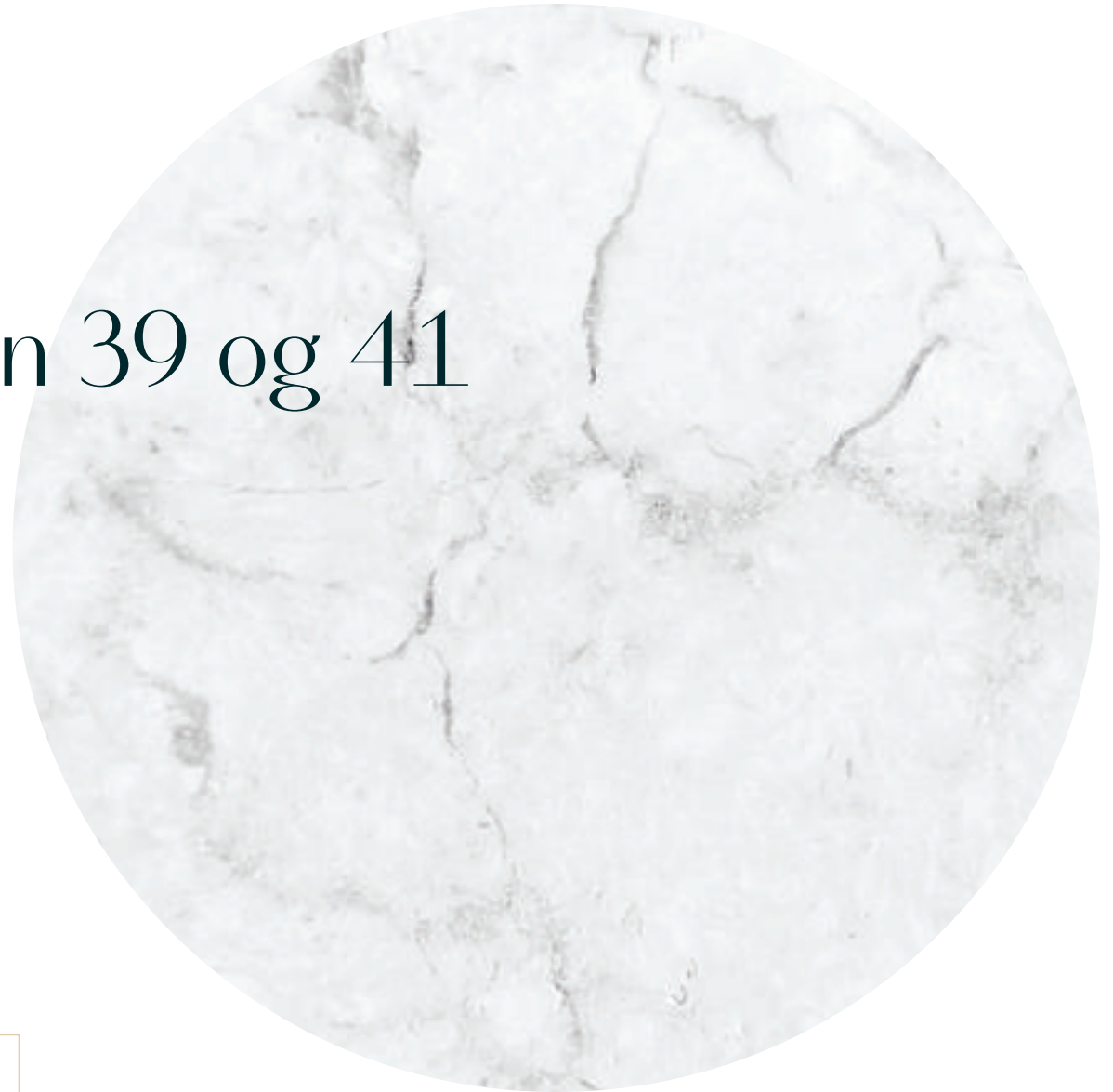


Ollebakken 39 (og 41)



Velkommen til

Ollebakken 39 og 41



Salgsoppgaven produsert 22. april 2025

Ettertraktet og sjarmerende!

Vakker og sjarmerende eiendom med to nydelige eneboliger og en oase av en bakgård med sommerstue! En sjelden mulighet!

Prisantydning	7 600 000,-
Omkostninger	191 350,-
Totalpris	7 791 350,-
BRA-i	219 kvm
Totalt BRA	254 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1855
Megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no




39
41



Kort fortalt

- Velkommen til Ollebakken 39 & 41!
- En vakker og sjarmerende eiendom i et attraktiv og sentrumsnært villastrøk. Det er fjordutsikt og gangavstand til både barneskole, dagligvare, bussholdeplass og til sentrum.
- Eiendommen består av to separate eneboliger med felles nydelig hagetomt som oser av sjarme og idyll! Her er det brostein, to store terrasser med skiferfliser, ett av Hortens største og eldste pæretre og en sjarmerende sommerstue!
- Hovedboligen er en særdeles vakker sveitservilla fra 1855. Sideboligen ble oppført i 1988 har alt på ett plan og fungerer som generasjonsbolig. Egner seg også til utleie da den har egen inngang og egen strømmåler.
- Velkommen til en sjelden og nydelig eiendom som må oppleves!

Arealer og innhold

BRA-i:	219 kvm
BRA-e:	35 kvm
Totalt BRA:	254 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse

Enebolig - hovedhus
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, gang, toalettrom, kjøkken og to stuer.
BRA-e: 12 kvm. 3 boder.
Total BRA: 87 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang, kontor, bad/vaskerom, to soverom og garderobe.
Total BRA: 57 kvm.

Enbolig nr. to
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom og bod.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasseareal.

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Gang, bod, soverom og uinnredet loft.
Total BRA: 26 kvm.

Hagehus
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. To stuer.
Total BRA: 23 kvm.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet




SECTOR
ALARM












MAGNUM








DAVID YARROW








EYES WIDE OPEN!
100 Years of Leica Photography





















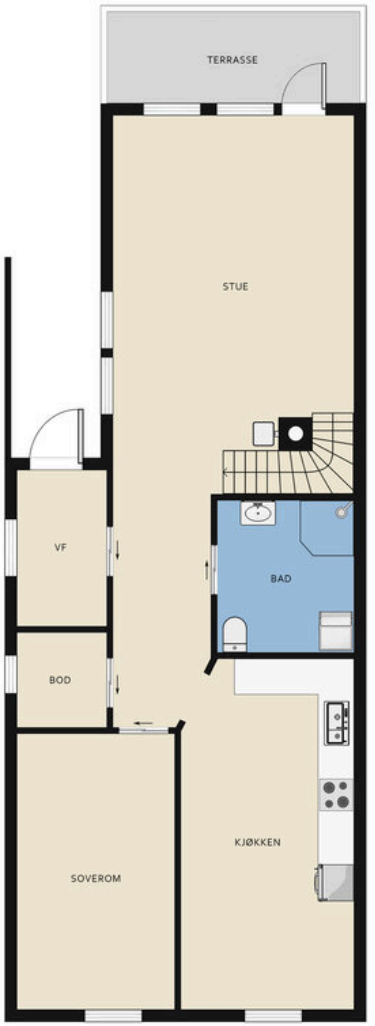






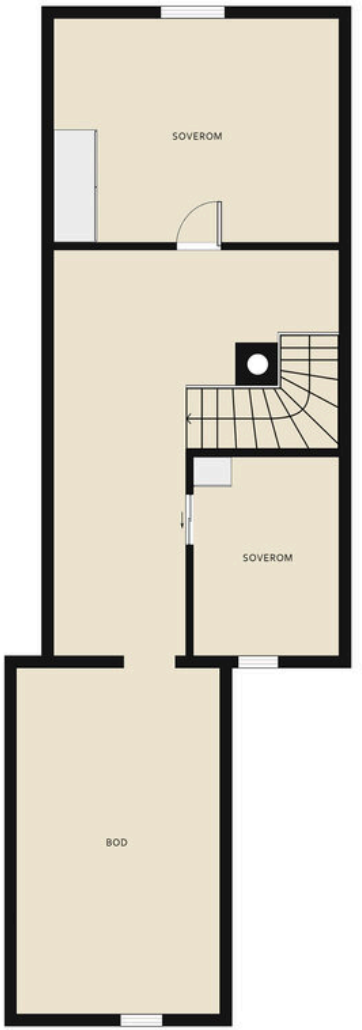



Ollebakgt.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet








SALT





























Informasjon

Ollebakken 39 (og 41)

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0062/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Ollebakken 39 (og 41), 3181 HORTEN
Gnr 129, bnr 328 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Selger
Nina Beathe Børresen

Kjøpesum og omkostninger
7 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
190 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
191 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
210 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 791 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 810 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1855

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 219 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 254 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
Enebolig - hovedhus
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré, gang, toalettrom, kjøkken og to stuer.
BRA-e: 12 kvm. 3 boder.
Total BRA: 87 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang, kontor, bad/vaskerom, to soverom og garderobe.
Total BRA: 57 kvm.

Enbolig nr. to
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom og bod.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasseareal.

2. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Gang, bod, soverom og uinnredet loft.
Total BRA: 26 kvm.

Hagehus
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. To stuer.
Total BRA: 23 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Sidebygningen er plassert mindre enn 8 meter fra enebolig på egen tomt. Da bygget ble oppført var det andre tekniske krav til brannforebygging og boligen tilfredsstiller ikke skjerpede krav til inndeling i brannceller etter dagens regler. Det ligger utenfor en tilstandsrapport å undersøke og vurdere dette nærmere.

Innhold

En sjarmerende og idyllisk bakhage som virkelig må oppleves! Her er det nydelig brostein, heller, prydbusker og trær. Det er to store terrasser med skiferfliser, ett av Hortens største og eldste pæretre og flere blomsterbed.

Standard

Velkommen til Ollebakken 39 & 41!

En vakker og unik eiendom i et attraktiv og sentrumsnært villastrøk. Det er fjordutsikt og gangavstand til både barneskole, dagligvare, bussholdeplass og til sentrum.

Eiendommen består av to separate eneboliger med felles nydelig hagetomt som oser av sjarme og idyll! Hovedboligen er en særdeles vakker sveitservilla oppført i 1855. Sidebygningen/den minste eneboligen ble oppført i 1988, og har alt på ett plan og fungerer flott som en generasjonsbolig, hjemmekontor eller som utleiebolig da den har egen inngang og strømmåler.

Hovedboligen (Ollebakken 39) inneholder:

Entré
Eneboligen har et vakkert inngangsparti med klassiske utskjæringer, originalt smijernsrekkverk og grantittrapp, samt fine plassbygde sittebenker. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med hvitmalt panel på veggene og enstavs laminat på gulvet. Her er det plass til knaggrekker og skohyller, og entreen ligger i tilknytning til et separat wc-rom.

Kjøkken
Kjøkkenet er selve hjerte i boligen! Her har man en nydelig original tømmervegg, en flott grue og plass til langt spisebord! Det er en klassisk og herskapelig innredning fra Drømmekjøkken med profilert innredning med heltre benkeplate. Stekeovn med koketopp, oppvaskmaskin og stort kjøl/fryse-skap medfølger. Deler

av innredningen er også fra Ikea.

Stue og bibliotek
I første etasje ligger stuen og biblioteket i dels åpen løsning, og fra stuen er det åpent videre inn til spisestuen. Både stuen og biblioteket har gyllent parkettgulv, og veggene og himlingen er hvitmalte. Det er downlights i biblioteket, og i stuen er det en oppmurt, vakker peis med innsats. Dagslyset strømmer inn via store, klassiske vinduer og skaper en luftig atmosfære i hele første etasje. Det er bokhyller/skap fra gulv til tak i biblioteket som medfølger. I denne stua er det også plass for godstoler med utsikt mot indre havn. Det er en flott to-fløyet dør til dagligstuen, og takhøyden er på 2,80 meter, noe som også fir rommene et lyst og herskapelig preg.

Bad/wc/vaskerom og wc-rom
Boligen inneholder et bad/wc/vaskerom og et wc-rom. Badet ligger ved soverommene i 2. etasje, og har en kombinasjon av hvite fliser og hvitmalt panel på veggene, samt beige fliser på gulv med gulvvarme. Det er downlights i himlingen, og rommet har mekanisk avtrekksvifte på veggen.

Baderomsinnredningen har mørke, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, to høyskap og et dobbelt speilskap med belysning. Videre er badet utstyrt med et toalett og et klassisk badekar med dusjarmatur. I en egen nisje i rommet er det opplegg og plass for vaskemaskin. I hendig tilknytning til entreen i første etasje er det et separat wc-rom

Soverom og garderobe
Det er to gode soverom og et kontor, og alle ligger samlet i 2. etasje. Hovedsoverom med eikeparkett, skyvedørsgarderobe, nyere vinduer og flott utsikt mot fjorden fra senga. På innsiden av hovedsoverommet finner vi to sammenhengende rom (soverom og kontor) - disse rommene har også adkomst via badet og videre til trappegangen. Det romslige og flislagte badet ble innredet i 2007. Badet er delvis avdelt med egen "vaskeavdeling" med skyllekum og opplegg for vaskemaskin og trommel. På det romslige badet er det wc, badekar med løveføtter, dusjnisje med glassdør/glassbyggerstein, samt pen innreding i eik med servant, speil og belysning.

Det er en kjeller under deler av huset med adkomst via kjellerlem fra gårdsplassen - takhøyde ca. 1,80 meter.

Den minste boligen (Ollebakken 41) er på ca. 87 kvm, og inneholder: entré, bad, bod, soverom, kjøkken og stue i første etasje, samt to rom i 2. etasje og et stort lagringsloft.

Adkomsten er overbygd og sjarmerende, og i entreen er det plass til knaggrekker og skohyller. Stuen er lys og luftig med peisovn, og rommet har utgang til en skiferlagt markterrasse av god størrelse. Kjøkkenet har et herskapelig og klassisk design med innredning i lyse, profilerte fronter og med en solid heltrebenkeplate og en stor, dobbel oppvaskkum i hvitt porselen. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og benkebelysning, samt opplegg for oppvaskmaskin og nisje for komfyr. Badet er helfliset, samt utstyrt med mekanisk avtrekk og elektrisk gulvvarme. Innredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et speilskap med belysning. Videre har badet et toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Det er ett stort og fint soverom i 1. etasje med plass til seng og garderobeskap.

2. etasje ble nyinnredet i 2015 og består av: gang med skråtak, ett soverom med "åpen" himling og stort vindu. Til sutt i denne etasjen finner vi et mindre rom med

plass for dobbeltseng (dog ikke forsøkt omsøkt og godkjent som soverom). I denne etasjen er det også et stort og godt lagringsloft.

I hagen/gårdsrommet er det også en sjarmerende og delvis original sommerstue med flislagt gulv og panelte vegger og tak. Det er grue/peis og god plass for et skikkelig langbord. Denne nydelige stuen forlenger utesesongen i begge ender. Det er også egen lekestue for barn og barnebarn - kan kan også fungere som ekstra gjesterom om sommeren.

Det er også tre uteboder for redskap, trillebår m.m. på siden av hovedhuset mot øst.

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

Velkommen til en sjelden og nydelig eiendom som må oppleves!

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i eget, stenbelagt gårdsrom.

Modernisering og påkostninger

Det er gjort følgende oppgraderinger:
- Ny varmtvannsbereder og vannstoppere, i Ollebakken 39, fra 2021.
- Toaletter, dusjgarnityr og blandebatterier fra begge boligene er også skiftet i 2021, med unntak av toalett på hovedbad i nr 39.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Energitec AS Skiftet ut to toaletter, dusjhoder, armaturer, i perioden jeg har eid huset. Dokumentasjon i Boligmappa. I Boligmappa ligger det også en faktura på ny benkebereder, i Ollebakken 41, fra 15.09. 2016. Utført av Bjørn Gregersen AS, bestilt av tidligere eier.

- Varmeøkonomi AS har installert ildstedene i begge husene.

- Det er utført vedlikehold av elanlegg i 2021 av Nilsen Elektro AS.
- Installasjon av ny Daikin Stylus varmepumpe i 2023 samt opplegg til varmepumpe via sikkerhetsbryter av Varme Kjølesystemer AS.
- Isolert kabel til tidligere utendør jacuzzi i koblingsboks slikt at denne skal kunne brukes igjen - utført av Nilsen Elektro AS.
- Nilsen Elektro sjekket anlegget i begge hus i 2021. Dokumentasjon i Boligmappa.
- Riss/sprekker i flisfuger, samt overgang gulv/vegg i dusj.
- Noen vinduer, i nr 41, bør skiftes ut pga råteskader.
- Nilsen Elektro 2023. Strømløst stikk utendørs. Feilsøkt og spenningssatt.
- Skjevhet i gulv noen steder. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis noe riss og småsprekk.

- Horten kommune vil at rør som går ned i bakken, fra taknedløp, på utsiden av byggene, skal endres. Vannet fra takrennene skal da føres ut på eiendommen, og ikke ned i bakken. Man kutter av den nederste delen, og setter på en ny som fører vannet ut.

Bygningssakkyndig

Hans Holt;

Byggemåte

Boligeiendom beliggende i Ollebakken 39 og 41 i Horten kommune. Eiendommen inneholder to boliger og hagestue. Uteområdet er opparbeidet gårdsrom. Eneboligen er oppført 1855 og sidebygning er oppført 1988. Hagestue er av ukjent men eldre alder da bygningen har delvis vegger av tømmerkonstruksjon. Det har tidligere vært en jakusi på tomten. Det er ført fram strømkabel og el-punkt ved tidligere område.

Eneboligen fremstår normalt vedlikeholdt. Det er kjeller med lav himlingshøyde og inneholder boder. Inngang utenfra via kjellerlem og trapp. Første etasje har stue/kjøkken, stue og toalettrom. 2.etasje har soverom garderobe og bad/vaskerom.

Sidebygning har behov for renovering på flere områder. Det er påvist råte i vinduer, utvendig kledning. Bad/vaskerom må
regnes med og oppdatere/fornye. Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger.

UTVENDIG:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i stål. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft er besiktiget opp gjennom luke. Loftet mangler fastmontert loftstrapp/stige. Loft er ikke tilgjengelig. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass av type sidehengslede losholtvinduer. Vinduer fra 2014, 2016 og 2020. Bygningen har malt to- fløyet hovedytterdør med enkle glass. Betongtrapp til hovedinngang rekkverk i smijern. Utvendig trapp til kjeller.

INNVENDIG:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har synlige tømmervegger, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinpipe, åpen peis og peis med innsats. Det er lagt inn nytt røykrør i pipe. Ukjent tidspunkt. Det er utført tilsyn 26.02.2024 uten bemerkninger.
Rom under terreng har gulv av betong. Veggene har mur og gråsteinsmurer.
Hulltaking er ikke
foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp. Teppe i trinnene.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører fra byggeår og senere.

TOMTEFORHOLD:
Det er byggegrunn av leirholdige og løse masser. Dreneringen er fra 1855. Bygningen har grunnmur natursteinsmur/gråsteinsmurer. Opparbeidet hagetomt. Div. beplantning og hageanlegg. Brostein. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og ukjent alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon. klaffventiler i yttervegger.
- Det er installert varmepumpe.
- Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Plassert i kjeller.
- El skap med automatsikringer. 100 ampere hovedsikringer.
- Enkle røykvarslere.
- Brannslokkeapparat fra 2024.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.
Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Bygningsdeler som har fått TG3 - hovedhus:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert avvik på garderobe i 2. etasje. på mer enn 3 cm på skrå
av rommet.

Bygningsdeler som har fått TG2 -Avvik som kan kreve tiltak - hovedhus:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer - 2
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Drenering

Konstruksjoner som ikke er undersøkt - hovedhus:
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og ukjent alder. Det er
offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3 - sidebygning:
Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er råte i vindu 2. etasje mot nord/gårdsrom.

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist riss i flisfuger i dusj og løse fliser.

Bygningsdeler som har fått TG2 -Avvik som kan kreve tiltak - sidebygning:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet i nr 39 medfølger, samt integrerte hvitevarer i nr. 41.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Hovedboligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Sidebygning:
Det er mottatt et positivt vedtak fra Horten kommune på en prinsipiell søknad om rivning og gjenoppføring av sidebygningen til boligformål datert 23.04.1987.
Horten kommune opplyser at de ikke finner ytterligere dokumenter, tegninger eller vedtak på saken. Kommunen har uttalt at de anbefaler at tiltaket omsøkes, og også at det vil stilles krav om ansvarlig søker. Kjøper overtar ansvaret for dette.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Hovedboligen (Ollebakken 39) har følgende oppvarmingskilder:
- Det er installert varmepumpe i stue.
- Vedfyring i peis med innsats i stuen.
- Grue på kjøkkenet.
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Elektriske varmekabler i hele det flislagte gulvet på kjøkkenet, inkludert spiseavdeling mot tømmerveggen.

- Panelovner i enkelte rom.
- Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Plassert i kjeller.

Enebolig Ollebakken 41:
- Elektrisk gulvvarme i 1. etasje (stue, kjøkken og bad). Kanskje også på soverom i 1. etasje.
- Vedfyring i peisovn i stue.
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter.

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

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 37 536,-pr. 2025

De kommunale gebyrer inkluderer vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing.

Det tas forbehold om eventuelle endringer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 428 640,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 714 559,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 7591341

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier tegnet eget abonnement.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 595 kvm (Eiertomt)
En sjarmerende og idyllisk bakhage som virkelig må oppleves! Her er det nydelig brostein, heller, prydbusker og trær. Det er to store terrasser med skiferfliser, ett av Hortens største og eldste pæretre og flere blomsterbed. Tomten har høye vegger mot Vestre Braarudgate så her sitter man både usjenert og i le for vinden. I hagen/gårdsrommet er det også en flott og delvis original sommerstue med flislagt gulv, panelte vegger og tak - det er grue/peis og god plass for et skikkelig langbord. Den flotte stua forlenger utesesongen i begge ender. Det er også egen lekestue for barn og barnebarn - kan kan også fungere som ekstra gjesterom om sommeren.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen på kommunens kartgrunnlag viser usikre grenser mot Ollebakken. Dette er kjøpers risiko og ny grenseoppmåling

anbefales.

Adkomst

Fra Horten sentrum kan man enten følge Vestre Braarudgate fra Alfred Berg i Storgata - opp en liten bakke og rett frem. Eiendommen ligger da på høyre side av veien på hjørnet av Ollebakken og Vestre Braarudgate. Innkjøring fra Ollebakken. Alternativt kan man ta Torggata fra sentrum - fortsett forbi Kiwi og rett frem til krysset Ollebakken/Torggata. Her tar opp Ollebakken til venstre - eiendommen ligger da som siste hus på venstre side av veien. Boligen er merket med "Til salgs" skilt. Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Drømmer du om en bolig i et av Hortens mest ettertraktede og sjarmerende nabolag? Her får du det beste av to verdener – rolige omgivelser og kort vei til sentrum, med shopping, kafeer, kino og bibliotek rett i nærheten. En kjapp sykkeltur tar deg til småbåthavnen, de vakre stiene i Hortenskogen og Karljohansvern – et historisk område med idylliske badestrender, kafeer og museer. Bare 10 minutters gange unna finner du den moderne bydelen Indre Havn, hvor du kan nyte strandpromenaden ved fjorden, flotte lekeplasser og maritime opplevelser. Perfekt for deg som vil ha alt rett utenfor døren!

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger i Ollebakken, ca. 2 minutters gange fra boligen. Det er for øvrig ca. 12 minutter med bil til Skoppum togstasjon.

Skoler og barnehager

Både Lilleås og Sentrum barneskole ligger i kort gange fra boligen (ca. 1 km). Det er også flere barnehager innen gangavstand.
Boligen sogner til Sentrum skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger en godkjent ombygging / utbedring av tilbygget datert 04.01.1983 med tegninger. Utbedringen gjaldt ombygging av vindfang, utskiftning av vinduer og diverse ominnredninsarbeider. Det foreligger også plantegninger fra 1982 i forbindelse med ombygging av inngangspartiet som viser plantegninger av første og andre etasje som samsvarer med dagens plan- og rominndeling.

Byarkitekten har godkjent bygningsarbeid på uthus/lekestue datert i 1991.

Bolig nr. to:
Det er mottatt et positivt vedtak fra Horten kommune på en prinsipiell søknad om

rivning og gjenoppføring av sidebygningen til boligformål datert 23.04.1987. Horten kommune opplyser at de ikke finner ytterligere dokumenter, tegninger eller vedtak på saken. Kommunen har uttalt at de anbefaler at tiltaket omsøkes, og også at det vil stilles krav om ansvarlig søker. Kjøper overtar ansvaret for dette.

Det foreligger en adressetildeling, datert 12.02.2001 på bolig nr. to med adresse Ollebakken 41 samt situasjonsplan.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, og boligen følger gjeldende kommuneplan for 2022-2033, datert 13.06.2022. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt hensynssone for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Se også eget punkt vedrørende SEFRAK - da boligen er SEFRAK-registrert.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 129, bnr. 328 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:
3901/129/328:
Dokumentnr: 902827 - Fradelingsdokument
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 169435 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:129 Bnr:328

01.01.2024 - Dokumentnr: 363064 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:129 Bnr:328

Det er per 07.04.2025 ikke registrert noen heftelser eller rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra / opprettet fra annen eiendom før 1930 i Horten kommune («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og

eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget samt feiing 26.02.2024. Under dette tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Rapporten er likevel ikke noe garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes.

Andre forhold:
Skorstein ble ikke kontrollert i kjeller da det var mye snø over kjellerlemmen.

Selger opplyser om at Horten kommune vil at rør som går ned i bakken, fra taknedløp, på utsiden av byggene, skal endres. Vannet fra takrennene skal da føres ut på eiendommen, og ikke ned i bakken. Man kutter av den nederste delen, og setter på en ny som fører vannet ut.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Gebyr utlegg faktura faktnr 67 252 051 kr. 61 750,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra Small (digital markedsføring mot Oslo) kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium (ekstra pakke digitalt rettet mot Oslo markedet og lokalt) kr. 5 900,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke inkludert ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 6 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 193 740,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2025

Megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ollebakken 39 (og 41)

Ollebakken 39

Nabolaget Keisemark/Åsen - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lillås skole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	12 min 1.1 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	19 min 1.5 km
Orerønningen ungdomsskole (8-1... 262 elever, 24 klasser	5 min 2.8 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	9 min 0.8 km

Offentlig transport

Ollebakken Linje 02, 023, 71	2 min 0.2 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 8.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

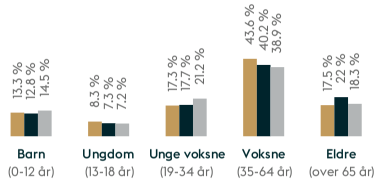
Barnehager

Lilaas Gård Barnehage (1-5 år) 17 barn	13 min 1.1 km
Lillås barnehage (1-5 år) 57 barn	13 min 1.1 km
Bjørnestien barnehage (1-5 år) 121 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Torggata Horten	6 min
Spar Vektergården	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Keisemark/Åsen	1 355	630
Horten	19 802	9 606
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Horten videregående skole	7 min
Lilås Skole Gymastikksal	12 min
WellnessClub Horten	13 min
MOVA Horten sentrum	16 min

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 88/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig hovedhus
Ollebakken 39, 3181 Horten
Horten kommune
gnr. 129, bnr. 328

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 21.05.2024 **Rapportdato:** 27.05.2024 **Oppdragsnr.:** 13136-1443 **Referansenummer:** JR9802

Autorisert foretak: Hans Holt **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Holt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter , uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Rapportansvarlig



Hans Holt
Uavhengig Takstingeniør
hanholt2@online.no
992 52 042

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom beliggende i Ollebakken 39 og 41 Horten kommune. Eiendommen inneholder 2 boliger og hagestue.
Uteområdet er opparbeidet gårdsrom.
Eneboligen er oppført 1855. Sidebygning er oppført 1988.
Hagestue er av ukjent men eldre alder da bygningen har delvis vegger av tømmerkonstruksjon. Det har tidligere vært en Jakusi på tomten. Det er ført fram strømkabel og el-punkt ved tidligere område Jakusi.
Eneboligen fremstår normalt vedlikeholdt. Det er kjeller med lav himlingshøyde og inneholder boder. Inngang utenfra via kjellerlem og trapp. Første etasje har stue/kjøkken, stue og toalettrom. 2.etasje har soverom garderobe og bad/vaskerom.
Sidebygning har behov for renovering på flere områder. Det er påvist råte i vinduer, utvendig kledning. Bad/vaskerom må regnes med og oppdatere/fornye.

Det vises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger.

Enebolig hovedhus - Byggeår: 1855

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i stål.
Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft er besiktiget opp gjennom luke . Loftet mangler fastmontert loftstrapp/stige . Loft er ikke tilgjengelig.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass av type sidehengslede losholtvinduer. Vinduer fra 2014, 2016 og 2020.
Bygningen har malt to- fløyet hovedytterdør med enkle glass.
Betongtrapp til hovedinngang rekkverk i smijern.
Utvendig trapp til kjeller

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har synlige tømmervegger, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinpipe, åpen peis og peis med innsats. Det er lagt inn nytt røykrør i pipe. Ukjent tidspunkt.
Det er utført tilsyn 26.02.2024 uten bemerkninger.
Rom under terreng har gulv av betong. Veggene har mur og gråsteinsmurer. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp. Teppe i trinnene.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører. fra byggeår og senere.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Bad fra ca. 2007.
Veggene har fliser og trepanel i brystning. Taket er malt med innbygget spotter.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig membran i sluk dusj.
Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Det er til-luft i dørblad mot gang.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av type IKEA. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med fliser på gulv, trepanel på vegger, malte plater i himling. Servant på vegg, toalett på gulv, el- vifte i vegg. til-luft i dør.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. klaffventiler i yttervegger.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Plassert i kjeller.
El skap med automatsikringer. 100 ampere hovedsikringer.
Enkle røykvarslere. brannslokkeapparat fra 2024.

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige og løse masser.
Dreneringen er fra 1855.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/gråsteinsmurer.
Opparbeidet hagetomt. Div. beplantning og hageanlegg .Brostein.
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og ukjent alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Enebolig sidebygning - Byggeår: 1988

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type sidehengslede losholtvinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassedør med 2 lags glass
Terrasse på bakkeplan ut for stue bygget som betongdekke med bruddskifer.
Trapp i tre til hovedinngang.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Støpt gulv mot grunnen . Etasjeskiller er av trebjelkelag. Alle tilgjengelige gulvoverflater er kontrollert . Ingen avvik utover 10 mm er registrert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Det er utført tilsyn 26.02.2024 uten bemerkninger.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom fra byggeår 1988. servantskap, toalett på gulv, el-vifte i yttervegg.
opplegg for vaskemaskin.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Klaffventiler i yttervegger. Elektrisk styrt vifte i stue og på bad/vaskerom.
Varmekabler i gulv alle rom i første etasje.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter innbygget i kjøkkenbenk
El skap med automatsikringer. 63 ampere hovedsikringer.
Enkle røykvarslere. brannslokkeapparat fra 2024

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Dreneringen er fra 1988.
Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate på mark.
Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Gå til side

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Enebolig hovedhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiv foruten inntegnet bygning på enkelt situasjonskart i forbindelse med udatert søknad om riving av sidebygning og oppføring av ny sidebygning.

Enebolig sidebygning

- Det foreligger ikke tegninger

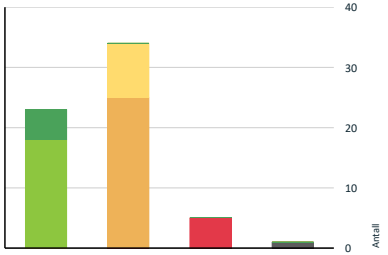
Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiv foruten inntegnet bygning på enkelt situasjonskart i forbindelse med udatert søknad om riving av sidebygning og oppføring av ny sidebygning Tilbakemelding fra kommunen datert 21.4.1987

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

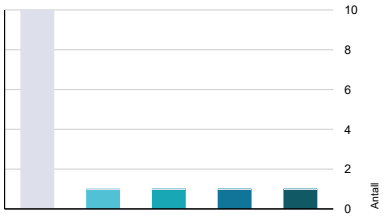
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Felles og utvendige bygningsdeler på leiligheter i sameie og borettslag vurderes normalt ikke da dette tilhører felles vedlikehold i sameie og borettslag.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig hovedhus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Enebolig sidebygning

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG HOVEDHUS



Byggeår
1855

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Anvendelse
Brukes til bolig

Standard
Normal standard ut fra byggeårets standard

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takstein er stedvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må regnes med å skifte kledning på deler av fasader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft er besiktiget opp gjennom luke . Loftet mangler fastmontert loftstrapp/stige . Loft er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har noen trevinduer med koblet glass av ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass av type sidehengslede losholtvinduer. Vinduer fra 2014, 2016 og 2020.

TG 1 Dører

Bygningen har malt to- fløyet hovedytterdør med enkle glass.

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp til hovedinngang rekkverk i smijern. Utvendig trapp til kjeller

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det må regnes med å lage ny dør til inngang kjeller.





Dør til inngang kjeller har sliten og værslitt overflate.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har synlige tømmervegger, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skjevheter/nedbøyning i himling stue 1.etasje. Skjevhet i himling kan ha sammenheng med avvik i gulv i 2.etasje. Garderobe over stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med å gjøre ytterligere undersøkelser av etasjeskiller.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert avvik på garderobe i 2. etasje. på mer enn 3 cm på skrå av rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevhet i gulv på garderoberom.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinpipe, åpen peis og peis med innsats. Det er lagt inn nytt røykrør i pipe. Ukjent tidspunkt.
Det er utført tilsyn 26.02.2024 uten bemerkninger.



TG 2 Rom Under Terreng

Rom under terreng har gulv av betong. Veggene har mur og gråsteinsmurer. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gråsteinsmurer har stedvis sprekker i fuger.
Det er påvist råte i bjelke og trepanel på delevegg . Råte er tørr og er sannsynlig fra tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker i grunnmur bør utbedres/tettes.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Teppe i trinnene.

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

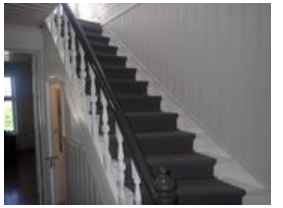
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

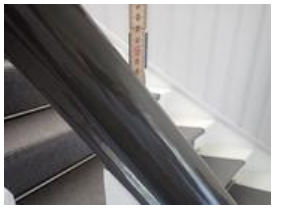
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. fra byggeår og senere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere dører har skjevheter. Normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Betydelig skjevhet på dobbel dør til stue.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra ca. 2007. ingen dokumentasjon. Det er usikkerhet hvor mye av badet som er renovert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og trepanel i brystning. Taket er malt med innbygget spotter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er riss i fuger overgang gulv vegg i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det anbefales bruk av dusjkabinett.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er målt 1 cm fall til sluk ved badekar. Det er noe lokalt fall i dusj. Det er sprekk i fuger dusj overgang gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Sprekker i fuger dus.



Sprekker i fguer overgang gulv/vegg til høyre for dør til soverom.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig membran i sluk dusj.



Sluk i dusj



Sluk ved badekar

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er til-luft i dørblad mot gang.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom inne i garderobeskap inn i vegg mot våt sone uten å påvise unormale forhold.

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av type IKEA. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Benkeplaten er av heltre.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, trepanel på vegger, malte plater i himling. Servant på vegg, toalett på gulv, el- vifte i vegg. til-luft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. klaffventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Plassert i kjeller.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El skap med automatsikringer. 100 ampere hovedsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Enkle røykvarslere. brannslokkeapparat fra 2024.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige og løse masser.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1855.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/gråsteinsmurer.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er stedvis noe riss og småsprekk.
Konsekvens/tiltak

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet hagetomt. Div. beplantning og hageanlegg .Brostein.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og ukjent alder. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

ENEBOLIG SIDEBYGNING



Byggeår
1988

Kommentar
I følge eier

Anvendelse
Brukes til bolig

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Krav til snøfangere kom i 1969. Byggeforskrift 1969 :
Tak skal være utført og forankret til bærekonstruksjoner slik at det uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51. Tak skal være tekket og drenert slik at det ikke oppstår lekkasje ved nedbør eller når snø eller is smelter. Åpninger for ventilering av tak skal være avdekket eller utformet slik at inndrev av regi eller snø unngås. Tak skal være utført slik at det ikke oppstår skadelig fuktighets-oppsamling ved kondensasjon av vanndamp fra husets indre. Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser. Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Råte i kledning nedre del mot grunnen på baksiden mot vest.



Råte i kledning over vindu i 2.etasje mot nord og gårdsrom.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er lite eller ingen åpning i luftesjikt mellom gips og yttertak i skråtak.
Skjolder ved gjennomføring ventilasjonskanal.
Det mangler isolasjon mot oppvarmet rom .

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.

Det må isoleres der det mangler isolasjon.







TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av type sidehengslede losholtvinduer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er råte i vindu 2. etasje mot nord/gårdsrom .

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassedør med 2 lags glass

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan ut for stue bygget som betongdekke med bruddskifer.

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse har fall mot terrassedør. Feil fallretning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må regnes med å gjøre tiltak på terrasse



Utendørs betongterrasse med fliser/heller er risiko konstruksjon. Det er sprekk i fuger. Mistanke om løse fliser .



TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre til hovedinngang.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert tydelig skjevhet i himling kjøkken i retning døråpning mot vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med å gjøre undersøkelser i himling kjøkken/innfesting av himlingsplater.



Skjevhet i himling kjøkken

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunnen . Etasjeskiller er av trebjelkelag. Alle tilgjengelige gulvoverflater er kontrollert . Ingen avvik utover 10 mm er registrert.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Det er utført tilsyn 26.02.2024 uten bemerkninger.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom fra byggeår 1988. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater i himling. 2 stk. sluk. Dusjhjørne, servantskap, toalett på gulv, el-vifte i yttervegg.
opplegg for vaskemaskin.

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

Det er påvist riss i flisfuger i dusj og løse fliser.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue inn i vegg mot våt sone dusj uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin og komfyr.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatorslange er trykt sammen/redusert evne til avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilatorslange må byttes



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Klaffventiler i yttervegger. Elektrisk styrt vifte i stue og på bad/vaskerom.

TG 2 Varmesentral

Varmekabler i gulv alle rom i første etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av alder anbefales kontroll av varmekabler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter innbygget i kjøkkenbenk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El skap med automatsikringer. 63 ampere hovedsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring. På generelt grunnlag og ut fra alder anbefales det kontroll av anlegget.



TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Enkle røykvarslere. brannslokkeapparat fra 2024

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med støpt plate på mark.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Hagehus



Anvendelse
Brukes til hagehus

Byggeår

Kommentar
Byggeår ikke kjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående utvendig hagestue oppført i tre, tømmer og reisverk. Fundamentert på terreng med støpt ringmur/delvis steiner. . Utvendig stående malt kledning . Saltak tekket med teglstein. Hagestuen er innredet med ett åpent rom med peis . Innredet med trepanel og gulv i tre. Adskilt innredet oppholdsrom med trepanel på vegger og tak. Innvendig gulv i tre. Enkel dør og enkle vinduer.

Ett av vinduene er sprukket. Hagestuen har behov for noe vedlikehold. Hagestue er begrenset vurdert og undersøkt.

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig hovedhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller						23	23
1.etasje	75	12		87			87
2.etasje	57			57			57
SUM	**132**	**12**				**23**	**167**
SUM BRA	**144**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod , Bod 2, Bod 3		
1.etasje	Entré , Gang , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Stue 2	Bod , Bod 2, Bod 3	
2.etasje	Gang , Kontor , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiv foruten inntegnet bygning på enkelt situasjonskart i forbindelse med udatert søknad om riving av sidebygning og oppføring av ny sidebygning.

Brannceller

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

Kommentar: Bygningen er plassert mindre enn 8 meter fra bolighus på egen tomt. Da bygget ble oppført var det andre tekniske krav til brannforebygging og boligen tilfredsstiller ikke skjerpede krav til inndeling i brannceller etter dagens regler.
Det ligger utenfor en tilstandsrapport å undersøke og vurdere dette nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Enebolig sidebygning

Ny arealstandard

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	61			61	22		61
2.etasje	26			26		25	51
SUM	**87**				**22**	**25**	**112**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Bad/vaskerom , Kjøkken , Soverom , Stue , Bod		
2.etasje	Gang , Bod , Soverom , Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiv foruten inntegnet bygning på enkelt situasjonskart i forbindelse med udatert søknad om riving av sidebygning og oppføring av ny sidebygning Tilbakemelding fra kommunen datert 21.4.1987

Brannceller

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

Kommentar: Bygningen er plassert mindre enn 8 meter fra enebolig på egen tomt. Da bygget ble oppført var det andre tekniske krav til brannforebygging og boligen tilfredsstiller ikke skjerpede krav til inndeling i brannceller etter dagens regler.
Det ligger utenfor en tilstandsrapport å undersøke og vurdere dette nærmere.

Kommentar:

Hagehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		23		23			23
SUM		**23**					**23**
SUM BRA	**23**						

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig hovedhus	75	69
Enebolig sidebygning	59	28
Hagehus	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2024	Hans Holt	Takstingeniør
	Nina Beathe Børresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 Horten	129	328		0	595.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ollebakken 39

Hjemmelshaver
Børresen Nina Beathe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen er beliggende i Ollebakken 39 Horten kommune

Adkomstvei
Boligen har adkomst fra Ollebakken

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp
Offentlig avløpsanlegg

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten
Opparbeidet hagetomt

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ollebakken 39, 3181 Horten
Gnr 129 - Bnr 328
3901 Horten

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/JR9802

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Børresen, Nina Beathe	9578-5999-4-708501	2025-04-11 14:33:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. apr. 2025

Oppdragsnummer
25-0062/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ollebakken 39 (og 41), 3181 HORTEN

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Nina Beathe Børresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7591341
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Energitec AS Skiftet ut to toaletter, dusjhoder, armaturer, i perioden jeg har eid huset. Dokumentasjon i Boligmappa. I Boligmappa ligger det også en faktura på ny benkebereder, i Ollebakken 41, fra 15.09. 2016. Utført av Bjørn Gregersen AS, bestilt av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke fornyet i min eiertid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmeøkonomi AS har installert ildstedene i begge husene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner kun til det som fremkommer i tilstandsrapporten. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nilsen Elektro AS, Varme Kjølesystemer AS Vedlikehold el-anlegg 2021 Nilsen Elektro AS Installasjon av ny Daikin Stylus varmepumpe 2023 Varme og Kjølesystemer AS Opplegg til varmepumpe via sikkerhetsbryter Nilsen Elektro AS Isolert kabel til tidligere utendørs jacuzzi, i koblingsboks, slik at denne skal kunne brukes igjen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Nilsen Elektro sjekket anlegget i begge hus i 2021. Dokumentasjon i Boligmappa.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Kjenner til opplysninger som har fremkommet av tilstandsrapporten. Riss/sprekker i flisfuger, samt overgang gulv/vegg i dusj.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen bemerkninger etter siste tilsyn.

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

Ja

Beskriv: Kjenner kun til det som har fremkommet i tilstandsrapporten. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Ja

Beskriv: Grundig forklart i tilstandsrapporten. Noen vinduer, i nr 41, bør skiftes ut pga råteskader.

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

Ja

Beskriv: Nilsen Elektro 2023. Strømløst stikk utendørs. Feilsøkt og spenningssatt.

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

Ja

Beskriv: Se tilstandsrapporten. Skjevhet gulv noen steder. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis noe riss og småsprekk.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: Man står fritt til å leie ut begge boligene.

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2024.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere arealoppmåling lå vedlagt salgsoppgaven, da eiendommen ble lagt ut for salg i 2020.

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Horten kommune vil at rør som går ned i bakken, fra taknedløp, på utsiden av byggene, skal endres. Vannet fra takrennene skal da føres ut på eiendommen, og ikke ned i bakken. Man kutter av den nederste delen, og setter på en ny som fører vannet ut.

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

Beskriv: Eiendomsskatt er vedtatt innført i Horten, fra i år, 2025.

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

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

Eventuell kommentar: Viktig å lese tilstandsrapporten nøye. Jeg har kun oppholdt meg på eiendommen i kortere perioder.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0062/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Børresen, Nina Beathe	2025-04-11

Identifikasjon

bankID Børresen, Nina Beathe

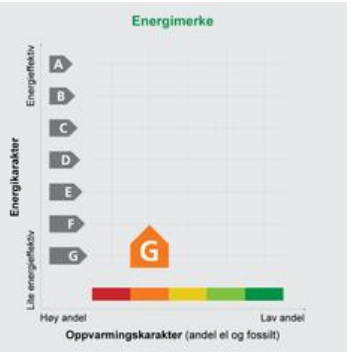
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Ollebakken 39
Postnr	3181
Sted	HORTEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	129
Bnr.	328
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	8118485
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1195610
Dato	26.10.2020



Innmeldt av	Anne-Marthe Jarrett

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1888
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	243
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ollebakken 39
Postnr/Sted: 3181 HORTEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 26.10.2020 19:02:05
Energimerkenummer: A2020-1195610
Ansvarlig for energiattesten: Anne-Marthe Jarrett
Energimerking er utført av: Anne-Marthe Jarrett

Gnr: 129
Bnr: 328
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 8118485

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 13: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

A

BORRE KOMMUNE
Seksjon for plan og kommuneutvikling

1 av 1

Vår dato	Vår referanse
12.02.01	L32 /2001000037-20 GBNR/
Deres dato	Deres referanse

Vår saksbehandler
Lars Krugerud, tlf 33 08 51 28

Anne-Marthe Jarrett og Robert Gaute Larsen Ona

Ollebakken 39
3181 HORTEN

KOPI

OLLEBAKKEN, GBNR 129/328, ADRESSETILDELING

Kommuneplansjefen har i medhold av delingsloven § 4-1 m/forskrift vedtatt følgende adressetildeling, i forbindelse med arbeidet med å gi alle boliger en unik offisiell adresse.

Gbnr. 129/328, eiere Anne-Marthe Jarrett og Robert Gaute Larsen Ona, enebolig lengst vest på eiendommen er gitt følgende adresse:
OLLEBAKKEN 41

Adressen gjelder fra 15.03.01. Adressetildelingen framkommer av vedlagte kartutsnitt.

Adressevedtaket kan påklages i.h.t. forvaltningsloven (kap IV) til Fylkesmannen v/Statens kartverk, Vestfold. Klagen sendes Borre kommune v/kommuneplansjefen. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunktet vedtaket er kommet fram (se vedlegg 3).

Borre kommune vil sende melding om ny adresse til de offentlige kontorene som står på vedlagte liste. Eier bes gjøre seg kjent med regler for husnummerskilt i Borre (se vedlegg 4).

Med vennlig hilsen

for Vigdis Hole
Kommuneplansjef

Lars Krugerud
geodataingeniør

Vedlegg
1. Kartutsnitt Ollebakken.
2. Liste med offentlige kontorer som blir gitt melding om ny adresse.
3. Melding om klagerett.
4. Regler for husnummerskilt i Borre kommune.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bankkonto
Borre kommune Seksjon for plan og kommuneutvikling Postboks 10 3191 HORTEN	Apotekergata 12 E-Postadresse postmottak@borre.kommune.no	33 08 51 00 Telefaks 33 08 53 14	1594.30.31220



22.04.2025, 07:57

Horten kommune

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

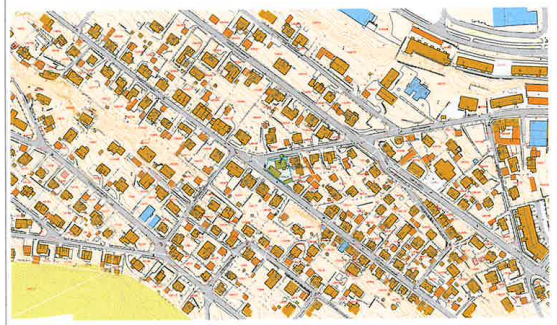
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/129/328/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: OLLEBAKKEN 39
- Beregnet areal : 595.7
- Oppgitt areal: 604
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
  - Ollebakken 39
    3181 HORTEN
    - Gatenummer: 3920
    - Representasjonspunkt
    - Kretser
    - Bruksenheter
  - Ollebakken 41
    3181 HORTEN
    - Gatenummer: 3920
    - Representasjonspunkt
    - Kretser
    - Bruksenheter
- Bygninger
  - Bygningsnr 8118485
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Ja
  - Bygningsnr 8118485-1
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Tilbygg
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 161702404
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

Skatteetaten

Dato
31.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 129 Bnr 328 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ollebakken , 3181 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 428 640
Som sekundærbolig:	kr 5 714 559

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2024/1202
Dokumentdato	26.02.2024
Kontrolldato	26.02.2024
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen
Gnr/bnr.	129/328
Adresse	Ollebakken 39
Leilighet	H0101

NINA BEATHE BØRRESEN
Nedre vei 11A
3183 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Ollebakken 39, 3181 HORTEN den 26.02.2024

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: Leietaker
For brannvesenet: Kristina Viftrup Andersen

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. 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.

Definisjon av andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Andre forhold:

Skorstein ble ikke kontrollert i kjeller da det var mye snø over kjellerlemmen.

Spørsmål rettes til Kristina Viftrup Andersen på **feier@vibr.no** eller **97 55 01 70**.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

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

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

31.03.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3901/129/328/0/0
Adresse: Ollebakken 39,
3181 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 26.02.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	26.02.24	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 31.03.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	328	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ollebakken 39						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank				

	Forbruk	Avlest
Vannmåler	m^3	

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 31.03.25
Restanse:	kr 0 + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	1 564 Kr

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 31.03.2025

Legalpant

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	328	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ollebakken 39						

Kommunale gebyrer er betalt frem til:	31.03.2025
Restanse:	kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

Informasjon om eiendomsskatt

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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

HORTEN
KOMMUNE

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

Dato: 31.03.2025

Kommunale gebyrer

Gårdsnr.	129	Bruksnr.	328	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ollebakken 39						

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsynsgebyr/feiing	Kr 1 564

Tilleggsopplysninger:

Informasjon om eiendomsskatt

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler:
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 16/10120/ 16/935-2
Arkiv: GBNR-129/328
Deres ref.: SØK

Dato: 29.02.2016

VARMEØKONOMI AS
Undrumsdalveien 251

3176 UNDRUMSDAL

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Delegasjonsutvalg hovedutvalg for bygg, regulering og næring	26.02.2016	089/16

Ollebakken 39, 129/328 - rehabilitering av skorstein - underretning om vedtak

Vedtak:
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 for rehabilitering av skorstein godkjennes på følgende vilkår:

1. Krav i TEK 10 må ivaretas.
2. Alt bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak.

SAKSOPPLYSNINGER
Bakgrunn
Det søkes om rehabilitering av skorstein.

Faktiske forhold
Søknaden gjelder rehabilitering av eksisterende skorstein.

Ansvarlig søkers redegjørelse i saken – sitat:
Skorsteinen rehabiliteres med Jeremias Ø200 stive stålrør.
Ventilert løsning.

Naboer er ikke varslet.

Følgende foretak har erklært ansvar i saken:
Varmeøkonomi AS – org nr 912 870 197
Godkjenning gis som: SØK, PRO, UTF for hele tiltaket.
Tiltaksklasse: 1

Lover og forskrifter
Plan og bygningsloven med forskrifter

Vurderinger
Kommunen fritar tiltaket fra å varsle naboer, jfr pbl § 21-3.

Det er ingen ytterligere merknader til tiltaket.

Økonomiske konsekvenser
Ingen for kommunen.

Miljøkonsekvenser
Ikke utredet.

Konklusjon/anbefaling
Tiltaket anbefales godkjent på vilkår.

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf pbl § 1-9.

Tiltaket må ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf pbl § 21-10.

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn to år, jf pbl § 21-9.

Regning på behandlingsgebyr, kr 3.110,- blir sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Arild Michelsen
Enhetsleder

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Kopi til:
Tiltakshaver: Robert Ona, Ollebakken 39, 3181 Horten
Vestfold interkommunale brannvesen IKS, post@vibr.no
Matrikkelansvarlig

Horten kommune
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Thomas Grosberghaugen
Direkte telefon: 330 85 119
Vår ref.: 08/24869 / 08/6898-1
Arkiv: GBNR-129/328
Deres ref.:

Dato: 09.07.2008

Anne-Marthe Jarett & Gaut Larsen Ona
Ollebakken 39
3181 HORTEN

Ollebakken 39, 129/328 - anmodning om redegjørelse

Kommunen har blitt gjort oppmerksom på mulige utførte tiltak på deres eiendom og ber derfor om deres redegjørelse omkring følgende forhold:

- Avstand fra tilbygg til lekestue/uthus til tomtegrense. Og påvisning av at takrenne er innenfor deres grense.
- Plassering av utepeis, denne skal i følge naboer være til sjenanse for deres eiendom.

Deres redegjørelse for de ovennevnte punkter bes innsendt snarest mulig og innen 3 uker etter dette brev.

Med hilsen

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Kopi av nabomerknad

Postadresse: Postboks 10, 3191 HORTEN
Besøksadresse: Apotekergata 12
E-post: postmottak@horten.kommune.no
Telefon: 33 08 50 00
Telefaks: 33 08 50 01
Internett: www.horten.kommune.no
Bank: 1594.30.31220
Org.nr.: 964 951 284

Horten kommune ArkivsakID: 08/6898 - Journalpost: 08/24869 - Journaldato: 07.08.2008

Horten kommune
Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Tove Lill Marstrøm
Direkte telefon:
Vår ref.: 14/38619 / 14/3911-2
Arkiv: GBNR-129/328
Deres ref.:

Dato: 12.09.2014

Arkitekt Stein Kr Strøm
Postboks 76

3107 SEM

Ollebakken 39, 129/328 - Vedr. anmodning om forhåndskonferanse - balkong

Viser til brev mottatt 03.09.2014, og anmodning om forhåndskonferanse.
Ut fra foreliggende grunnlag, mener vi at det allerede kan sendes inn en søknad om tillatelse tiltak med nødvendig dokumentasjon for behandling, og anser at en forhåndskonferanse kan utgå. Dette vil også bli besparelse i tid.

Generelt kan det opplyses følgende om tiltaket:
Omsøkte eiendom ligger i uregulert område, men omfattes av kommuneplanens arealdel – nåværende boligformål.
Kommuneplanen har ikke angitt byggelinje mot vei. Eiendommen er beliggende til kommunal vei, men bryter derimot Veilovens bestemmelser om avstand til vei.
I den anledning har vi sendt saken over til kommunalteknisk avdeling for en forhåndsvurdering. De stiller seg i utgangspunktet positivt til tiltaket.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen på kommunens kartgrunnlag viser usikre grenser mot Ollebakken. Det bes derfor om at oppgitte avstander kvalitetssikres.

Skulle det være behov for ytterligere opplysninger, så ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon 33 08 52 35.

Med hilsen

Tove Lill Marstrøm
byggesaksbehandler

Kopi til:
Robert Ona, Ollebakken 39, 3181 Horten

Postadresse: Postboks 10, 3191 HORTEN
Besøksadresse: Apotekergata 12
E-post: postmottak@horten.kommune.no
Telefon: 33 08 50 00
Telefaks: 33 08 50 01
Internett: www.horten.kommune.no
Bank: 2291.17.80058
Org.nr.: 964 951 284

29/328

Robert G. Larsen
Ollebakken 39
3190 Horten

FREMLAGT
I HORTEN

Ark. 511 GG/wb

OLLEBAKKEN 39. UTBEDRING, TILBYGG

Bygningssjefen godkjenner i henhold til instruks med hjemmel i bygningslovens § 98 ombygging av v indfang, utskifting av vinduer og div. ominnredningsarbeider i Ollebakken 39 på vanlige vilkår.

Bygningssjefen i Horten, 4. januar 1983

Ivar B. Bauck

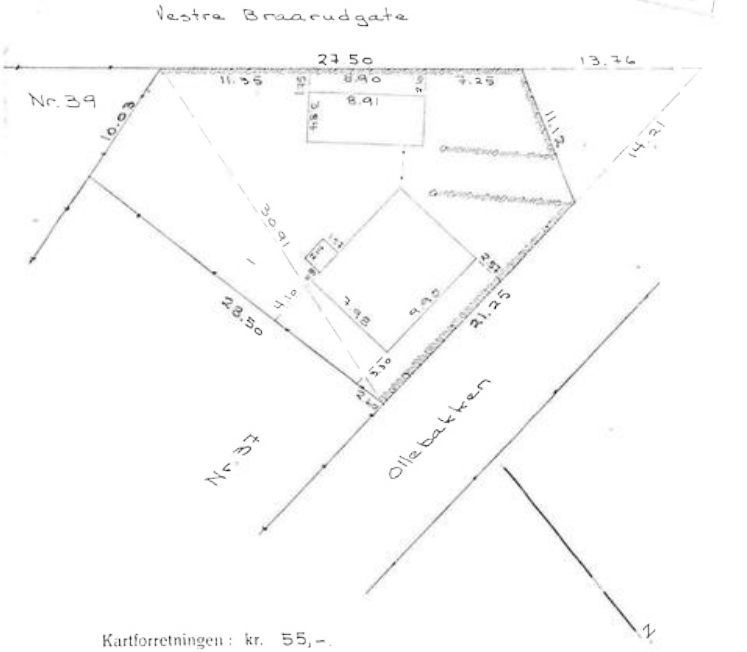
Saksbehandler: G. Gartmann

KART

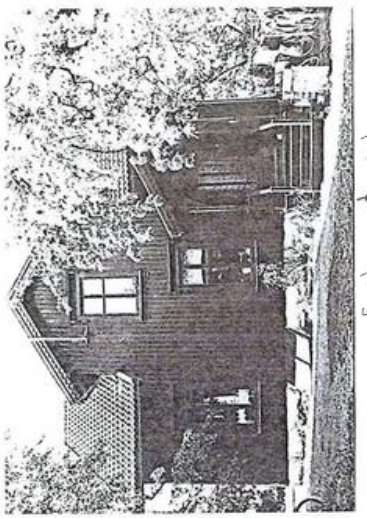
i målestokk 1 : 300 over matr.nr. 39 til Ollebakken

Areal: 604,– kvadratmeter.

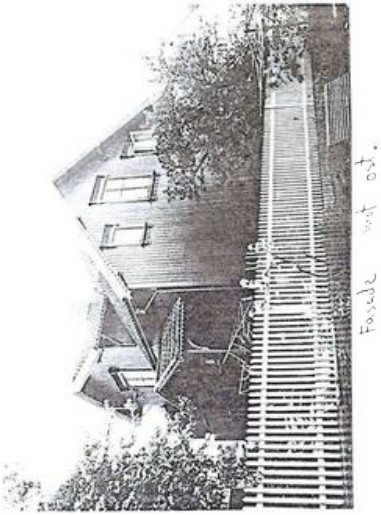
FREMLAGT
I HORTEN



Kartforretningen: kr. 55,–
Kartvitner: „ 2,–
Tinglysing: „ 10,–
Kr. 67,–



Fasade mot syd.



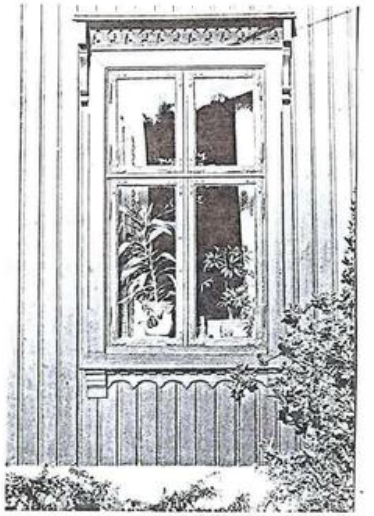
Fasade mot øst.



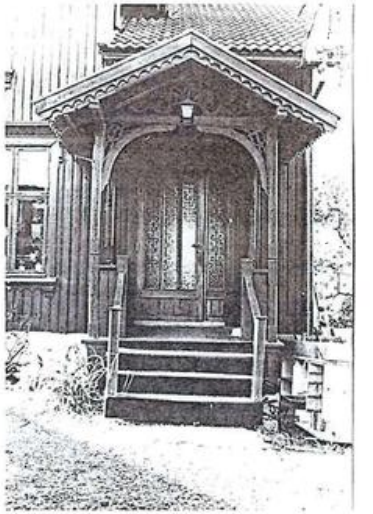
Fasade mot nord.



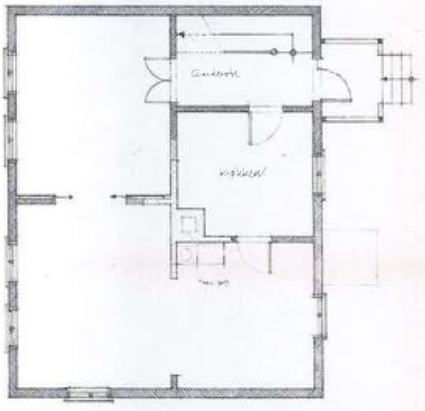
Fasade mot vest.



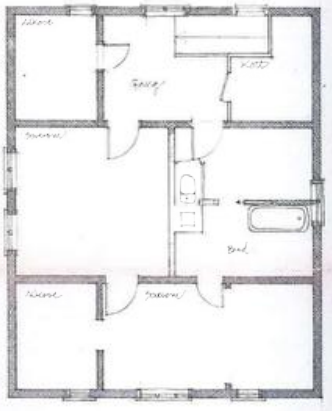
Detalj av vindu.



Detalj, inngangsparti



PLAN 1. ETG.

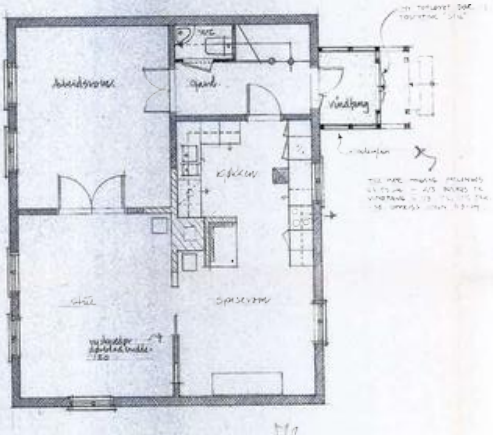


PLAN 2. ETG.

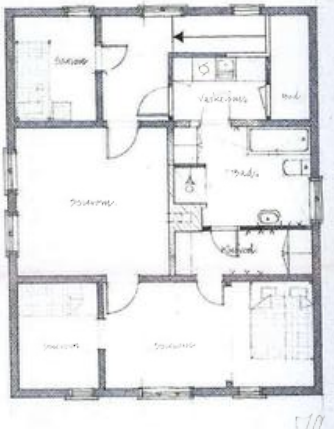
OLLEBAKKEN 39 – Horten

PLANER M = 1:50

48-01



PLAN 1. ETG.

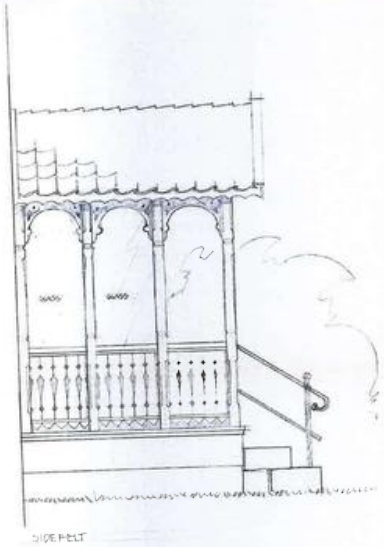


PLAN 2. ETG.

OLLEBAKKEN 39 – Horten

PLANER M = 1:50

48-02



SIDEFELT

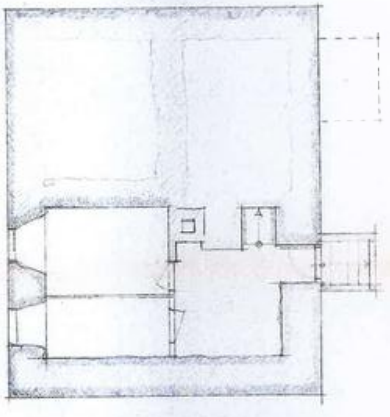


FRONT

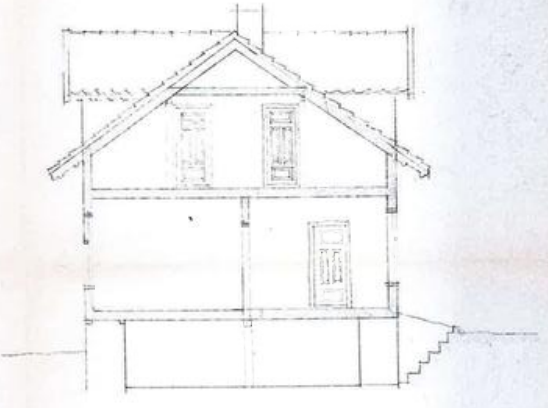
OLLEBAKKEN 39 HOVSTEN

MÅL 1:20

48-04



PLAN KJELLER



SNITT

OLLEBAKKEN 39 - Horten

MÅL 1:50

48-03

BORRE KOMMUNE

Robert G. Larsen
Ollebakken 39

3190 HORTEN

Deres ref.

Vår ref. TM/in 91026950 Ark: 511
91003253

OLLEBAKKEN 39, 129/328 - UTHUS/LEKESTUE

D-328/91.

Byarkitekten godkjenner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 - det anmeldte byggearbeid på vanlige vilkår.

TEKNISK ETAT, 22.11.91

Vennlig hilsen

Tore Siljan
Byarkitekt

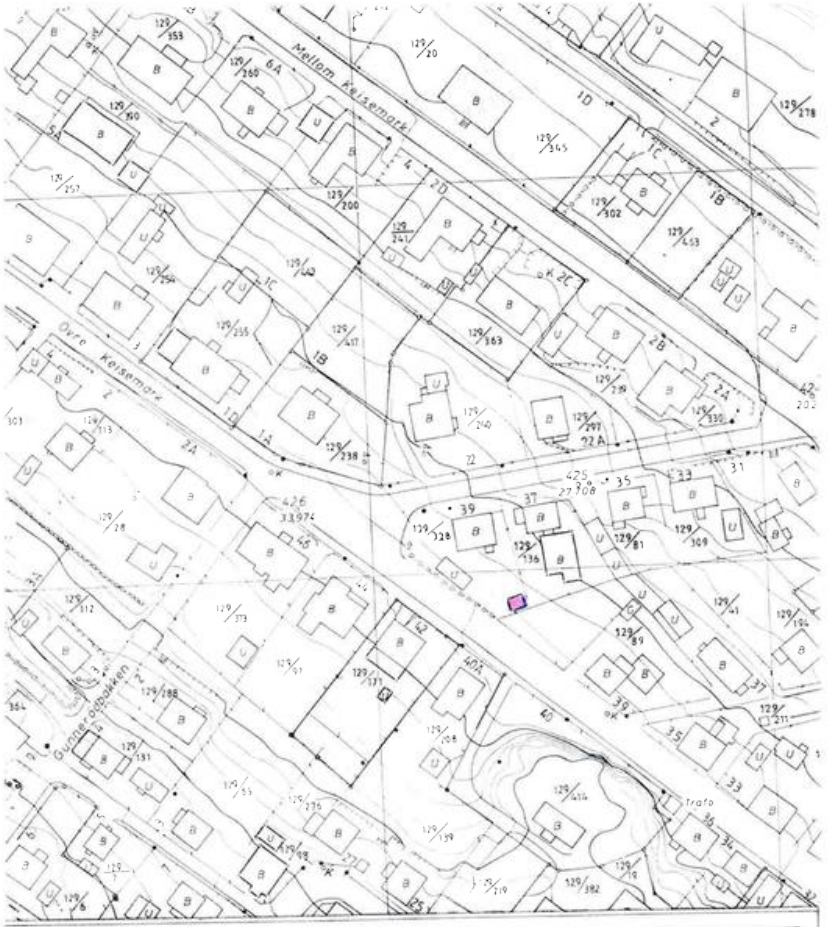
Terje Monsen
Avdelingsingeniør

Regn. på anm.gebyr vil bli ettersendt.

HOVEDKONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 Horten

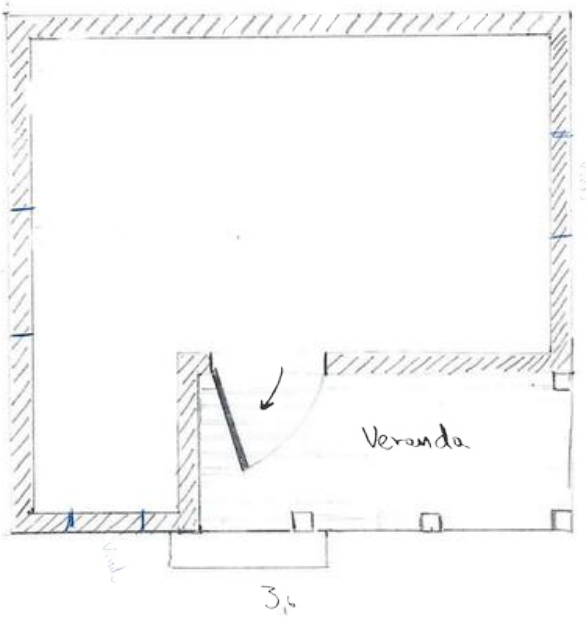
Telefon (033) 44 111
Telefax (033) 44 527



Byggherre/ Eier: Robert G. Larsen	Gnr. 129	Bnr. 328	Festenr.
Adresse: Ollebakken 39	Byggeplass: OLLEBAKKEN 39		NORD
Postnr. 3190 Poststed Horten	Reg plan.		
BORRE KOMMUNE TEKNISK ETAT, TORGET 6A. Postboks 10, 3191 HORTEN. Tlf: 44111	Kart. CL.0331.7 K7	Målt. = 1:1000	
	Horten den 23/10 - 1991		SIGN. RH

1:25

Grundriss



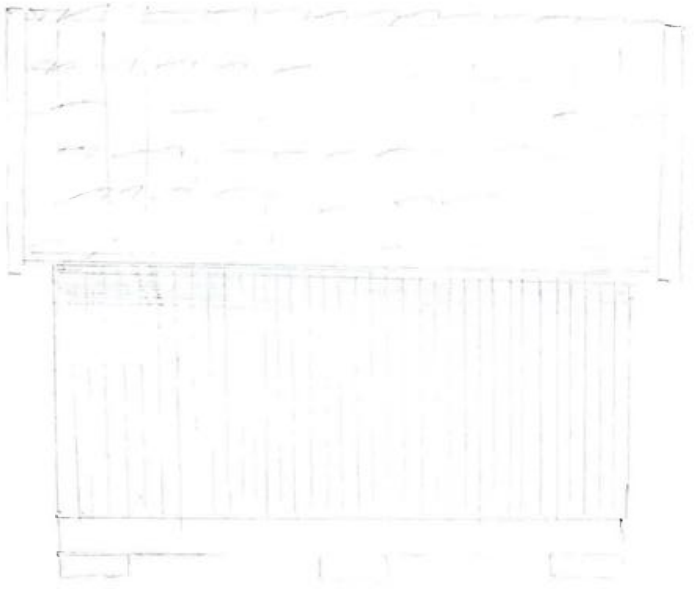
1:25

Fassade west ost



1:25

Fasade mot syd



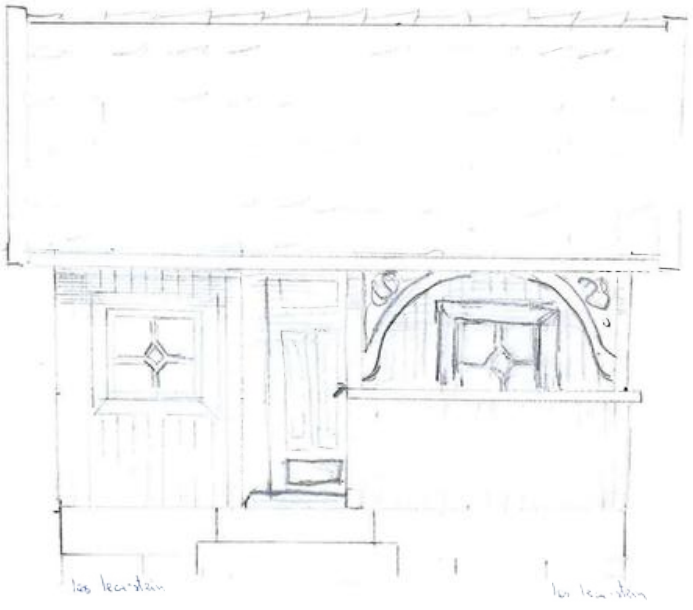
1:25

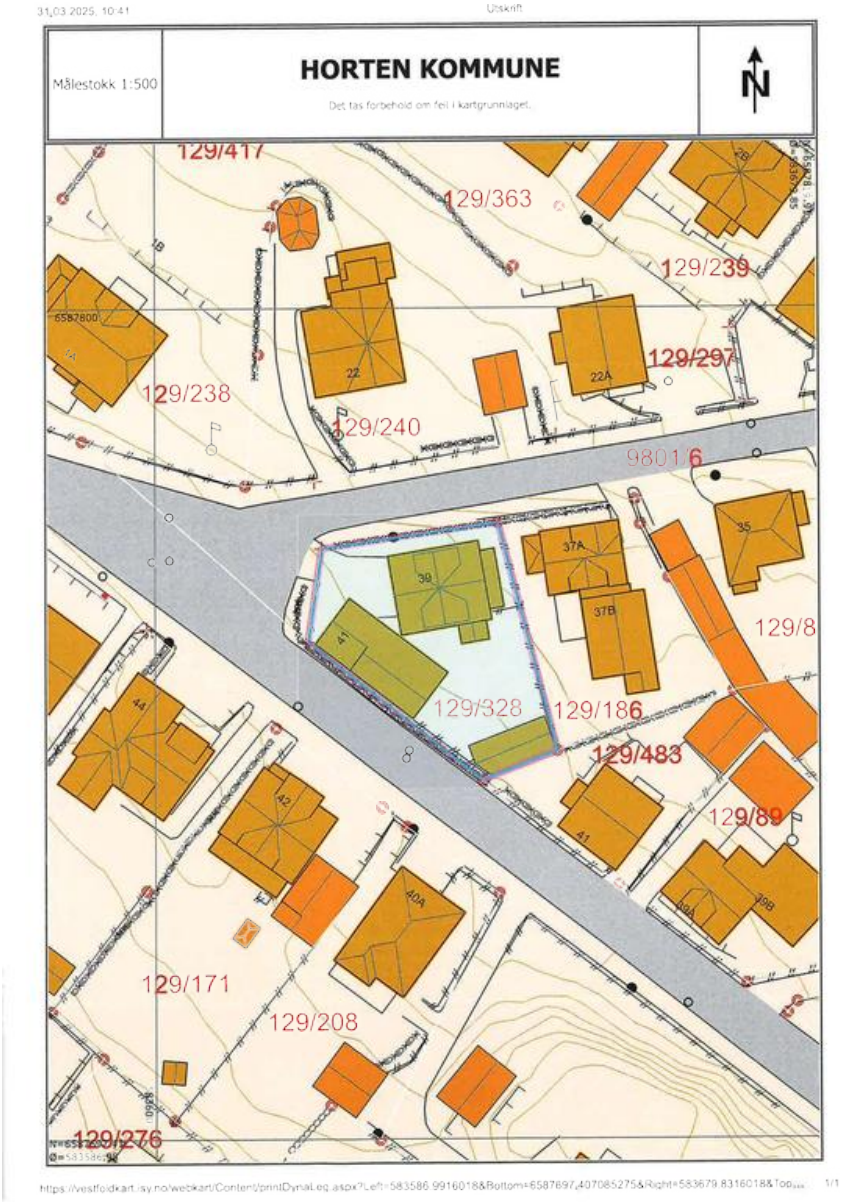
Fasade mot vest



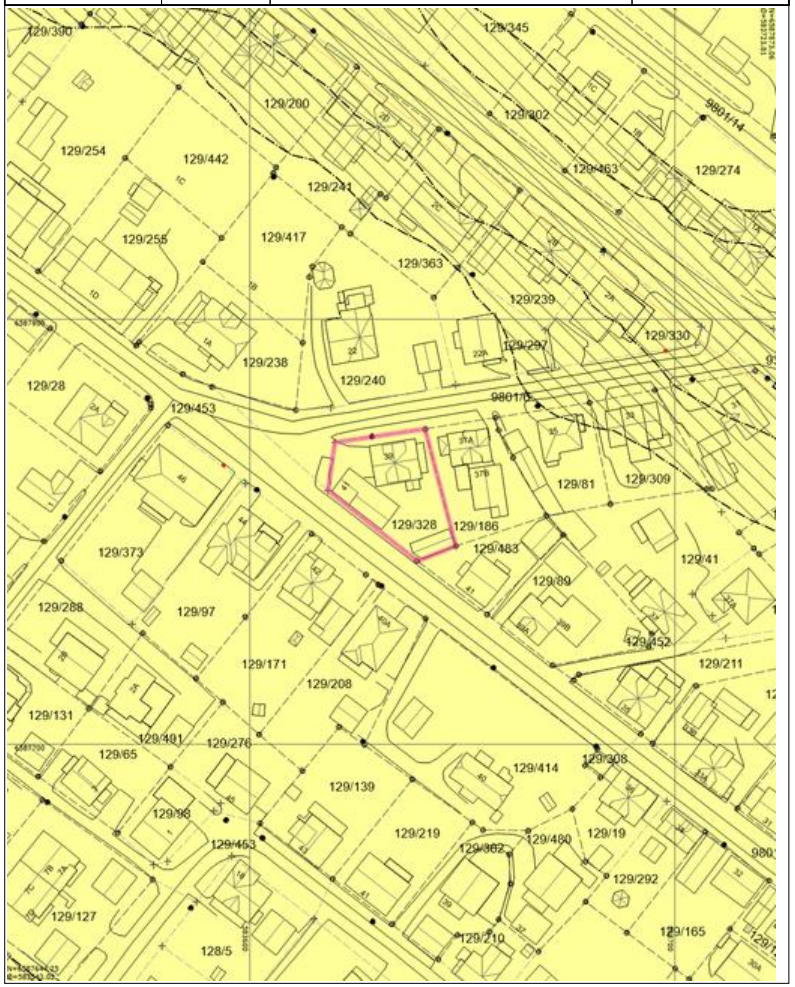
1:25

Fasade mot nord




31.03.2025, 10:41
Utskrift
Målestokk 1:500
HORTEN KOMMUNE
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
129/417
129/363
129/239
129/297
129/238
129/240
9801 6
129/8
129/328
129/186
129/483
129/89
129/171
129/208
129/276
https://vestfoldkart.isy.no/webkart/Content/printDynaLeg.aspx?Left=583586.9916018&Bottom=6587697.407085275&Right=583679.8316018&Top
1/1

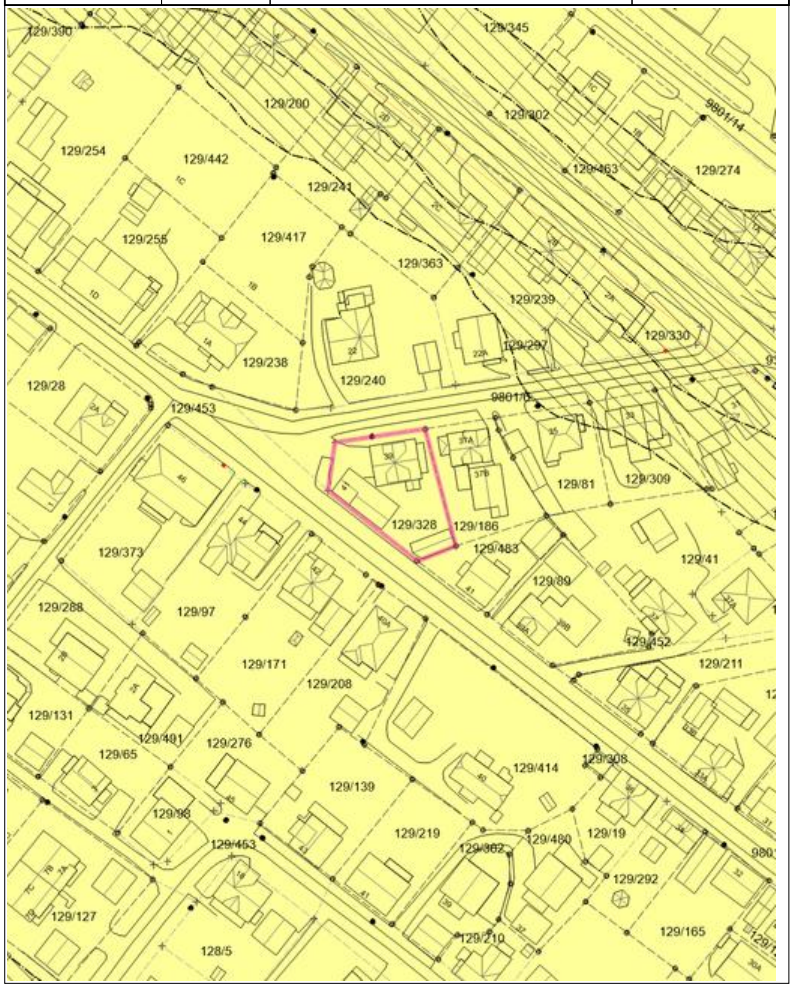
Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 328	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Ollebakken 39 3181 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Skiltportal
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Horten kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 328	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Ollebakken 39 3181 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Skiltportal
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for angitt hensynsone
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**129**	**328**	**0**	**0**	Ollebakken 39, 3181 HORTEN Ollebakken 41, 3181 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)	595.69m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	595.69m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

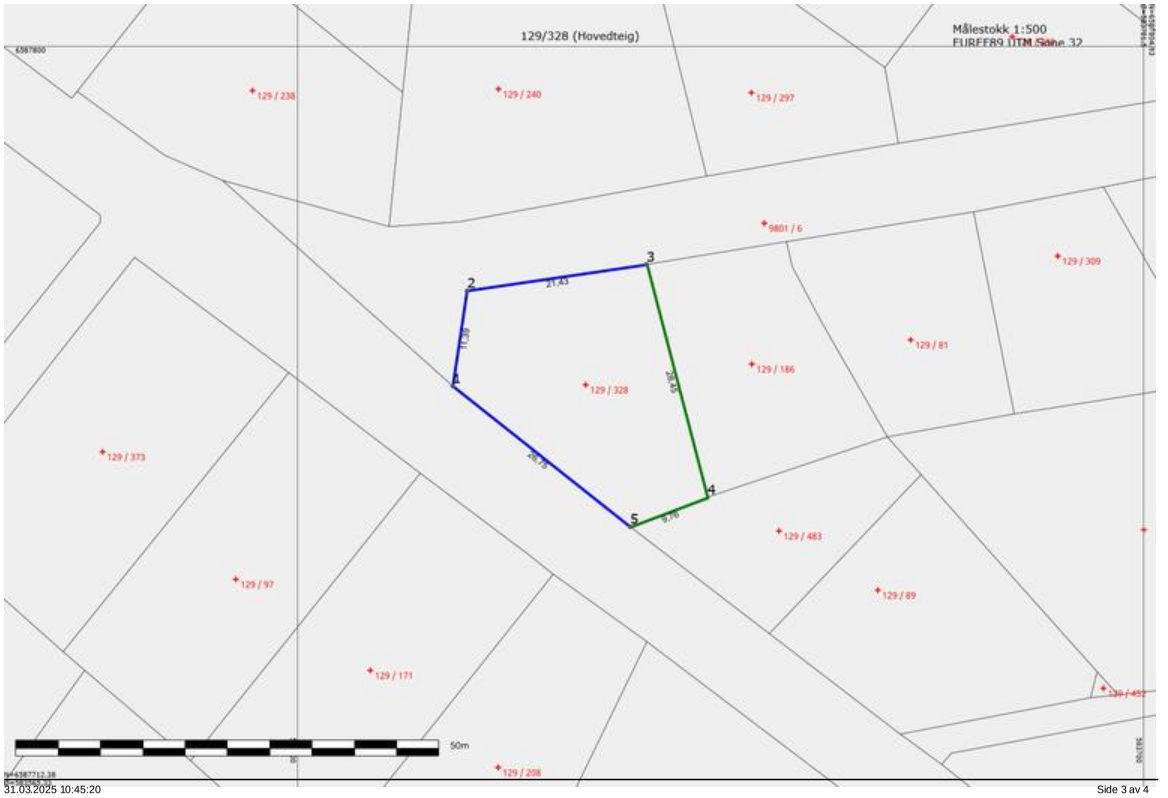
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**129**	**328**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

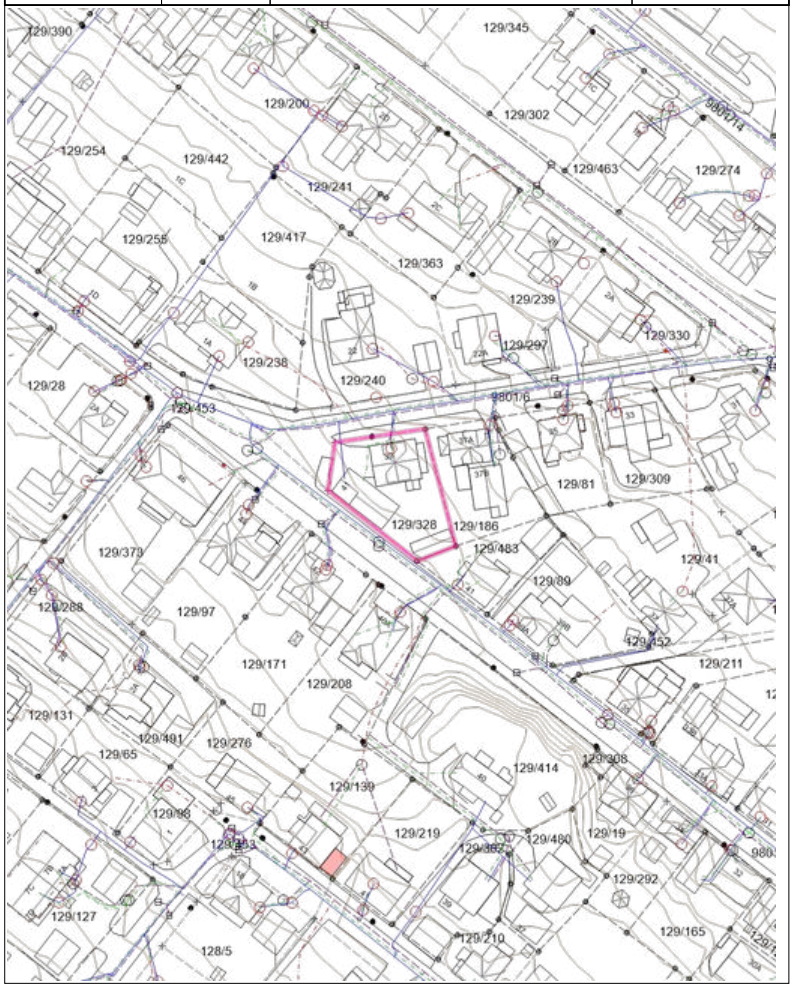
Areal: 595,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6587759,92 Øst: 583634,08

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6587759,78	583618,37	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			11,39	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
2	6587771,04	583620,06	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			21,43	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	36	
3	6587774,15	583641,27	Mur	Murhjørne	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			28,45	Ikke hjelpelinje		5	
4	6587746,63	583648,45	Mur	Gjerdestolpe	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			9,76	Ikke hjelpelinje		13	
5	6587743,16	583639,33	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			26,75	Ikke hjelpelinje		36	

Horten kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 328	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Ollebakken 39 3181 HORTEN, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kum - annen eier
- Drensledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Kran
- Sluk
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant
- Slamavskiller
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Skiltportal
- Høydekurve

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**129**	**328**	**0**	**0**	Grunneiendom	OLLEBAKKEN 39	Ja	595,7	604	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
	Nei	Nei	Nei			Nord: 6587759,92 Øst: 583634,08 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			129/328	0
Oppmålingsforretning	28.01.2021	28.01.2021	3/21		129/41	0
					129/483	0
					9801/6	0
					129/81	0
					129/186	0
					129/328	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			129/328	0
Nymatrikulering	27.10.1961		M 20-34	Mottaker	129/328	604

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8118485	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
8118485-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	48	0	48

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Ollebakken	39			Nord: 6587766 Øst: 583634 System: EPSG:25832		Tettsted 2511-Horten Kirkesokn 1-Horten Stemmekrets 1-Horten SKOLEKRETS 8-Sentrum Postnummerområde 3181-HORTEN Grunnkrets 702-Åsen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 20-34

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
595,7	Nord: 6587759,92015524 Øst: 583634,07999474 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

BYGNINGER: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

KOMMENTARFELT:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0062/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ollebakken 39 (og 41) 3181 HORTEN

Betegnelse: Gnr 129, bnr 328 (ideell andel 1/1) i Horten kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no