PRIVATMEGLEREN
HORTEN

FALKENSTENSVEIEN 291

Vedlegg

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Falkenstensveien 291, 3189 Horten
Gnr. 30, Bnr. 141, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250188

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Sigurd Sørdal

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 938 86 171

E-post: sigurd.sordal@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

Falkenstensveien 291, 3189 HORTEN

HORTEN kommune

gnr. 30, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1105 **Eiendomsverdi ref nr:** YE1244

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

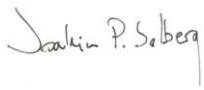
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig



Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført ca. 1947. Ifølge eier tidligere benyttet som horisontaldelt tomannsbolig. Bygningen har et betydelig vedlikeholdsetterslep, og de fleste bygningsdeler vurderes å ha nådd eller overskredet forventet teknisk levetid. Det må påregnes omfattende oppgraderinger. For en potensiell kjøper vil både totalrenovering og riving med ny oppføring være realistiske alternativer.

Eiendommen anses ikke som beboelig slik den står i dag.

Nåværende eier har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til bygningens tilstand. Det kan foreligge forhold som ikke er avdekket eller beskrevet i denne rapporten. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser og gjøre seg godt kjent med eiendommens tilstand og nødvendige tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen på hovedtak er av betongtakstein fra ca. 1992 ifølge eier. Eldre takpapp over garasje og stålplater over trappebygg.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkonger, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag av hovedsakelig plastbelagt stål, sort. Nedløp ført til terreng.
Boligen er oppført med murt teglstein og betongblokker. Innvendig påforet i 1. og 2. etg. Utvendig pusset samt kjeller innvendig.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Råloft med luketilkomst fra gang. ca. 32 m2 gangbart gulv.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkle glass fra byggeår og nyere. 2-lags vinduer i 1.etg. skiftet ca. 1992 ifølge eier.
Bygningen har eldre malte ytterdører. Balkongdører fra ca. 1985 og 2010.
Sydvendt balkong ca. 3 m2 og østvendt balkong ca. 10 m2.
Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høydekrav. Konsekvens er økt fallrisiko.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, belegg, tepper og betonggulv. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Boligen har støpt gulv i kjeller og betongdekke mellom kjeller og 1.etg. som er oppforet med tilfarergulv. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etg. Gulvene er ikke åpnet, våre antakelser kan derfor være feil.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i gulv i stue, soverom 1.etg., gang 2.etg og samt et soverom. Betonggulv i kjeller er ujevne og ikke målt. I stuen ble det målt 6 mm. høydeforskjell. I soverom 1.etg. ble det målt 12 mm. høydeforskjell. I gang 2.etg. ble det målt 20 mm. høydeforskjell. I et soverom 2.etg. ble det målt 30 mm. høydeforskjell. Registrerte skjevheter kan ha årsakssammenheng med skjevsetninger som følge av svakheter ved fundamenteringen.
Boligen har mursteinspipe. Helbeslått over tak. Tilkoblet peisovn i stuen. Feieluke på loft og sotluke i kjeller.
Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegget datert 23.01.2023 med avvik vedr. innkledning av pipe. Forholdene krever utbedring og skriftlig tilbakemelding til feier.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Kjelleretasjen har høyt fuktinnhold. Det er registert bl. annet sopp- og råteproblematikk som følge av dette. Omfattende tiltak kreves dersom boligen skal renoveres.
Bygningen har kjeller med lav takhøyde under betongdekke til innglasset veranda.
Boligen har en smal støpt trapp til kjeller og tretrapp med gulvbelegg til 2.etg. Det mangler noe rekkverk/håndløpere. For stor avstand i lysåpning i rekkverk etter dagens krav.
Innvendig har boligen eldre dører med varierende slitasjegrad.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med gulvbelegg og baderomsplater. Malte plater i taket.
Rommet er innredet med servant i innredning, dusjkabinett og toalett.
Badet er av eldre årgang og må regnes med utgått levetid. Eier informerer at det er lekkasje fra badet. Utstyr og røropplegg er derfor ikke funksjonstestet av takstmann.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er lekkasje fra røranlegg i badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert.
Eier informerer at det er vannlekkasje i vegg under bruk, røranlegget er derfor ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvbelegg og tapet på vegger. Innredet med toalett og servant. Det er ikke sluk i rommet. Røranlegget/utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og galv. stål. fra byggeår med tegn til noe utskiftinger i tidens løp.
Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår. Noe plastrør tilknyttet kjøkken og bad.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stuen. Det er ikke opplyst om service, det er derfor anbefalt å gjennomføre.
Varmtvannstank på 200 liter lokalisert i kjeller.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til anlegget. Det kan være forhold ved anlegget som ikke blir omtalt i denne rapporten. Varmekabler og elektrisk utstyr er

Beskrivelse av eiendommen

ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ifølge eier ikke skiftet drenssystem siden byggeåret.
Grunnmur av tegl og murblokker, utvendig og innvendig pusset.
Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen innkjørsel. Det er fall mot bygget på vestsiden, det er krav til fall bort fra bygget i avstand 1-50 i en lengde på 3 meter ut.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er ifølge kommunens kartløsning septiktank med overløp i innkjørsel. Eier informerer i sin egenerklæring at kummen har avvik. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger delt med naboer. Utvendig og innvendig stoppekran. Opplysningene er hentet fra kommunens kartløsning og eier. Rørene er ikke inspisert utover hva som er synlig i kjeller.
Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank ved eiendommen.

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

Boligen ligger i et område med usikker forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

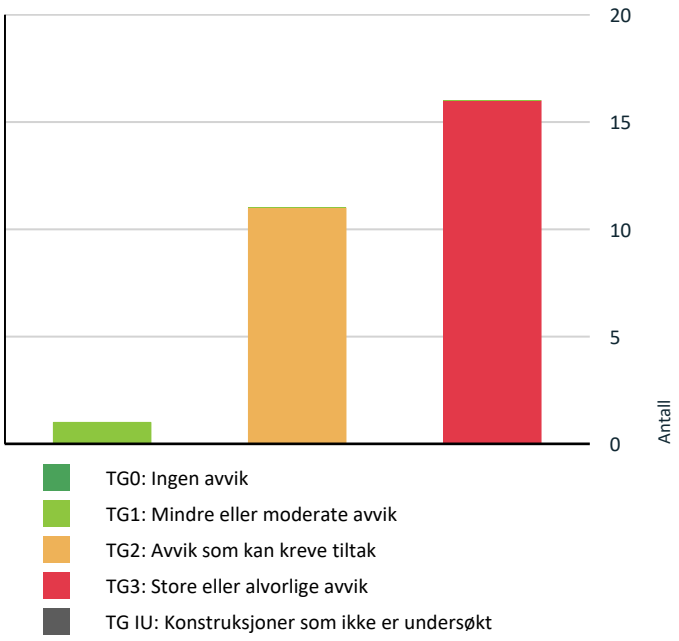
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest. Da det ikke foreligger tegninger, er vurdering av lovlighet ikke mulig. Rom og arealer som fremstår som til varig opphold kan være godkjent som f.eks. boder mm.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser og gjennomgang av originale byggemeldte tegninger. Om det er avvik bør det opplyses om til en evt kjøper. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.

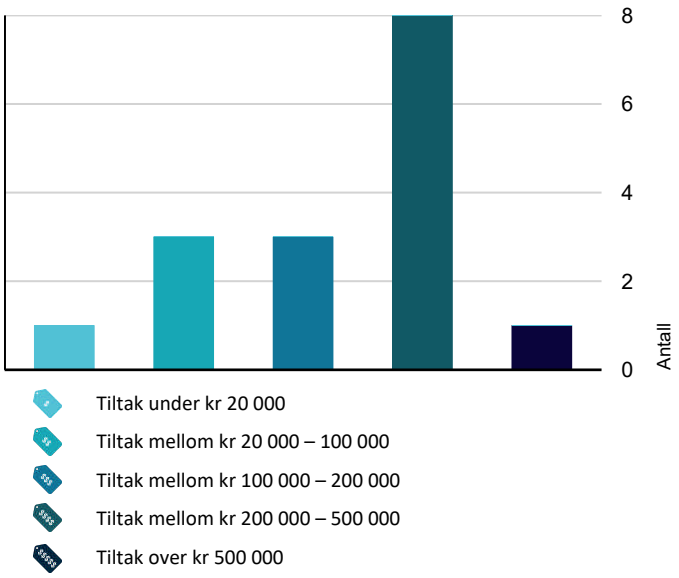
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
❗	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1947

Kommentar
Kilde: Eier

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på hovedtak er av betongtakstein fra ca. 1992 ifølge eier.
Eldre takpapp over garasje og stålplater over trappebygg.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist lekkasjer i garasjetaket. Både i takflate samt overgang mellom tak og vegg.
Høyt fuktinnhold i vegg i trappebygget indikerer lekkasje i dette taket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring av lekkasjer og evt. skader som følge av lekkasjer som kan ha pågått over lengre periode.
Kostnadsestimat er sjablongmessig, nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av hovedsakelig plastbelagt stål, sort.
Nedløp ført til terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Takrenner, nedløp, belag og hatter har rust og avflasset belegg og har passert forventet levetid.
Det er noe fuktskjolder under takrenner som tilsier at det kan være lekkasjer.
Det mangler snøfangere. Det er krav til sikring der personer kan ferdes under.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag må planlegges fornyet. Takvann bør føres godt ut fra grunnmur for å unngå unødig fuktbelastning.
Det bør monteres snøfangere for økt sikkerhet.



TG 3 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er oppført med murt teglstein og betongblokker. Innvendig påforet i 1. og 2. etg. Utvendig pusset samt kjeller innvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har stedvis en del riss/ mindre sprekker utvendig og delaminering av puss og maling. Det kan ikke utelukkes skjulte skader som følge av frostspreng ol. De fleste vegger i 1. og 2. etg. er påforet innvendig. Det kan derfor være skader som en vanlig besiktigelse ikke kan avdekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boligen har behov for omfattende arbeid ved pussede fasader dersom disse skal settes i normal tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for konstruksjonsmessige utbedringer i den forbindelse. Kostnadsestimat er sjablongmessig, nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Råloft med luketilkomst fra gang. ca. 32 m2 gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registert fukt i takkonstruksjonen i garasjen.
Det er observert en del fuktskjolder i taket i trappebygget og hovedloftet. Konstruksjonen i trappebygget er gjenbygget, det kan derfor ikke sies noe om tilstanden.
Det var ikke mulig å påvise tilstrekkelig lufting i hele konstruksjonen.
Hovedtaket har moderate skjevheter synlig ved utvendig inspeksjon. Sannsynlig årsak er svak/underdimensjonert konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom boligen skal renoveres må taktekkingen fornyes. I den forbindelse må det forventes behov for oppretting og evt. forsterkning av takkonstruksjon samt etablere tilfredsstillende lufting av konstruksjonene. Det kan ikke utelukkes behov for andre strukturelle utbedringer da lekkasjer i yttertak kan ha pågått over lang tid. Kostnadsestimat er sjablongmessig, nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og enkle glass fra byggeår og nyere. 2-lags vinduer i 1.etg. skiftet ca. 1992 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

De fleste vinduene ved boligen har værslitasje og skader. De fleste vinduene må påregnes skiftet ved en evt. renovering.
Kostnadsestimat er sjablongmessig, nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har eldre malte ytterdører. Balkongdører fra ca. 1985 og 2010.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt balkong ca. 3 m2 og østvendt balkong ca. 10 m2. Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens høydekrav. Konsekvens er økt fallrisiko.

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tettesjikt av maling er skadet / slitt bort.
Det er avflasset maling og murpuss generelt ved vegg, gulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres omfattende utbedringer ved balkonger dersom boligen skal renoveres.
Kostnadsestimat er sjablongmessig, nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



INNVENDIG



TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, belegg, tepper og betonggulv. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er lekkasje fra bad i 2.etg. til himling på kjøkken. Himlingen har fuktskader.
Det er lekkasje fra soilrør. Høyt fuktinnhold påvist i skap i soverom 1.etg.
Forhøyede fuktverdier påvist i vegg i trappebygg og fuktskjolder i tak.
Det er fuktskader i parkettgulv.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må gjøres omfattende arbeider innvendig som utvendig dersom boligen skal renoveres.
Kostnadsestimat er sjablongmessig, nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: Over 500 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv i kjeller og betongdekke mellom kjeller og 1.etg. som er oppforet med tilfarergulv. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etg. Gulvene er ikke åpnet, våre antakelser kan derfor være feil. Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i gulv i stue, soverom 1.etg., gang 2.etg og samt et soverom. Betonggulv i kjeller er ujevne og ikke målt. I stuen ble det målt 6 mm. høydeforskjell. I soverom 1.etg. ble det målt 12 mm. høydeforskjell. I gang 2.etg. ble det målt 20 mm. høydeforskjell. I et soverom 2.etg. ble det målt 30 mm. høydeforskjell. Registrerte skjevheter kan ha årsakssammenheng med skjevsetninger som følge av svakheter ved fundamenteringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Observerte fuktskader gjelder hovedsakelig over kjøkken. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat er sjablongmessig, nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Helbeslått over tak. Tilkoblet peisovn i stuen. Feieluke på loft og sotluke i kjeller.
Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegget datert 23.01.2023 med avvik vedr. innkledning av pipe. Forholdene krever utbedring og skriftlig tilbakemelding til feier.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat er sjablongmessig, nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjelleretasjen har høyt fuktinnhold. Det er registert bl. annet sopp- og råteproblematikk som følge av dette. Omfattende tiltak kreves dersom boligen skal renoveres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har kjeller med lav takhøyde under betongdekke til innglasset veranda.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en smal støpt trapp til kjeller og tretrapp med gulvbelegg til 2.etg. Det mangler noe rekkverk/håndløpere. For stor avstand i lysåpning i rekkverk etter dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Trappen står foran en god del vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen eldre dører med varierende slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved en evt. renovering av boligen er det naturlig å skifte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med gulvbelegg og baderomsplater. Malte plater i taket. Rommet er innredet med servant i innredning, dusjkabinett og toalett.
Badet er av eldre årgang og må regnes med utgått levetid. Eier informerer at det er lekkasje fra badet. Utstyr og røropplegg er derfor ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er lekkasje fra røranlegg i badet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke vurdert.
Eier informerer at det er vannlekkasje i vegg under bruk, røranlegget er derfor ikke funksjonstestet av takstmann.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lekkasje i himlingen i kjøkkenet. Høyt fuktinnhold registert i himlingsplater.
Det er ifølge eier lekkasje fra røranlegg i vegg under bruk av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet står foran full renovering. Fuktskader og røranlegg må utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksviften på kjøkkenet er en eldre modell. Denne hadde begrenset effekt ved funksjonstest under befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilator må påregnes fornyet.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med gulvbelegg og tapet på vegger. Innredet med toalett og servant. Det er ikke sluk i rommet. Røranlegget/utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet mangler tilfredsstillende ventilering.
Det er skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet står foran full renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber og galv. stål. fra byggeår med tegn til noe utskiftinger i tidens løp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Røranlegget har passert forventet levetid med derav usikker restlevetid. Drypplekkasjer kan ikke utelukkes ved eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Røranlegget må fornyes ved en evt. renovering av boligen.

TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår. Noe plastrør tilknyttet kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist lekkasjer fra avløpsrør tilknyttet bad 2.etg. og kjøkken. Røranlegget er ikke funksjonstestet grunnet påviste lekkasjer. Det kan ikke utelukkes andre skader i tillegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Røranlegget må fornyes.
Kostnadsestimat er sjablongmessig, nærmere undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedsakelig ventilering via vinduer i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering ved veggventiler i alle rom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stuen. Det er ikke opplyst om service, det er derfor anbefalt å gjennomføre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter lokalisert i kjeller.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tanken har høy alder og må påregnes skiftet.



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til anlegget. Det kan være forhold ved anlegget som ikke blir omtalt i denne rapporten. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1947

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er lastet opp noe dokumentasjon i Boligmappa. Disse er ikke kontrollert av takstmann grunnet manglende tilgang.

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Eier har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Eier har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke foreligger kontrollrapport fra DLE eller andre tilsvarende kontrollinstanser siste 5 år gis det anbefaling om at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, eller en el.kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke skiftet drenssystem siden byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av tegl og murblokker, utvendig og innvendig pusset.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvise riss/mindre sprekker, avskallet puss og maling. Det ble ikke observert større, gjennomgående sprekker under befaring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Grunnmuren har generelt høyt fuktinnhold og det må påregnes noe utbedring ved grunnmur ved en evt. redrenering.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen innkjørsel. Det er fall mot bygget på vestsiden, det er krav til fall bort fra bygget i avstand 1-50 i en lengde på 3 meter ut.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med redrenering av boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er ifølge kommunens kartløsning septiktank med overløp i innkjørsel. Eier informerer i sin egenerklæring at kummen har avvik. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger delt med naboer. Utvendig og innvendig stoppekran. Opplysningene er hentet fra kommunens kartløsning og eier. Rørene er ikke inspisert utover hva som er synlig i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendige avløpsrør er av ukjent alder med derav usikker resterende levetid.
Septiktank er av ukjent alder og har ifølge eier `dårlig vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes utskiftinger/utbedringer ved stikkledningene/tank.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank ved eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med usikker forekomst mtp. radonholdig grunn(ref.NGU). Boligen er oppført før det var krav til tiltak mot radon i teknisk forskrift. Det er ikke lagt radonsperre eller andre kompenserende tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det bør gjennomføres radonmåling og evt. tiltak.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

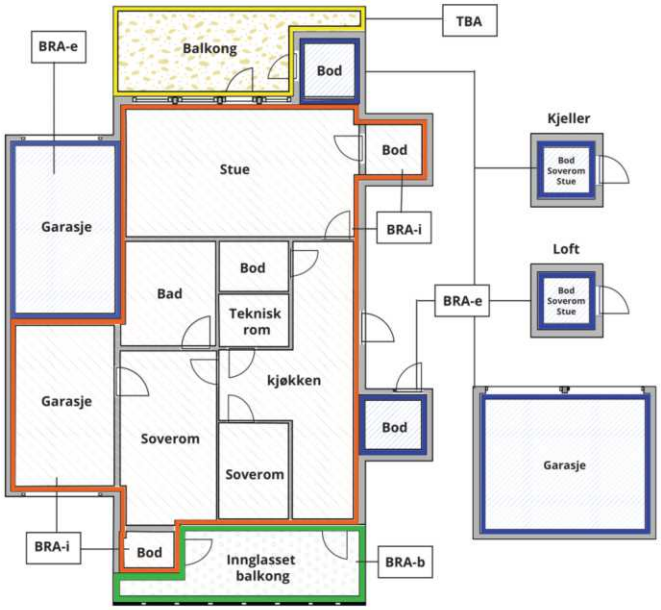
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	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)**
1.etasje	63	27	7	97			97
2.etasje	65			65	13		65
Kjeller	64			64		7	71
SUM	**192**	**27**	**7**		**13**	**7**	**233**
SUM BRA	**226**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré, trappegang, stue, kjøkken, soverom, toalettrom	Garasje	Innglasset veranda
2.etasje	Gang, kott, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod/vaskerom, bod 2, bod 3, bod/verksted, matbod, bod 6, bod 7		

Kommentar

Bod under veranda ca. 7 m2 er ikke målbart som bruksareal grunnet lav takhøyde ref. NS3940:2023.
Loft med ca. 32 m2 gulvareal er ikke målbart som bruksareal grunnet skråtak ref. NS3940:2023.
Syd- og østvendt balkong ca. 13 m2 er angitt som TBA.
Tilbygget garasje ca. 27 m2 er angitt som BRA-e for 1.etg.
Deler av kjeller har takhøyde mindre enn 2 meter som normalt kreves ved bruksendring.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest. Da det ikke foreligger tegninger, er vurdering av lovlighet ikke mulig. Rom og arealer som fremstår som til varig opphold kan være godkjent som f.eks. boder mm.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser og gjennomgang av originale byggemeldte tegninger. Om det er avvik bør det opplyses om til en evt kjøper. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	30	141		0	1969.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Falkenstensveien 291

Hjemmelshaver

Vik Anita Pauli, Pauli Glenn, Schmidt Henrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Falkensten nord for Horten sentrum. Området har gode solforhold og utsikt mot Løvøya. Det er flotte turområder i umiddelbar nærhet, med stier mot både Borrevannet og Borre golfbane. Kort gangavstand til Falkensten Montessori skole og kommunal barnehage på Skavli. Løvøya har småbåthavn, badeplass og turområder.
Det er bussforbindelser til Horten, Tønsberg og Holmestrand. Kort kjørevei til dagligvarebutikker, ca. 5 minutter til Horten sentrum, rundt 20 minutter til Tønsberg, 30 minutter til Torp og omtrent én time til Oslo.

Adkomstvei

Fra Horten sentrum kjører man Torggata/Falkenstensveien nordover mot Apenes. Fortsett forbi rundkjøringen/Meny og lyskrysset. Rett etter avkjøringen til Skavli og før man tar av til Løvøya tar man inn til venstre.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning via privat stikkledning delt med naboer ifølge eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller med overløp ifølge eier.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

Om tomten

Pent opparbeidet festetomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Anbefaler interessenter å gjøre egne grundige undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250188

Selger 1 navn
Anita Pauli Vik

Gateadresse
Falkenstensveien 291

Poststed	Postnr
HORTEN	3189

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Per Pauli

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Glenn Pauli

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250188

Tilleggskommentar

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

Mangler rundt pipe. Avløpet bad i 2 etg. med skade i tak på kjøkken. Avløpet på kjøkken. Dårlig vegg i kom som ligger i oppkjørsel.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250188

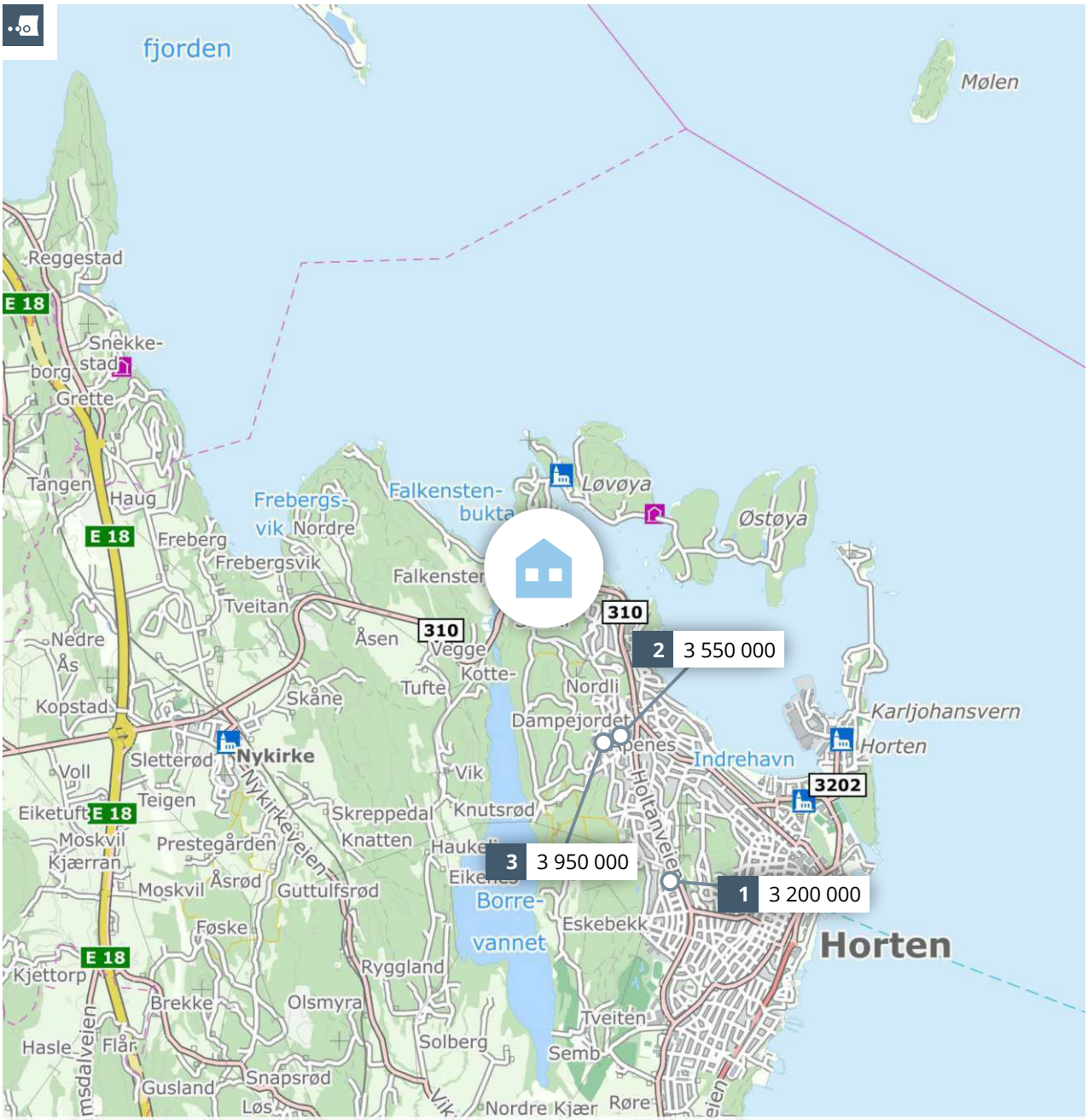
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Vik	ccefbc15a9893552cb836 5a29ac4a7ecd617c54f	30.03.2026 12:37:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 141250188

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



Meglers verdivurdering

FALKENSTENSVEIEN 291

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 21.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Falkenstensveien 291, 3189 HORTEN

Selveier tomannsbolig på festetomt, bygget i 1947

GNR 30 BNR 141 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901 HORTEN GRUNNKRETS Falkensten

Verdivurdert til

3 250 000

-	3 250 000	16 927
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	192 m²	27 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 970 m²	
Byggeår					1947	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	H B Haraldsens gate 47				02.02.2026	3 650 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**16 667**
	192 m²	1962	725 m²	3 sov						
2	Laskenveien 12				11.03.2026	3 250 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**25 912**
	137 m²	1966	1 066 m²	2 sov						
3	Trostestien 9				10.11.2025	4 200 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**27 241**
	145 m²	1969	979 m²	2 sov						

Eiendommen ligger flott til på Skavli, med nydelig utsikt over fjorden. Her får du en romslig festetomt på underkant av 2 mål, beliggende i lett skrånende terreng som gir gode utsiktsforhold.

Bygningen på eiendommen har et betydelig oppussingsbehov og må anses som et totalt renoveringsobjekt. Eiendommen anses ikke som beboelig slik den står i dag ifølge takstmann.

Området byr på naturskjønne omgivelser med flotte turmuligheter rett utenfor døren. Samtidig er det kort vei til fjorden, Løvøya og populære badeplasser. Dagligvarehandel er lett tilgjengelig, og det er kun noen minutters kjøring til E18.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.07.2003		22.07.2003	-	700 000	-	700 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Tomannsboliger til salgs i 3189 HORTEN nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 3189 HORTEN siste 12 mnd

10
tomannsboliger
solgt

3 712 000 Salgspris i snitt
3 705 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt
i løpet av
31
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

32 154 HORTEN kommune i snitt siste 12 mnd
31 222 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
16 927 Falkenstensveien 291
Totalpris 3 250 000

Skatteetaten

Dato
16.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 30 Bnr 141 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Falkenstensveien 291, 3189 HORTEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 111 887
Som sekundærbolig:	kr 4 447 547

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Leiekontrakt.

141

Undertegnede Carsten Lunde Schmidt eier av Falkensten Gr.nr. 30, Br.nr. 1 i Borre, bortleier herved en tomt ca 2,100 kvm av det saakaldte Möllerjordet til Herr. Monrad Krogsund. Den bortleide tomt er gitt navnet " Solvang ".

~~Tomten er opgått og opmerket således:~~

Leien kr. 100,- ett hundre,- betales forskuddsvis hvert år innen forfallsdag den: 1st juni

Leietiden er 99 aar ~~og forøvrigt gjeldende av~~ ~~ældre sekv~~

~~stenger~~ ~~av~~

~~fortrinsberettiget til fortsatt leie.~~

Leieren forplikter sig til å bebygge tomten innen et år fra dags dato.

Bygningene hefter som pant for fremtidig leie.

Tegning til bygninger og event. senere forandringer skal før opførelse forelegges eieren til godkjennelse.

~~Blir ikke leien betalt i rett tid, forplikter leieren sig til å fraflytte parcellen på 3 måneders varsel uten videre søksmål og dom.~~

Parcellen skal alene anvendes til beboelse, og all virksomhet eller benyttelse, som skjemmer strøket eller forstyrrer ved støv, røk, rystelse, lukt eller støy er forbudt. Således må der på parcellen ikke drives forlystelsessted, bevertning, utsalg, hotell eller pensjonat.

Salg eller fremleie til andre må ikke finne sted uten eierens samtykke.

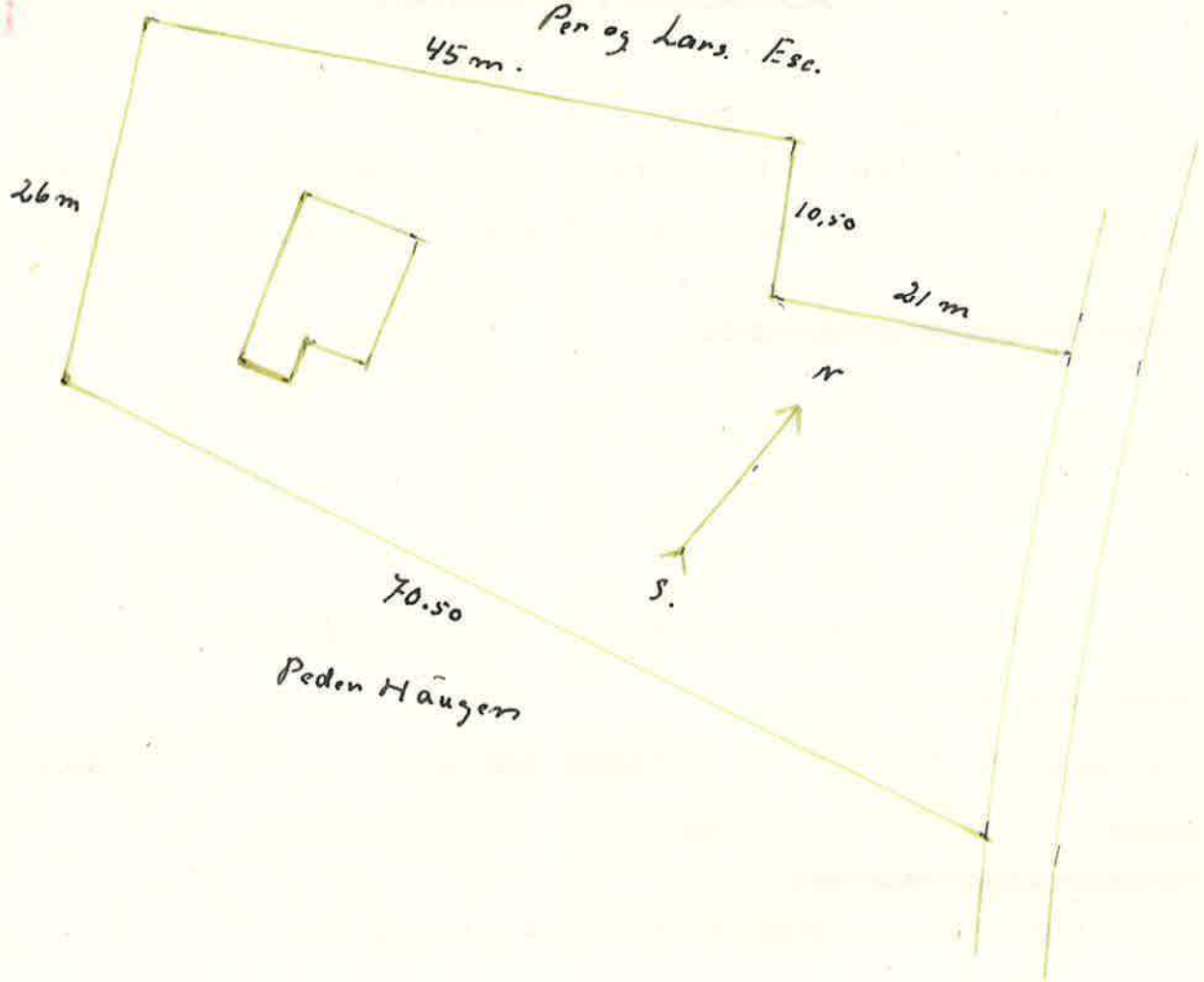
Det tilhører ingen ved eller beiterett, kvist og røtter unntatt. Dog har leieren rett til å hugge nødvendige trær for bebyggelse og oprydning på parcellen.

~~Leieren forplikter sig til å ivareta Falkensten's interesser og gjøre anmeldelse til eieren straks om noen ulovlig bemekliger sig noe av eiendommen. Falkensten dette gjelder også jakt og snarefangst.~~

Nødvendig gjerdehold er Falkensten uvedkommende. Leieren forplikter sig til å holde alle bygninger og anlegg, gjerder innbefattet, i god stand, så de ikke virker skjemmende.

FALKENSTEN, den 21. oktob. 1947 Monrad Krogsund

Carsten Lunde Schmidt


Per og Lars. Esc.
45 m.
26 m
10,50
21 m
N
S.
70.50
Peder Haugen

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

Dato: 25.09.2025

Megleropplysninger

Gårdsnr.	30	Bruksnr.	141	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse	Falkenstensveien 291						

	kommunalt	privat	eksisterende	kortsluttet
Vann	X			
Avløp	X			
Septiktank			X	

	Forbruk	Avlest
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: 30.09.2024
Restanse:	Kr 0,- + eventuelt påløpte gebyrer

	Beløp/kvartal.
Kommunale gebyr inkl vann/avløp, renovasjon og tilsyn/feiing	2 457,-

	Beløp/kvartal.
Eiendomsskatt	257,-

Tilleggsopplysninger: Kommunale gebyr gjelder for to boenheter

Informasjon om eiendomsskatt: Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

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

Feie og tilsynsopplysninger:

3901-30/141/0 Andel 0
Adresse
Falkenstensveien 291
3189 Horten

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 23.01.23. Vi har ikke mottatt tilbakemelding med fremdriftsplan på når og hvordan avvik skal rettes. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	23.01.23	X	

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1025046
Dokumentdato	23.01.2023
Kontrolldato	23.01.2023
Saksbehandler	Jonas Alexander Skjelstad

PER PAULI
FALKENSTENSVEIEN 291
3189 HORTEN

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Falkenstensveien 291, bruksenhet H0101, 3189 HORTEN den 23.01.2023

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: PER PAULI
For brannvesenet: Jonas Alexander Skjelstad

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.

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

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 7238, Ukjent

1. **Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   1.etg
   Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side (kjøkken), en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Anmerkninger
Følgende forhold ble anmerket:

Anmerkning:
Generelt

1. Det mangler røykvarslere i begge etasjer.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 22.02.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1025046** ved svar.

Spørsmål rettes til Jonas Alexander Skjelstad på **feier@vibr.no** eller **93 00 47 97**.

Med vennlig hilsen

Jonas Alexander Skjelstad
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.09.2025 16:40

Eiendom 3901-30/141 Solvang

Bruksnavn	Solvang				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	03.09.1956	Andel	
Kommunenr	3901	Oppgitt areal	2144 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	30	Beregnet areal	1969,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	141	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Falkenstensveien 291	3189 Horten	Falkensten	Horten	Horten

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.09.1956	Kart- og delingsforretning	3901-30/1	Avgiver	-2144
		3901-30/141	Mottaker	2144
12.02.2001	Grensejustering	3901-30/141	Avgiver	-199,8
		3901-9310/1	Mottaker	199,8
01.01.2020	Omnummerering	3901-30/141	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3901-30/141	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	161687863			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		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
H02	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**30**	**141**	**0**	**0**	Falkenstensveien 291, 3189 HORTEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1428.52m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1969.71m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	1204.37m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel 2022-2033 (13.6.2022)	54.64m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3901 00258	Gang/sykkelvei Falkensten - Evjeveien (RV 310) (27.4.1998)

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:

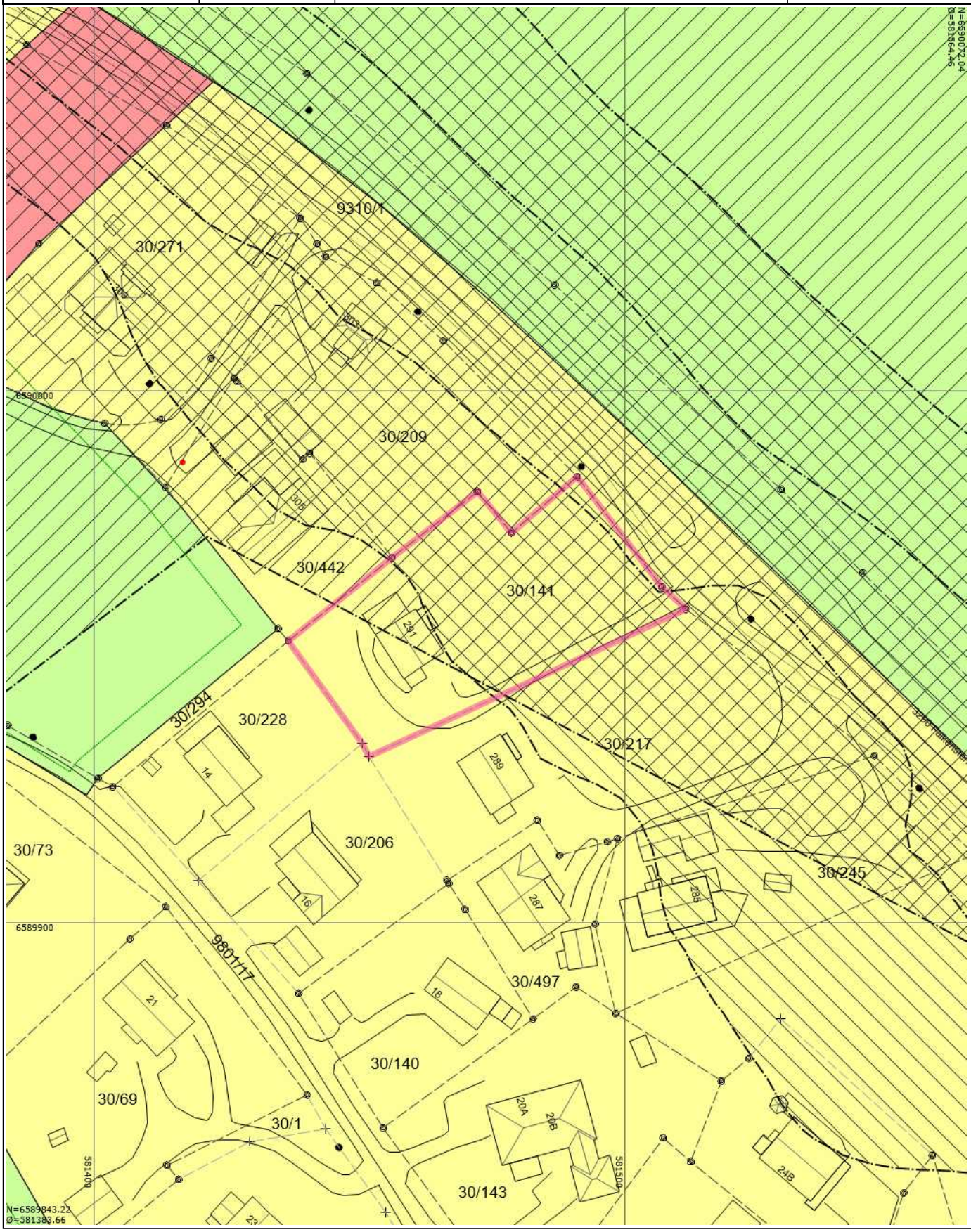
Det tas forbehold om feil og mangler.

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenstensveien 291 3189 HORTEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022-2033			

Horten kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

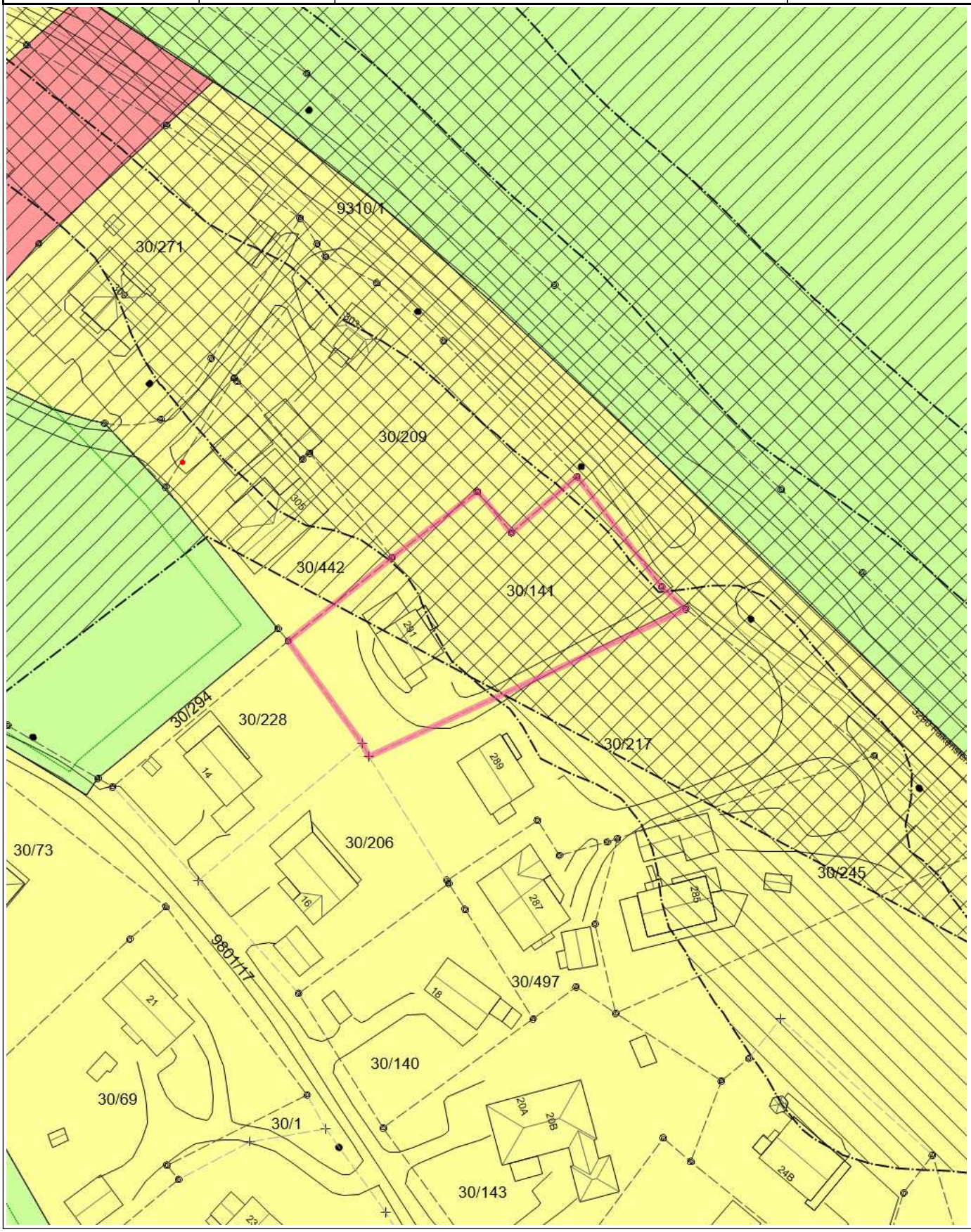
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Markagrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenstensveien 291 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

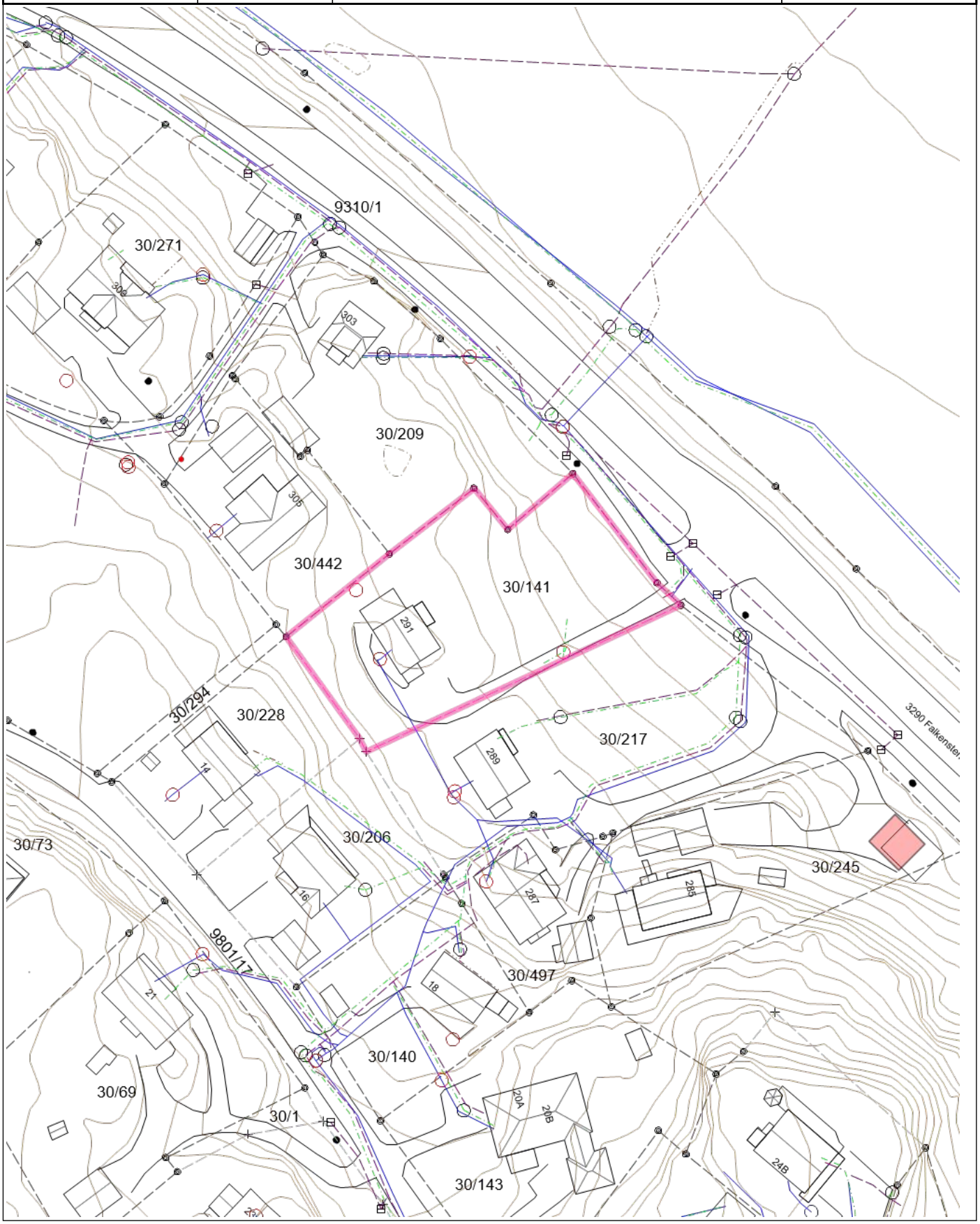
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Markagrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for støysoner
- Bevaring kulturmiljø
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde igangsatt
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Falkenstensveien 291 3189 HORTEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Ordre: **82056**

Eiendom: **3901-30/141/0 Andel 0**
Falkenstensveien 291
3189 Horten

K39010008 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

HORTEN_KOMMUNE, 25.09.2025 07:52:

Kan ikke leveres av leverandør

Finnes ikke i vårt arkiv.

Ordre: **82056**

Eiendom: **3901-30/141/0 Andel 0**
Falkenstensveien 291
3189 Horten

K39010007 Godkjente bygningstegninger

HORTEN_KOMMUNE, 25.09.2025 07:52:

Kan ikke leveres av leverandør

Finnes ikke i vårt arkiv.

Doknr: 1083753 Tinglyst: 19.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREV

ARKIV

MÅLEBREV

uten grensejustering | x | med grensejustering

Kommune: Borre

J.nr.: 47/00

Målebrev nr.: 6536

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	9310	1	
	Bruksnavn/adresse: Delmålebrev		
Areal (m^2)	~~34403.2~~ 34407.2		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	10,11.10.2000
Rekvirent	Statens vegvesen Vestfold v/Vegsjefen
Bestyrer	Karl Helge Askim
Forretning	Kartforretning over del av gnr/bnr 9310/1 med grensejustering mot tilstøtende eiendommer. Følgende areal er overført: 133/51=290.9m2, 133/120=382,6m2, 133/119=341.5m2, 133/121=483.8m2, 133/69=293.5, 133/70=313.4m2, 133/86=6621.9m2, 30/1=2261.3m2, 30/121=341.3m2, 30/455=~~1529.7m2,~~ 1533.7 m^2, 30/144=137.7m2, 30/125=122.4m2, 30/138=128.4m2, 30/245=88,9m2, 30/217=214,7m2, 30/141=199,8m2, 30/209=215.0m2, 30/266=987.9m2, 133/71=332.1m2 Gammel veggrunn = 19116.4m2

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tønsberg	12.02.2001	Øystein Berg	Karl Helge Askim

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord
GK1	Gammelt målebrevspkt	159575.20	-15159.27
2	Off.gkj.grmr. i jord	159583.06	-15166.99
3	Gkj.grmrk. i fjell	159608.54	-15178.95
4	Off.gkj.grmr. i jord	159618.93	-15182.79
5	Gkj.grmrk. i fjell	159637.78	-15190.06
6	Off.gkj.grmr. i jord	159662.32	-15193.54
7	Off.gkj.grmr. i jord	159681.06	-15198.69
8(471)	Off.gkj.grmr. i jord	159707.22	-15204.64
9(470)	Off.gkj.grmr. i jord	159712.00	-15209.84
10(478)	Off.gkj.grmr. i jord	159719.02	-15208.87
11(477)	Off.gkj.grmr. i jord	159733.29	-15211.71
12(476)	Off.gkj.grmr. i jord	159742.17	-15210.05
13	Off.gkj.grmr. i jord	159765.09	-15208.89
14	Off.gkj.grmr. i jord	159792.68	-15203.82
15	Off.gkj.grmr. i jord	159827.63	-15199.72
16	Off.gkj.grmr. i jord	159876.67	-15189.33
17	Off.gkj.grmr. i jord	159912.03	-15183.93
GK2	Gammelt målebrevspkt	159918.66	-15186.80
GK3	Gammelt målebrevspkt	159963.62	-15181.37
GK4	Gammelt målebrevspkt	159996.58	-15189.72
18	Off.gkj.grmr. i jord	159999.12	-15184.85
19	Off.gkj.grmr. i jord	160035.74	-15188.27
20	Gkj.grmrk. i fjell	160085.95	-15204.06
GK5	Gammelt målebrevspkt	160075.72	-15218.78
GK6	Gammelt målebrevspkt	160116.50	-15247.10
GK7	Gammelt målebrevspkt	160121.40	-15257.80
88	Umerket	160130.79	-15253.89
21	Off.gkj.grmr. i jord	160137.71	-15265.38
22	Gkj.grmrk. i fjell	160139.88	-15268.08
23	Off.gkj.grmr. i jord	160144.68	-15291.45
24	Off.gkj.grmr. i jord	160143.88	-15291.89
25	Off.gkj.grmr. i jord	160147.15	-15309.43
89	Off.gkj.grmr. i jord	160149.85	-15314.43
26	Umerket	160151.84	-15346.97
27	Umerket	160151.73	-15393.40
28	Off.gkj.grmr. i jord	160155.~~16~~07	-15~~402.20~~403.99
29	Off.gkj.grmr. i jord	160154.27	-15420.~~79~~77
30	Off.gkj.grmr. i jord	160170.56	-15463.53
36	Off.gkj.grmr. i jord	160185.60	-15563.04
38	Off.gkj.grmr. i jord	160192.59	-15598.15
39	Off.gkj.grmr. i jord	160197.27	-15631.39
40	Off.gkj.grmr. i jord	160200.87	-15664.11
68	Off.gkj.grmr. i jord	160207.35	-15712.66
101	Off.gkj.grmr. i jord	160211.53	-15730.89
69	Off.gkj.grmr. i jord	160220.29	-15769.09
70	Off.gkj.grmr. i jord	160244.34	-15812.99
71	Off.gkj.grmr. i jord	160263.19	-15845.05
72	Off.gkj.grmr. i jord	160281.24	-15862.38
73	Off.gkj.grmr. i jord	160294.04	-15876.76
74	Off.gkj.grmr. i jord	160310.46	-15886.97
75	Off.gkj.grmr. i jord	160329.50	-15905.28
76	Off.gkj.grmr. i jord	160357.91	-15940.03
77	Grensepkt. i gjerde	160362.32	-15944.45
78	Grensepkt. i gjerde	160383.37	-15959.89
79	Grensep. i murhjørne	160409.55	-15984.34
80	Grensep. i murhjørne	160420.77	-15996.61
81	Off.gkj.grmr. i jord	160425.98	-16006.17
GS56	Gammelt målebrevspkt	160433.16	-16010.70
GS29	Gammelt målebrevspkt	160460.46	-16008.77
GS28	Gammelt målebrevspkt	160419.48	-15963.12
92	Umerket	160379.94	-15921.46
91	Umerket	160363.95	-15906.61
90	Umerket	160276.33	-15822.44
GS25	Gammelt målebrevspkt	160271.29	-15816.51
GS24	Gammelt målebrevspkt	160260.44	-15800.40
GS23	Gammelt målebrevspkt	160250.88	-15783.64
GS22	Gammelt målebrevspkt	160242.89	-15766.15
GS21	Gammelt målebrevspkt	160240.64	-15750.93
GS20	Gammelt målebrevspkt	160236.47	-15747.32
GS19	Gammelt målebrevspkt	160227.96	-15709.34
GS18	Gammelt målebrevspkt	160222.66	-15670.15
GS17	Gammelt målebrevspkt	160215.87	-15570.71
GS16	Gammelt målebrevspkt	160201.83	-15531.00
GS72	Gammelt målebrevspkt	160195.57	-15491.75
41	Umerket	160193.61	-15416.78
42	Umerket	160190.10	-15394.62
43	Umerket	160189.72	-15380.78
44	Umerket	160193.58	-15373.48
45	Off.gkj.grmr. i jord	160190.41	-15346.42
46	Grensep. i hushjørne	160185.85	-15340.36
47	Grensep. i hushjørne	160177.84	-15290.71
48	Grensepkt. i gjerde	160178.03	-15290.66
49	Grensepkt. i gjerde	160176.39	-15272.22
50	Off.gkj.grmr. i jord	160176.72	-15255.85
51	Umerket	160167.11	-15236.98
GS77	Gammelt målebrevspkt	160164.18	-15238.25
C33		160147.44	-15246.41
C32		160146.20	-15243.50
C31		160140.40	-15232.70
C30		160133.20	-15221.90
C29		160129.10	-15217.00
C28		160119.80	-15206.80
C27		160109.50	-15198.40
C26		160098.40	-15190.80
C25		160085.70	-15183.80
C24		160079.80	-15181.10

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord
C23		160065.70	-15175.40
C22		160051.70	-15170.90
C21		160029.60	-15165.40
C20		160022.50	-15164.20
C19		160000.10	-15161.30
C18		159984.10	-15160.30
C17		159961.60	-15160.10
C16		159945.80	-15160.70
C15		159921.70	-15162.90
C14		159906.60	-15165.20
C13		159869.50	-15173.30
C12		159832.90	-15181.80
C11		159775.50	-15191.40
C10		159738.50	-15192.80
C9		159720.40	-15191.50
C8		159694.40	-15188.50
C7		159685.10	-15186.60
C6		159660.00	-15180.40
C5		159634.50	-15171.50
C4		159616.50	-15164.30
C3		159602.25	-15158.75
C2		159596.27	-15156.30
C1		159580.48	-15149.72

Hjemmelshavere:

Trond Schmidt: gnr. 30 bnr. 1, 121, 125, 141 og 209
gnr. 133 bnr. 51, 70, 119, 130, 386 og 455

Gunnar Solheim: gnr. 30 bnr. 138

Torunn Irene Haugland: gnr. 30 bnr. 144

Reidun-Kaino Rye: gnr. 30 bnr. 217

Morten Bjørndal Hammervik og
Trudi Hammervik: gnr. 30 bnr. 245

Horten Kommune: gnr. 30 bnr. 266

Turid og Arne Thorsen: gnr. 133 bnr. 69

Else Margareth Bunsend: gnr. 133 bnr. 71

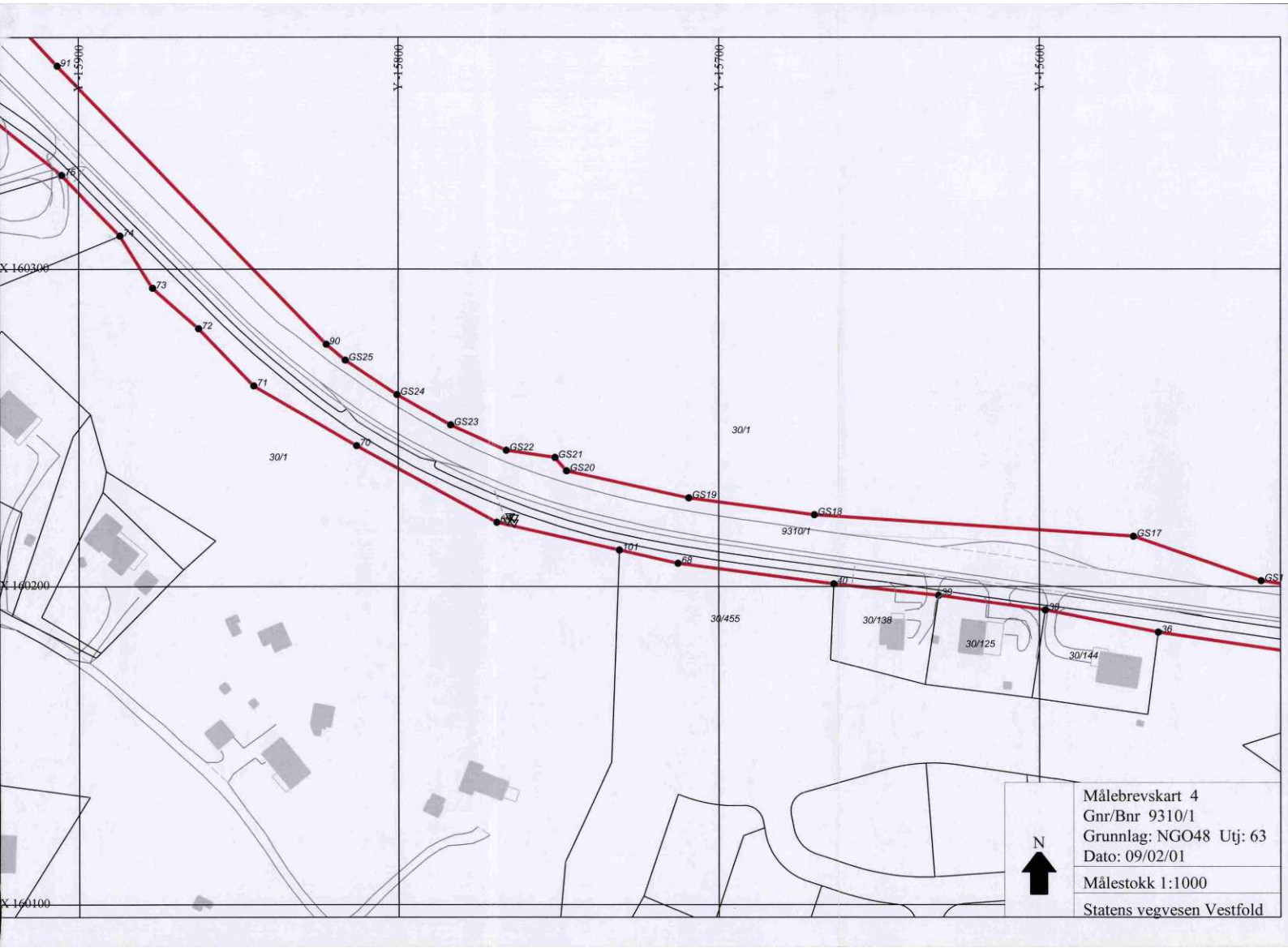
Vidar Markussen: gnr. 133 bnr. 121

STATENS KARTVERK

Nr. 2187 Enerett: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-81


Y -15300
Y -15200
Y -15100
X 160200
X 160100
X 160000
X 159900
30/266
48
47
49
50
51
GS77
133/384
89
25
23
24
22
21
88
C33
C32
C31
C30
C29
C28
C27
C26
C25
C24
C23
C22
C21
C20
C19
C18
C17
C16
C15
C14
30/121
30/1
GK7
GK6
GK5
GK4
GK3
GK2
133/117
20
19
18
17
133/279
133/278
133/276
133/277
9310/1
N
Målebrevskart 2
Gnr/Bnr 9310/1
Grunnlag: NGO48 Utj: 63
Dato: 09/02/01
Målestokk 1:1000
Statens vegvesen Vestfold


Y-15600
Y-15500
Y-15400
Y-15300
X 160300
X 160200
X 160100
GS17
GS16
GS72
30/1
30/266
30/125
30/144
30/455
9310/1
30/121
133/117
GK7
GK6
Målebrevskart 3
Gnr/Bnr 9310/1
Grunnlag: NGO48 Utj: 63
Dato: 09/02/01
Målestokk 1:1000
Statens vegvesen Vestfold
N


Y-15900
Y-15800
Y-15700
Y-15600
X 160300
X 160200
X 160100
91
76
74
73
72
71
70
90
GS25
GS24
GS23
GS22
GS21
GS20
GS19
GS18
GS17
101
68
40
39
38
36
30/1
30/1
9310/1
30/455
30/138
30/125
30/144
N
Målebrevskart 4
Gnr/Bnr 9310/1
Grunnlag: NGO48 Utj: 63
Dato: 09/02/01
Målestokk 1:1000
Statens vegvesen Vestfold


Y -16000
Y -15900
Y -15800
X 160500
X 160400
X 160300
X 160200
GS29
GS56
GS28
GS25
GS24
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
92
91
90
30/1
9310/1
30/209
30/141
30/217
30/245
N
Målebrevskart 5
Gnr/Bnr 9310/1
Grunnlag: NGO48 Utj: 63
Dato: 09/02/01
Målestokk 1:1000
Statens vegvesen Vestfold


133/277
GK2
17
C15
C14
X 159900
16
133/306
C13
C12
15
133/71
X 159800
14
133/70
C11
13
133/69
12(476)
C10
11(477)
133/121
10(475)
C9
9(470)
8(471)
X 159700
C8
C7
133/119
7
6
C6
5
133/120
C5
4
C4
3
C3
9310/1
C2
133/51
X 159600
2
C1
GK1
133/12
N
Målebrevskart 1
Gbr/Bnr 9310/1
Grunnlag: NGO48 Utj:63
Dato: 09/02/01
Målestokk 1:1000
Statens vegvesen Vestfold

Falkenstensveien 291

Nabolaget Falkenstein - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Horten Montessoriskole (1-7 kl.) 19 elever, 2 klasser	11 min 1.1 km
Lillås skole (1-7 kl.) 312 elever, 18 klasser	5 min 2.8 km
Nordskogen skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	6 min 3.6 km
Sentrum skole (1-7 kl.) 365 elever, 20 klasser	7 min 4.6 km
Orerønningen ungdomsskole (8-10 kl... 262 elever, 24 klasser	21 min 1.9 km
Horten videregående skole 1150 elever, 59 klasser	6 min 4.1 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	17 min 15.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falkensten Løvøya Linje 02, 023, 74	3 min 0.3 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	8 min 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Skavli barnehage (1-5 år) 73 barn	16 min 1.4 km
Lilaas Gård Barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 3.4 km
Lillås barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bekkajordet	16 min
Meny Dampejordet	3 min

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

VARER/TJENESTER

Sjøsiden Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Holtanløkka	5 min
Horten Vinmonopol	7 min

SPORT

Orerønningen ungdomsskole	21 min
Lilås Skole Gymastikksal	5 min
Sporty24 Horten	3 min
WellnessClub Horten	7 min

«Familievennlig, gode turmuligheter, nærhet til skog og mark, skole, barnehage og strand»

— Sitat fra en lokalkjent

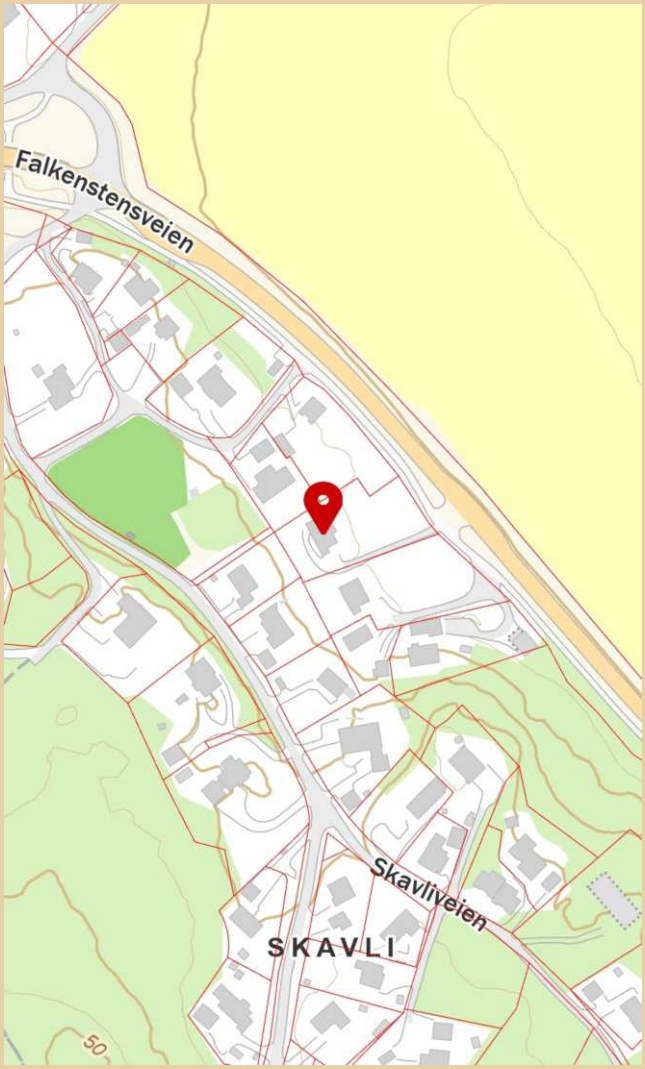
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Notater