 1. etasje avdekket ikke unormale forhold på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Det er fliselagt mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Vaskekjelleren fremstår som et eldre rom med sluk, vanninstallasjoner og opplegg for vaskemaskin. Overflater og konstruksjoner har oppnådd høy alder, og det er registrert flere forhold som begrenser rommets evne til å håndtere lekkasjer og vannsøl. Om rommet skal benyttes videre som vaskekjeller, må oppgradering av overflater og konstruksjoner påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast, vurdert å være fra byggeår. Kun begrensede deler av røranleggene var synlige ved befaring. Ventilasjonen er i hovedsak basert på naturlig luftutskifting. Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller, og boligen har luft-luft varmepumpe. Det foreligger begrenset dokumentasjon og informasjon om det elektriske anlegget, og kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person anbefales.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på skrånende tomt med grunnmur av systemblokker og støpt gulv etter byggeskikk fra oppføringsperioden. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og ledningsanleggene vurderes i hovedsak å være fra byggeår. Det er registrert synlig fuktsikring på grunnmuren, samt tegn til lokale utbedringer på boligens vestside. Registrerte forhold i kjeller må sees i sammenheng med tomte- og fuktforholdene rundt bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

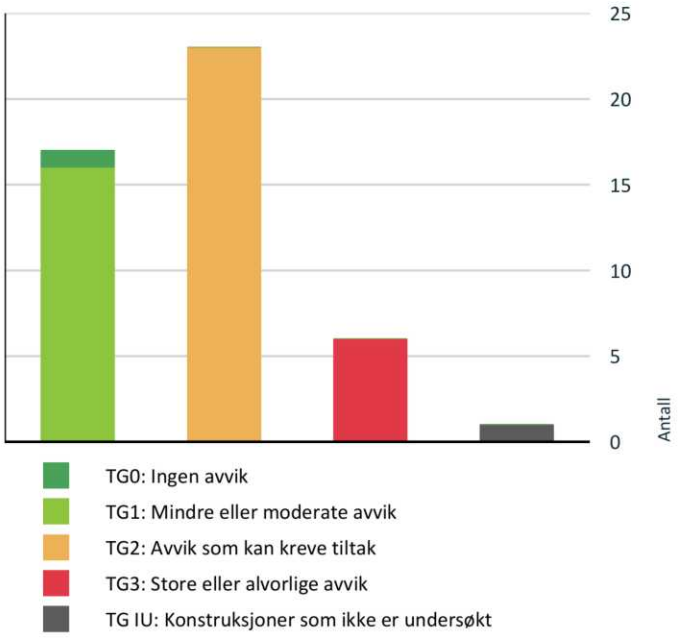
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fremlagte tegninger datert 29.09.1982 er lagt til grunn for vurdering av lovlighet. Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.
Planløsningen i kjeller avviker delvis fra fremlagte tegninger. Det er blant annet etablert bad i kjeller som ikke fremgår av fremlagt tegningsgrunnlag.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om endringen er omsøkt og godkjent.

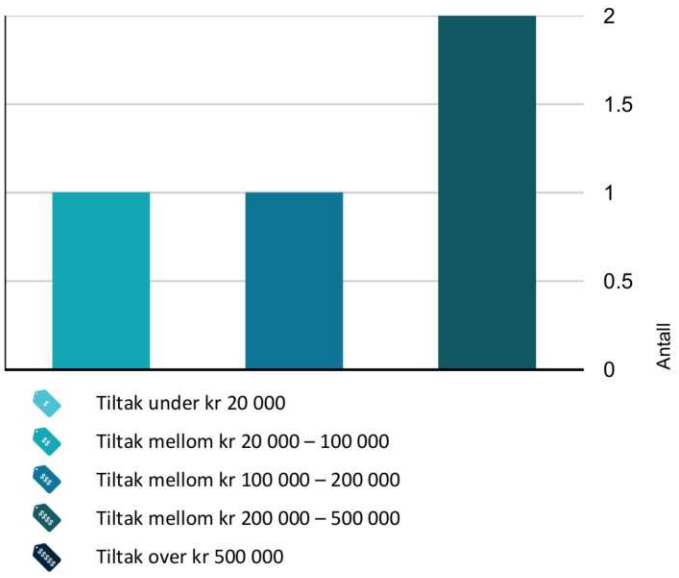
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det ble registrert vanninntrenging ved pipegjennomføring på loftet.
Fuktkvotemåling med pigger i sperre viste inntil 32,9 vekt-%, som indikerer et høyt fuktinnhold i trevirket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon Gå til side

Overflater og konstruksjoner er av eldre dato. Det er registrert åpne skjøter i gulvbelegget, mangelfulle avslutninger mot vegger og ved dør, samt gjennomføringer i gulvet som ikke fremstår tilstrekkelig tettet. Rommet har ikke overflater og konstruksjoner som gir tilfredsstillende beskyttelse mot vannsøl og lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking og undertak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er registrert stedvis slitasje og avflassing i overflatebelegget på beslag.
Forholdet vurderes å være alders- og værrelatert.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Utvendig belistning er enkelte steder ført ned mot vannbrett uten tilstrekkelig spalte for lufting og avrenning.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Dører med isolerglassruter er eldre enn 35 år.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det ble registrert noe bevegelse i deler av terrassekonstruksjonen ved belastning.
Enkelte understøttende stolper fremstår med behov for justering.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det ble foretatt hulltaking i innforet vegg på befaringsdagen. Fuktkvotemåling med Protimeter MMS3 m/pigger viste 20,1 vekt-% i trevirke. Målingen indikerer forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til råte eller andre synlige følgeskader i kontrollert område.
Det er registrert saltutslag på kjellermur, noe som indikerer fuktgjennomtrenging i konstruksjonen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte dører tar i karm og/eller har redusert tetting mot karm.
Forholdene vurderes å skyldes justeringsbehov, alder og bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Plastrør, eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service eller vedlikehold.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Manglende topplist og avslutning på fuktsperre

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist manglende fall eller flatt terreng inn mot grunnmur mot vest

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er registrert bom (hulrom under fliser) stedvis ved dør og i dusjnisjen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det ble ikke registrert luftbevegelse eller avsug fra ventilasjonsviften ved befaring.
Badet har ikke tilstrekkelig tilluft.

Toalettrom > Kjeller > Vaskekjeller > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er ikke registrert mekanisk avtrekk eller tilfredsstillende tilluft til rommet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser.
Det er også registrert stedvis riss i fuger og elastiske fuger.
Det er registrert synlige ujevnheter i himlingen langs plateskjøt ett sted.

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.
Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser, samt oppsprukket elastiske fug i våtsone.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne kunne ikke verifiseres ved befaring. Dokumentasjon på lekkasjesikring eller drenering til synlig område foreligger ikke.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det ble ikke registrert sug i ventil ved enkel funksjonstest under befaring.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det mangler rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger innenfor usikkert aktomhetsområde ut fra ngu.kartutsnitt.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk eller annen fallsikring ved oppstillingsplass foran garasje mot tilstøtende vei.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Vedlikehold	Vasking/ behandling av takstein.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av rupanel og takpapp.
Taktekking og undertak er vurdert fra bakkenivå og fra stige ved takfot på ett punkt.
Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på takflaten, og vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll fra tilgjengelige punkter.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Taktekking og undertak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking og undertak har oppnådd en alder hvor risikoen for slitasje, svekket funksjon og utettheter er økende. Selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader ved befaringstidspunktet, må det påregnes økt behov for kontroll, vedlikehold og fremtidige utskiftninger.



taktekking, undertak fra takfot mot vest

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i foliert stål/aluminium.
Pipe er helbeslått, og det er montert luftehatt over tak.
Det er montert stigetrinn til pipe på takets vestside.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje og avflassing i overflatebelegget på beslag.
Forholdet vurderes å være alders- og værrelatert.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje i overflatebelegget kan over tid føre til korrosjon og redusert levetid på beslagene.
Beslag vurderes normalt skiftet samtidig med fremtidig utskifting av taktekking.

Tilstandsrapport



renne, beslag

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre, med undertak av rupanel og takpapp.
Gulvet på loftet er isolert mot varmt rom under.
Loftkonstruksjonen er tilgjengelig fra loftsluke fra soverom i 1. etg.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert vanninntrenging ved pipegjennomføring på loftet.
Fuktkvotemåling med pigger i sperre viste inntil 32,9 vekt-%, som indikerer et høyt fuktinnhold i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av vanninntrenging må utføres for å redusere risikoen for utvikling av fuktskader, råte i konstruksjon og skade på tilstøtende konstruksjoner.
Forholdet vurderes å skyldes utettheter ved pipebeslag eller tilstøtende tekkearbeider.

Vanninntrengningen ble registrert under befaring under mye nedbør. Forholdet fremstår som lokalt ved pipegjennomføringen, og det ble ikke registrert tydelige tegn til eldre lekkasjeskader eller råte i synlige konstruksjoner. Andre utettheter i taktekking eller tilhørende detaljer kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i sperre, v/ pipegjennomføring.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Tilstandsrapport



underkant, kledning

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2 og 3 lags glass.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig belistning er enkelte steder ført ned mot vannbrett uten tilstrekkelig spalte for lufting og avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
Det anbefales å planlegge utskifting av vinduer på sikt for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Manglende spalte kan redusere uttørking og avrenning ved nedre avslutning av belistningen. Etablering av spalte anbefales ved fremtidig vedlikehold eller utskifting.



manglende spalte

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør i begge etasjer, samt 2 stk. Balkongdør og hev/ skyvedør i 2. etasje.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Dører med isolerglassruter er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglassruter har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne over tid.
Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrassen mot øst med utgang fra soverom og stue er utført som trekonstruksjon med rekkverk og understøttelse av stolper.
Overbygget del av terrasse møt sør har støpt dekke over underliggende rom.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det ble registrert noe bevegelse i deler av terrassekonstruksjonen ved belastning.

Enkelte understøttende stolper fremstår med behov for justering.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Justering av understøttelse og nærmere kontroll av terrassekonstruksjonen anbefales.

Registrert bevegelse kan indikere behov for oppretting eller forsterkning av deler av konstruksjonen.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Det var ikke mulig å kontrollere oppbygning eller eventuell tettesjiktløsning i den overbygde terrassedelen mot sør.
Konstruksjonen ligger over underliggende rom, og eventuelle feil eller svikt i tettesjikt kan medføre lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Nærmere undersøkelser anbefales.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig mur/ steintrapp fra oppstillingsplass til inngangsparti i underetasje. Terrengtrapp på vestside, trapp til inngang mot vest og mindre tretrapp til terrasse på sørside.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjeller etasje har fliser i gang, parkett, gulvbelegg og vegg til vegg teppe.
1. etasje har hovedsakelig parkett og vegg til vegg teppe på soverom.

Årstall: 1981

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger i kjeller har tapet og murvegger. I 1. etasje er det tapetserte vegger, samt noe brystningspanel.
Det er panel og takplater i tak.

Årstall: 1981

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene antas utført som trebjelkelag og støpt dekke i tråd med vanlig byggeskikk fra oppføringsperioden.
Konstruksjonen er lukket og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert.
Nivåmåling av etasjeskiller, måles i 2 rom pr. etasje, lokalt avvik måles innenfor 2 meter. Totalt avvik måles gjennom hele rommet.

Kjeller etg. Soverom. Lokalt avvik: ca. 10 mm. Totalt avvik: ca. 22 mm.
Kjeller etg. Kjellerstue. Lokalt avvik: ca. 3 mm. Totalt avvik: ca. 8 mm.
1. etg. sov, nord. Lokalt avvik: ca. 2 mm. Totalt avvik: ca. 9 mm.
1. etg. stue. Lokalt avvik: ca. 4 mm. Totalt avvik: ca. 5 mm.

Målinger er utført med laser på befaringsdagen, og er utført i utvalgte rom. Andre avvik ellers i bolig kan forekomme der hvor det ikke er utført måling.

Årstall: 1981

Radon

Beskrivelse

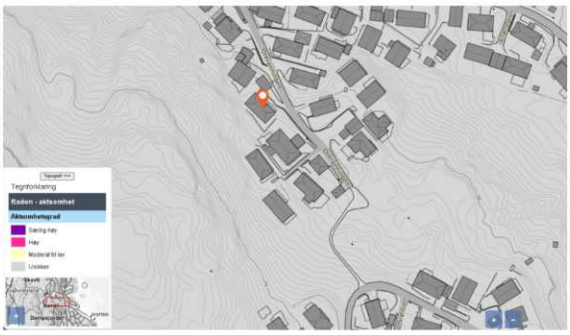
Radon kan forekomme i grunnen og trenge inn i bygninger.
Vurdering av radonforhold er basert på fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger, herunder NGUs radonaktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger innenfor usikkert aktomhetsområde ut fra ngu.kartutsnitt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



ngu. kartutsnitt

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har lecapipe. Det er vedovn kjeller, og peisovn i stue. Feieluke er tilgjengelig i gangen i kjeller.
Tilsynsrapport fra Vibr. datert 13.02.2023 legges til grunn, ingen avvik avdekket i rapport.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnet boligens plassering på skrånet tomt er kjeller etasje delvis under terreng. Mot vest er det hovedsakelig murvegg. Det er påførende vegger i kjeller mot nord og sør. Disse rommene har parkett og vegg til vegg teppe på gulv. Malt panel i tak, og tapetserte vegger.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

• Det ble foretatt hulltaking i innforet vegg på befaringsdagen. Fuktkvotemåling med Protimeter MMS3 m/pigger viste 20,1 vekt-% i trevirke. Målingen indikerer forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til råte eller andre synlige følgeskader i kontrollert område.
• Det er registrert saltutslag på kjellermur, noe som indikerer fuktgjennomtrenging i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Høyt fuktinnhold i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, muggsopp og råte over tid. Årsaken til fuktbelastningen bør avklares og nødvendige tiltak vurderes for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.
• Saltutslag indikerer fuktvandring gjennom murkonstruksjonen. Dette kan føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner med risiko for fuktskader over tid. Årsaken til fuktbelastningen bør avklares og nødvendige tiltak vurderes.

Hulltaking og måling omfatter kun det undersøkte området, og resultatet kan ikke uten videre legges til grunn for hele konstruksjonen.



fuktmåling i svill, påforet vegg, nordvegg


saltutslag, kjeller, mot sør

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med parkett i inntrinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte malte tredører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører tar i karm og/eller har redusert tetting mot karm.
Forholdene vurderes å skyldes justeringsbehov, alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre videre slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Vurdering av skadedyr og fuktkrevende insekter er basert på visuelle observasjoner i tilgjengelige og kontrollerbare områder på befaringsdagen, samt eventuelle opplysninger gitt av eier.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller er fra byggeår, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger.
Badet har fliser på gulv, tapet og brystningspanel på vegger samt baderomsplater i dusjsonen.
Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant og dusj.
Badet har tilhørende badstu, som ved befaring fremstår uten bruk og ikke lenger benyttes.

Årstall: 1981

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet er fra byggeår og fremstår i hovedsak med opprinnelige løsninger og materialer. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger. Våtrommet har passert forventet levetid, og omfattende oppgradering må påregnes. Oppgitt kostnadsestimat er knyttet til en samlet oppgradering av våtrommet og ikke de enkelte bygningsdelene som omtales videre i rapporten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for oppbygging av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har brystningspanel og tapet på vegger, samt baderomsplater på vegg i dusj. I tak er det malt trepanel.

Årstall: 1981

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 9 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til gulv ved dør er ca. 9 mm. Oppkant til terskel er ca. 40 mm.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er registrert bom (hulrom under fliser) stedvis ved dør og i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Bom under fliser kan medføre redusert vedheft mellom flis og underlag. Risikoen for løse fliser øker over tid.

KJELLER > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Badet har flislagt gulv. I dusjsonen er veggene kledd med baderomsplater. Det er plastsluk med klemring. Vanntett sjikt kan ikke verifiseres ved befaring.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

• Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen/ tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk med klemring. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller tilslutning til sluk.

Årstall: 1981



Sluk på bad i kjeller.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt toalett, servant og dusj i dusjnisje med dusjforheng.

Årstall: 1981

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk vifte i tak.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert luftbevegelse eller avsug fra ventilasjonsviften ved befaring.
• Badet har ikke tilstrekkelig tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning og kondens.
• Manglende tilluft reduserer luftutskiftingen i rommet og kan bidra til økt fuktbelastning.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet i kjeller har tilstøtende murvegger og støpt gulv på grunn. Hulltaking er ikke utført da det ikke foreligger tilstøtende skjulte trekonstruksjoner som kan undersøkes.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Manglende hulltaking medfører at skjulte forhold i konstruksjonen ikke er kontrollert, og eventuelle avvik eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Det ble utført fuktsøk på utvalgte områder av gulv og vegger på befaringsdagen. Det ble registrert forhøyede indikasjoner i dusjsonen og stedvis på gulvet. Badet er oppført med støpt gulv mot grunn og murvegger, noe som medfører begrensede muligheter for kontroll av tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for å konstatere fuktskade på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er modernisert i senere tid. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, omfang eller tidspunkt for utførte arbeider.
Det er fliser på gulv, tapet og fliser på vegger, samt takplater i himling. Badet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servantskap med servant og dusjkabinett.

Årstall: 1981

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet vurderes som etablert før år 2000. Dokumentasjon på utførelse, omfang eller tidspunkt for senere moderniseringer foreligger ikke. Selv om badet er modernisert i senere tid og har dusjkabinett, kan det ikke dokumenteres at våtromskonstruksjon, sluk og tettesjikt tilfredsstiller dagens krav. Oppgradering må påregnes.

Badet fremstår modernisert i senere tid, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, omfang eller tidspunkt for utførte arbeider. Det kan ikke dokumenteres at sluk, tettesjikt eller øvrig våtromskonstruksjon er fornyet. Badet er derfor vurdert som etablert før år 2000. Kostnadsestimatet omfatter en fremtidig oppgradering av våtrommet som helhet, og inkluderer ikke enkeltstående tiltak ved de øvrige sjekkpunktene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller senere oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om diffusjonssperre mot kald sone er etablert og utført i henhold til anbefalt løsning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og tapet. Himlingen er utført med takplater.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. Det er også registrert stedvis riss i fuger og elastiske fuger.
• Det er registrert synlige ujevnheter i himlingen langs plateskjøt ett sted.

Konsekvens/tiltak
• Bom under fliser kan medføre redusert vedheft og økt risiko for sprekkdannelser eller løse fliser over tid. Registrerte riss og fugeskader kan bidra til økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Lokale utbedringer kan bli nødvendige.
• Forholdet vurderes å være et tegn på påvirkning eller bevegelse i konstruksjonen. Årsaken er ikke nærmere undersøkt. Videre utvikling bør følges opp, og lokale utbedringer kan bli nødvendig.



ujevnheter mellom takplater

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel er ca. 20 mm. Oppkant ved dør er ca. 35 mm. Synlig membranoppkant ved terskel kunne ikke verifiseres.

Årstall: 1981

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 registrert bom (hulrom) under enkelte fliser, samt oppsprukket elastiske fug i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
• Bom under fliser kan medføre redusert vedheft og økt risiko for sprekkdannelser eller løse fliser over tid. Oppsprukne elastiske fuger bør vedlikeholdes for å opprettholde fuktbeskyttelsen i overganger.



riss, mykfug, våtsone

1. ETASJE > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har en eldre våtromsløsning for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk med klemring. Tettesjiktets utførelse ved sluket kunne ikke verifiseres ved befaring.

Årstall: 1981



sluk, bad, 1. etg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap med servant, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne kunne ikke verifiseres ved befaring. Dokumentasjon på lekkasjesikring eller drenering til synlig område foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Dersom lekkasjesikring eller synliggjøring av lekkasje ikke er etablert, kan eventuelle lekkasjer fra sisternekonstruksjonen pågå over tid uten å bli oppdaget. Forholdet bør undersøkes nærmere eller dokumenteres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventil i himling ved dusjkabinett. Det ble ikke registrert sug ved enkel funksjonstest under befaring. Badet har tilluft via spalte under dør.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert sug i ventil ved enkel funksjonstest under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning, kondens og økt risiko for fuktskader over tid. Nærmere kontroll av ventilasjonsløsningen anbefales.

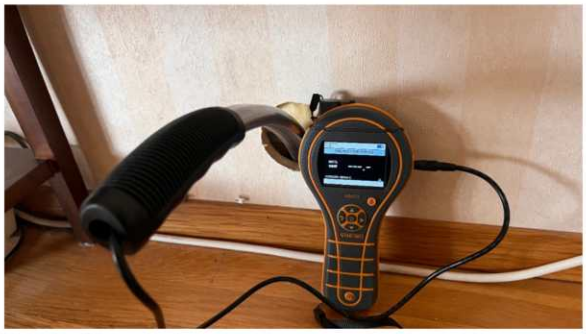
Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra bakenforliggende gang i vegg mot dusj, med målepunkt i svill.
Fuktkvotemåling er utført på befaringsdagen med Protimeter MMS3 (piggelektroder).
Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen.



fuktmåling i svill mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Det er fliselagt mellom benkeplate og overskap.

Årstall: 1982

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1981

TOALETTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller med malt murvegger, panel i himling og gulv belagt med belegg og gulvvarme.
Gulvet har plastsluk med klemt belegg.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

• Overflater og konstruksjoner er av eldre dato. Det er registrert åpne skjøter i gulvbelegget, mangelfulle avslutninger mot vegger og ved dør, samt gjennomføringer i gulvet som ikke fremstår tilstrekkelig tettet. Rommet har ikke overflater og konstruksjoner som gir tilfredsstillende beskyttelse mot vannsøl og lekkasjer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Overflater og konstruksjoner har begrenset evne til å motstå fuktpåvirkning fra lekkasjer og vannsøl. Dersom rommet skal benyttes videre som vaskekjeller eller vaskerom, må oppgradering av overflater og konstruksjoner påregnes.

Vaskekjelleren fremstår som et eldre rom med sluk og vanninstallasjoner. Veggene består av malte murflater, og gulvet er belagt med et eldre belegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av konstruksjonene. Dersom rommet skal benyttes videre som vaskekjeller, vurderes oppgradering av overflater og konstruksjoner som nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



glipe/ åpning i belegg



avslutning, belegg

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vaskekjelleren er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1981

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Vaskekjelleren har naturlig ventilasjon via ventil.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert mekanisk avtrekk eller tilfredsstillende tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning. Forbedring av ventilasjon og etablering av tilfredsstillende tilluft anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er hovedsakelig av kobber. Kun begrensede deler av anlegget var synlig ved befaring.
Hovedstoppekranen er plassert i vaskekjeller og ble ikke testet under befaring.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Kun begrensede deler av anlegget var synlig ved befaring, blant annet i kjeller. Stakeluke er tilgjengelig i kjeller.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Plastrør, eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og luftespalter i overkant av vinduer. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk.

Årstall: 1981

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskekjeller med sluk i gulv.

Årstall: 2009



Vv tank, kjeller

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-luft varmepumpe med innedel plassert i 1. etasje. Utedel er plassert på kjellervegg mot øst. Alder er fastsatt ut fra produksjonsdato på utedel.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentert service gir usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, ytelse og videre funksjon. Service anbefales.

Tilstandsrapport



luft til luft varmepumpe

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 med automatsikringer er plassert i gang i kjeller. Det foreligger begrenset informasjon om det elektriske anlegget da boligen selges med fullmakt. Det foreligger innholdsfortegnelse i skapet, som ikke beskriver alle kursene i skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det foreligger lite informasjon og dokumentasjon på elektriske anlegget i boligen. En kontroll av anlegget vil avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget anbefales kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og utfører kun en visuell vurdering av synlige deler av anlegget. Det foreligger begrenset dokumentasjon og informasjon om anlegget, og kursfortegnelsen beskriver ikke alle kursene i sikringsskapet. Kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person anbefales.



S. skap i gang, kjeller

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig fuktsperre på grunnmur over terreng. På boligens vest side er det tegn til nyere fuktsperre.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Manglende topplist og avslutning på fuktsperre

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Manglende topplist bør monteres. Dette for å unngå innsig av vann på mur.

Det foreligger ingen dokumentasjon på drenering eller fuktsikring rundt boligen.
Det er registrert tegn til lokale utbedringer av fuktsikringen på boligens vestside.

Forholdene innvendig i kjeller med stedvis saltutslag og målt fukt i påforet vegg kan tyde på innsig av fukt fra grunn/ terreng.
Videre undersøkelse og oppfølging anbefales.



avslutning, fuktsikring mot nord

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av murblokker, delvis synlig i kjeller. Gulv mot grunn er utført i støpt betong etter byggeskikk fra oppføringsperioden.

Årstall: 1981

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Boligen har flere forstøtningsmurer av naturstein og stableblokker rundt eiendommen, og mot naboeiendom mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk eller annen fallsikring ved oppstillingsplass foran garasje mot tilstøtende vei.

Konsekvens/tiltak
• Fallforholdet kan medføre risiko for personskade ved ferdsel i området. Tiltak for å redusere risikoen bør vurderes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført på skrånende tomt med stedvis fjell og terreng mot vest.
Takvann ledes via nedløp til rør i grunnen. Det er registrert utløpsrør på tomtens nedside.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende fall eller flatt terreng inn mot grunnmur mot vest

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann/ avløp.
Vannledninger av PE, og avløpsledninger av PVC, opplyst fra kommunens informasjonskart.
Alder på røranlegg er ikke bekreftet, og beregnes fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger innenfor usikkert aktomhetsområde ut fra ngu.kartutsnitt.
• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler rekkverk eller annen fallsikring ved oppstillingsplass foran garasje mot tilstøtende vei.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Tilstandsrapport

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for skade.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det foreligger lite informasjon og dokumentasjon på elektriske anlegget i boligen. En kontroll av anlegget vil avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget anbefales kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.
• Fallforholdet kan medføre risiko for personskade ved ferdsel i området. Tiltak for å redusere risikoen bør vurderes.

Bygninger på eiendommen

Garasje. 1



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Godkjent byggesøknad

Standard
Normal, enkel standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen har en enkel standard med murvegger, flatt tak og støpt dekke.
Den er utstyrt med leddport i front og innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje. 2



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ingen informasjon

Standard
Normal, enkel standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel garasje i garasjerekke.
Garasjen helt til høyre i rekken er informert eiet og hører til adresse.

Garasjen har leca- vegger og saltakkonstruksjon med lett undertak og stålplater.
Gulvet er støpt dekke og garasjen er uisolert.
Garasjen er utstyrt med leddport med defekt motor i front, lys og strøm.
Innvendig har garasjen en åpning løsning mot nabo garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

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

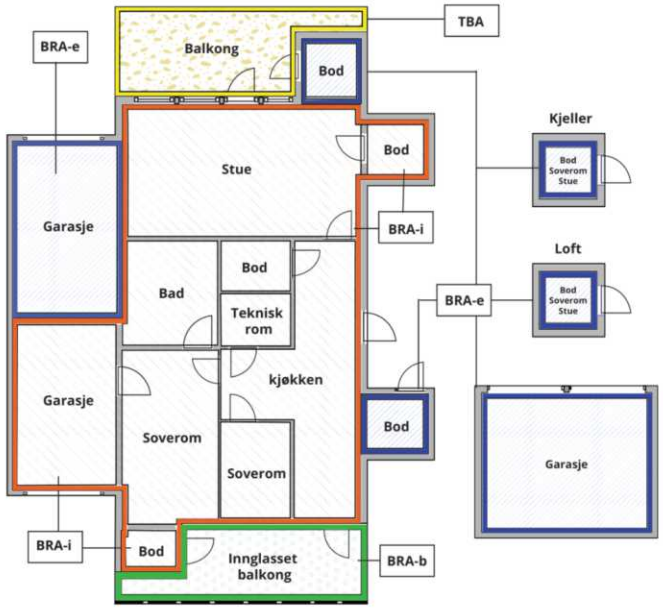
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	104			104	
1. Etasje	97			97	53
SUM	**201**				**53**
SUM BRA	**201**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, kjellerstue, lagerrom, bod, bad, lagerrom 2, soverom, vaskekjeller		
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, spisestue, stue		

Kommentar

Oppmåling er utført i henhold til NS 3940.
Arealer er beregnet basert på målinger foretatt på befaringsdagen, og mindre avvik kan forekomme som følge av måleusikkerhet og begrenset tilgjengelighet.
Møblering, faste installasjoner, piper, utforene vegger, sjakter og bygningsmessige forhold kan ha påvirket nøyaktigheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Fremlagte tegninger datert 29.09.1982 er lagt til grunn for vurdering av lovlighet. Plassering av bygninger på tomten er ikke kontrollert.
Planløsningen i kjeller avviker delvis fra fremlagte tegninger. Det er blant annet etablert bad i kjeller som ikke fremgår av fremlagt tegningsgrunnlag.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om endringen er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje. 1

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Garasje. 2

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje 2	

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Håkon A. Kristoffersen	Takstingeniør
	Morten Bexrud olsen	Familie

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	133	287		0	691 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Orerønningen 5

Hjemmelshaver
Olsen Georg Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger område Orerønningen i Horten kommune.
Tilhører Lillås skolekrets, og kort avstand til Orerønningen ungdomsskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område avsatt til boligformål, reguleringsplan H0134-1978

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og forstøtningsmurer flere steder på tomten.
Opparbeidet plen på vestside, belegningsstein i oppkjøring og oppstillingsplass forran garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales at opplysninger innhentes fra grunnboken for å avklare eventuelle servitutter, heftelser og rettigheter knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		send via epost	Gjennomgått		Nei
Megler informasjon	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger/ søknader	24.04.1981	Godkjent byggesøknad datert 29.04.1981. Tegning datert 24.04.1981	Gjennomgått		Nei
Vibr-Tilstandsrapport	12.02.2023		Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	18.06.2026	Salg ved fullmakt	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	08.03.1982		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	Sjablongmessig kostnadsoversikt for våtrom er satt under bygningsdelen første del, og ikke delvis under vurderingene.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE
TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av rapporten. Tilleggsbygg som garasje er ikke tilstandsvurdert, men er gitt en enkel beskrivelse.
• Befaring og tilgjengelighet. Befaringen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater. Skjulte, tildekkede eller utilgjengelige bygningsdeler er ikke undersøkt. Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet.
• Dokumentasjon. Vurderinger er basert på fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier der dette foreligger.
• Forhold i grunnen Drenering, fuktsikring og utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert, da disse normalt ligger skjult under terreng.

Boligen selges uten eier med inngående kjennskap til eiendommen, og eierinformasjonen er derfor begrenset. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til byggets historikk, utførelse og vedlikehold, og forhold som normalt avdekkes gjennom eieropplysninger kan ikke utelukkes.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/5119
Dokumentdato	13.02.2023
Kontrolldato	13.02.2023
Saksbehandler	Kristian Jul Pedersen

GEORG ERIK OLSEN
ORERØNNINGEN 5
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Orerønningen 5, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 13.02.2023

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: GEORG ERIK OLSEN
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

Formål
Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Kristian Jul Pedersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 32**.

Med vennlig hilsen

Kristian Jul Pedersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260127
Addresse	Orerønningen 5		
Postnr.	3189	Sted	HORTEN
Selgers navn	Georg Erik Olsen		
Selgers navn	Henning Bexrud Olsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Henning Bexrud Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

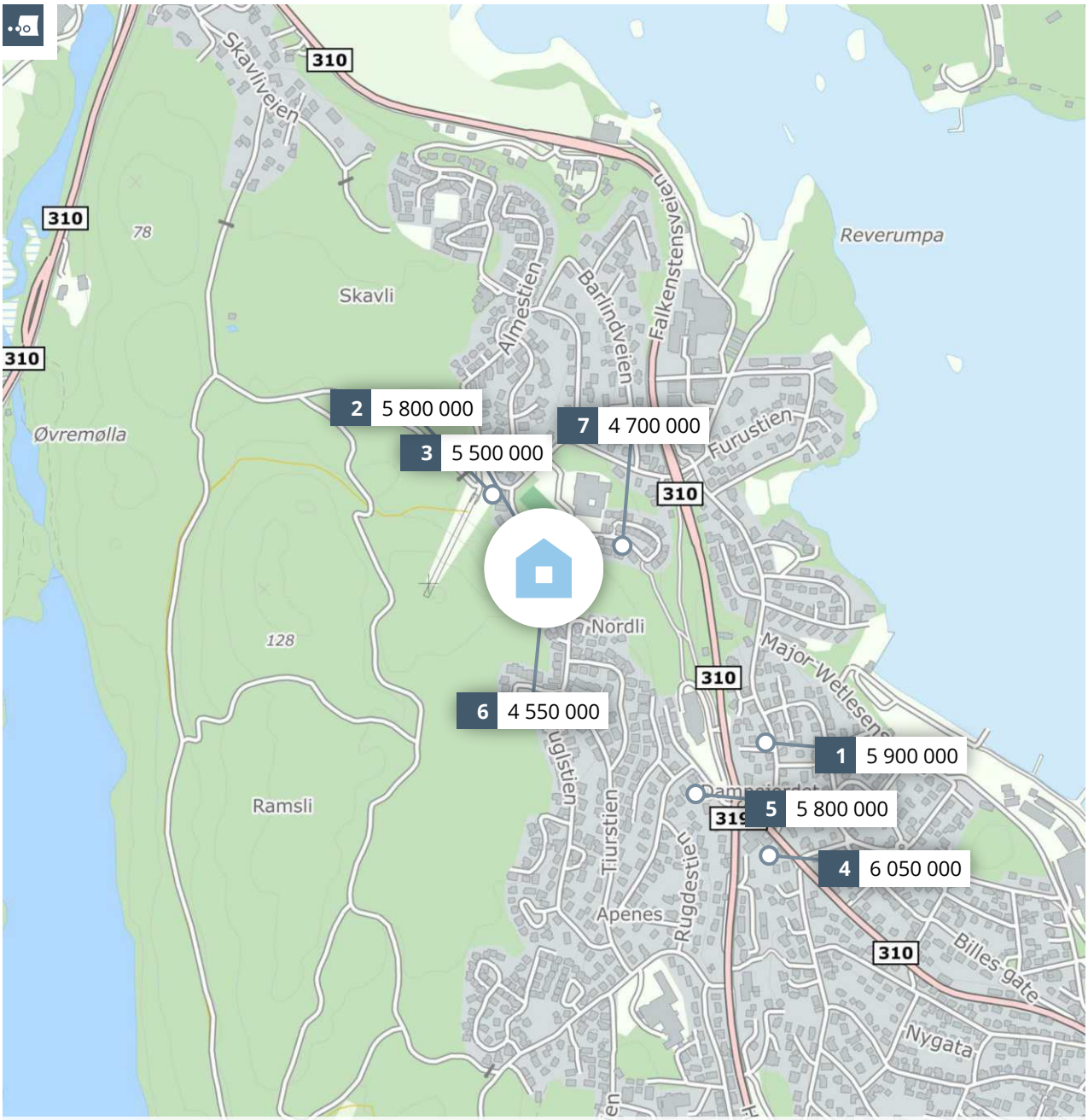
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.06.2026

Signert av *Henning Bexrud Olsen*

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ORERØNNINGEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 27.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Orerønningen 5, 3189 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 133 BNR 287 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Orerønningen

Verdivurdert til

4 850 000

-	4 850 000	24 129
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	201 m²	- m²	- m²	53 m²	- m²	- m²
Tomt					692 m²	
Byggeår					1982	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamleveien 17 A				23.03.2026	5 500 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**32 778**
	180 m²	1955	620 m²	5 sov						
2	Evjeveien 22				19.08.2024	5 990 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**35 802**
	162 m²	1983	613 m²	4 sov						
3	Orerønningen 3				12.06.2025	5 900 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**33 742**
	163 m²	1982	511 m²	4 sov						
4	Falkenstensveien 31 A				20.01.2026	6 190 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**34 971**
	173 m²	1968	1 175 m²	4 sov						
5	Blekket 8				26.03.2026	5 950 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**25 217**
	230 m²	1973	832 m²	3 sov						
6	Orerønningen 9				11.09.2024	4 650 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**31 818**
	143 m²	1981	494 m²	3 sov						
7	Knarrestien 25				25.04.2026	4 790 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**28 659**
	164 m²	1982	453 m²	3 sov						

Solid og innholdsrik enebolig i en blindvei i Evjeåsen med grense inn mot grønne omgivelser/friområde. Flott utsikt over Indre havn, Oslofjorden og omgivelsene. Lettstelt tomt i en kombinasjon naturtomt og opparbeide arealer og ikke minst en stor og deilig terrasse på to sider av huset.

Boligen inneholder bl.a.: 4 soverom, to bad/wc, eget vaskerom, koselig Marbodal kjøkken, kjellerstue og stor vinkelstue. Så god plass for storfamilien samtidig som man har alt på ett plan. Boligen har vært i selgers eie siden den ble bygget i 1982. Den er godt holdt men det er etterhvert behov for noen oppgraderinger av overflater og våtrommene. Flere detaljer i tilstandsrapport som er laget i forbindelse med salget sommeren 2026.

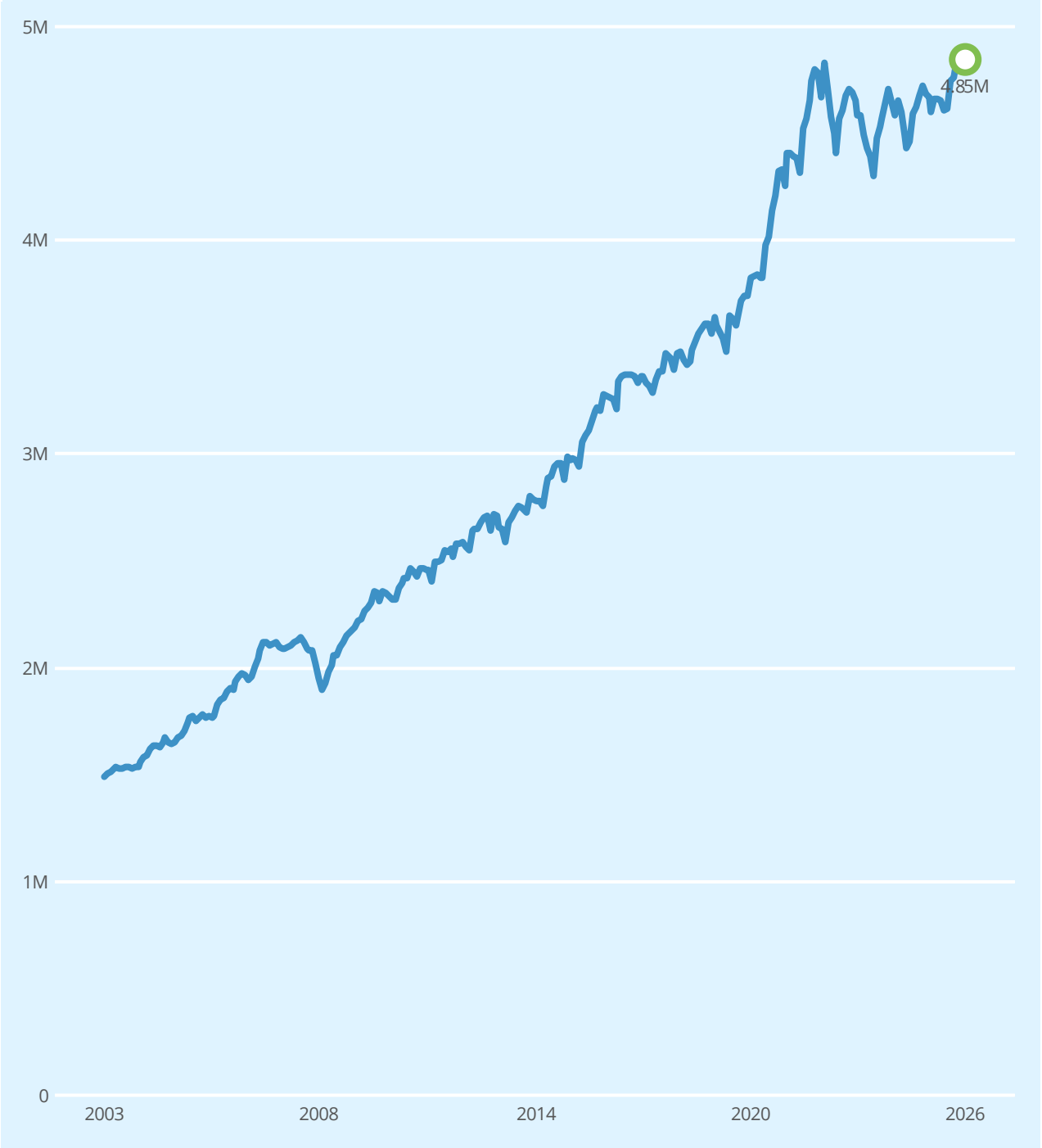
Romslig frittliggende garasje og ekstra garasje på fellesområde på nedsiden.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3189 HORTEN nå

12
eneboliger til salgs

15.8M
15.4M
15.0M
14 500 000 Prisantydning i snitt
14.2M
13.8M
13.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
94
dager

Eneboliger solgt i 3189 HORTEN siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

5.4M
5.3M
5 233 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5 182 000 Salgspris i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

29 457 HORTEN kommune i snitt siste 3 mnd
29 094 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
24 129 Orerønningen 5 Totalpris 4 850 000

enova

Energiattest



Adresse **Orerønningen 5, 3189 HORTEN**	
Dato for energimerking **27.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317219**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **161753475**
Gårdsnummer **133**	Bruksnummer **287**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **201,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **254,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **245,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 856 kWh**



Orerønningen 5, 3189 HORTEN

Detaljering

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

Orerønningen 5, 3189 HORTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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 elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.06.2026 15:07

Eiendom 3901-133/287 Orerønningen 5

Bruksnavn	Orerønningen 5				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	10.02.1981	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	692 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	133	Beregnet areal	691	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	287	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Orerønningen 5	3189 Horten	Orerønningen	Horten	Horten

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.02.1981	Kart- og delingsforretning	3901-133/287	Mottaker	692
		0701-133/249	Avgiver	-692
16.12.1982	Grensejustering	3901-133/285	Avgiver	-17
		3901-133/287	Mottaker	17
		3901-133/287	Avgiver	-20
		3901-133/285	Mottaker	20
06.09.1984	Grensejustering	3901-133/285	Mottaker	17
		3901-133/285	Avgiver	-20
		3901-133/287	Avgiver	-17
		3901-133/287	Mottaker	20
01.01.2020	Omnummerering	3901-133/287	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-133/287	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161753483			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	161753475			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	

Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.06.2026 15:07

Eiendom 3901-133/287

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Orerønningen 5	3189 Horten

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
3901-133/441/0/0		Hjemmelshaver	1/10		
Olsen Georg Erik Åsgata 4b 3182 Horten	191244	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
3901-133/441/0/0		Hjemmelshaver	1/10		
Olsen Georg Erik Åsgata 4b 3182 Horten	191244	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**133**	**287**	**0**	**0**	Orerønningen 5, 3189 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	691.11m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3901 H0134	Nordli og Laskenlia (20.1.1979)	Boliger	689.43m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
H0086	Orerønningen (1.7.1968)

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
Ja		
	3901 00410	Orerønningen H2

KOMMENTARFELT:

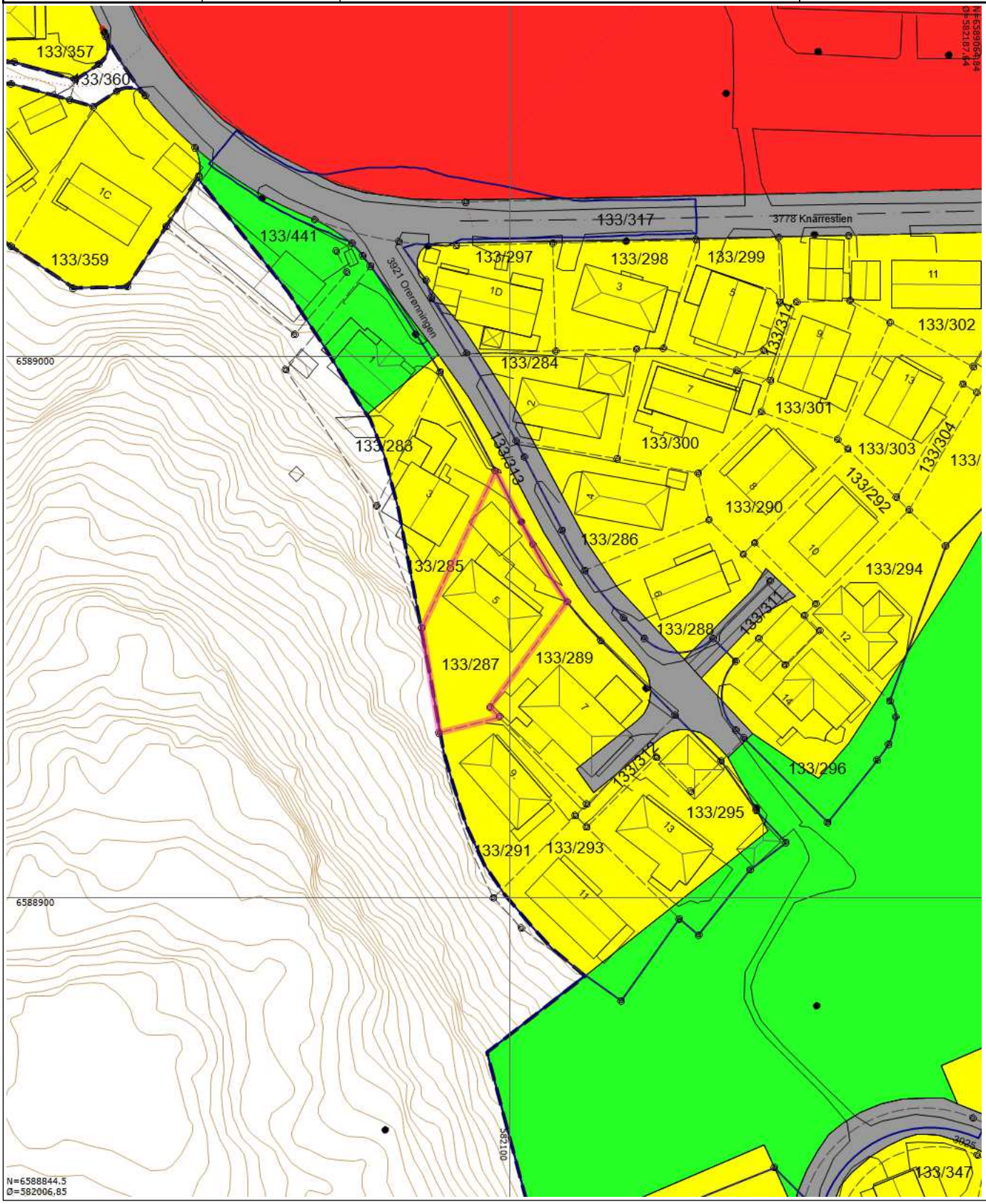
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 287	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orerønningen 5 3189 HORTEN			
Annen info:	Nordli og Laskenlia			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


RpOmråde detaljregulering/mindre endring


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert senterlinje


Boligområde

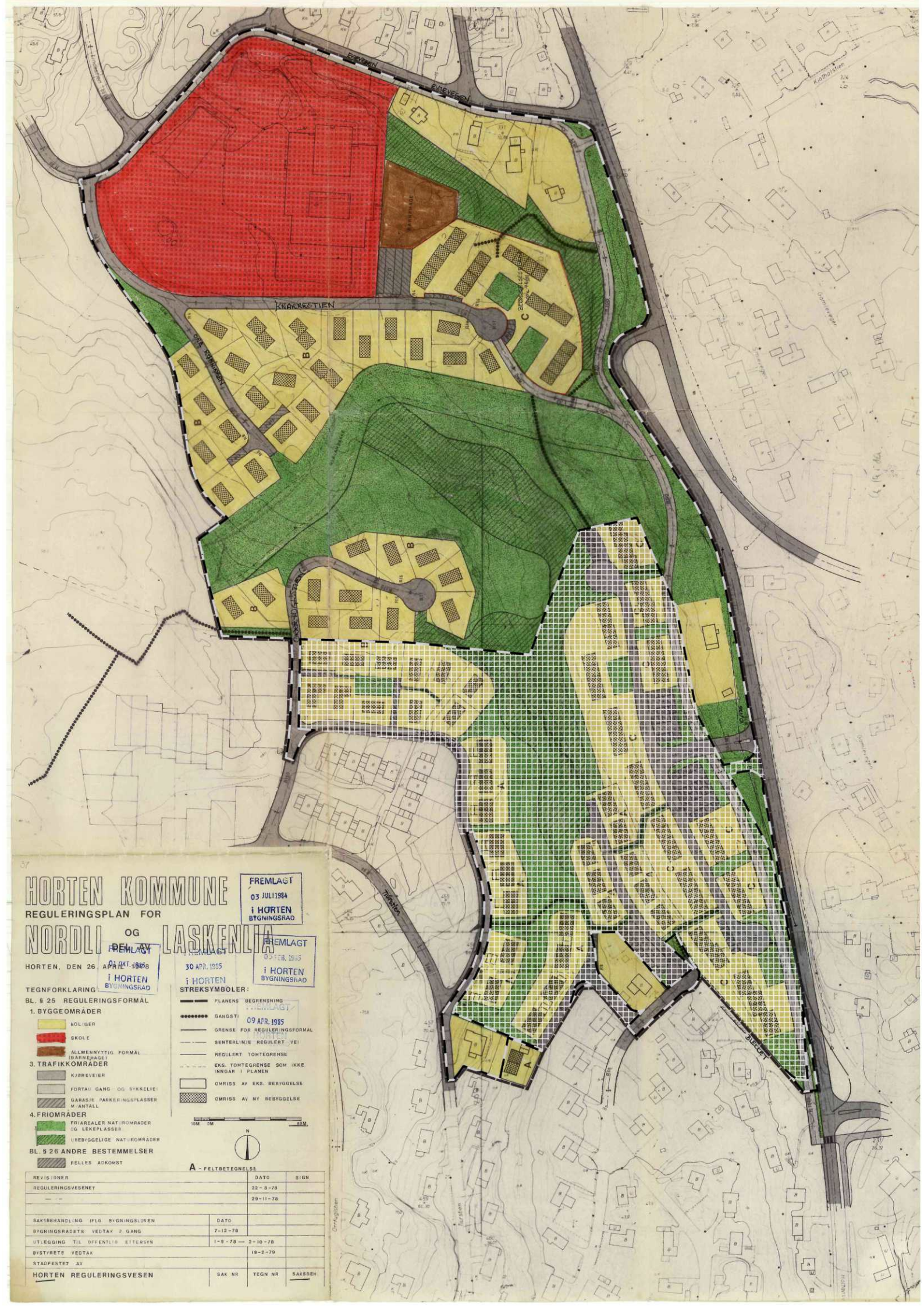

Offentlig bygg - undervisning


Kjøreveg


Annet friområde


Felles avkjørsel


Høydekurve



HORTEN KOMMUNE

FREMLAGT 03 JULI 1984 i HORTEN BYGNINGSRÅD

REGULERINGSPLAN FOR

NORDLI OG DEL AV LASKENLIA

FREMLAGT 01 OKT. 1985 i HORTEN BYGNINGSRÅD

FREMLAGT 30 APR. 1985 i HORTEN

FREMLAGT 09 APR. 1985

FREMLAGT 04 FEB. 1985 i HORTEN BYGNINGSRÅD

HORTEN, DEN 26. APRIL 1978

TEGNFORKLARING

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - SKOLE
   - ALLMENNYTTIG FORMÅL (BARNEHAGE)
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEIER
   - FORTAU GANG- OG SYKKELVEI
   - GARASJE, PARKERINGSPLASSER M. ANTALL
4. FRIOMRÅDER
   - FRIAREALER NATUROMRÅDER OG LEKEPLASSER
   - UBEBYGGELIGE NATUROMRÅDER

BL. § 26 ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES ADKOMST

STREKSYMBOLER:
- PLANENS BEGRENSNING
- GANGSTI
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- SENTERLINJE REGULERT VEI
- REGULERT TOMTEGRENSE
- EKS. TOMTEGRENSE SOM IKKE INNGÅR I PLANEN
- OMRISS AV EKS. BEBYGGELSE
- OMRISS AV NY BEBYGGELSE

10M 0M 60M

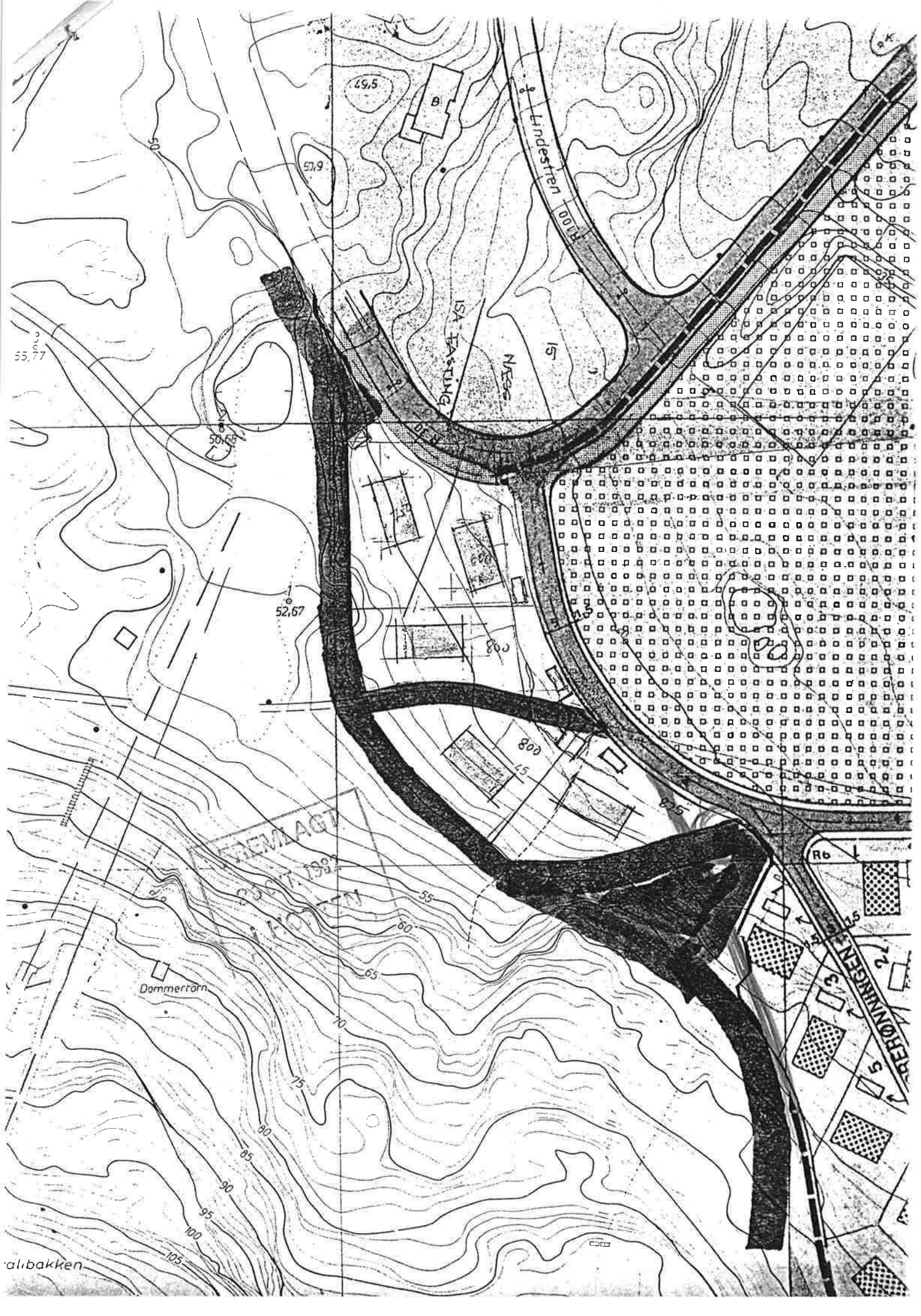
N

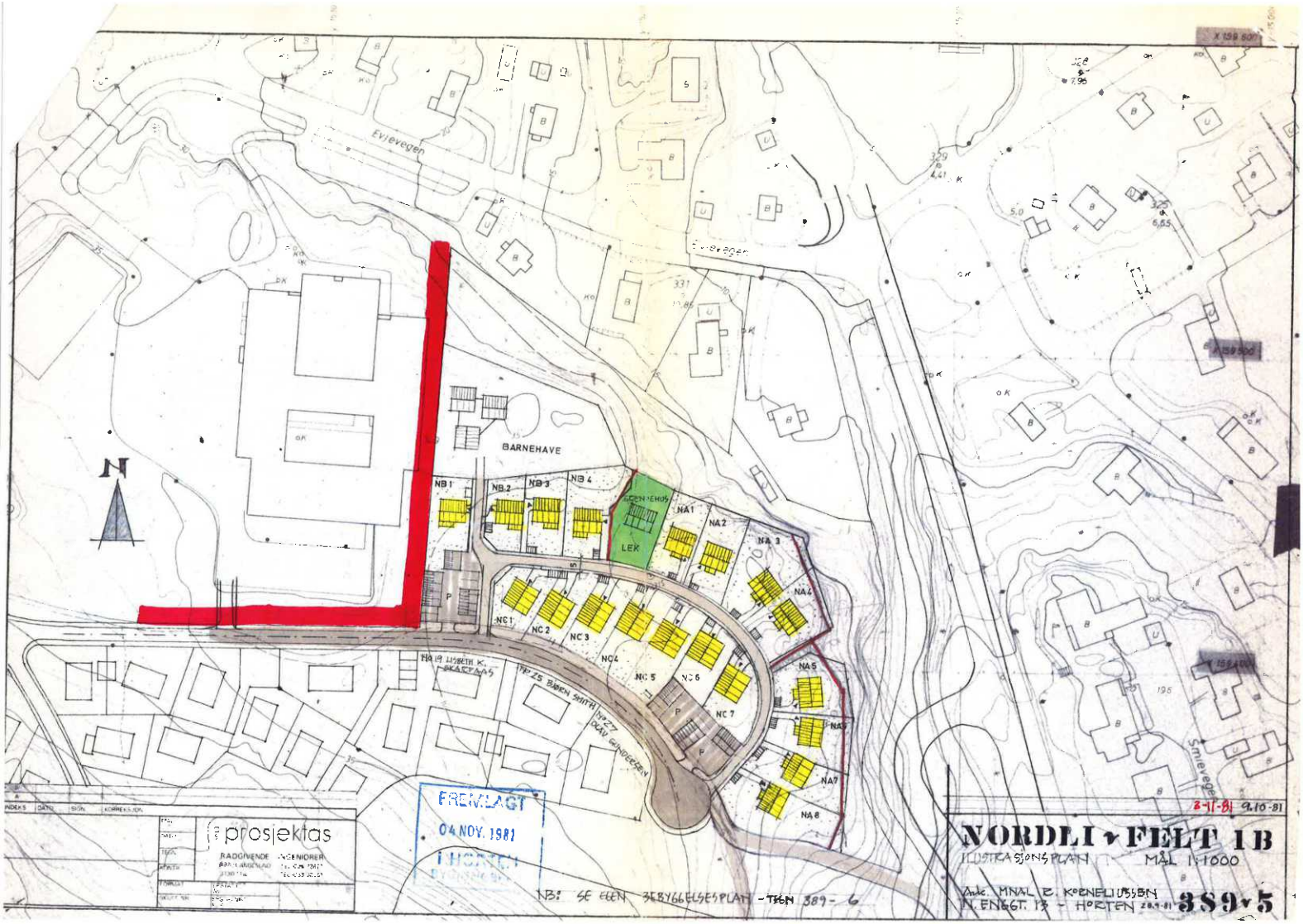
A - FELTBETEGNELSE

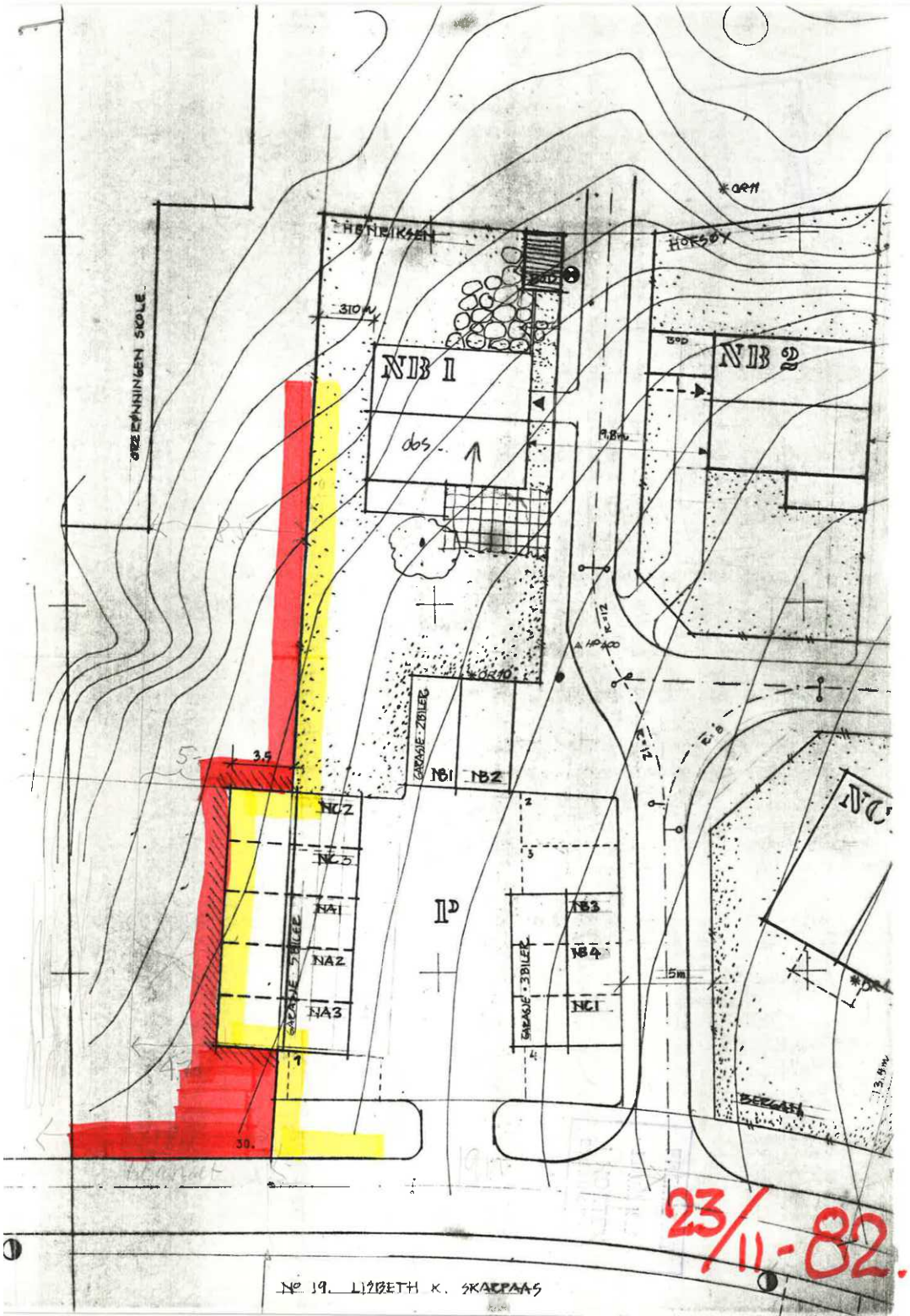
REVISJONER	DATO	SIGN
REGULERINGSVESENET	22-8-78	
— " —	29-11-78	

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO	
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 2. GANG	7-12-78	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN	1-9-78 — 2-10-78	
BYSTYRETS VEDTAK	19-2-79	
STADFESTET AV		

HORTEN REGULERINGSVESEN	SAK NR	TEGN NR	SAKSBEH


Lindestien
ISA-FASTINGS
NÆSS
DE
55,77
50,68
52,67
49,5
57,9
800
875
R6
Dammerrørn
-alibakken


Evjevegen
BARNEHAVE
LEK
NB 1
NB 2
NB 3
NB 4
NA 1
NA 2
NA 3
NA 4
NA 5
NA 6
NA 7
NA 8
NC 1
NC 2
NC 3
NC 4
NC 5
NC 6
NC 7
P
N
Smievegen
FREMLAGT
04 NOV. 1981
prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER
NORDLI • FELT 1B
ILLUSTRASJONSPLAN
MÅL 1:1000
389•5
NB: SE EGEN BEBYGGELSESPLAN - TEGN 389 - 6

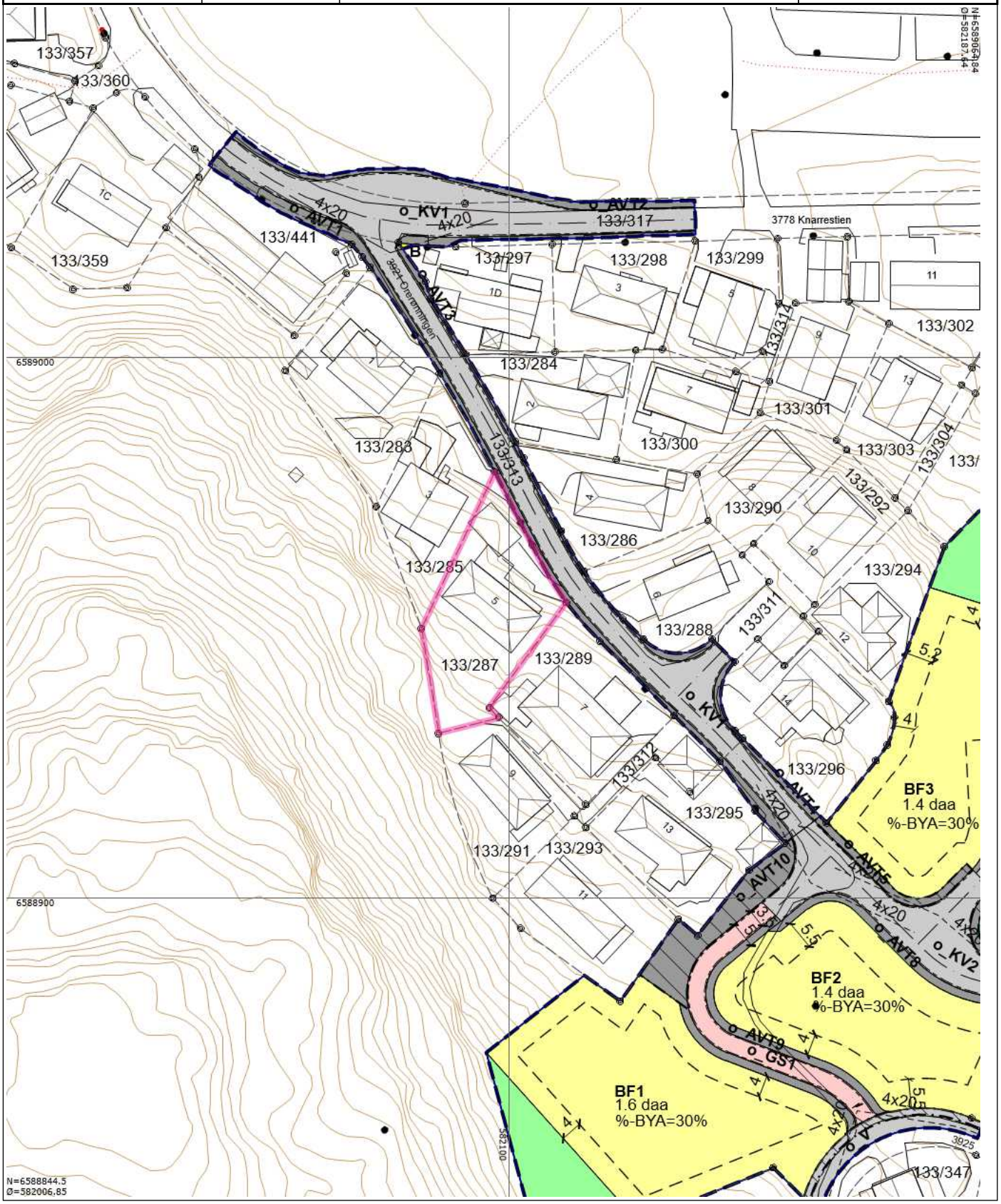

HENRIKSEN
HORSØY
ØRN
NB 1
NB 2
9.8m
dos
310m
GRENNINGEN SIDLE
NB1 NB2
GARAGE 2 BILER
NC2
NC3
NA1
NA2
NA3
GARAGE 3 BILER
IIP
NB3
NB4
NC1
15m
BEGGAS
13.4m
3.5
30.
23/11-82.
Nº 19. LISBETH K. SKARPAAS

Horten kommune

Planforslag

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 287	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orerønningen 5 3189 HORTEN			
Annen info:	Orerønningen H2			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpInfrastrukturGrense
- Vegstengning/fysisk kjøresperre
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Krav vedrørende infrastruktur
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Naturområde
- Høydekurve

M 134

FREMLAGT
31 AUG. 1978
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDLI OG DEL AV LASKENLIA

§ 1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre endringer av bebyggelsesplassering.

FREMLAGT
i HORTEN

§ 2 Arealet er regulert til:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder

§ 3 Byggeområder for boliger

Boligbebyggelsen er oppdelt i feltene A,B og C. Felles for boligområdene er følgende bestemmelser:

Bebyggelsen skal ha saltak, takvinkel 18^{o} - 22^{o}.
Maksimal gesimshøyde fra ferdig, planert terregn for enetasjes bebyggelse : 3,50 m, for bebyggelse i 2 etasjer og en etasje + delvis underetasje : 6,00 m. Takoppbygg tillates ikke.

Feltene A: Tomannsboliger i en etasje mot vest, to etasjer mot øst. Møneretning øst-vest.

$$U = \frac{\text{bto.golvareal}}{\text{nto. tomteareal}} = \text{maks. } 0{,}55,$$ garasjer ikke medregnet.

Feltene B: Eneboliger/tomannsboliger i en etasje + eventuell underetasje hvor terrengforholdene ligger til rette for det.

$$U = \frac{\text{bto.golvareal}}{\text{nto. tomteareal}} = \text{maks. } 0{,}25,$$ garasjer ikke medregnet.

Feltene C: Rekkebebyggelse i en etasje + eventuell underetasje hvor terrengforholdene ligger til rette for det.

$$U = \frac{\text{bto.golvareal}}{\text{nto.tomteareal}} = \text{maks. } 0{,}45,$$ garasjer ikke medregnet.

Ved beregning av utnyttelsesgrad legges tilgrunn feltene C's samlede nettoareal.

Byggeområde for barnehage

Bebyggelsen skal være i en etasje, maks. gesimshøyde 3,5 m over ferdig planert terreng.

$$U = \frac{\text{bto.golvareal}}{\text{nto. tomteareal}} = \text{maks. } 0{,}20.$$

§ 4 Garasjer - p plasser

Garasjer og parkeringsplasser skal i antall følge de kommunale vedtekter. For feltene A og C skal garasjer/parkeringsplasser plasseres/opparbeides som vist i planen. For feltene B skal garasjer/parkeringsplasser plasseres/opparbeides innenfor egen tomt. Ved byggemelding for bolighus må også garasje/parkeringsplass medtas på situasjonsplanen. Til bebyggelsen i feltene A og C tillates garasje på opptil 18 m bto. grunnflate pr. leilighet, for bebyggelse i feltene B tillates garasje på opptil 35 m2 bto. grunnflate pr. leilighet.

Lastebilgarasje med porthøyde over 2,20 m tillates ikke. Adkomst fra offentlig vei til den enkelte tomt/garasje skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5 Eksisterende verdifulle trær må ikke felles uten at det er nødvendig for å gi plass til hus, ledninger og adkomstveier. Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn sjenerer naboer eller den offentlige ferdsel.

§ 6 Innenfor de regulerte friområder opparbeides nødvendige lekearealer o.l. etter planer som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
Plassering av tørkestativ og søppelkasser må skje på *en* måte, som etter bygningsrådets skjønn, ikke sjenerer naboene.

§. 7 Eventuelt gjerde i tomtegrense tillates kun for feltene B og da i maks. 80 cm høyde. Bygningsrådet kan for samtlige felter kreve gjerde på de steder hvor sikkerhetsmessige forhold etter bygningsrådets skjønn gjør det påkrevd. Gjerdenes høyde blir her å fastsette av bygningsrådet. Ved vertikaldelt bebyggelse tillates ikke gjerde av noe slag i delelinjen mellom de enkelte leiligheter.

§ 8 Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet ha for øyet at bebyggelsen far en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt eller tomtegruppe får en harmonisk utforming.

§ 9 Bygningsrådet kan -når særlige grunner foreligger -tillate mindre avvik fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av gjeldende lover og vedtekter.

Bygnings- og reguleringssjefen i Horten, den 22. august 1978

Ivar Bull Bauck

FREMLAGT
7 [illegible] 1978
i HORTEN

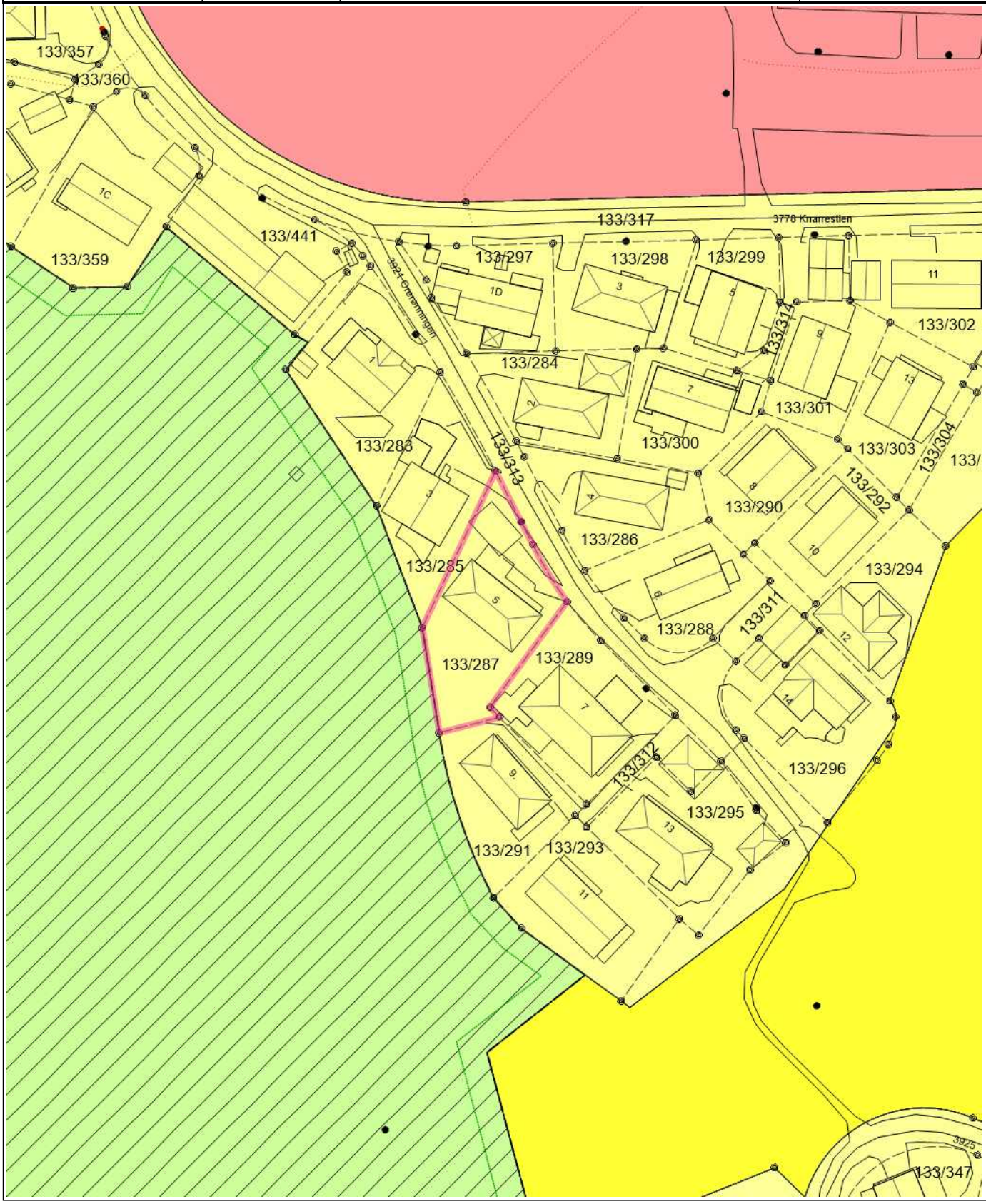
FREMLAGT
31 AUG. 1978
i HORTEN
BYGNINGSRAD

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 287	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orerønningen 5 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

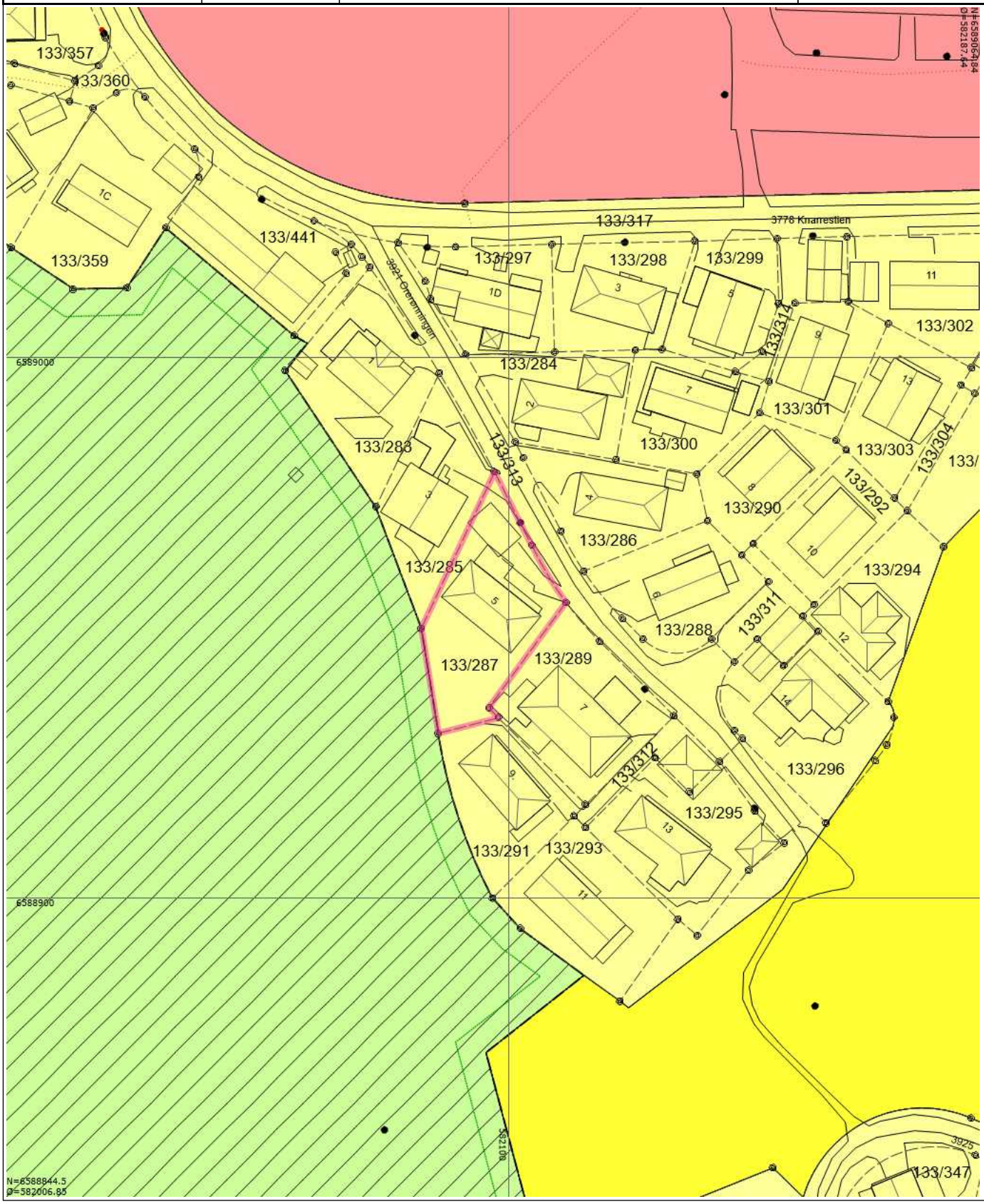
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Markagrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 287	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orerønningen 5 3189 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

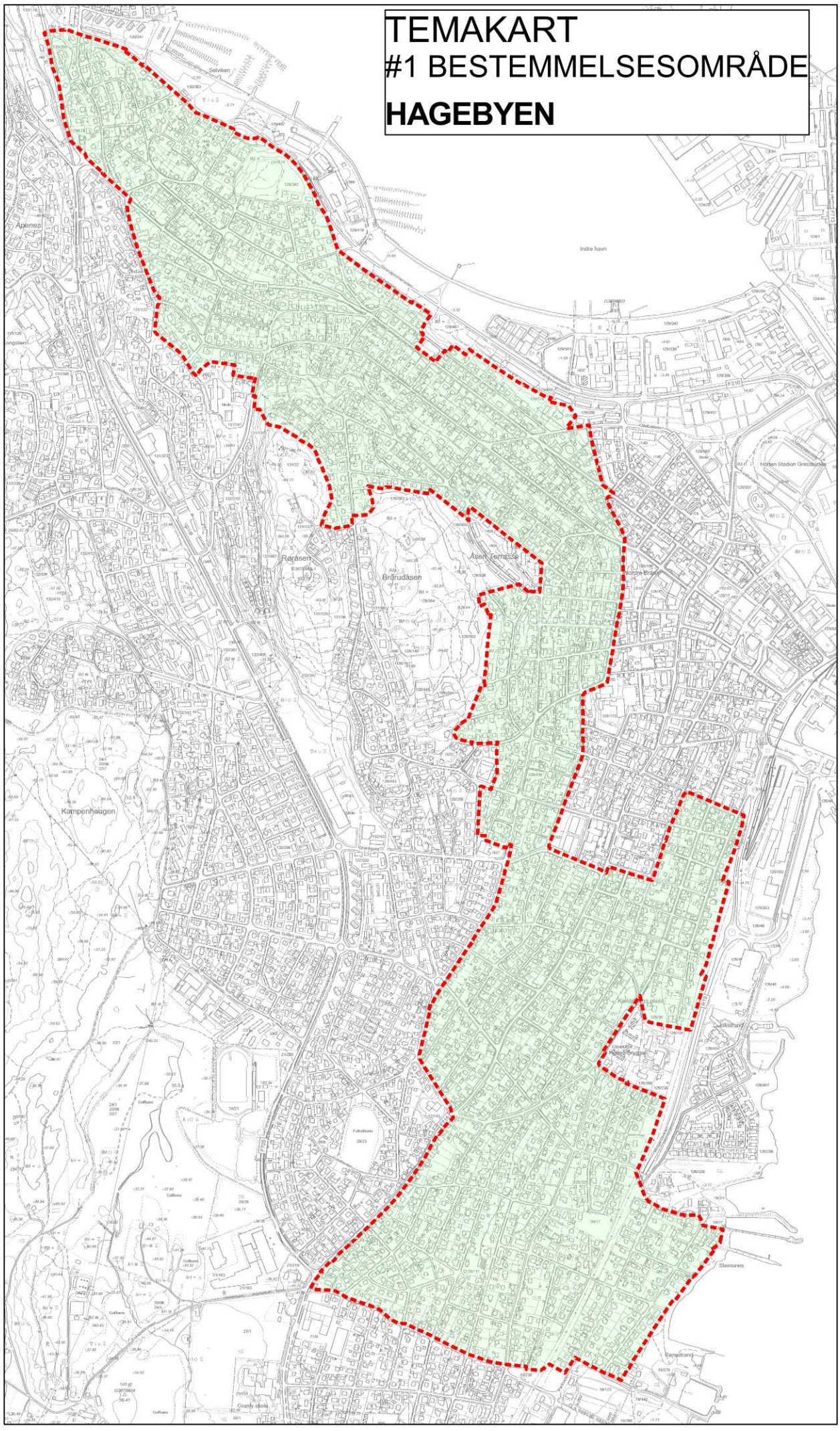
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Markagrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN

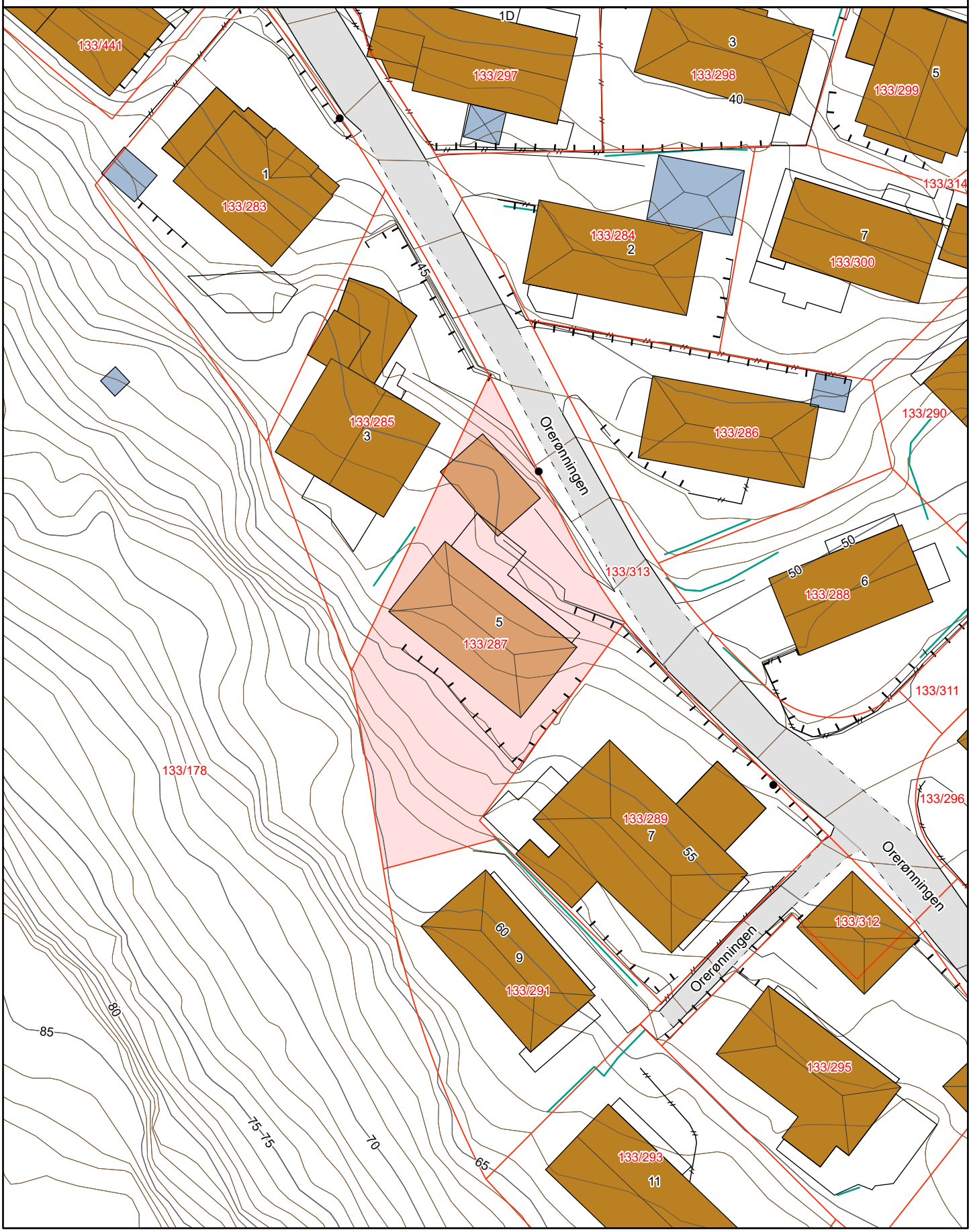


Oversiktskart

Adresse: **Orerønningen 5, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/133/287/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 691 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.06.2026

N



Matrikkelkart

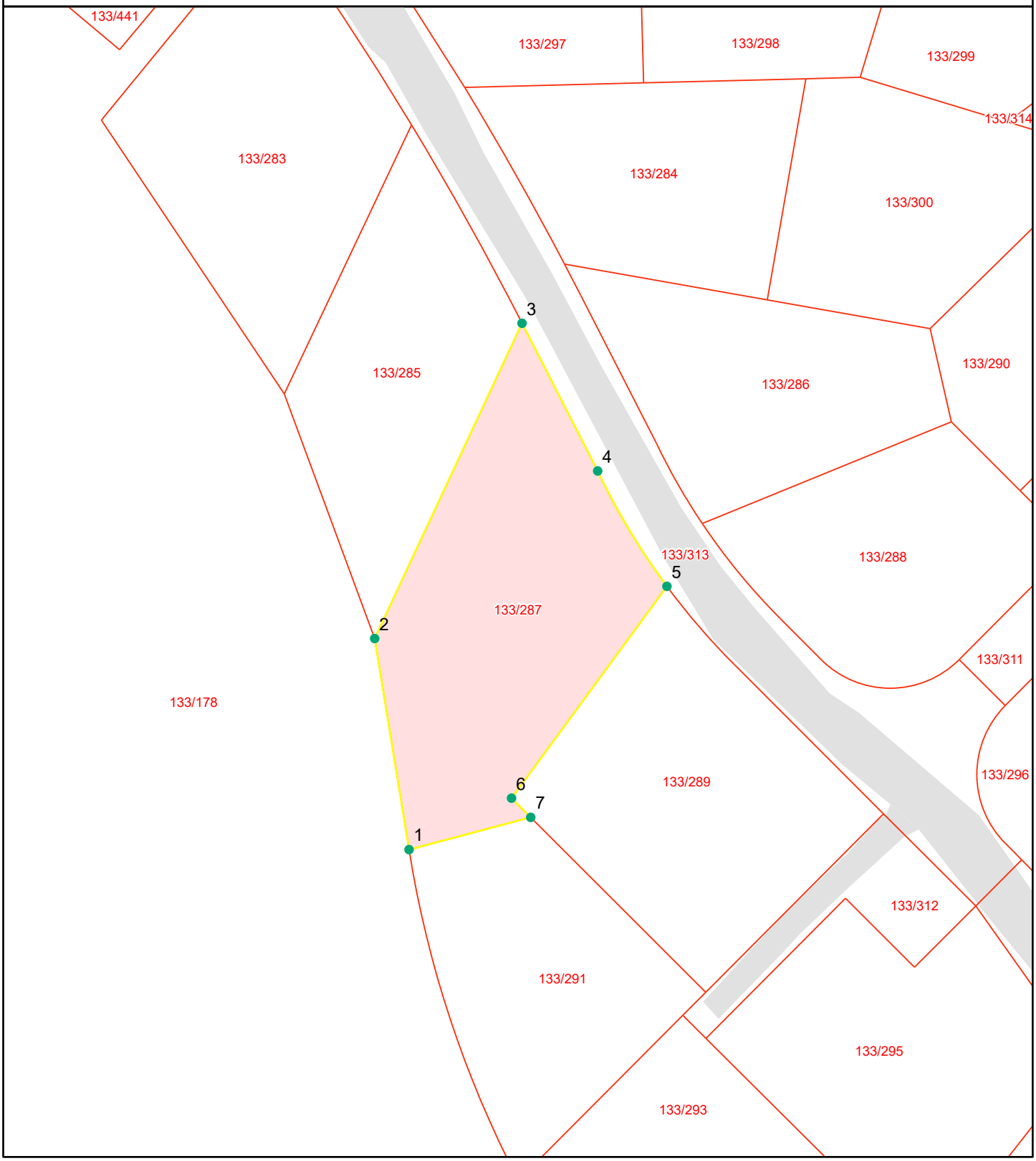
Adresse: **Orerønningen 5, 3189 Horten**
Gnr/bnr: **3901/133/287/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 691 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.06.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588930.42	582086.93	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	19.72	0
2	6588949.87	582083.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	32.1	0
3	6588978.92	582097.36	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	15.31	0
4	6588965.31	582104.34	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	12.43	62.825
5	6588954.68	582110.73	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	13	24.24	0
6	6588935.16	582096.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	2.5	0
7	6588933.39	582098.16	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	11.62	0

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

Dato: 10.06.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	133	Bruksnr.	287	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Orerønningen 5						

	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: 31.05.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	1518,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	513,-

Tilleggsopplysninger:

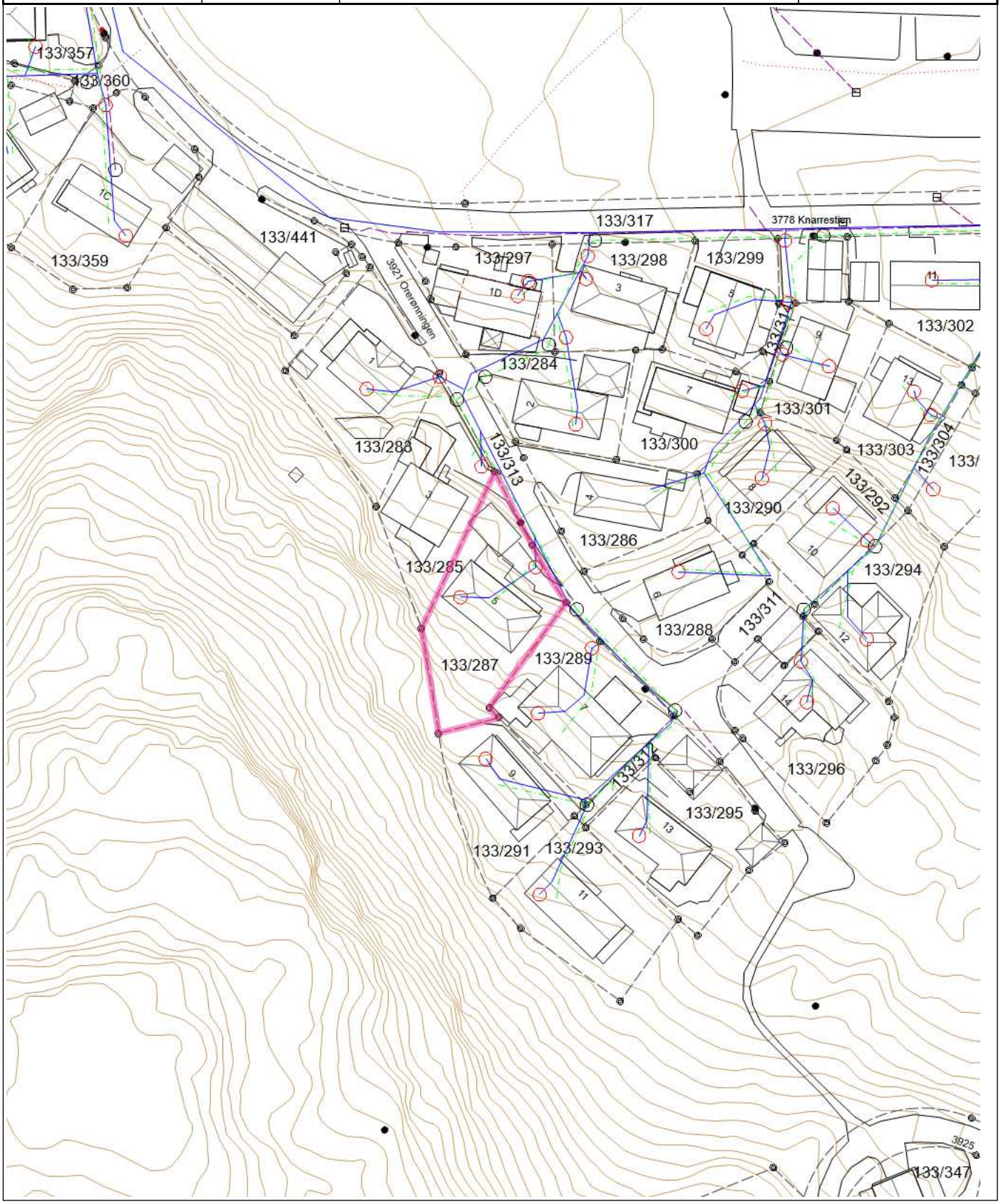
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 287	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orerønningen 5 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kran
- Kum - annen eier
- Sluk
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Høydekurve

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/133/287/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

Utskrift av eiendomsinfo

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: ORERØNNINGEN 5
- Etableringsdato: 10.2.1981
- Beregnet areal : 691
- Oppgitt areal: 692
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Andel i fellesareal
  - 1/10-del av 133/441/0/0
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 161753475
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Massivregistrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 161753483
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Bruksenheter
    - Etasjer
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Massivregistrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Ørerønningen 5				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	27.4.81	27.5.81	
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
E.G. Olsen		Ørerønningen 5		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Fred Sjuve		Barlindveien 10		42704
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Fred Sjuve		Barlindveien 10		

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

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Utvendig trapp mangler (fasade vest/dør må sikres.)
2. Rekkverk balkong mangler.
3. Lufting av kloakk må over tak
4. Lufting av bad og kjøkken må over tak.
5. Rekkverk av innvendig trapp må påsettes.
6. Terrasse-gulv mot syd må tekkes
7. Kjeller gjøres ferdig.
8. Murer pusses utvendig
9. Vann/kloakk må godkjennes av vannverkskontrollør.
10. Fyringsanlegg må godkjennes av feiermester.
11. Husnummerskilt.

Arbeidet må være utført innen: 14 dager.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Horten,	8.3.82	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-133/287/0
Adresse
Orerønningen 5
3189 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 13.02.23 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	25.04.24	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/5119
Dokumentdato	13.02.2023
Kontrolldato	13.02.2023
Saksbehandler	Kristian Jul Pedersen

GEORG ERIK OLSEN
ORERØNNINGEN 5
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Orerønningen 5, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 13.02.2023

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: GEORG ERIK OLSEN
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

Formål
Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Kristian Jul Pedersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 32**.

Med vennlig hilsen

Kristian Jul Pedersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 22°

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

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

F.kap. 54:3 Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type)

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1. veiledningens hefte henv.nr.

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☒ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) Ømki

☐ Annen utførelse (beskriv)

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning

☐ Annet (beskriv)

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdelers brenntekniske klasse ☐ dørenes brenntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☒ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Horten.
Horten.

29.04.81
511

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Orerønningen.. 5. Horten.				

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
E.G.Olsen.	Bjørnestien. 13. Horten.	

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

Skriv ikke her

Bl. § 93
F.kap. 14

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv)

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14
Bl. § 94.3
F.kap. 51 og 52

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☒ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

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

Horten. (Sted) den 27 / 4 19 81

E.G.Olsen. (Byggherrens underskrift) Bjørnestien. 13. Horten. (Adresse) (Telefon)

VESTFOLD-HUS
FRED SKIVE-HORTEN

Vestfold-Hus a/s. (Anmelders underskrift) Sørlindveien. 10. Horten. (Adresse) 42204. (Telefon)

K.blankett 51 01 (Formularbeskyttet)
Enerett Kommunalforlaget A/S Oslo

E. B. A/S. Otta

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 — **Reguleringsplan og bestemmelser**
Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Bl. §§ 62-64 — Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 — **Minste avstander fra det planlagte bygg**
Til nabogrense 4 m Til midte av vei m

F.kap. 26 — Til annen bygning på samme tomt m
☒ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55 — **Bebyggelsen**
Bebygget grunnareal for eldre bygg m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 100 m²
Sum bebygget grunnareal 100 m²
Antall etasjer 1 Antall leiligheter 1
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 100 m²

Bl. § 66 — **Atkomst**
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☒ Kommunal veg
☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 — **Vann og kloakk**
Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg
Annen (beskriv)
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2 — Kloakkavløp tilknyttes
☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg
Det skal installeres ☒ vannklosett
☐ Annet (beskriv)
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 — **Bygningens innretning**
Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate
☒ romhøyde ☒ romvolum ☒ bodareal

F.kap. 56 — ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 — **Byggegrunn, drenering og overvann**
Grunnen består av ☒ fjell ☒ grus ☐ sand ☐ leire
☐ annet (beskriv)

F.kap. 42:5 — Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☒ rør
Drensvann føres til ☒ offentlig avløpssystem ☐ terreng

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

F.kap. 42: 1-3 — **Fundamentering**
☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv)

Skriv ikke her

F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3 — **Kjellergulv, gulv på terreng**
☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under
☐ Trebjelkelag med luftrom under
☐ Annen utførelse (beskriv)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☒ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3 F.kap. 54:3 — **Kjelleryttervegger**
☐ Betong ☐ Betongblokk ☒ Blokk av lettaggregatbetong
☐ Annet (beskriv)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☒ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55 — **Yttervegg, dør og vindu**
Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)
Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag
☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total yttervegg flate).

F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55 — **Skillekonstruksjoner mellom leiligheter**
Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse er angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41 — **Etasjeskiller og balkong**
Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type)
☐ Annet (beskriv)
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type)
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte henv.nr.
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

E.G. Olsen
Orerønningen 5

3190 HORTEN

Ark. 511 WL/ilb

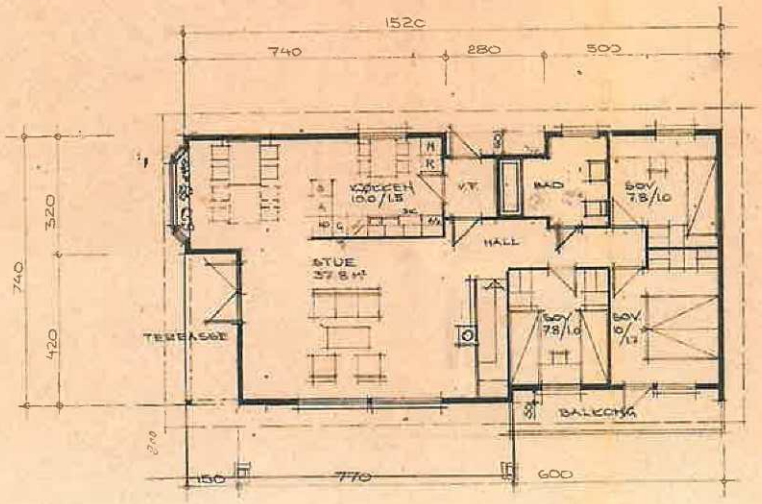
VEDR:. FORANDRINGER PÅ HUSTEGNINGER ETTER GODKJENNING.

Viser til samtale med E.G. Olsen angående små praktiske forandringer på anmeldt hus på Orerønningen 5.

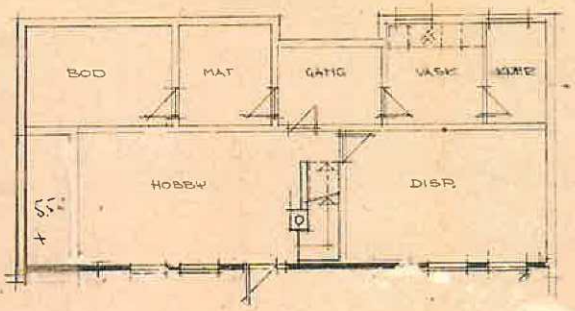
1. -Utvide kjeller mot syd i husets fulle lengde.
2. -Kjellervinduer mot syd til størrelse 99X99.
3. -Forandre grad på sperrefot, så mye at det ikke kommer i konflikt med godkjent grad for takstein.

Bygningssjefens kontor i Horten, den 05.11.81

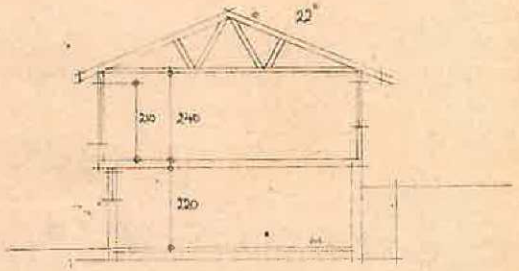
Willy Lehmann
bygn.kontr.



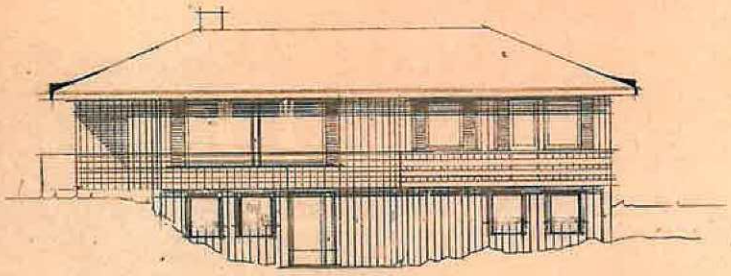
PLAN 1. ETG.
BOLIGPLATE: 97.2 M²
LEIEAREAL: 95.0 M²

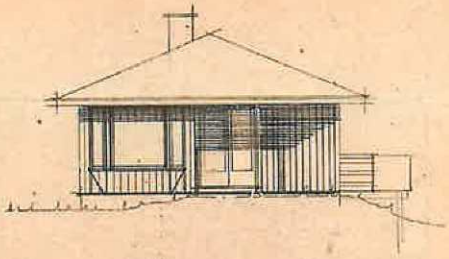


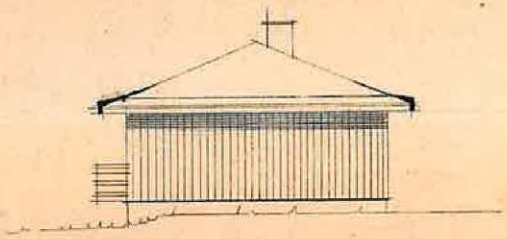
KJELLER

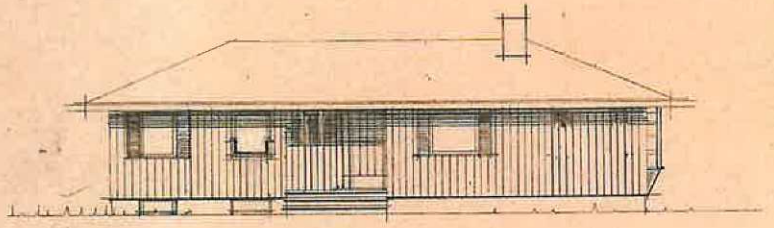


SNITT



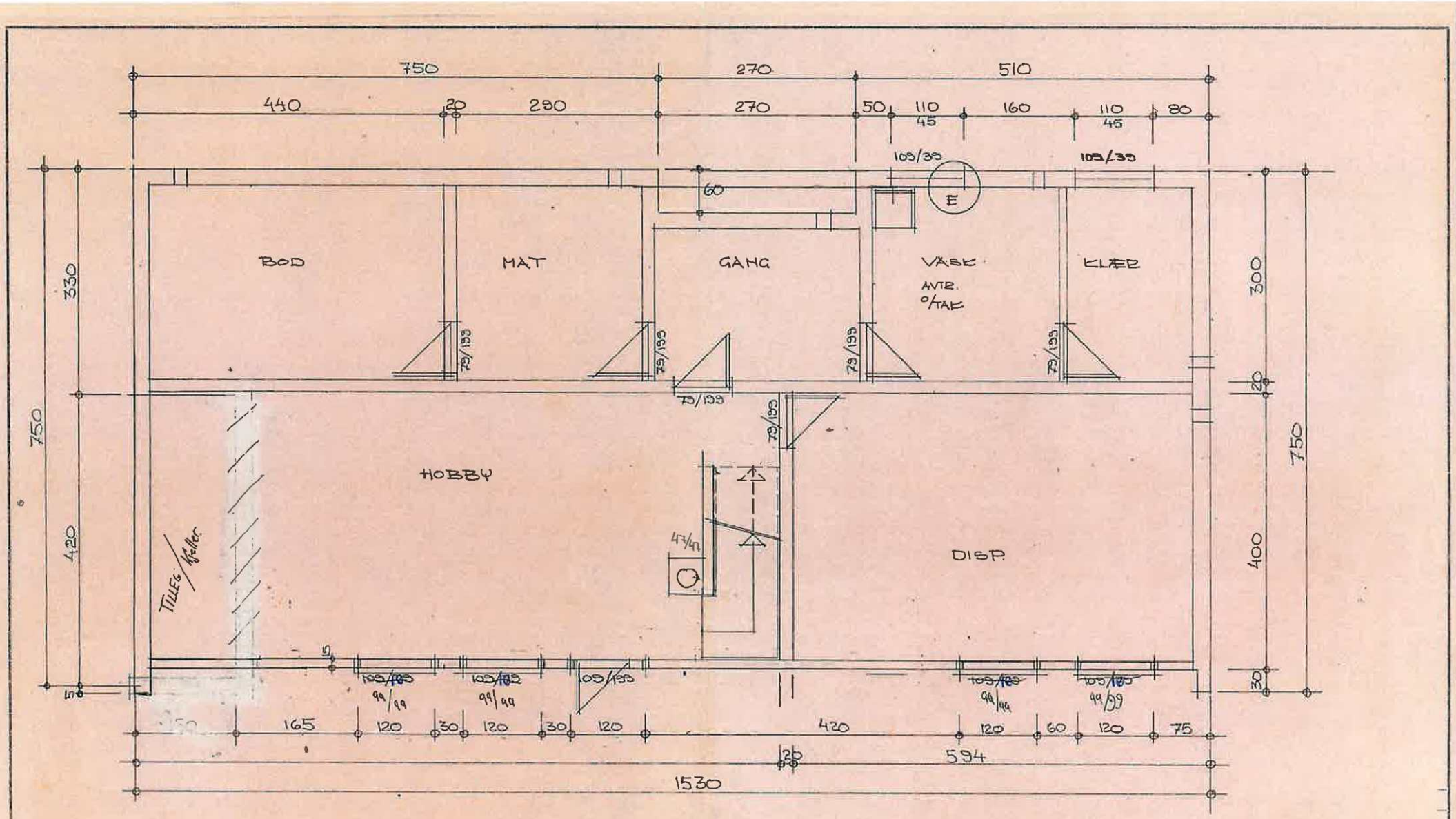






Godkjente tegninger levert 15/1-81 OK

Dato: 24.4.81 REV. 20.8.81	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100
TYPE 81 A-1			
GEORG ERIK OLSEN		Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning	Beregning		



TYPE 81A-1

Rev. 21.8.81

GRUNNMUR	Målestokk 1:50	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
G.E. OLSEN			
	Erstattet av:		

A.S Tegnkont. A.3.

E.G. Olsen
Orerønningen 5

3190 HORTEN

Ark. 511 WL/ilb

VEDR:. OPPFØRING AV TERASSE I FRONT AV HUS MOT ØST.

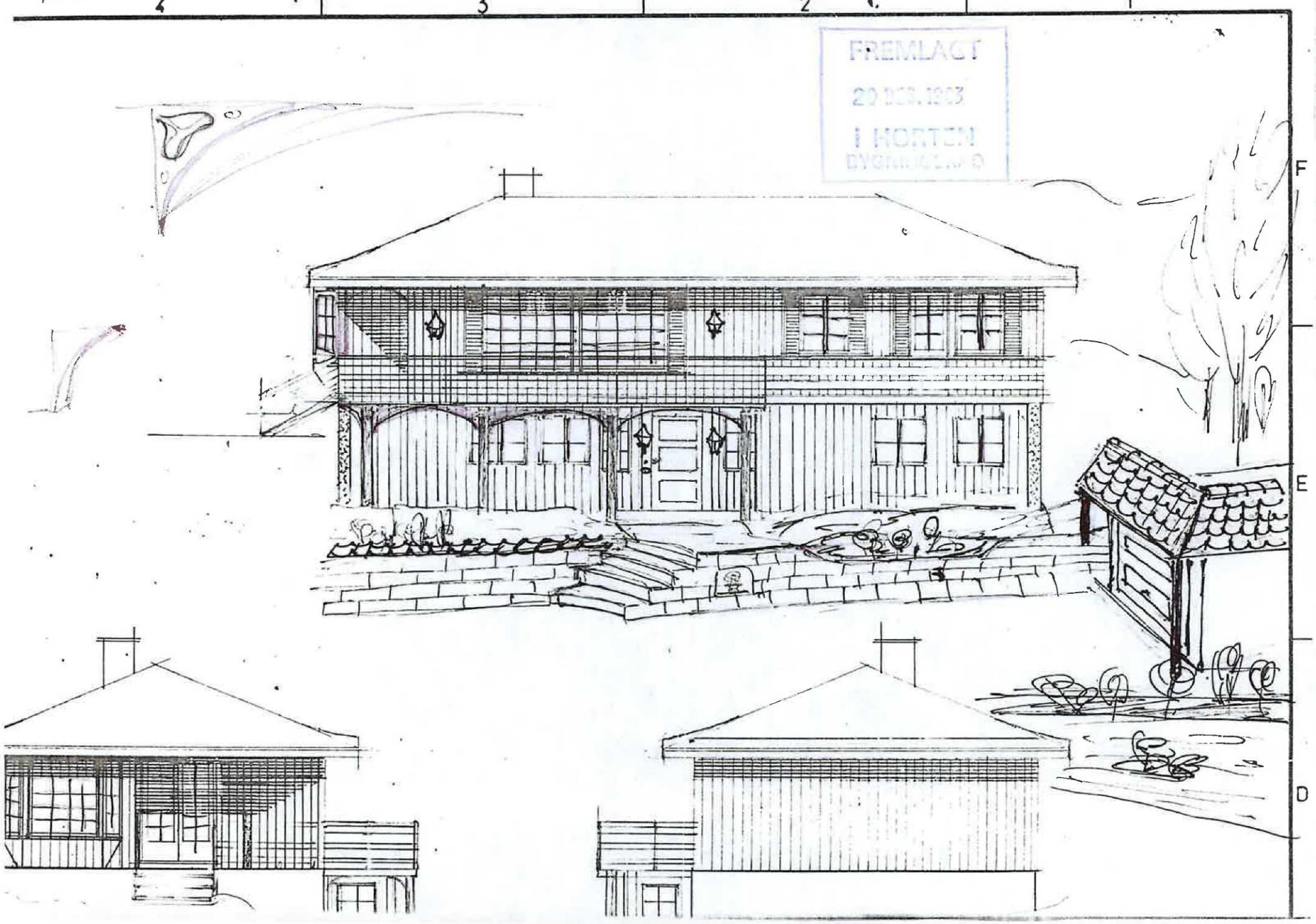
Viser til samtale med E.G. Olsen og F. Sjuve.angående terrasse på Orerønningen 5 - fasade øst.

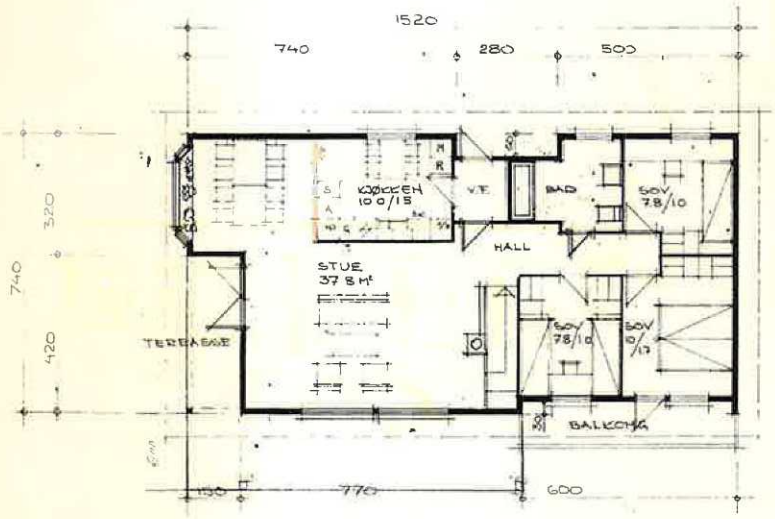
Og vidreføre terasse i hele husets lengde, samtidig og trekke terrassen 2 m utfra huskropp med opplegg på fundamenterte (frostfri) søyler.

Bygningssjefens kontor i Horten, den 18.11.81

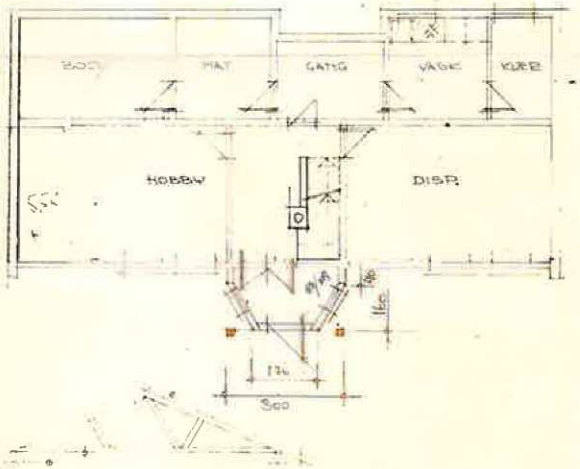
Willy Lehmann
Bygn kontr.

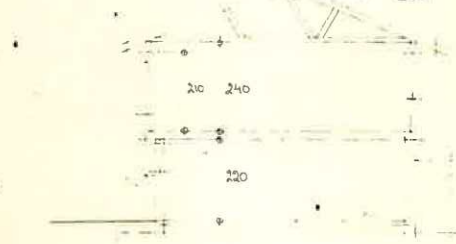
FREMLAGT
20.03.1993
I HORTEN
BYGNINGSRÅD

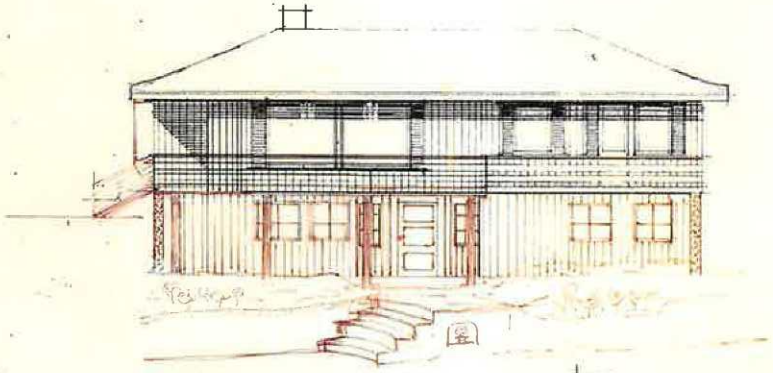


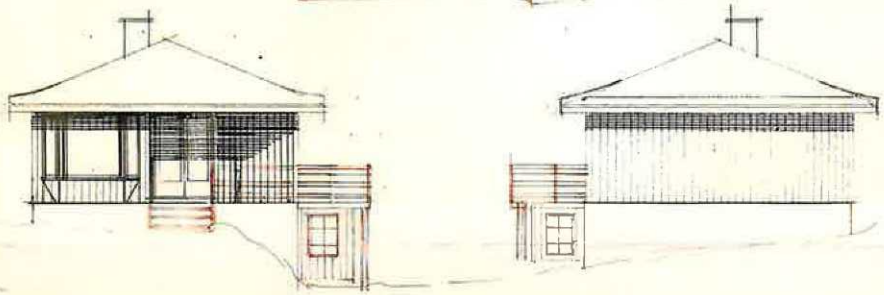


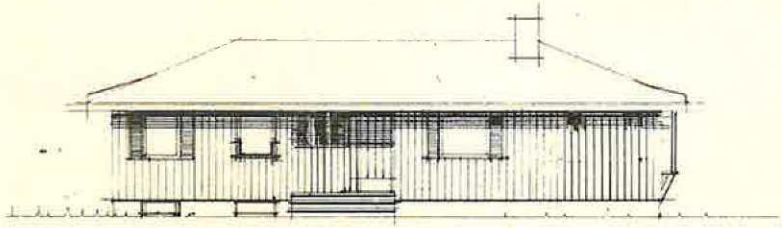
PLAN 1. ETG.
BOLIGFLATE: 97,2 M²
LEIEAREAL: 95,0 M²











FREMLAGT
29 SEP. 1982
i HORTEN
BYGNINGSRÅD

Sluttbehandlet tegninger datert 1.82 OK

Dato	Konstr. Tegnet	Godkjent	Målestokk	
24.4.81			1:100	TYPE 81 A-1
REV. 20.8.81				

GEOEG ERIK OLSEN

Erstatning for	Erstattet av

Hefte-Måling | Retegning

Georg Erik Olsen
Orerønningen 5
3190 Horten

FREMLAGT
20 DES. 1983
I HORTEN

Ark 511 GG/wb

ORERØNNINGEN 5, GARASJE

Bygningssjefen har mottatt tegninger for bygging av garasje på eiendommen. Før disse kan behandles må det foretas nabovarsling, og søknadskjema må fylles ut og returneres til bygningssjefens kontor.

.//: Nødvendige skjemaer er vedlagt.

Bygningssjefen i Horten, den 17. oktober 1983

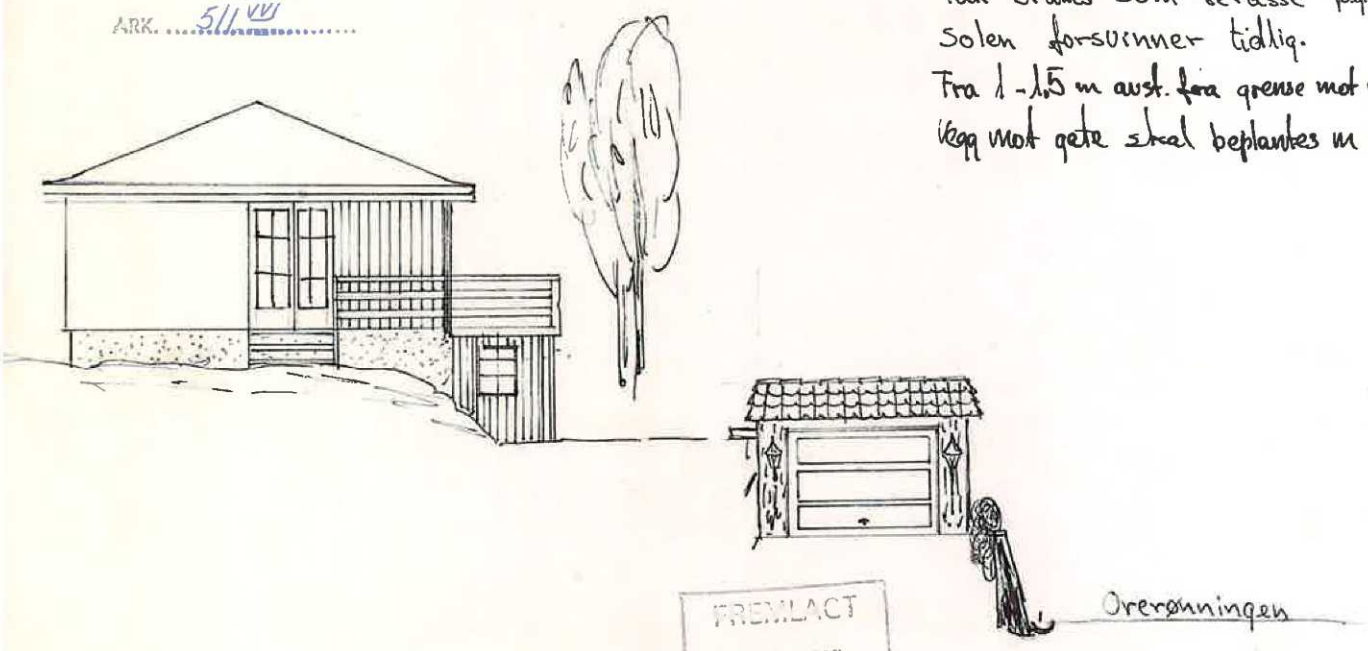
Ivar B. Bauck

Saksbehandler: G. Gartmann

Forslag garasje Ørerønningen 5

- Kombinert garasje. redskaps og sykkelstall
ca mål 4 x 6 m.
Utført i tre. og Leca.
Tak brukes som terrasse pga. at solen forsvinner tidlig.
Fra 1 - 1,5 m avst. fra grense mot vei
vegg mot gate skal beplantes m Vilvenn

BYINGENIØREN OG BYGNINGSSJEFEN
I HORTEN
12. 10.
ARK. 5/11 VVI



Ørerønningen

FREMLAGT
20 DES. 1993
I HORTEN
BYGNINGSSJEFEN

Jørg E. Aalen
Ørerønningen 5 Tlf 45388

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00286528	22.06.2026	141260127

Ident
1981/2900/28

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dok. avg. kr. 220.-

DAGBOKFØRT
17 JUN 81 02900
SORENSKRIVEREN I HORTEN

SKJØTE

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

..... GEORG-ERIK OLSEN ..... født 191244 [redacted] ..

tomta ... ORERØNNINGEN 5 ..... i Horten stor ifølge

oppmåling .. 692,0 ..... m². ~~Til tomta ligger som fellesareal ideell~~

~~..... av .....~~ ..... Salgssummen er kr. 13.840,- .....

kroner ..trettentusenåttehundreogførti 0/100 .....

som er avgjort på omforenet måte. I tillegg kommer refusjoner for vei, vann og kloakk.

Selgeren betaler alle salgs- og skjøtningsomkostninger.

Overdragelsen skjer på flg. vilkår:

1. Kjøperen kan ikke før tomta er bebygd med ferdig bolig overdra den til andre uten med kommunens samtykke.
2. Byggearbeidet på tomta må være igangsatt innen 1 1/2 år etter fordelingstidspunktet (såle/grunnmur igangsatt). Blir ikke dette vilkår oppfylt, går tomta tilbake til kommunen på samme vilkår som ved tildelingen.
3. Byggearbeidet må være fullført slik at midlertidig brukstillatelse kan gis innen 3 år etter fordelingstidspunktet for tomta. Blir ikke dette vilkår oppfylt kan kommunen kreve tomt med bygg under oppføring avstått. Byggearbeidet etter takst, tomten som fastsatt under pkt. 2
4. Kjøperen er solidarisk ansvarlig med eierne av Orerønningen 1,2,3,7,9,11,13 og Knarrestien 1. og 3... om drift og vedlikehold av felles vann- og spillvannsledninger tilkoplet kommunale ledninger i Knarrestien.
5. ~~Kjøperen er solidarisk ansvarlig med eieren av Knarrestien/Orerønningen ..... om drift og vedlikehold av fellesareal for adkomst og garasjer.~~
6. Kjøperen plikter - uten erstatning - å finne seg i at ledninger/kabler for elektrisitet, telefon og radio/TV blir lagt over tomta. Eierne av disse ledninger/kabler har rett til å utføre vedlikehold og fornyelse av sine ledninger/kabler over kjøperens eindom uten å måtte betale ulempeserstatning.
7. Tomta blir å bebygge i samsvar med de byggeregler og vedtekter som gjelder for strøket.
8. Kjøperen er tilpliktet å tilknytte felles kabelanlegg for radio/TV. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner på eiendommen.
9. Kjøperen overtar alt eventuelt gjerdehold mot kommunens eiendom som eventuelt grenser til tomta.

Horten, den ...15. juni ..... 1981.

Ragnar Kristen ....

Ordfører Rådmann

Foranstående vilkår vedtas:

Ivar E. Olsen .....

Notater