PRIVATMEGLEREN
HORTEN

KNUDSRØDVEIEN 65

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Knudsrødveien 65, 3189 Horten
Gnr. 26, Bnr. 25, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141260159

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Jan Harald Wivestad

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Knudsrødveien 65, 3189 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 26, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22682-1024 **Referansenummer:** ZV1710

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

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

HK Byggtek

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



Rapportansvarlig

Håkon A. Kristoffersen
Uavhengig Takstingeniør
hk@hkbyggtek.no
924 98 396

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE
TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt, og er modernisert og oppgradert over tid.
Bygningsdelene har varierende alder, men boligen vurderes samlet å være i normal til god stand sett i forhold til alder og konstruksjon.
Det må påregnes ordinært vedlikehold og enkelte avgrensede utbedringer.

Rapporten bør leses i sin helhet for fullstendig informasjon om registrerte forhold, vurderinger og anbefalte tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med teglstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i foliert stål/aluminium.
Teglsteinspipe over tak har fotbeslag, og det er montert luftehatt over tak.
Saltak med kvist og oppløft. Andre etasje er innredet med knevegger.
Ytterveggene er utført som trekonstruksjon med ukjent oppbygning. Veggene er utvendig etterisolert, påført vindsperre og kledd med stående trekledning.
Malte, sidehengslede trevinduer med 2-lags glass, samt takvinduer mot nord og syd.
Boligen har underbygget balkong mot syd, med utgang fra loftsstue.
Boligen har en sammenhengende terrasse som strekker seg rundt sør-, vest- og nordsiden, fra utgangen ved stuen og frem til inngangsdøren på nordsiden.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har teglsteinspipe og peisovn i spisestue.
Det er grovkjeller under bolig, med tilkomst fra syd.
Det er synlig fjell og stedvis støpt dekke. Himling i kjeller har panel og takplater.
Det er krypkjeller under deler av boligen, med tilkomst via luke fra kjelleren. Tilgjengelige deler ble inspisert.
Innvendig tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med malte vanger og trinn av eik.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom har tapet på vegg og belegg med varmekabel på gulvet.
Det er utslagsvask samt opplegg til vaskemaskin, og ventil ut på vegg fra tørketrommel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.
Vaskerommet har ventil på vegg, og tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er utført fra bakenforliggende rom i vegg mot utslagsvask, med målepunkt i svill i vegg.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Bad i 1. etasje er opplyst oppført 2014, og vurderes etter teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.
Våtrommet har flis på vegg og slett malt himling med downlights.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, innebygget sisterne, badekar og dusjnisje med glassdør.
Det er mekanisk avtrekk, og tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er utført fra bakenforliggende rom i vegg mot dusjnisje, med målepunkt i svill i vegg.

Våtrom › 2. Etasje › Bad 2
Bad i 2. etasje er opplyst oppført 2012, og vurderes etter teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.
Veggene har flislagte overflater, og skråhimlingen er kledd med malt panel. Det er takvindu over servantinnredningen og malt dør og karm tett inntil dusjsonen. Dusjen er avskjermet med glassvegger.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne og dusjhjørne med glassvegger.
Det er mekanisk avtrekk, og tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er utført fra bakenforliggende gang i vegg mot dusj, med målepunkt i spikerslag i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør er av kobber og plastledninger i rør-i-rør system.
Stoppekran er tilgjengelig i kjeller.
Synlige avløpsrør i kjeller er av PP-rør og støpejern med ukjent alder.
Boligen ventileres hovedsakelig ved naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer, supplert med avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.
I kjelleren er det montert et trykkøkningsanlegg på hovedvanninntaket, bestående av vannpumpe, trykkstyring og trykktank.
Boligens hovedsikringsskap er plassert i loftsstuen i 2. etasje og har automatsikringer. Det er også montert et underfordelingsskap med automatsikringer på loftet i garasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er synlig fjellgrunn under deler av bolig i kjeller.
Det er ikke opplyst eller synlig tegn til drenering rundt bolig.
Boligen har pussede murvegger i kjeller, lettklinkerblokker i krypkjeller. Det er delvis støpt dekke og fjell.
Terrenget rundt boligen består av partier med synlig fjell, grus, gress og bygd terrasse.
Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning. Avløpet er privat og føres til septiktank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

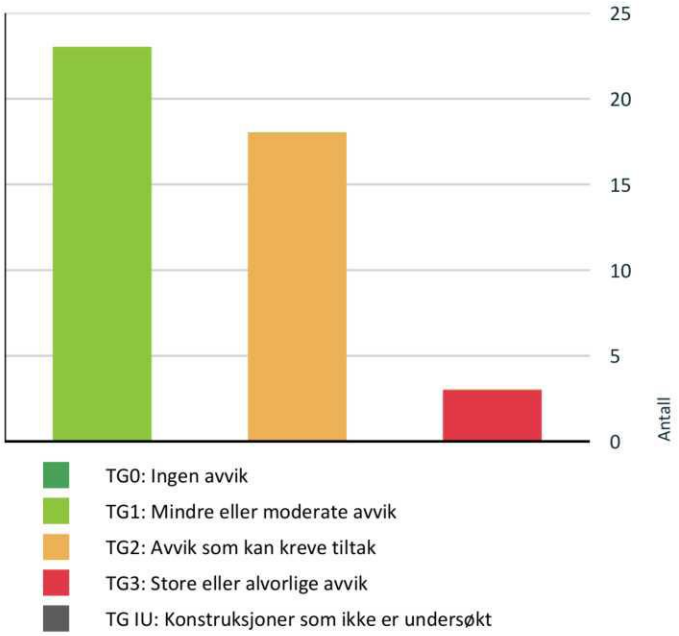
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 13.06.1996. Tegningene er lagt til grunn for sammenligning med dagens utførelse.
Tilbygg i 1. etasje under balkongen mot sør, med utvendig adkomst fra terrassen, vises ikke på tegninger.
Dagens planløsning med bad/våtrom i 2. etasje vises ikke på tegninger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om endringene er omsøkt og godkjent.
Plasseringen av bygningene på eiendommen er ikke kontrollert.

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er ikke uvanlig for bygninger oppført i den aktuelle tidsperioden.

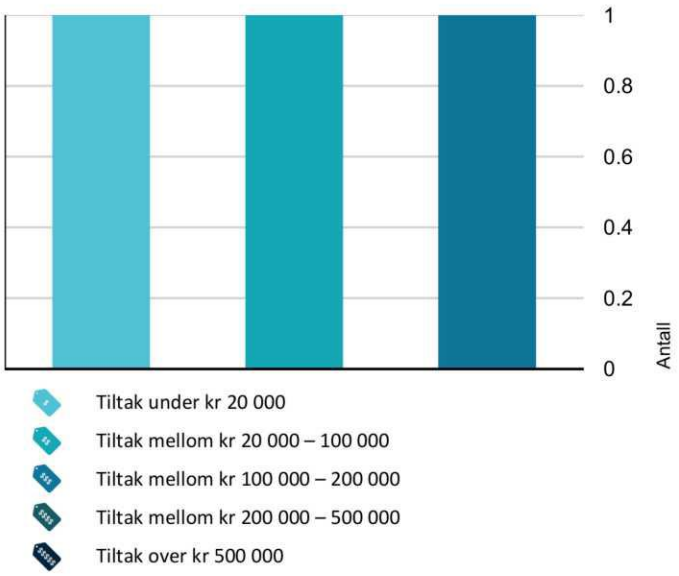
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverksløsning på et sted mot nord/ vest er ikke tilfredsstillende Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Mindre del av eiendommen mot nord/vest befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er ikke dokumentert.
Historisk flyfoto fra Norge i bilder viser bygning på eiendommen i 1954.
Byggeåret er derfor satt skjønnsmessig til 1954.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygg på bolig, inngangsparti og oppløft.
1995		Omlegging av tak
1998		Etterisolering, omkledning og skifting av vinduer på bolig
2006		Oppsetting av dobbel garasje, med innredet loftetasje
2006		Oppsetting av utebod
2012		Nytt bad i 2. etasje
2014		Totalrehabilitering av bad i 1. etasje

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 1995 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er stedvis registrert mose- og lavvekst på taktekkingen, hovedsakelig på byggets nordside.

Konsekvens/tiltak

- Taktekking og undertak har oppnådd en alder hvor risikoen for slitasje, svekket funksjon og utettheter er økende.
Selv om det ikke nødvendigvis foreligger synlige skader ved befaringstidspunktet, må det påregnes økt behov for kontroll, vedlikehold og fremtidige utskiftninger.
- Mosevekst holder på fukt og kan øke i omfang over tid. Skånsom rengjøring og jevnlig vedlikehold anbefales for å begrense videre vekst og belastning på taksteinene.

Tilstandsrapport



taktekking, mot nord

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i foliert stål/aluminium.
Teglsteinspipe over tak har fotbeslag, og det er montert luftehatt over tak.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er registrert stedvis slitasje og avflassing i overflatebelegget på beslag.

Forholdet vurderes å være alders- og værrelatert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Slitasje i overflatebelegget kan over tid føre til korrosjon og redusert levetid på beslagene.

Beslag vurderes normalt skiftet samtidig med fremtidig utskifting av taktekking.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med kvist og oppløft. Andre etasje er innredet med knevegger. Det er tilgang til innkledd kneloft fra ett rom, mens takkonstruksjonen for øvrig er lukket. Takrommet over den horisontale himlingen har ikke inspeksjonsadkomst.

Vurdering av avvik:

- Takrommet over den innredede delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden og luftingen i skjulte deler av takkonstruksjonen. Det bør vurderes å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre kontroll.

Det er registrert tegn til etablert lufting under undertaket fra tilgjengelig kneloft, og det er observert lufteventiler ved mønet. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje, kondens eller unormale fuktforhold i tilgjengelige områder.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som trekonstruksjon med ukjent oppbygning. Veggene er utvendig etterisolert, påført vindsperre og kledd med stående trekledning.

Årstall: 1998 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte, sidehengslede trevinduer med 2-lags glass, samt takvinduer mot nord og syd.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har malt tre-ytterdør, dobbel terrassedør med glass og brystning mot syd, og terrassedør til balkong i 2 etasje.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Boligen har underbygget balkong mot syd, med utgang fra loftsstue.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Boligen har en sammenhengende terrasse som strekker seg rundt sør-, vest- og nordsiden, fra utgangen ved stuen og frem til inngangsdøren på nordsiden. Terrassen er utført i impregnert trevirke, understøttet av stolper mot terreng og har rekkverk i tre.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverksløsning på et sted mot nord/ vest er ikke tilfredsstillende

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å endre/ etablere rekkverksløsning som tilfredsstiller dagens krav til høyde og utforming.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er utvendig trapp på nordside, fra terreng til terrasse, og fra terrasse opp til inngangsparti.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse
Radon kan forekomme i grunnen og trenge inn i bygninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av radonforhold er basert på fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige opplysninger, herunder NGUs radonaktsomhetskart.

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

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

Boligen ligger innenfor et område med usikker radonaktsomhet iht. NGUs aktsomhetskart.



NGU. Kartutsnitt

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe og peisovn i spisestue.
Tilsynsrapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS utført 01.02.2023 legges til grunn. Det ble ikke registrert avvik på fyringsanlegget.



peisovn, 1. etg.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er grovkjeller under bolig, med tilkomst fra syd.
Det er synlig fjell og stedvis støpt dekke. Himling i kjeller har panel og takplater. Takhøyde i kjeller varierer fra ca. 1,75 meter og lavere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.

Eier opplyser om litt innsig av vann i kjeller mot nord. Det ble ikke registrert stående vann under befaring.
Ved eldre, manglende eller defekt drenering og utvendig fuktsikring øker risikoen for fuktgjennomtrenging og fuktbelastning mot konstruksjoner under terreng. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



gulv i kjeller mot nord.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen, med tilkomst via luke fra kjelleren. Tilgjengelige deler ble inspisert. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt- eller råteskader, og stikkmålinger i treverk viste fuktnivå innenfor normale verdier.
Kryperommet under tilbygg mot nord var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke observert utvendige lufteventiler i synlige deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Deler av krypkjelleren, herunder kryperommet under tilbygg mot nord, var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon. Tilstanden i denne delen er derfor ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet medfører at eventuelle skjulte fukt- og råteskader ikke kan utelukkes. Det bør vurderes å etablere inspeksjonsadkomst.



krypkjeller under deler av bolig

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom 1. og 2. etasje, med malte vanger og trinn av eik.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner i tilgjengelige og kontrollerbare områder på befaringsdagen, samt tilgjengelige opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

Eier opplyser om tidligere mus i krypkjeller, og at forhold er utbedret.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom har tapet på vegg og belegg med varmekabel på gulvet.
Det er utslagsvask samt opplegg til vaskemaskin, og ventil ut på vegg fra tørketrommel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrom etablert før år 2000, må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

TG3 under dette punktet er en samlet vurdering av rommet og representerer ikke et eget utbedringsforhold. Det er derfor ikke angitt et separat kostnadsanslag her. Kostnadsanslag fremgår under de aktuelle undersøkelsespunktene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom skal omfatte vanntette sjikt på gulv og vegger, samt diffusjonstetting mot kald sone. Utførelsen ved sluk, gjennomføringer, overganger, hjørner og dørterskel, samt rundt dører og vinduer i våtsone, omfatter viktige detaljer som ofte er skjult og derfor ikke kan verifiseres ved en vanlig visuell befaring.

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

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

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

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har tapet på vegger og panel i himling.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegg og elektriske varmekabler.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vaskerommet har synlig tettesjikt med baderomstapet på vegger og belegg på gulv.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Sluk, vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskerommet har utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Det er også ventil i vegg for tørketrommel.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Vaskerommet har naturlig ventilasjon via lufteventil i yttervegg og tilluft via spalte under døren.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting og kan medføre økt fuktbelastning. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk til det fri.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra bakenforliggende rom i vegg mot utslagsvask, med målepunkt i svill i vegg.
Måling er utført på befaringsdagen med Protimeter MMS3 (piggelektroder).
Fuktkvotemåling (vekt%) i trevirke ble målt til 10,2%. Målingen er innenfor normalt område.



fuktmåling i vegg til vaskerom

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje er opplyst oppført 2014, og vurderes etter teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom skal omfatte vanntette sjikt på gulv og vegger, samt diffusjonstetting mot kald sone. Sluk, gjennomføringer, overganger, hjørner, dørterskel og dører/ vinduer i våtsone er viktige detaljer som ikke kan kontrolleres fullt ut ved en vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og slett malt himling med downlights.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 17 mm fall fra gulvet ved døråpningen til toppen av slukrist.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt kan ikke dokumenteres, og er oppgitt til å være membranplater med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran på gulv. Det er slukrenne ved vegg for bruksvann i dusjnisje og sluk på gulv under badekar.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



slukrenne i dusjsone



sluk, under badekar

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, innebygget sisterne, badekar og dusjnisje med glassdør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, og tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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



Fuktmåling i vegg mot dusjnisje, 1. etg.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje er opplyst oppført 2012, og vurderes etter teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom skal omfatte vanntette sjikt på gulv og vegger, samt diffusjonstetting mot kald sone. Utførelsen ved sluk, gjennomføringer, overganger, hjørner og dørterskel, samt rundt dører og vinduer i våtsone, omfatter viktige detaljer som ofte er skjult og derfor ikke kan verifiseres ved en vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flislagte overflater, og skråhimlingen er kledd med malt panel. Det er takvindu over servantinnredningen og malt dør og karm tett inntil dusjsonen. Dusjen er avskjermet med glassvegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 12 mm fall fra gulvet ved døråpningen til toppen av slukrist.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt kan ikke dokumenteres, og er oppgitt til å være membranplater med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran på gulv. Det er plastsluk i dusjsonen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett med innebygget sisterne og dusjhjørne med glassvegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, og tilluft via spalte under dør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



fuktmåling, bad, 2. etg.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator, med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er av kobber og plastledninger i rør-i-rør system. Stoppekran er tilgjengelig i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i kjeller er av PP-rør og støpejern med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres hovedsakelig ved naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer, supplert med avtrekk fra bad og kjøkken. I kjelleren er det montert et desentralisert ventilasjonsaggregat (Mitsubishi Electric Lossnay VL-80U5-E). Aggregatet har tilluft og avtrekk gjennom ytterveggen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Berederen står i grovkjeller. Plasseringen begrenser risikoen for skade på innvendige overflater, men lekkasjevann kan trekke ned i grunnen uten at lekkasjen blir tydelig synlig.



Varmtvannsbereder i kjeller

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens hovedsikringsskap er plassert i loftsstuen i 2. etasje og har automatsikringer. Det er også montert et underfordelingsskap med automatsikringer på loftet i garasjen.
Det er opplyst at Skagerak Nett utførte kontroll av det elektriske anlegget 26.03.2019. Kontrollrapporten er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og utfører kun en visuell vurdering. Ved lite dokumentasjon, eldre anlegg, og større endringer anbefales det at det elektriske gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig person.



Sikringsskap i 2. etg.



Underfordelingsskap i garasje.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er vurdert ved visuell befaring, basert på synlige forhold og tilgjengelige opplysninger. Vurderingen omfatter en begrenset kontroll av forhold som kan ha betydning for brannsikkerhet, og er ikke en fullstendig brannteknisk kontroll. Det er registrert brannvarsling og håndslukkerutstyr i bolig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er synlig fjellgrunn under deler av bolig i kjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke opplyst eller synlig tegn til drenering og fuktsikring rundt bolig.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har pussede murvegger i kjeller, lettklinkerblokker i krypkjeller. Det er delvis støpt dekke og fjell.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av partier med synlig fjell, grus, gress og bygd terrasse.

Vurdering av avvik:

• Enkelte steder rundt boligen er det begrenset synlig fall bort fra grunnmuren. Vannansamling nær muren kan derfor forekomme.

• Mindre del av eiendommen mot nord/vest befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Ved eventuelle større terrenginngrep, gravearbeider eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene, anbefales det å innhente geoteknisk vurdering for å avklare behov for ytterligere undersøkelser eller sikringstiltak.

Tilstandsrapport



NVE. Kartutsnitt

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning. Avløpet er privat og føres til septiktank.

Utvendige vann- og avløpsledninger samt løsninger for overvann og drensvann ligger hovedsakelig skjult i grunnen og er ikke inspisert eller tilstandsvurdert. Punktet er ikke omfattet av forskriftens obligatoriske undersøkelsesomfang og er kun tatt med som informasjon uten fastsatt tilstandsgrad.

Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat avløpsanlegg med septiktank.

Septiktanken er nedgravd og er ikke inspisert eller tilstandsvurdert. Punktet er ikke omfattet av forskriftens obligatoriske undersøkelsesomfang og er kun tatt med som informasjon uten fastsatt tilstandsgrad.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverksløsning på et sted mot nord/ vest er ikke tilfredsstillende
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Mindre del av eiendommen mot nord/vest befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å endre/ etablere rekkverksløsning som tilfredsstiller dagens krav til høyde og utforming.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Ved eventuelle større terrenginngrep, gravearbeider eller andre tiltak som kan påvirke grunnforholdene, anbefales det å innhente geoteknisk vurdering for å avklare behov for ytterligere undersøkelser eller sikringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje, lagring og innredet loftsrom

Byggeår
2006

Kommentar
Godkjent byggesøknad

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående dobbelgarasje med innredet loftsrom og balkong.
Støpt dekke, pussede murvegger og reisverk med stående kledning, taket er tekket med teglstein.
Loftetasje er innredet og det er panelplater på vegger, panel i tak samt parkett på gulv.

Det er innlagt strøm, og klargjort for påkobling til vann/ avløp.

Garasjedel har dør og to elektriske garasjeporter som ikke er funksjonstestet.

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

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse
Utebod til lagring, av enkel utførelse.
Støpt dekke, stående kledning, taket er tekket med takstein.

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

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

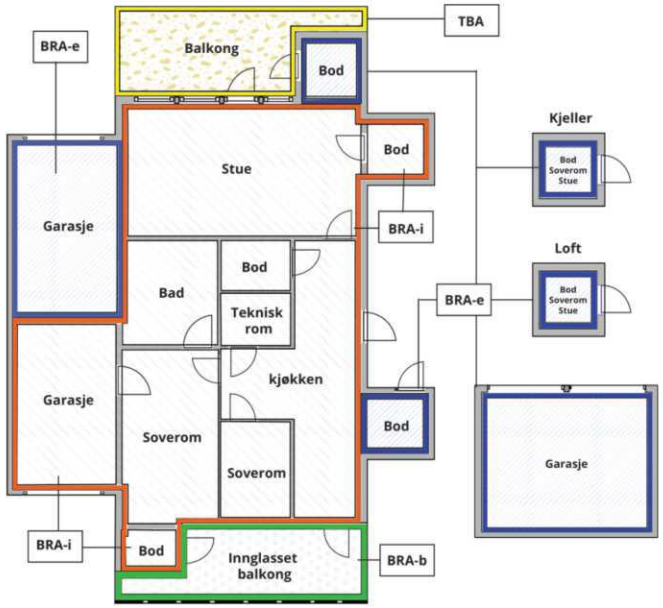
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	106	9		115	125		115
2. Etasje	55			55	9		55
Kjeller						45	45
SUM	**161**	**9**			**134**	**45**	**215**
SUM BRA	**170**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, vaskerom, spisestue, stue, bad	Utestue	
2. Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2		
Kjeller		Kryperom, lagerrom	

Kommentar

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

Arealer for garasje og bod beregnes i eget oppsett og legges til den totale BRA for eiendommen.
Utestue i bolig regnes som BRA-e, kjeller har ikke målbart areal grunnet takhøyde, men oppgis som ALH.
Arealer i krypkjeller er ikke beregnet grunnet takhøyde.
Takhøyde, rominndeling, planløsning og inventar under befaring, gjør arealmåling i bygningene etter NS 3940 krevende. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 13.06.1996. Tegningene er lagt til grunn for sammenligning med dagens utførelse.
Tilbygg i 1. etasje under balkongen mot sør, med utvendig adkomst fra terrassen, vises ikke på tegninger.
Dagens planløsning med bad/våtrom i 2. etasje vises ikke på tegninger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer om endringene er omsøkt og godkjent.
Plasseringen av bygningene på eiendommen er ikke kontrollert.

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er ikke uvanlig for bygninger oppført i den aktuelle tidsperioden.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montering av trykkøkningsanlegg på hovedvanninntaket i kjelleren i 2026.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft etasje		33		33	4	11	44
Etasje		48		48			48
SUM		**81**			**4**	**11**	**92**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft etasje		Innredet loftsrom	
Etasje		Garasje	

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Utvendig Bod		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Utvendig Bod		Bod	

HÅKON KRISTOFFERSEN BYGGTEKNISKE TJENESTER
Redaktør Thommessens gate 23
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Håkon A. Kristoffersen	Takstingeniør
	Nandor Josef Maraz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	26	25		0	1816 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Knudsrødveien 65

Hjemmelshaver
Maraz Hilde Maria Gjessing, Maraz Nandor Josef

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Horten kommune og tilhører skolekretsen for Nordskogen skole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei, med bruksrett ifølge eier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat septiktank.

Regulering

Område avsatt for bolig. Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Om tomten

Tomten er delvis opparbeidet og delvis naturtomt. Opparbeidet med oppstillingsplass, gressplen, beplantning og trær.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Søknader/ godkjenninger	21.08.2026	02.07.1996 - Inngangsparti og oppløft, godkjent. 22.06.1994 - Terrasse, godkjent. 16.03.2006 - Garasje m/loftsrom, godkjent.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.08.2026	13.06.1996 - Fasade, plan. Mai 2006 - Garasje.	Gjennomgått		Nei
Tilsyn - Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	01.02.2023	Tilsyn med fyringsanlegget, ingen avvik registrert.	Gjennomgått		Ja
Utskrift fra Matrikkel	08.07.2026		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	08.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom

Forutsetninger

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

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/4263
Dokumentdato	01.02.2023
Kontrolldato	01.02.2023
Saksbehandler	Brita Tysse

HILDE MARIA GJESSING MARAZ
KNUDSRØDVEIEN 65
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Knudsrødveien 65, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 01.02.2023

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

Til stede:
Eier/representant for eier: NANDOR JOSEF MARAZ
For brannvesenet: Brita Tysse

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

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

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

Spørsmål rettes til Brita Tysse på **feier@vibr.no** eller **45 49 98 89**.

Med vennlig hilsen

Brita Tysse
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horten	Oppdragsnr.	141260159
Addresse	Knudsrødveien 65		
Postnr.	3189	Sted	HORTEN
Selgers navn	Nandor Josef Maraz		
Selgers navn	Hilde M Gjessing Maraz		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1993

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

33 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

0886608

Våtrom

Initialer selger:
N J
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Helt nytt bad i annen etasje i 2012 og helt nytt bad i første etasje 2014.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Alt Installasjon, Krohn VVS og Horten Rørlegger bedrift.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Underliggende banemembran og smøremembran på gulv og vegger

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Komplett utskifting av sluk og rør.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett nytt elektrisk anlegg på begge bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Alt Installasjon, Horten Rørleggerbedrift og Krohn VVS

Initialer selger:
N J
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett nytt bad i både første og annen etasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Horten Rørleggerbedrift og Krohn VVS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat avløp med kommunal tømming - kommunal vannforsyning

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak i 1995, utført av eier som er byggmester

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av eier som er byggmester.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytting av alle vinduer, tilleggsisolering av hele boligen, ny kledning og ny terrasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av eier som er byggmester.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført av eier som er byggmester

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av eier som er byggmester

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt Installasjon AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og kursfordelingsskjema

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

26.03. 2019 av Skagerak Nett

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært fanget noen mus i krypkjeller, dette er utbedret av eier som er byggmester

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført av eier som er byggmester

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av eier som er byggmester

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bruksrett på privat vei inn til eiendommen

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	20.08.2026
Signert av	*Nandor Josef Maraz*
Signert av	*Hilde M Gjessing Maraz*

Initialer selger:
N J
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KNUDSRØDVEIEN 65

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 17.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Knudsrødveien 65, 3189 HORTEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 26 BNR 25 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS SEMB

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	40 373
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	161 m²	101 m²	- m²	138 m²	- m²	56 m²

Tomt	1 816 m²
Byggeår	1954

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harestien 20				19.01.2024	6 480 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**34 492**
	187 m²	1974	1 048 m²	4 sov						
2	Nordskogen 8				22.08.2026	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**27 311**
	238 m²	1985	907 m²	4 sov						
3	Elgestien 28				04.09.2023	5 500 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**25 442**
	226 m²	1975	762 m²	3 sov						
4	Harestien 8				07.02.2025	6 290 000	**6 040 000**	0	6 040 000	**26 147**
	231 m²	1976	1 006 m²	3 sov						
5	Jervestien 18				05.06.2025	4 600 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**31 176**
	170 m²	1974	1 105 m²	3 sov						
6	Jensebråten 54 A				07.01.2026	5 450 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**25 467**
	214 m²	1993	711 m²	5 sov						
7	Jervestien 32				01.06.2025	7 180 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**37 978**
	183 m²	2023	640 m²	4 sov						

Det bemerkes at det er svært vanskelig å finne direkte sammenlignbare eiendommer som er omsatt i nærområdet. De boligene som er solgt i nabolaget er primært "vanlige" eneboliger i byggefelt og på tomten på under 1 mål. Denne ligger for selv i skogen rett ved Borrevannet på 1,8 mål tomt. Selv om den ligger i skogen er det bare ca. 1 km bort til skole, barnehage, dagligvare, buss mm. Flotte turområder rett på utsiden av egen tomt.

Stor selveiertomt i en kombinasjon av plen og naturtomt. Drivhus. Flere fine uteplasser - diger terrasse på 120 kvm og balkong i 2. etasje.

Hovedhus i to etasjer på til sammen ca. 160 kvm. Leilighet på ca. 45 kvm over garasjen - dog mangler denne pr. i dag bad/wc og den må kobles på nytt minirenseanlegg og godkjennes i kommunen. Dobbel garasje. Uthus og drivhus. NB! Boligen får relativt høy

kvadratmeterpris da de innredede arealene over garasjen på ca. 45 kvm ikke er tatt med som primærrom da de pr. i dag ikke er godkjent til varig opphold.

Fra eier overtok boligen i 1993 er den påbygget og det er foretatt en omfattende renovering både ute og inne - inkludert en stor dobbel garasje m/innredet loft. Hovedhus m/bl.a.: Stort, koselig kjøkken, spisestue, stue og loftstue, 2 pene bad, vaskerom og 3 soverom. Flere detaljer om tilstanden i egen tilstandsrapport som er lager i forbindelse med salget høsten 2026.

Her er det god plass til storfamilien og muligheter for realisering av hobbyer, dyrehold, bikuber, grønnsaksdyrking mm.

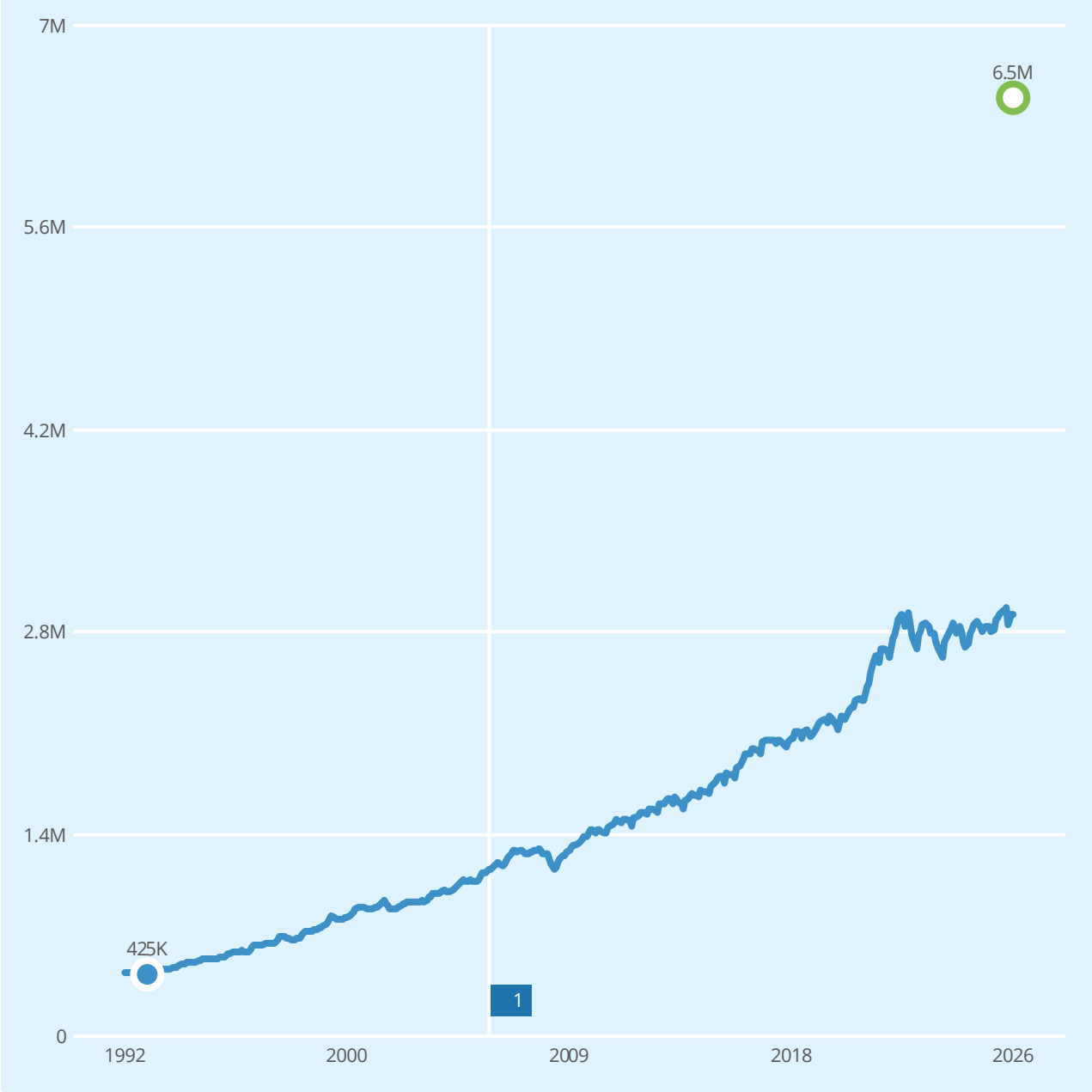
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.03.1993		15.03.1993	-	425 000	-	425 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Både påbygget og nærmest totalrenovert både ute og inne siden kjøp. Har også bygget dobbel garasje med innredet loft mm

Eneboliger til salgs i 3189 HORTEN nå

11
eneboliger til salgs

13.9M
13.5M
13.1M
12 822 000 Prisantydning i snitt
12.3M
11.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Eneboliger solgt i 3189 HORTEN siste 6 mnd

25
eneboliger solgt

5.6M
5.5M
5 353 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5 271 000 Salgspris i snitt
5.2M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
69
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 373 Knudsrødveien 65 Totalpris 6 500 000

30 704 HORTEN kommune i snitt siste 6 mnd

28 374 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.07.2026 09:42

Eiendom 3901-26/25 Katrineborg I

Bruksnavn	Katrineborg I				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	19.02.1993	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	1816,8 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	26	Beregnet areal	1816	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	25	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Knudsrødveien 65	3189 Horten	Semb	Horten	Horten

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.02.1993	Kart- og delingsforretning	0701-26/20	Avgiver	-1816,8
		3901-26/25	Mottaker	1816,8
01.01.2020	Omnummerering	3901-26/25	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-26/25	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	161695297			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21808962			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	19.06.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	19.06.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	88/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	88/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	53/0	53/0
L01	Loft	0	0/0	35/0	35/0

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	161695289			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Meldingssak tiltak fullført			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	126/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

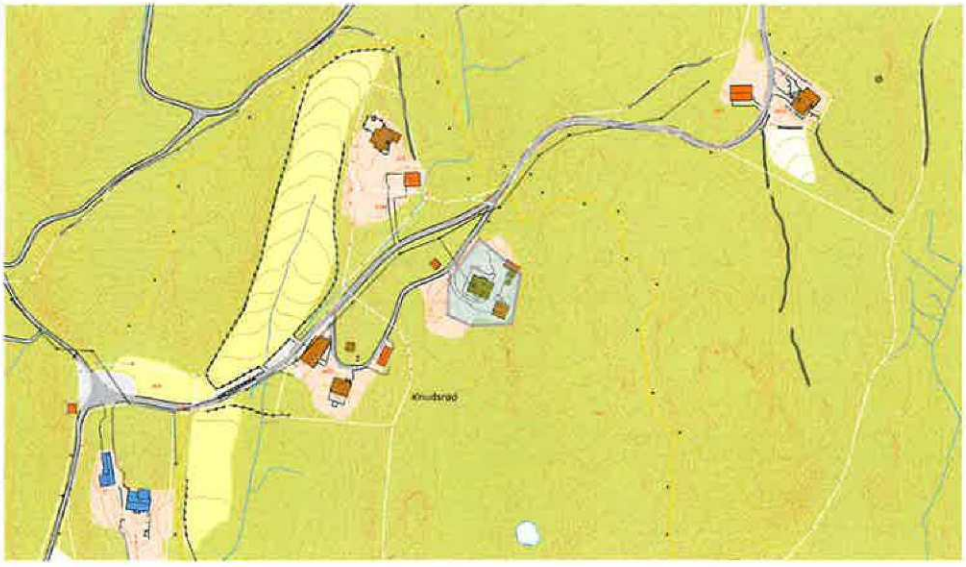
Velg karttype

Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/26/25/0/0
Naboliste
Matrikkeltre

Utskrift av eiendomsinfo

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: KATRINEBORG I
- Etableringsdato: 19.2.1993
- Beregnet areal : 1816
- Oppgitt areal: 1816.8
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Status
- Representasjonspunkt
- Eiere
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 21808962
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 0
    - Bruksareal
    - Kontaktpersoner
    - Bruksenheter
    - Etasjer 2
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Vanlig registrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 161695289
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Meldingssak tiltak fullført
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
    - Heis: Nei
    - Bebygd areal: 126
    - Bruksareal
    - Bruksenheter
    - Etasjer 1
    - Energikilder
    - Opprinnelse: Massivregistrering
    - Oppvarming
    - Vannforsyning:
    - Avløp:
    - Kommunal tilleggsdel
  - Bygningsnr 161695297



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.07.2026 09:42

Eiendom 3901-26/25

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Knudsrødveien 65	3189 Horten

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Maraz Nandor Josef Knudsrødveien 65 3189 Horten	231064	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Maraz Hilde M Gjessing Knudsrødveien 65 3189 Horten	191068	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Maraz Hilde M Gjessing Knudsrødveien 65 3189 Horten	191068	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Maraz Nandor Josef Knudsrødveien 65 3189 Horten	231064	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**26**	**25**	**0**	**0**	Knudsrødveien 65, 3189 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1246.46m^2
Hensyn friluftsliv	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1816m^2
Hensyn landskap	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1816m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	569.54m^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:

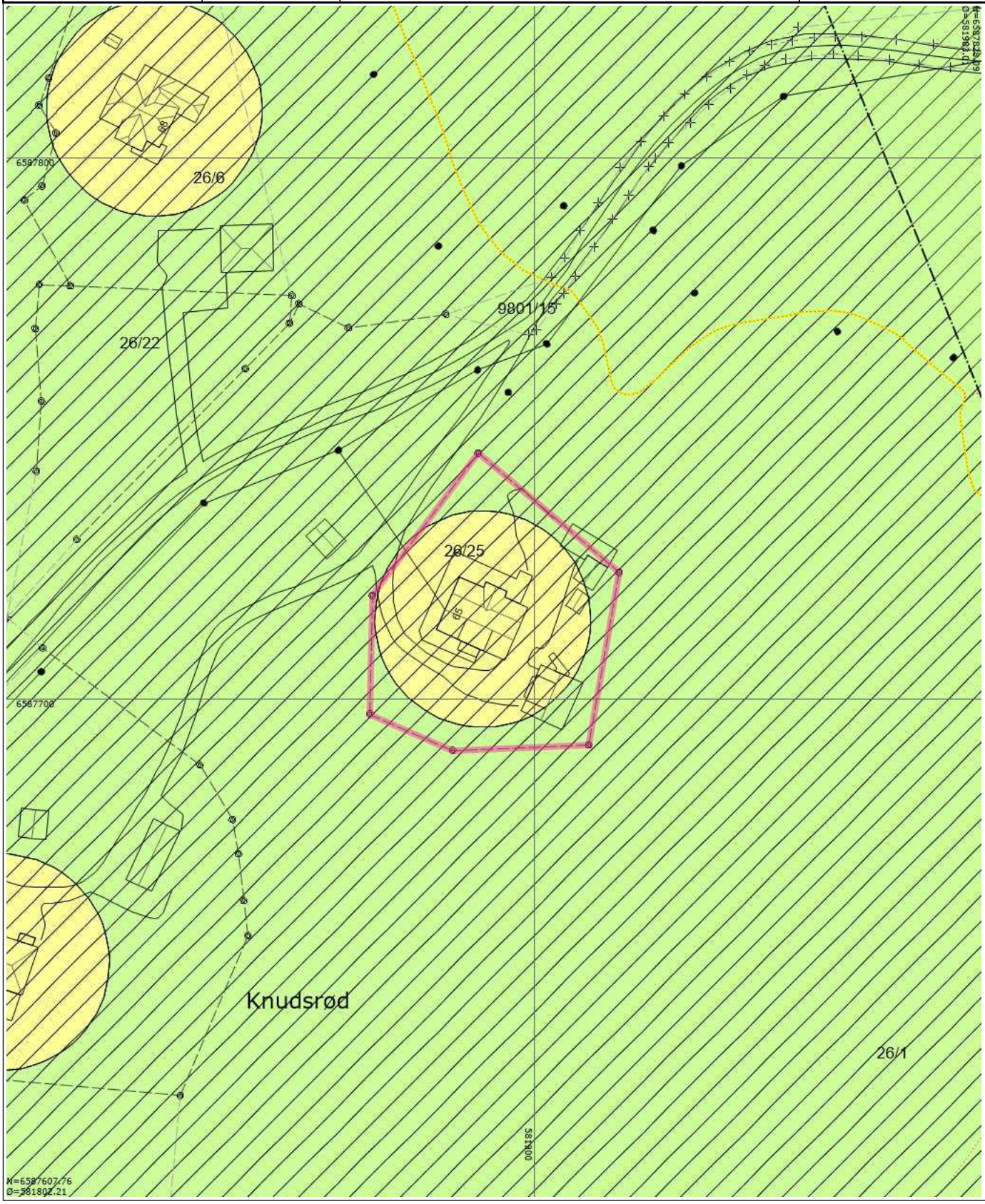
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 25	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Knudsrødveien 65 3189 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

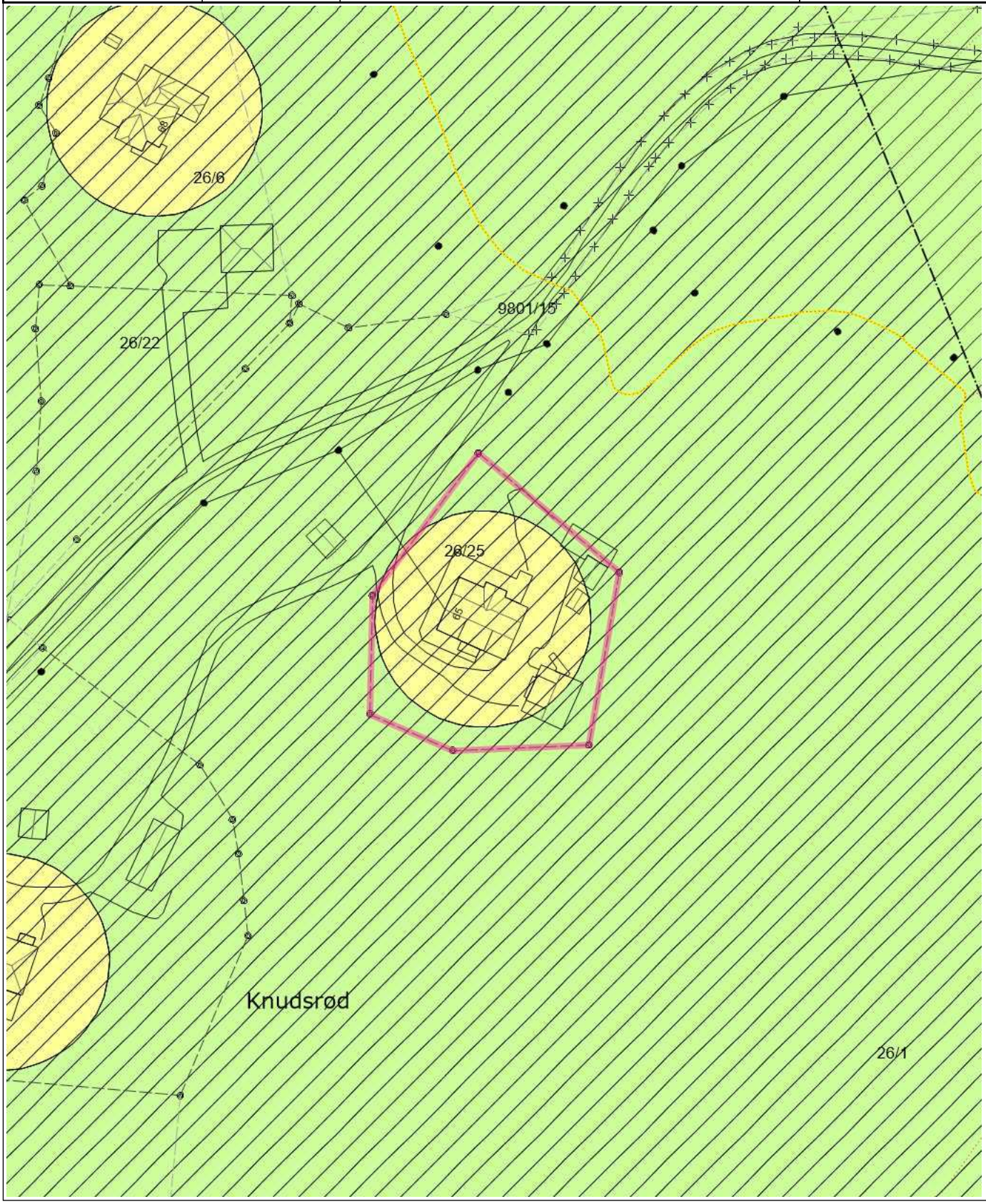
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn friluftsliv
- Hensyn landskap
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 25	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Knudsrødveien 65 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



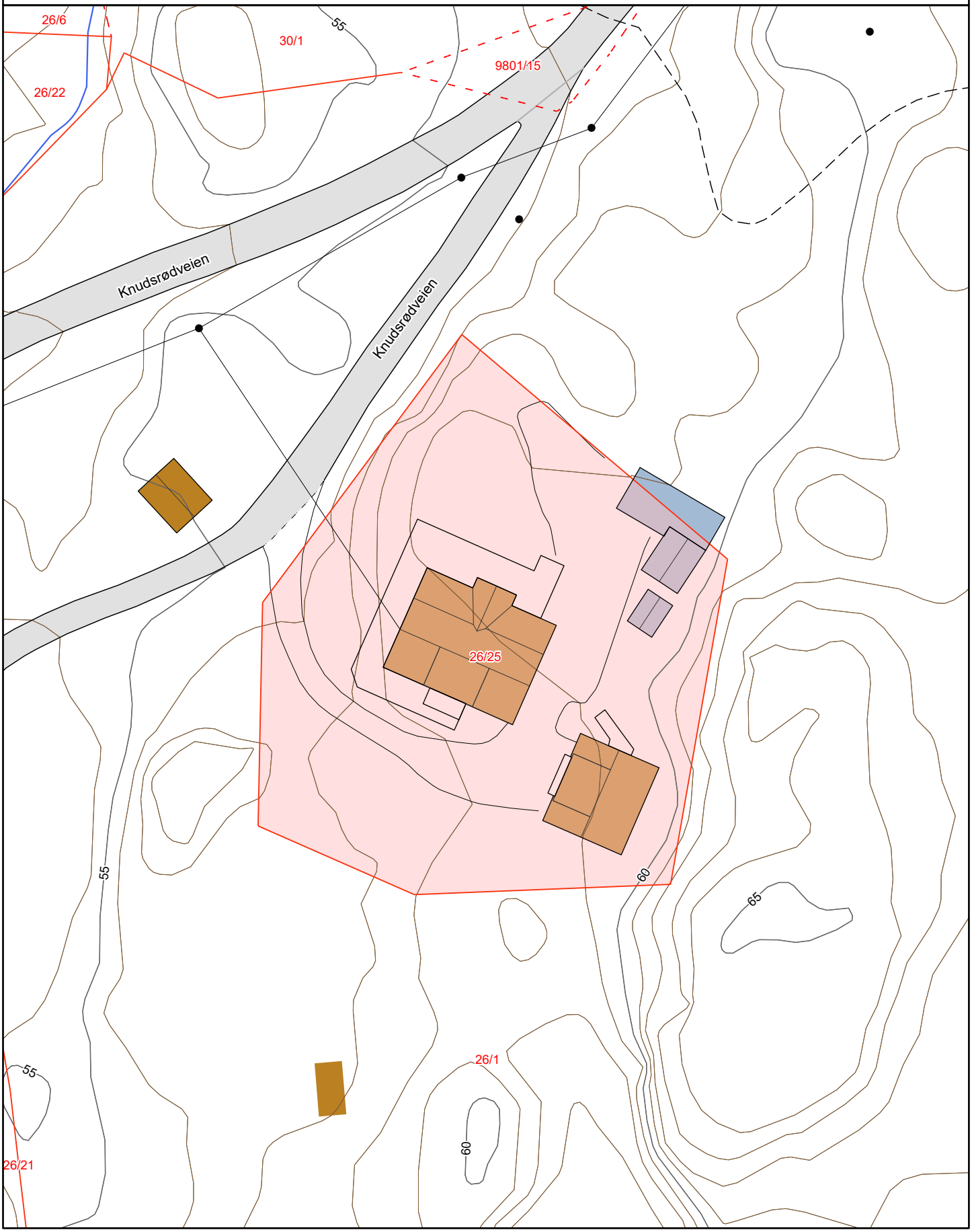
Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn friluftsliv
- Hensyn landskap
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Knudsrødveien 65, 3189 Horten**
Gnr/Bnr: **3901/26/25/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1816 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.07.2026



Matrikkelkart

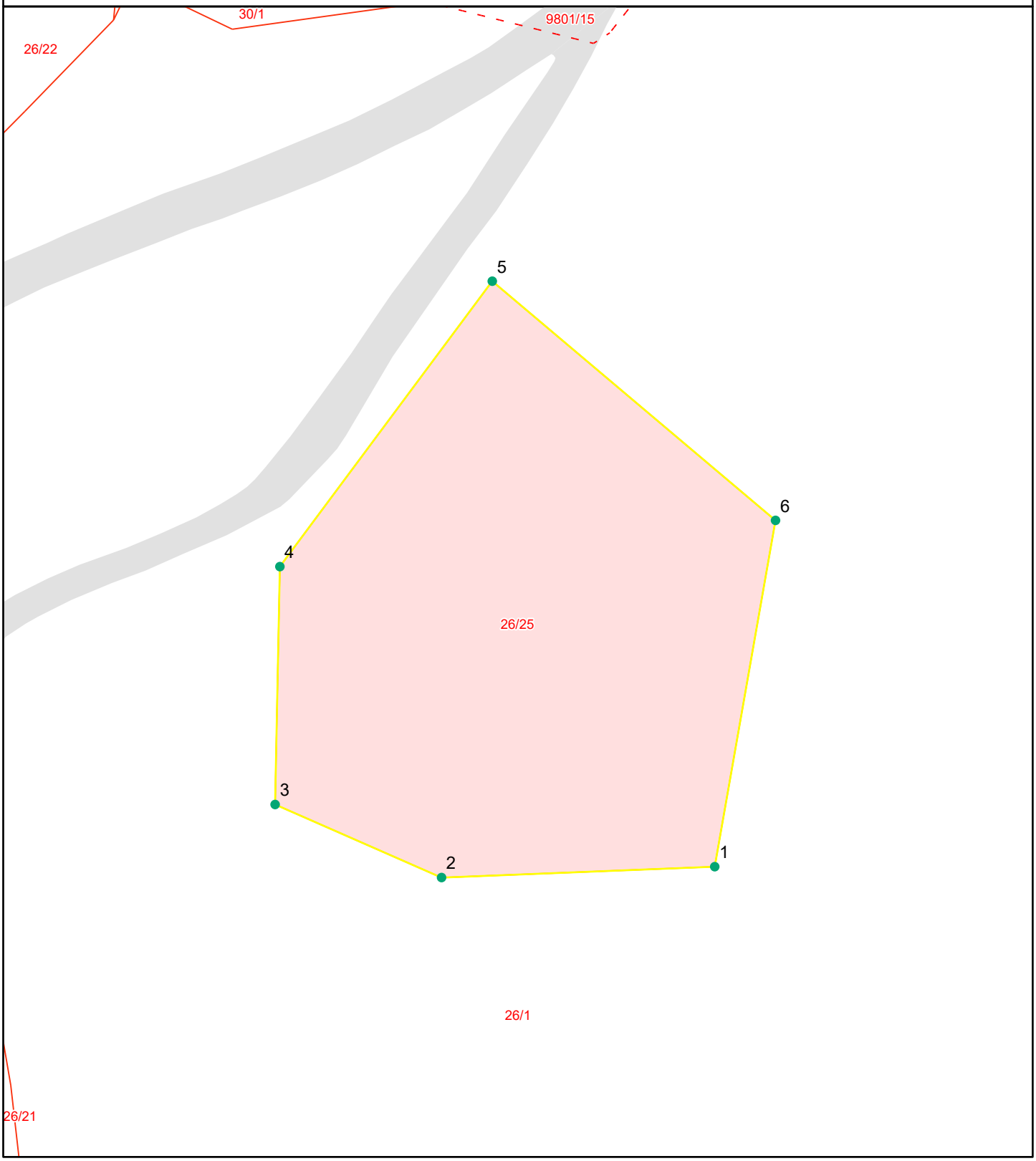
Adresse: **Knudsrødveien 65, 3189 Horten**
Gnr/bnr: **3901/26/25/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1816 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.07.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1816 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6587691.45	581910.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	25.25	0
2	6587690.45	581884.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	16.78	0
3	6587697.18	581869.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	21.94	0
4	6587719.1	581869.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	32.82	0
5	6587745.4	581889.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	34.22	0
6	6587723.36	581915.7	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	32.42	0

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

Dato: 08.07.2026

Megleropplysninger

Gårdsnr.	26	Bruksnr.	25	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Knudsrødveien 65						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp		X		
Septiktank			X	
Vannmåler				

	Offentlig	Privat
Vei	X	

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

Oljetank

Er det registrert oljetank på eiendommen

JA	NEI
	X

Dersom ja, er tanken registrert nedgravd?

JA	NEI

Status på tanken

I bruk	
Ikke i bruk	
Sanert	
Fjernet	
Konvertert	

Regelverk og konsekvenser:

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

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

Grunnforurensing

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

Legalpant	Kommunale gebyrer er betalt frem til: 30.06.2026
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/måned
Kommunale gebyr inkl. vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	955,-

	Beløp/måned
Eiendomsskatt	506,-

Tilleggsopplysninger:

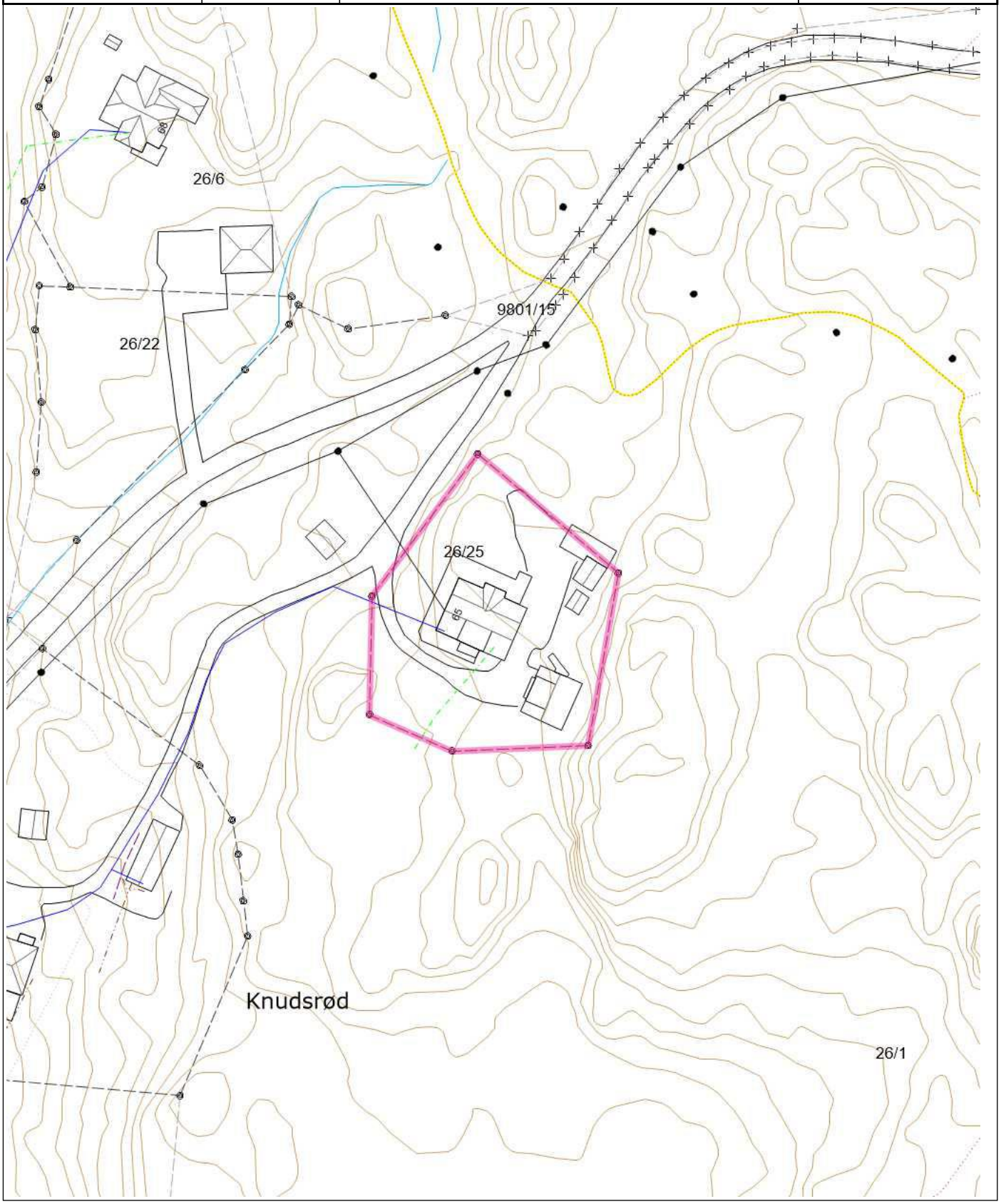
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler: Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Horten kommune

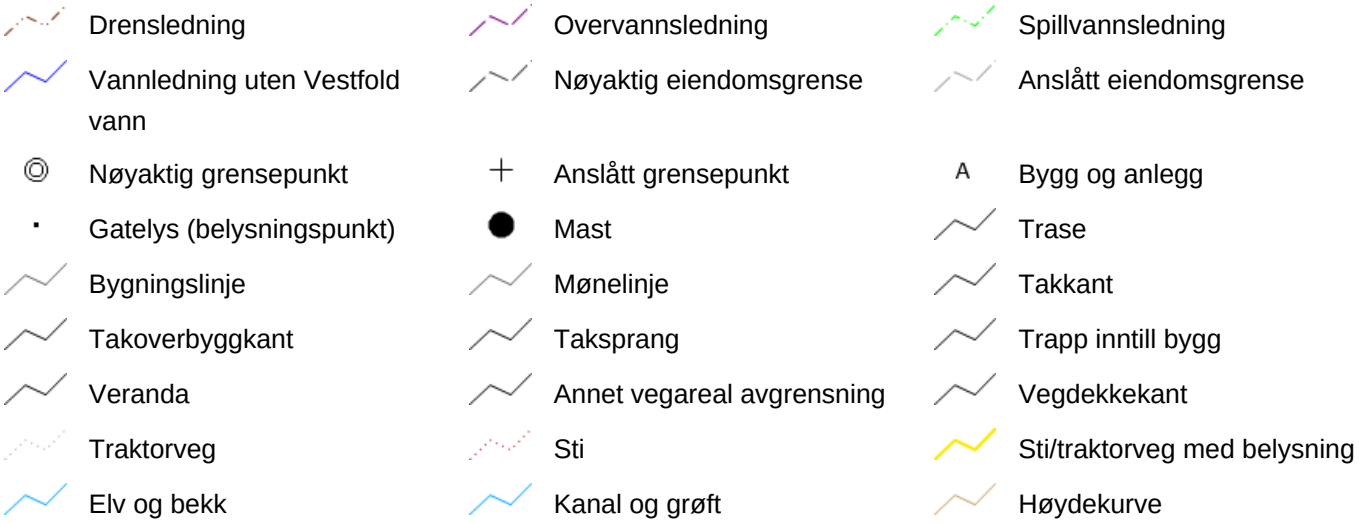
Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 25	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Knudsrødveien 65 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Skilt og reklameinnretninger

for areal- og sentrumutvikling i Horten kommune

2015 - 2027

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

1 Formål

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

1.2 Bestemmelsene gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt, jf byggesaksforskriften

2 Generelle bestemmelser

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

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

2.3 Skilt på gesims og over tak er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

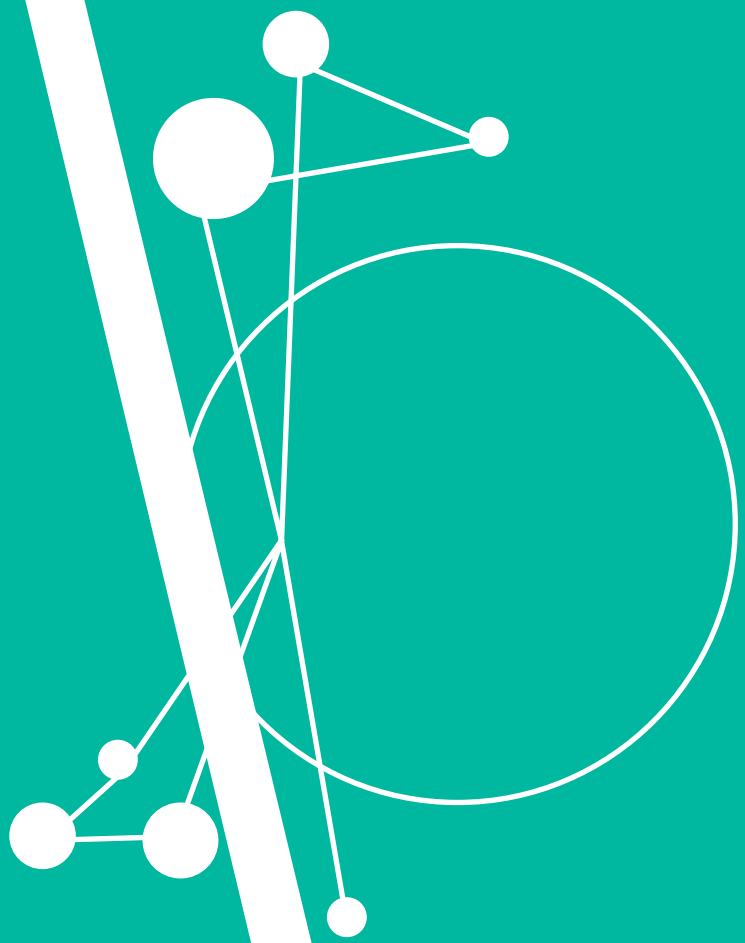
2.11 Det tillates kun én gatebukk per virksomhet, maksimalt to for en forretningsgård. Gatebukker kan utplasseres dersom de ikke er til hinder for myke trafikanter (tilgjengelighet for alle) og for vedlikehold av fortauet. De kan bare stå ute i forretningens åpningstid.

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

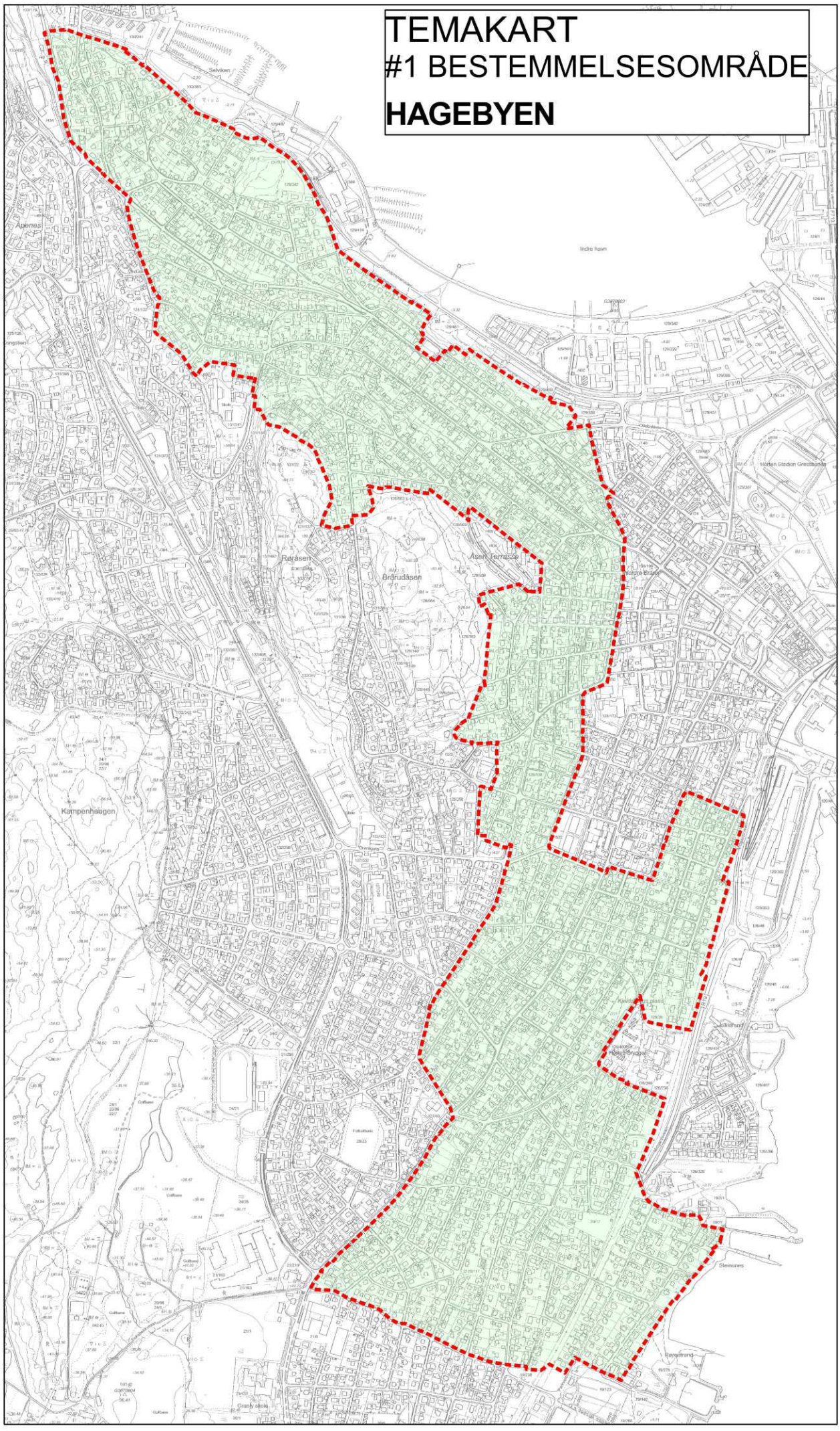
2.13 Master med reklameflagg og skilt tillates ikke innenfor tettbebygd strøk. Følgende kan tillates uten krav om søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven:

Midlertidige stillasseil i byggeperioden med begrenset reklameflate.

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



TEMAKART
#1 BESTEMMELSESOMRÅDE
HAGEBYEN



Feie og tilsynsopplysninger:

3901-26/25/0 Adresse Knudsrødveien 65 3189 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 01.02.2023. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	12.04.2023		Det var ingen tilstede da det var varslet feiing i ovennevnte eiendom.

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

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/4263
Dokumentdato	01.02.2023
Kontrolldato	01.02.2023
Saksbehandler	Brita Tysse

HILDE MARIA GJESSING MARAZ
KNUDSRØDVEIEN 65
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Knudsrødveien 65, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 01.02.2023

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

Til stede:
Eier/representant for eier: NANDOR JOSEF MARAZ
For brannvesenet: Brita Tysse

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

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

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

Spørsmål rettes til Brita Tysse på **feier@vibr.no** eller **45 49 98 89**.

Med vennlig hilsen

Brita Tysse
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

A

BORRE KOMMUNE

Nandor Maraz
Knudsrød

3189 HORTEN

L42
96 022858
96 02510

TUM

Deres ref. V r ref.

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0202 /96 .

KNUDSRØD "KATRINEBORG I" 26/25 - NYTT INNGANGSPARTI OG OPPLØFT PÅ BOLIG

Søknaden om byggetillatelse godkjennes - i medhold av plan- og bygningslovens (PBL) § 93 - på vanlige vilkår.

Eventuell klage over bygningsmyndighetens vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jfr. PBL § 15.

Regning på anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 02.07.96

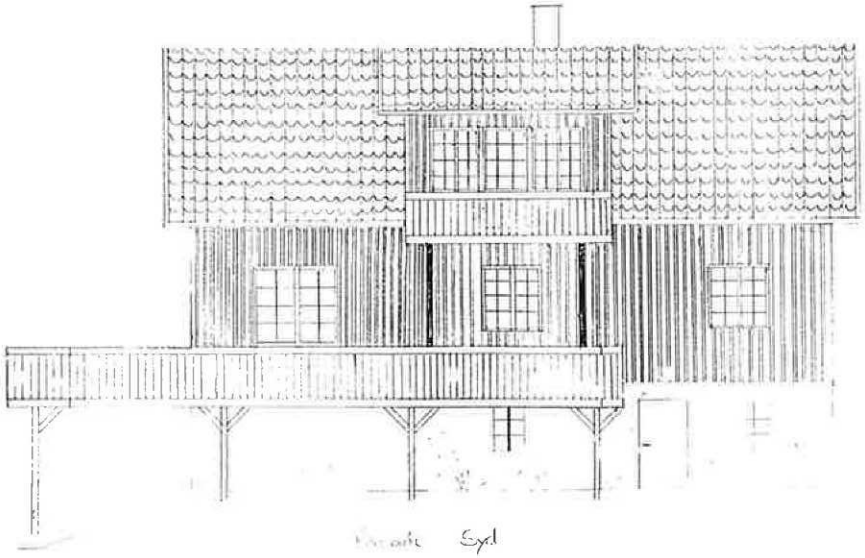
Turid Magnor Hansen
Turid Magnor Hansen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente dokumenter

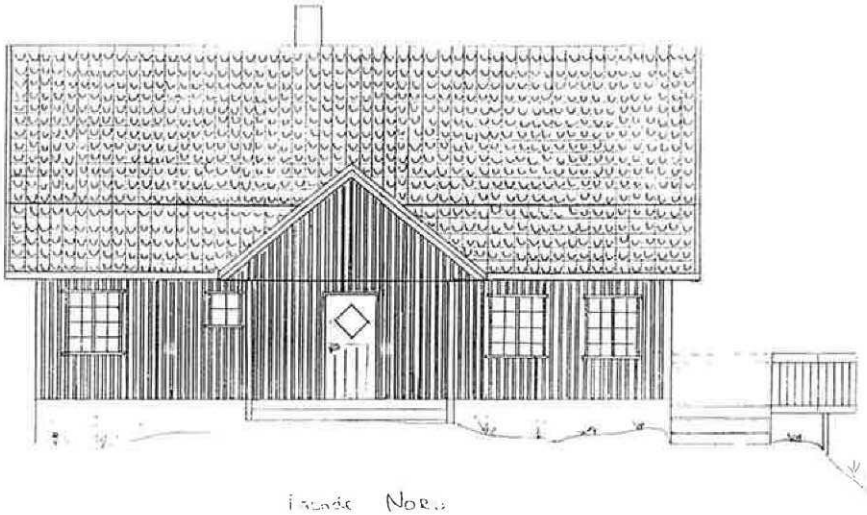
KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082

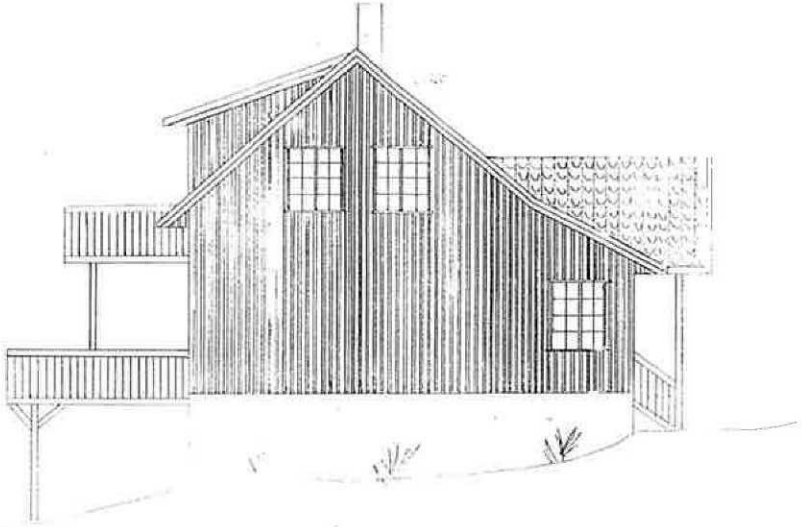


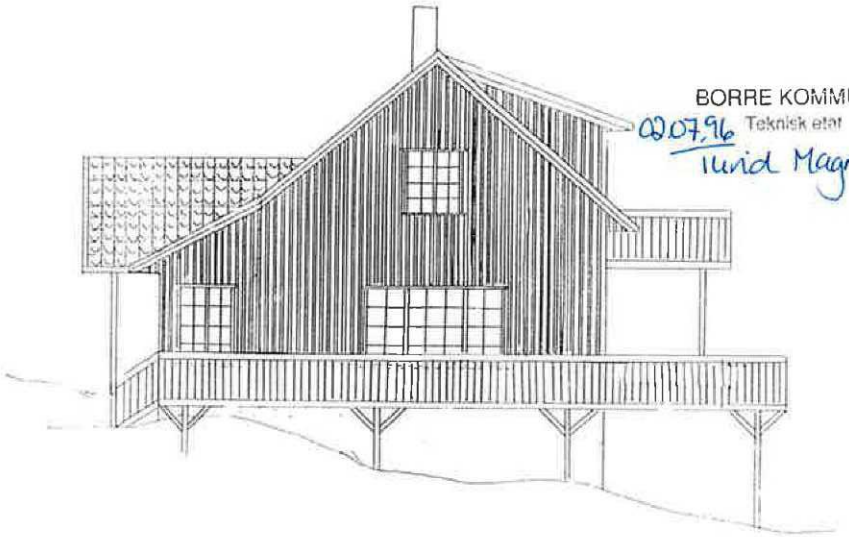
Fasade Syd



Fasade Nord

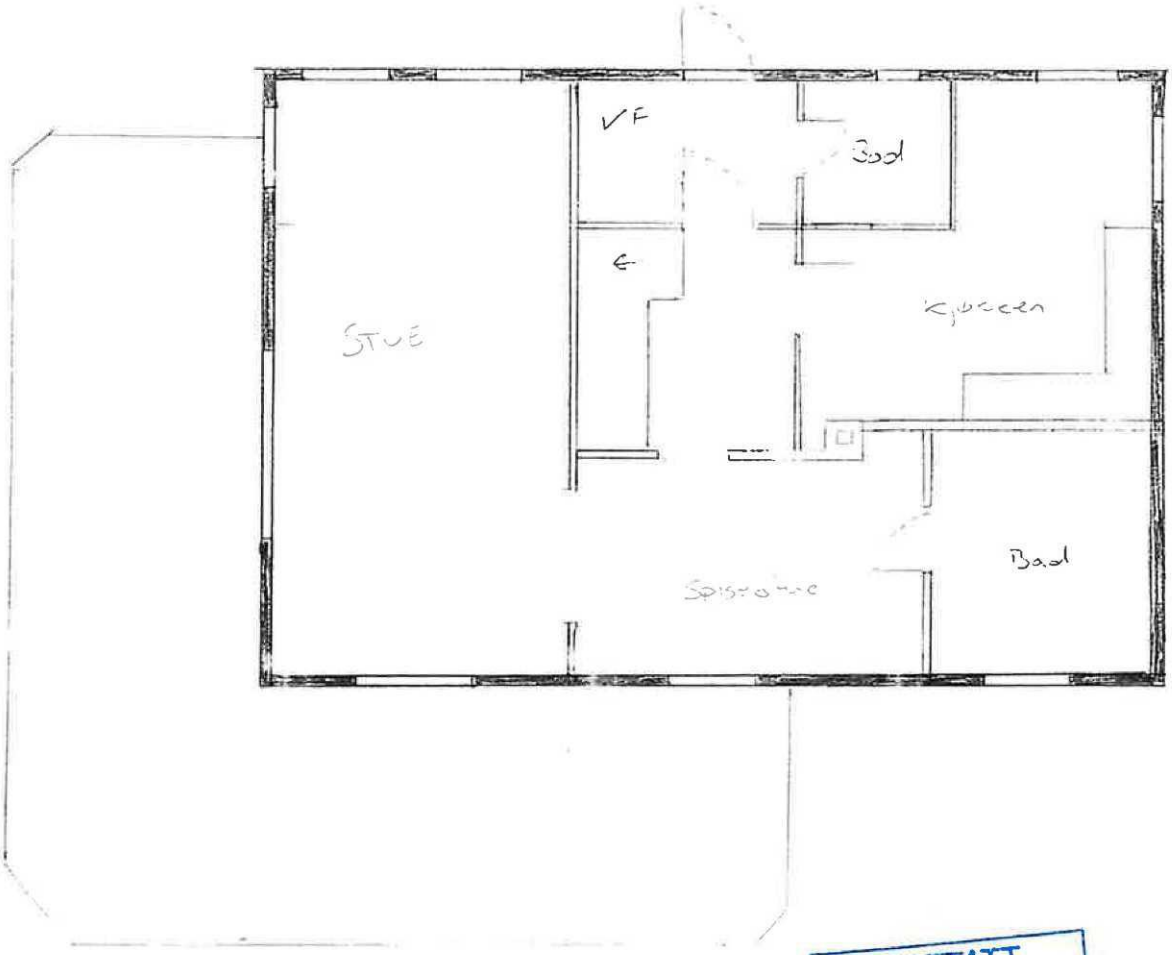
MOTTATT
13 JUNI 1996
BORRE TEKN.ETAT





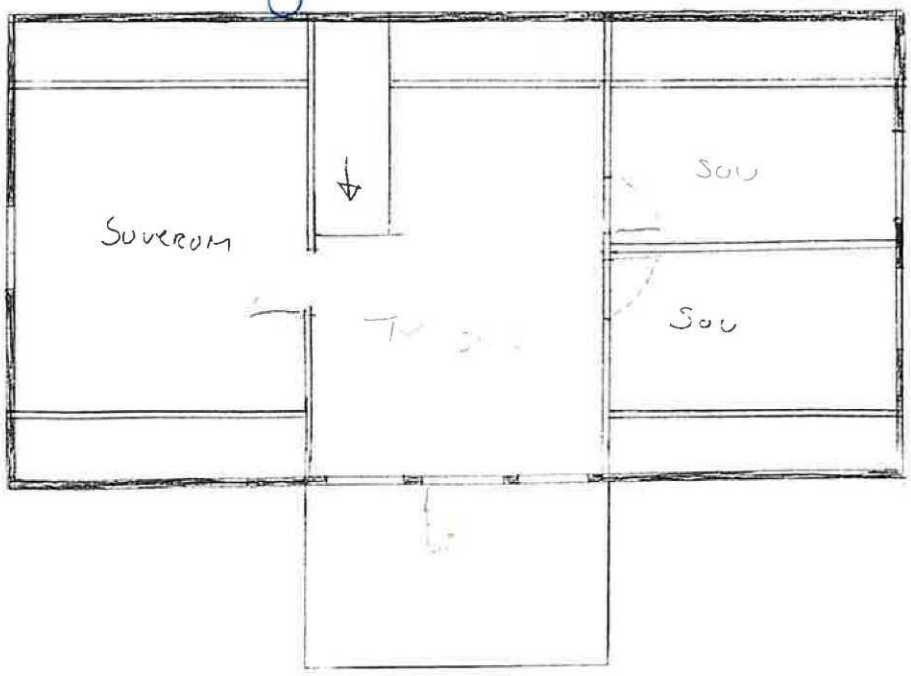
BORRE KOMMUNE
02.07.96 Teknisk etat
Turid Magnor Hansen

Fasade Vest



MOTTATT
13 JUNI 1996
BORRE TEKN.ETAT

BORRE KOMMUNE
Teknisk etat
02.07.96
Turid Magnor Hansen



A

BORRE KOMMUNE

Nandor Maraz
Knudsrød

3189 HORTEN

L42
94 017618
94 01490

Deres ref.: Vår ref.: TM

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR. 0199 /94 .

KNUDSRØD, 26/25 - TERASSE

Søknaden om byggetillatelse godkjennes - med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 93 - på vanlige vilkår

Regning på anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat . 22.06.94

Tore Siljan
byarkitekt

Terje Monsen
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente dokumenter

KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

Postboks 10
3191 HORTEN

Telefon 330 44111
Telefax 330 49082

SITUASJONSKART

Gnr.:.....26.. Bnr.:....25.....
Byggherre: Nandor Maraz.....
.....
Byggeplassens adresse.....
.....Knudsrød.....
Arbeidets art:.....
.....Tilbygg.....
Byggets art:.....Terrasse.....
.....
Oversendt dato:..02.06.94.....
Returneres til:...TM.....

BORRE ENERGIVERK v/Spangelo ☐ Ingen merknader ☒ Merknader (se bak) Dato:.9/6-94.. Sign.:.T.S.....
PLANAVDELINGEN, Teknisk etat, v/Nedler, Torget 6a ☒ Ingen merknader ☐ Merknader (se bak) Dato:10/6-94. Sign.:.....U.
REGULERINGSAVDELINGEN ☐ Ingen merknader ☐ Merknader (se bak) Dato:..... Sign.:.....



FASADE MOT SYD

FASADE MOT VEST

OPPLYSNINGSSENTRALEN

HORTEN KOMMUNE
Virksomhet plan og utbyggingstjenester

A

Vår dato	Vår referanse
19.05.2006	GBNR-26/25/05/3638-7

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

Deres dato	Deres referanse
16.03.2006	

Centrum Bygg Horten as
Storgata 19

3181 HORTEN

KNUDSRØDVEIEN 65, 26/25 - DOBBELTGARASJE MED LOFTSROM -GODKJENNING - UNDERRETNING OM VEDTAK

Det vises til Deres søknad av 16.03.2006

Det er fattet følgende vedtak i saken: delegasjonsvedtak 107/06

VEDTAK:

GODKJENNING AV TILTAK:
Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 jf §95 for oppføring av garasje med rom for varig opphold i 2. etasje godkjennes på følgende vilkår:

1. Alle krav i TEK 1997 følges.
2. Rom over garasje kan ikke benyttes som separat boenhet. Kun som tilleggsdel til eksisterende bolig.
3. Det kan ikke anlegges sanitærinnstallasjoner i bygget.

GODKJENNING AV FORETAK:
Lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett etter pbl § 93b/ § 98g gis:

Centrum Bygg Horten as
Godkjenning gis som: SØK ,PRO/KPR ,UTF/KUT for hele tiltaket

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

Forslag til plassering av hjørner og sokkelhøyde (salinger) skal settes ut senest 1 uke før byggestart og underretning gis til byggesaksavdelingen for eventuelt tilsyn.

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

Regning på behandlingsgebyr, kr 8380,- blir sendt tiltakshaver:
- Behandlingsgebyr tiltak, kr 5580,-
- Behandlingsgebyr foretak, kr 2800,-

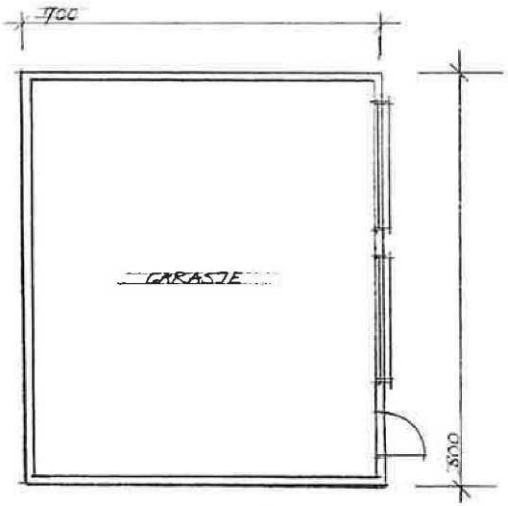
Med vennlig hilsen

Tore Siljan
leder

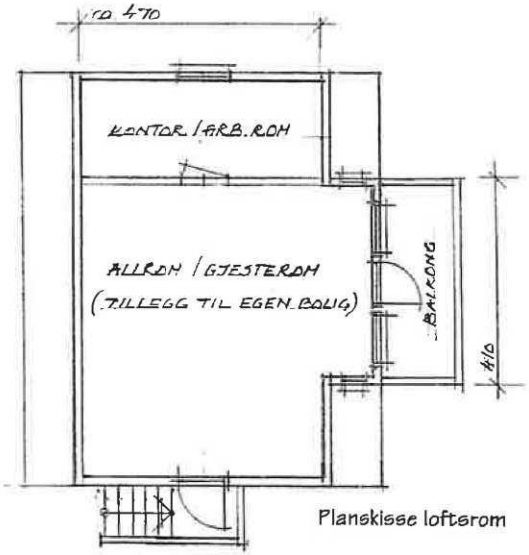
Grethe Kværnstuen
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Sakspapir
Godkjente dokumenter

Kopi til:
Nandor Maraz Knudsrødveien 65 3189 Horten



Planskisse garasje



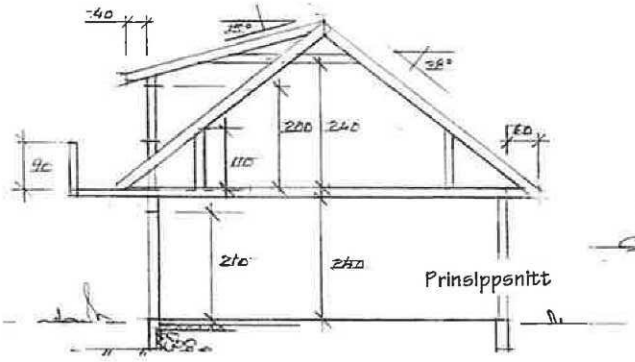
Planskisse loftsrom

HORTEN KOMMUNE
17 MAI 2005
SENTRALARKIV

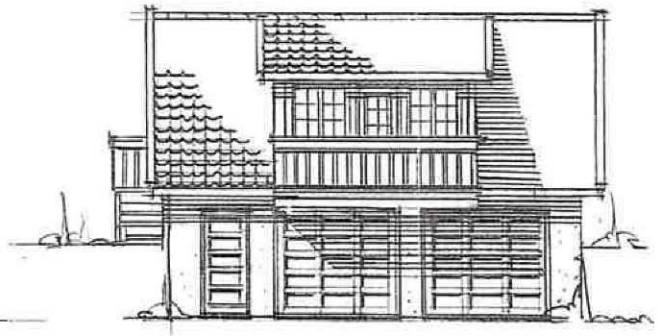
Detaljer og utførelse tilpasses eksisterende bygning

Bruksareal (BRA): 94,5 m2
Bebygd areal (BYA): 56,0 m2

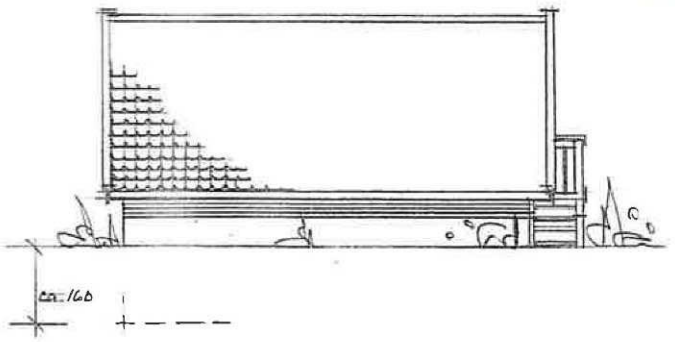
HORTEN KOMMUNE
2 - MAI 2005
GK J
BYGGESAK



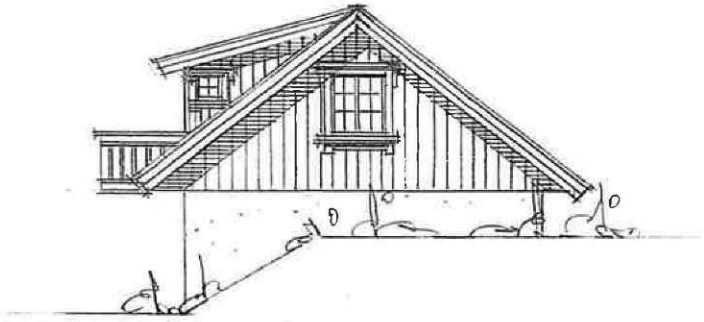
Prinsippsnitt



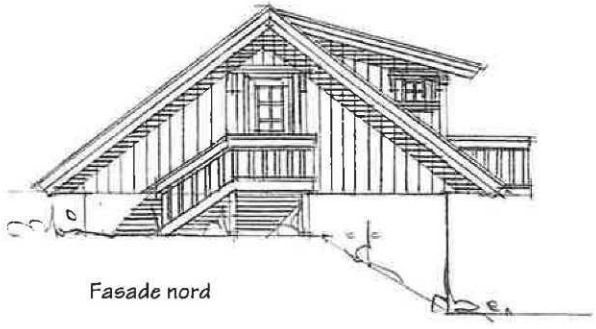
Fasade vest



Fasade øst



Fasade syd



Fasade nord

REV. 17.10.05: PLANLØSNING - LOFTSROM

Knudsrødveien 65, Horten

Dobbelgarasje m/loftsrom

Plan-, snitt- og fasadetegninger

Målestokk 1:100 - Mål i cm. 12.08.04 nm

Notater