Egenerklæring

Skarphagaveien 70, 3120 NØTTERØY

22 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skarphagaveien 70	Skarphagaveien 70	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtakelse i 22

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Gjestvang, Alexander Tinglum

Selger

Gjestvang, Lise Mari

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablert nytt bad i 3de etasje i 2022, alt utført av fagfolk.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rune W. Johansen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Takløft i 3de etasje ifm omgjøring av råloft til boareal.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rune W. Johansen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

En lampe på kjøkkenet som iblant blinker litt. Høst 25 gikk strømmen til garasjen, elektriker inspiserte, mulig jordfeil men har fungert siden. Kan evt bli behov for å legge ny strømledning fra huset til garasjen også for å øke kapasitet for el-bil-lading.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifm at utleiedel i 1ste etasje ble omgjort til del av huset, samt ombygging av 3de etasje, diverse elektrikerarbeid utført.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Expert Installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablert elbil-lader i garasje samt utenfor hovedinngang høst -25.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektriker Per Johansen AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablert nytt bad i 3de etasje , ifm dette byttet WC/avløp på bad i 1ste etasje. Ny varmvannstank. Fjernet kjøkkenkrok i utleiedel 1. etasje.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggergutta AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye varmekabler i entre og varmematte hobbyrom 1ste etasje ifm oppussing i -22. Ny varmepumpe i -22, med 2 innedeler, 1 i stue 2.etasje og 1 i 3. etasje.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Re Varmeteknikk AS, Expert Installasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet pipe+ovn fra stue i 2. etasje ifm ombygging i -22. Ved Tilsyn med fyringsanlegg i -23 påpekt at trinn/plattform bør etableres til søndre skorstein, dette er foreløpig ikke utført.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2022

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Takløft/ombygging av 3. etasje fra råloft til boareal i -22. Slått sammen tidligere utleiedel i 1- etasje til resten av bolig. Utleiedelen er avregistrert.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rune W Johansen

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Eiendommen del av et veilag med 10 husstander, felles vei har noen skader i asfalt som på et tidspunkt bør utbedres.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Sprekk i et av vinduene i skyvedør til påbygg stue i 2.etasje. Trolig termisk sprekk/brudd.
En del av en av bærebjelkene under terrasse mot øst har tegn til råteskade og bør byttes, planlagt utført av nåværende eier til våren. Noen få av terrassebordene på samme terrasse bør også byttes.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74445380

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Gjestvang, Nils A Tinglum	**2026-01-22**	**Gjestvang, Lise Mari**	**2026-01-22**

Identification

bankID Gjestvang, Nils A Tinglum

Identification

bankID Gjestvang, Lise Mari

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gjestvang, Nils A Tinglum	22/01-2026 14:46:01	BANKID
Gjestvang, Lise Mari	22/01-2026 14:47:55	BANKID

1606100008NOTS89313

(Kommune)

NØTTERØY

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

Byggherre

Johnny Wadel
Skarphagaveien 60
3140 Borgheim

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skarphagaveien 60	13	106		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Enebolig m/hybel		
Byggets art			
Behandling/ vedtak		Vedtak dato: 20.6.84	Saksnr.: 377/84
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Nøtterøy	27.4.88	BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEF NØTTERØY

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	X ansvarshavende	Peter Nielsen	Skarphagavn.80B
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

1606100008NOT589314

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skarphagaveien 60.		13/106		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg.	Hybelleilighet.		dato 20.6.84 sak 377/84

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Johnny Wadel.	Thuevn. 5, Teie, 3100 Tønsberg.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Peter A. Nielsen.	Skarphagavn. 80B, 3140 Borgheim.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
D.S.		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Nøtterøy den 5. aug. 1985

Tom H. Jensen.

for bygningssjefen

FOR BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

Sendes:

- [X] byggherren
- [ ] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

Ferdigattest

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Rune W Johansen Bygningsfirma AS Semsveien 37 3140 NØTTERØY	Alexander Tinglum Gjestvang Skarphagaveien 64 3120 NØTTERØY

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skarphagaveien	13	106		

Tiltaket:	Saksnr.	Vedtaksdato:
Tiltaket gjelder påbygg og innsetting av takvinduer.	088/22	18.02.2022

Merknader:

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 03.03.2023 og 16.03.2023, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Mottatt dokumentasjon består av:

- Søknad om ferdigattest
- Gjennomføringsplan
- Melding om endring av ansvarsrett
- Erklæring om ansvarsrett
- Revidert plan sokkeletasje
- Følgebrev
- Sluttrapport for avfall
- Kvitteringer for levert avfall

Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Lovgrunnlag:

- Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest
- Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse

Sted	Dato	Underskrift
Nøtterøy	20.03.2023	Camilla Frydenlund *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Ferdigattest

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Rune W Johansen Bygningsfirma As Semsveien 37 3140 NØTTERØY	Alexander Tinglum Gjestvang Skarphagaveien 70 3120 NØTTERØY

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Skarphagaveien 70	13	106		

Tiltaket:	Saksnr.	Vedtaksdato:
Tiltaket gjelder sammenføyning av leilighet til bolig.	253/23	27.03.2023

Merknader:

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 11.04.2023, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Mottatt dokumentasjon består av:

- Søknad om ferdigattest
- Gjennomføringsplan

Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Lovgrunnlag:

- Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest
- Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse

Sted	Dato	Underskrift
Nøtterøy	14.04.2023	Camilla Frydenlund *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Skarphagaveien 70

Nabolaget Herstad - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Tandstad Linje 100	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min

Skoler

Labakken skole (1-7 kl.) 475 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 240 elever, 11 klasser	23 min 1.9 km
Føynland skole (1-7 kl.) 247 elever, 17 klasser	4 min 2.3 km
Borgheim ungdomsskole	22 min
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	22 min 2 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	23 min 2 km
Færder videregående skole 750 elever	7 min 3.6 km

«Her er stille og rolig. Hyggelige folk, det er landlig og kort vei til butikker og turstier»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

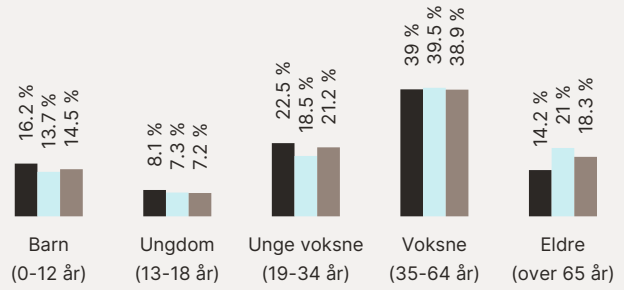
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herstad	1 258	557
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smidsrød Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	6 min 0.6 km
Herstadløkka barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min 1 km
Steinerbarnehagen på Nøtterøy (1... 76 barn	23 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km
Rema 1000 Borgheim Post i butikk, PostNord	19 min 1.7 km

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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Gateparkering
Lett 84/100

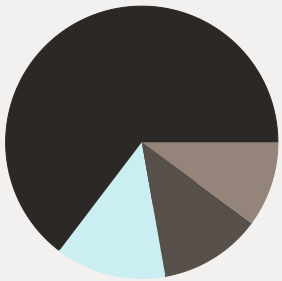
Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Steinerskolen Aktivitetshall, ballspill	21 min 1.8 km
Borgheim ungdomsskole Aktivitetshall, sandvolleyball	22 min 1.9 km
ENERGY Fitness Borgheim	18 min
EVO Nøtterøy	21 min

Boligmasse

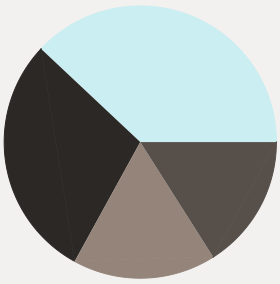


- 64% enebolig
- 13% rekkehus
- 10% blokk
- 12% annet

Varer/Tjenester

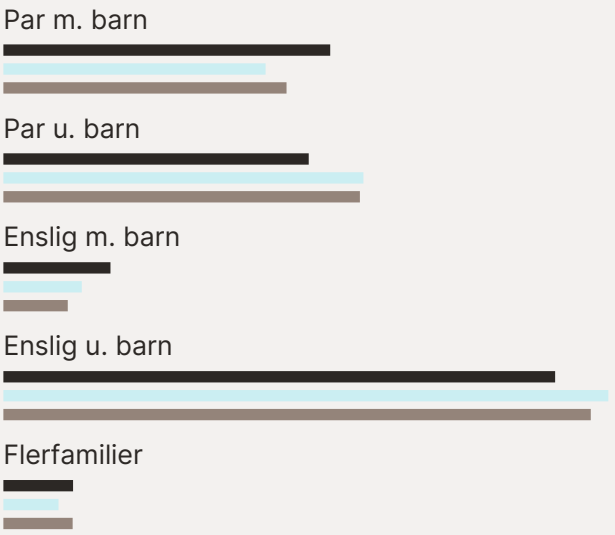
Bellevuesenteret	5 min
Vitusapotek Vestskogen	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

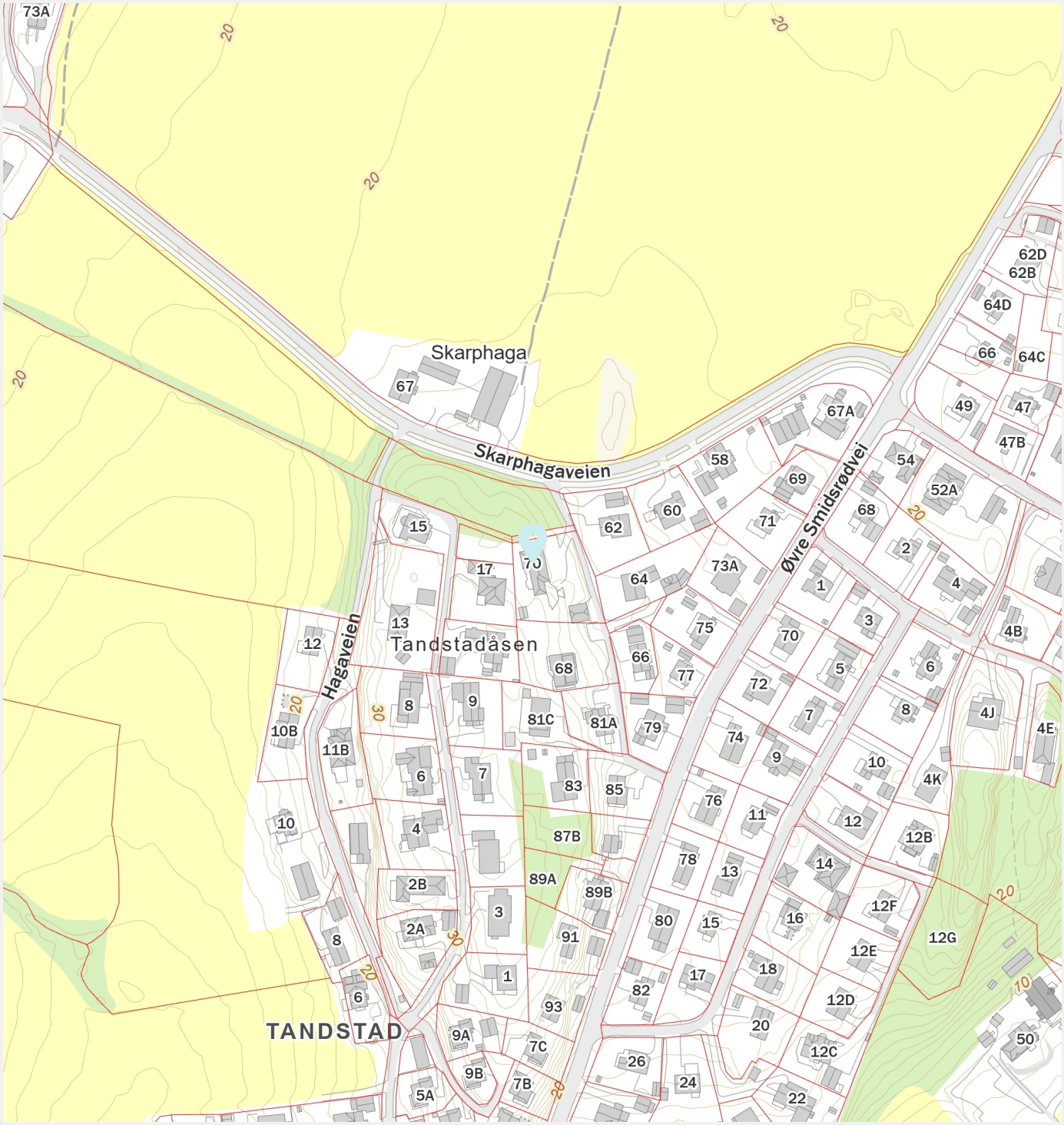


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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 2026





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 2026

OLE LØKE Aut. Rørleggerforretning
Sanitær - Olje - Varmeanlegg

Telefon (033) 13 581
Adr.: Ramdal
3100 Tønsberg
Postgiro: 5 50 54 82
Bank: Vestfoldbanken a/s
Giro 6263.05.06110

Henry Nilsen
Skarphagaveien 60
3140 Borgheim

Dagbok nr. 9510
Tønsberg Byrett

19 JULI 1984

Nøtterøy, den 2/5 19 83

Vedr. ny enebolig Skarphagaveien 60, Nøtterøy gnr. 13 bnr. 106.

På vegne av Henry Nilsen søker vi om å få tilknytte spillvann fra planlagt enebolig på13/106 til eksisterende 5" sementledning på eiendommen 10/56 tilhørende herr Rolf Stokke.

Spillvannet fra 13/106 er regnet ført via en klareringstank til nevnte 5" sementledning. Da 10/56 eventuelt blir bebygget i fremtiden blir denne ledningen belastet med 2 boliger. Pr. i dag er ingen hus tilknyttet denne.

Med de erfaringer vi sitter inne med anbefaler vi at 13/106 får tilknyttes denne ledning. Vi kan ikke se at dette skal få følger hvis 10/56 evt. skal bebygges. Dimensjonen og forfatningen på ledningen er av slik kvalitet at dette ikke burde være noen hindring.

Henry Nilsen påtar seg det ansvar dette medfører hvis Nøtterøy Kommune og eieren av 10/56 i tilfelle bebyggelse kommer med evt. pålegg ved sanitære ulemper på eksisterende anlegg senere.

For rørleggerfirma Ole Løke
Trond Nylund

Henry Nilsen

Rolf Stokke

Nøtterøy Kommune

Ref: Tidligere innlevert rørleggeranmeldelse.

250,-
10,-

12601/02
19 sept.

Tinglysingsutdrag

av

Rettsbok

for

Vestfold jordskifterett

Doknr: 12601 Tinglyst: 19.09.2002 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sak nr. 1/2001, Tandstadåsen i Nøtterøy kommune

Forhandlinger avholdt 15.05. og 22.08.2001
Dom avsagt 23.08.2001
Saken avsluttet 09.01.2002

Den 23. august 2001 ble jordskifterett satt i Vestfold jordskifterett sine lokaler i Tønsberg.

Rettens formann: Jordskiftedommer Håkon Brørvik
Jordskiftemeddommere:
1. Bente Berget, Holmestrand
2. Trond O. Solberg, Holmestrand
Sak nr: 1/2001, sak nr. 1/2001 - Tandstadåsen i Nøtterøy kommune
Protokollfører: Rettens formann

Parter:
1. Nadi a/s v/Ine Danielsen, St. Olavsgt. 22, 3112 Tønsberg, eier av gnr. 13, bnr. 392, bnr. 399 og bnr. 412 i Nøtterøy kommune.

2. Johnny Wadel, Skarphagaveien 70, 3120 Tønsberg, eier av gnr. 13, bnr. 106 i Nøtterøy kommune.

3. Trond Tjomstøl, Skraphagaveien 67, 3120 Tønsberg, eier av gnr. 13, bnr. 56 i Nøtterøy kommune.

4. Svein Aage Heen, Sløyfeveien 4 D, 3120 Tønsberg, eier av gnr. 13, bnr. 2 i Nøtterøy kommune.

Saken gjelder: Grensegang i henhold til jordskiftelovens § 88 og rettsutgreiing i henhold til jordskiftelovens § 88a. Part 1 har krevd saken.

Bare rettens formann var til stede. Jordskifteretten avsa slik enstemmig

DOM:

.....

DOMSSLUTNING:

Gnr. 13, bnr. 392, bnr. 399 og bnr. 412 på Nøtterøy har veirett i henhold til utskiftningen fra 1928 på vei 6 etter den ca. 3 m brede trasé slik denne er merket med kommunale grensebolter.

Veiretten omfatter den til enhver tid aktuelle bruk med de da aktuelle kjøretøy til landbruksmessig drift av eiendommene. Veiretten omfatter ikke rett til å benytte veitraséen som hovedadkomst for boligtomtene bnr. 392, bnr. 399 og bnr. 412.

Veiretten omfatter ikke rett til nødvendige grøfter og skråninger på naboeiendommene (bnr. 56 og bnr. 106).

.....

Retten hevet.
Tønsberg, 23.08.2001.

Håkon Brørvik (s.)

Bente Berget (s.) Trond O. Solberg (s.)

Den 9. januar 2002 ble jordskifterett satt i Vestfold jordskifterett sine lokaler i Tønsberg.

Rettens formann: Jordskiftedommer Håkon Brørvik
Jordskiftemeddommere:
1. Bente Berget, Holmestrand
2. Trond O. Solberg, Holmestrand
Sak nr.: 1/2001, sak nr. 1/2001 - Tandstadåsen i Nøtterøy kommune
Protokollfører: Rettens formann

Parter:
1. Nadi a/s v/Ine Danielsen, St. Olavsgt. 22, 3112 Tønsberg, eier av gnr. 13, bnr. 392, bnr. 399 og bnr. 412 i Nøtterøy kommune.

2. Johnny Wadel, Skarphagaveien 70, 3120 Tønsberg, eier av gnr. 13, bnr. 106 i Nøtterøy kommune.

3. Trond Tjomstøl, Skraphagaveien 67, 3120 Tønsberg, eier av gnr. 13, bnr. 56 i Nøtterøy kommune.

4. Svein Aage Heen, Sløyfeveien 4 D, 3120 Tønsberg, eier av gnr. 13, bnr. 2 i Nøtterøy kommune.

Saken gjelder: Grensegang i henhold til jordskiftelovens § 88 og rettsutgreiing i henhold til jordskiftelovens § 88a. Part 1 har krevd saken.

Bare rettens formann var til stede. Grensene og bruksretten fastsatt ved dom av 23.08.2001 er nå innmålt, kartlagt og beskrevet. Det tas inn slik

GRENSEBESKRIVELSE

Koordinatsystem: NGO akse III, beregningsgrunnlag 1994
Grensemerker: aluminium, kommunale
Avstander: horisontale mål (meter)
Retninger: beregnet fra grensepunktenes koordinater, angitt i forhold til kartets nordretning (400 graders sirkelinndeling)

Grense 1:

mellom gnr. 13, bnr. 2, eier Svein Aage Heen
på søndre side
og gnr. 13, bnr. 56, eier Trond Tjomstøl
på nordre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grensa mot gnr. 10, bnr. 56 i punkt nr. 1:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Kommunalt grensemerke i jord			137539.99	-17118.62
		284.3	31.18		
4	Kommunalt grensemerke i stein			137532.36	-17148.85

hvor denne grensa ender i grensa mot gnr. 13, bnr. 412.

Det bemerkes at gnr. 10, bnr. 56 ikke har vært representert i denne saken. Grensa er således ikke fastsatt i forhold til denne eiendommen.

Grense 2:

mellom gnr. 13, bnr. 2, eier Svein Aage Heen
på østre side
og gnr. 13, bnr. 412, eier Nadi as
på vestre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 1 sitt endepunkt (2):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
4	Kommunalt grensemerke i stein			137532.36	-17148.85
		192.2	3.27		
3	Kommunalt grensemerke i stein			137529.11	-17148.45

hvor denne grensa ender i grensa mot gnr. 13, bnr. 392 og gnr. 13, bnr. 106.

Grense 3:

mellom gnr. 13, bnr. 2, eier Svein Aage Heen
på nordre side
og gnr. 13, bnr. 106, eier Johnny Wadel
på søndre side

Grensa tar sitt utgangspunkt i grense 2 sitt endepunkt (3):

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
3	Kommunalt grensemerke i stein			137529.11	-17148.45
		83.6	32.17		
2	Kommunalt grensemerke i jord			137537.29	-17117.34

hvor denne grensa ender i grensa mot gnr. 10, bnr. 56.

Det bemerkes at gnr. 10, bnr. 56 ikke har vært representert i denne saken. Grensa er således ikke fastsatt i forhold til denne eiendommen. Punkt nr. 2 tilsvarer punkt C og punkt nr. 3 tilsvarer punkt D i målebrev for gnr. 13, bnr. 412 (målebrev 78/24, datert 21.11.2000).

VEIRETT

Den veirett som er avgjort ved dommen av 23.08.2001 avgrenses av grensene 1, 2 og 3, således at grense 1 er nordre begrensning, grense 2 er vestre begrensning og grense 3 er søndre begrensning for veiretten.

\- * -

OMKOSTNINGER

Omkostningene skal fastsettes i henhold til jordskifteloven § 74. Det er kun beregnet partsgebyr for to parter, jf. jordskiftelovens § 74 åttende ledd.

Grunngebyr	3 275,00 kr
Partsgebyr	1 965,00 kr
Jordskiftemeddommere	5 998,00 kr
Oppslag i eiendomsregisteret	100,00 kr
Sum	11 338,00 kr

Omkostningene skal fordeles i henhold til jordskifteloven § 76 etter nytten den enkelte part har hatt av saken. Retten anser at rekvirenten har overveiende mest nytte av saken. I tillegg må rekvirenten bære merkostnadene ved at ikke alle parter var stevnet til første rettsmøte. Retten finner ut fra dette at Nadi A/S må bære alle omkostningene alene, og pålegges da å betale 11 338,00 kr i omkostninger. Nadi A/S har innbetalt forskudd på 3 000,00 kr og skylder således 8 338,00 kr. Beløpet forfaller til betaling i løpet av 15 - femten - dager regnet fra forkynningen. Pålegget er tvangsgrunnlag, jf. jordskifteloven § 91, jf. også jordskifteloven § 80.

.....

TINGLYSING

Saken tinglyses på følgende eiendommer i Nøtterøy kommune:

- Gnr. 13, bnr. 2, 3, 56, 106, 392, 399 og 412.

IKRAFTTREDEN

Saken trer i kraft straks den er rettskraftig.

Retten hevet.
Tønsberg, 09.01.2002.

Håkon Brørvik (s.)

Bente Berget (s.) Trond O. Solberg (s.)

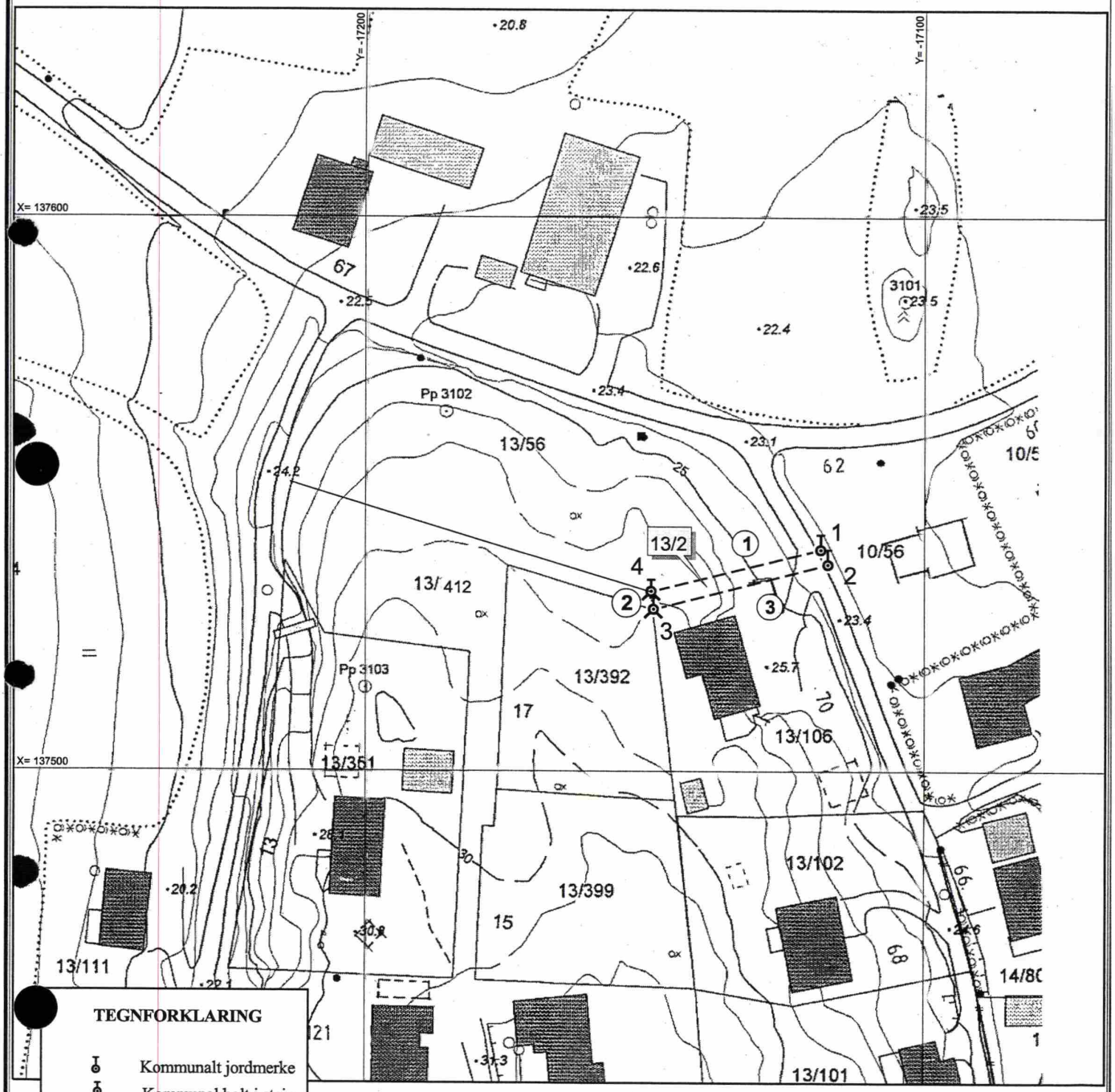
Rett utdrag:

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Jordskiftekart over

TANSTAD ØVRE, GNR. 13

i NØTTERØY kommune



TEGNFORKLARING

- Kommunalt jordmerke
- Kommunal bolt i stein
- Eiendomsgrense og bruksrettsgrense
- (1) Grensenummer
- 7 Grensepunktnummer

0 meter 10 20 30 40 50

MÅLESTOKK 1:1000

Koordinatsystem - NGO 1948 Akse 1
Bakgrunnskart - N5 Raster
Kilde: Statens Kartverk

SAK NR. 1/2001
Avsluttet 09.01.2002
Kartarkivnr. 07 1142

Blad 1 av 1
Berørte gnr. - 13
Kartbladnr. CJ 25-5-1
Teknisk saksbehandler -
Jordskiftedommer Håkon Brørvik

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/10927/91
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 11:07

Dagbok nr. 10927
Tønsberg Byrett 20 AUG. 1984

E R K L Æ R I N G

Ad.tilknytning av kloakk-og vannledning til Skarphagaveiens kloakk- og vannledninger.

Eieren av Skarphagavn.60 g.nr.13 b.nr.106 Nötteröy gis tilknytningstillatelse hvis nåværende og evt. senere eier av denne eiendom påtar seg alle utgifter i forbindelse med denne tilknytning,og evt. senere ulemper som ville oppstå. Evt.frakopling hvis det skulle vise seg nödvendig for en eller flere av de impliserte parter: g.nr.10 b.nr.5 Harald Lönmo, g.nr.10 b.nr.50 Erling Hauland, g.nr.10 b.nr.56 Rolf Stokke. Vi forbeholder oss fullstendig skadeslöse,samt at nåværende og senere eier av g.nr.13 b.nr.106 er med på vedlikeholde av ledningene fram til Nötteröy kommunes ledning i Övre Smidsrödvei.

Nåværende eier av g.nr.13 b.nr.106 betaler omgående sin andel av fellesledningene etter dagens priser,samt utgiftene ved tinglysing av denne erklæring.

1 eksemplar til hver av partene
1 eksemplar til tinglysing

Nötteröy,18. august 1984

g.nr. 13 b.nr. 106 Hans Wahl
g.nr. 10 b.nr. 56 Rolf Stokke
g.nr. 10 b.nr. 50 Erling Hauland
g.nr. 10 b.nr. 5 Harald Lönmo

Vs. 60, 26 OKT. 1956

Avskrift av dagbok nr. 2925 25 OKT. 1956
Vedlegg til
Tønsberg sorenskriverembete

S K J Ø T E .

Undertegnede, Asbjørn H.Fosaas, født 9-8-1902, skjøter og overdrar herved til herr Roald Thorsen, født 20/10-1916 tomten "THORSHEIM" gnr.13 bnr.106 av skyld 1 - en - øre i Nøtterøy tinglag for en kjøpesum stor kr. 2.800,- som er opgjort på omforenet måte.

Kjøperen har rett til utvei på vei som passerer den solgte parsell.

Overdragelsesomkostningene bæres av kjøperen.

Nøtterøy den 2.januar 1956.

Asbjørn H.Fosaas.(s.)

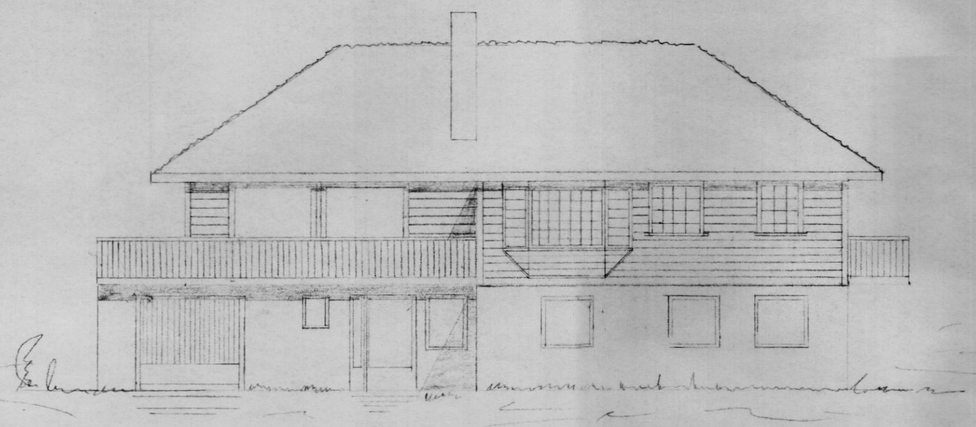
Jeg bekrefter at Asbjørn H.Fosaas har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Nøtterøy den 2.januar 1956.

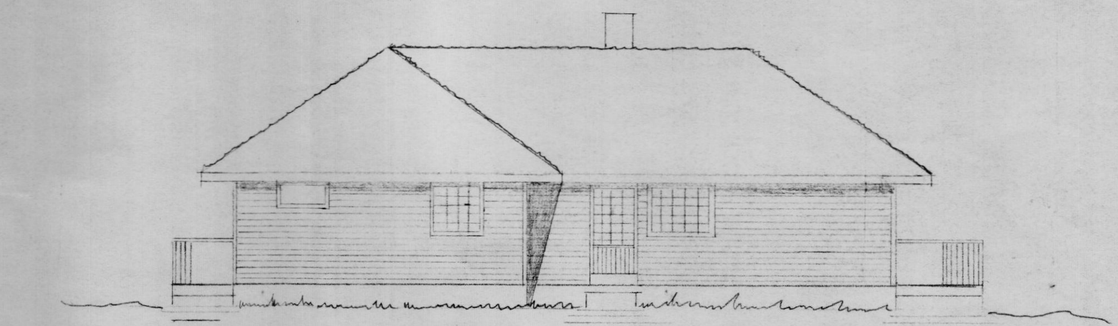
Ingolf Erlandsen.(s.)

O.r.sakfører.

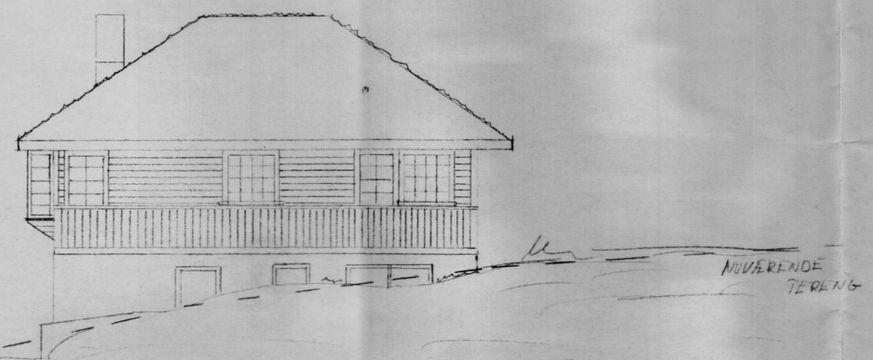
D-NK+70069



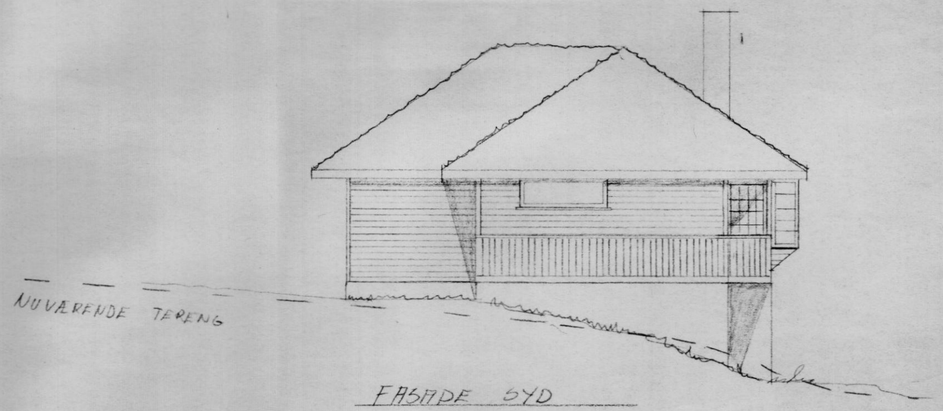
FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE SYD

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
28.05.84			1:100

LIZ OG JOHNNY WADEL
THULEV. 5
3100 TØNSBERG

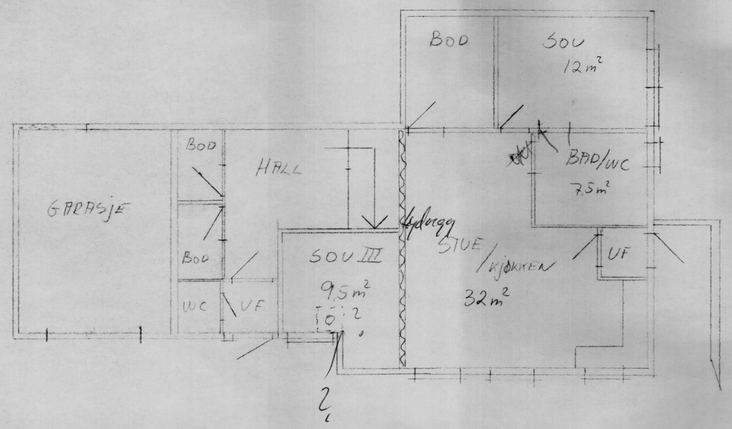
Erstatning for:	Erstattet av:

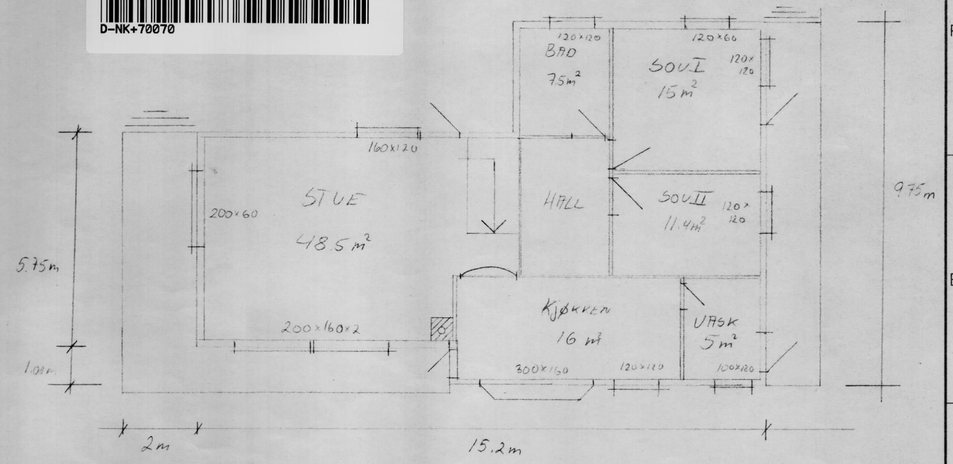
Henvisning: | Beregning:

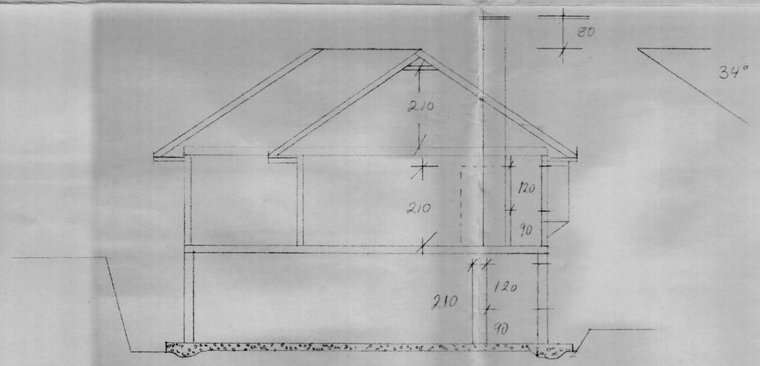
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET: | BYGN.R.SAK: 377/84

A s TØRRKOPI E6 /NS 1402. NS 1417. NS1415

D-NK+70070







2"x6"
balkongutdrift.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET:
BYGN.R.SAK:
377/84

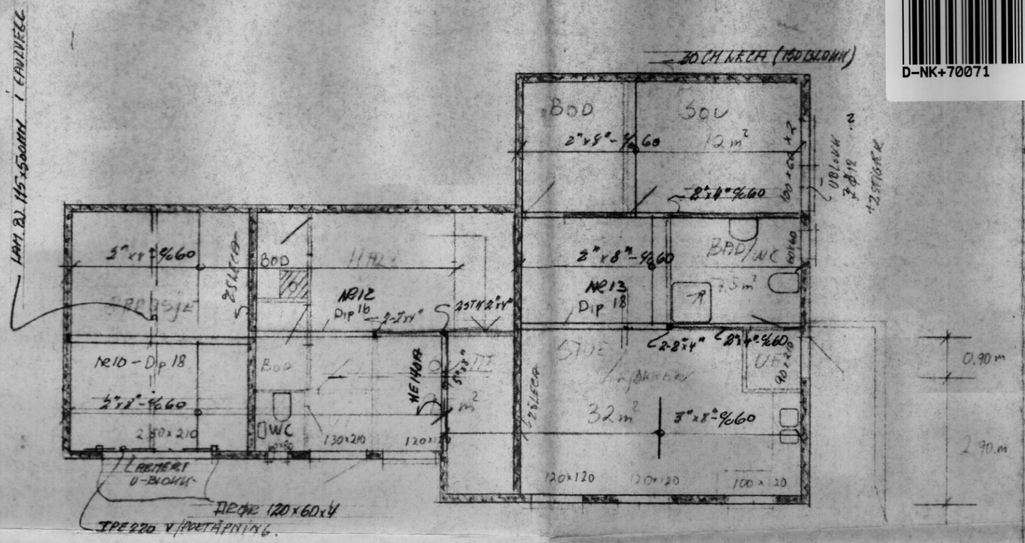
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
280584	TØN		1:100

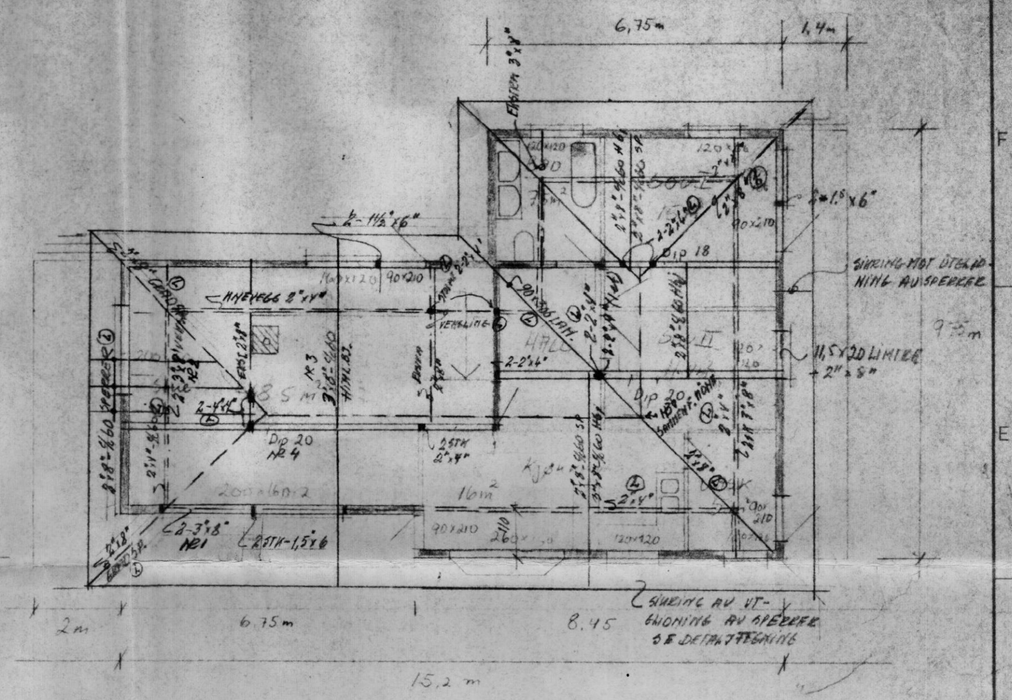
LIV OG JOHNNY WADEL
THOEVEIEN 5
3100 TØNSBERG

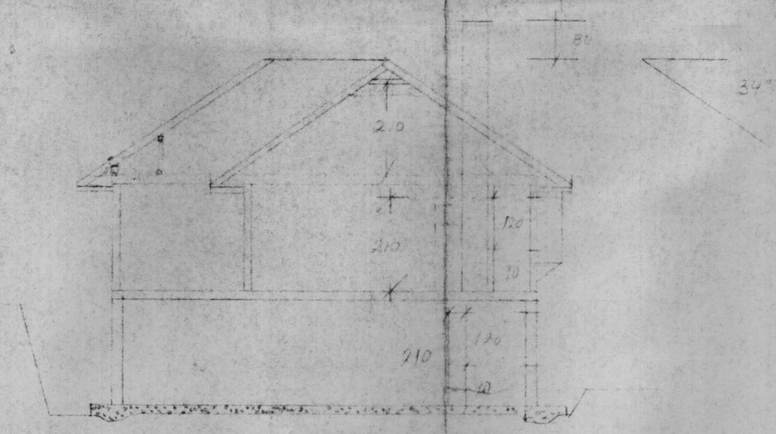
Henvisning:	Beregning:	Erstatning for:	Erstattet av:

A.s TORRKOPI E6 /NS 1402, NS 1417, NS 1415.

D-NK+70071







TAKLAST: SNØ 250 kp/kvm (MÅL VED 34° TAKVINKEL)
EGV. 100 kp/kvm.

ALLE TAKSPERRER 2"x8"-c/60.

TØNSBERG, DATO 12 DES 1984

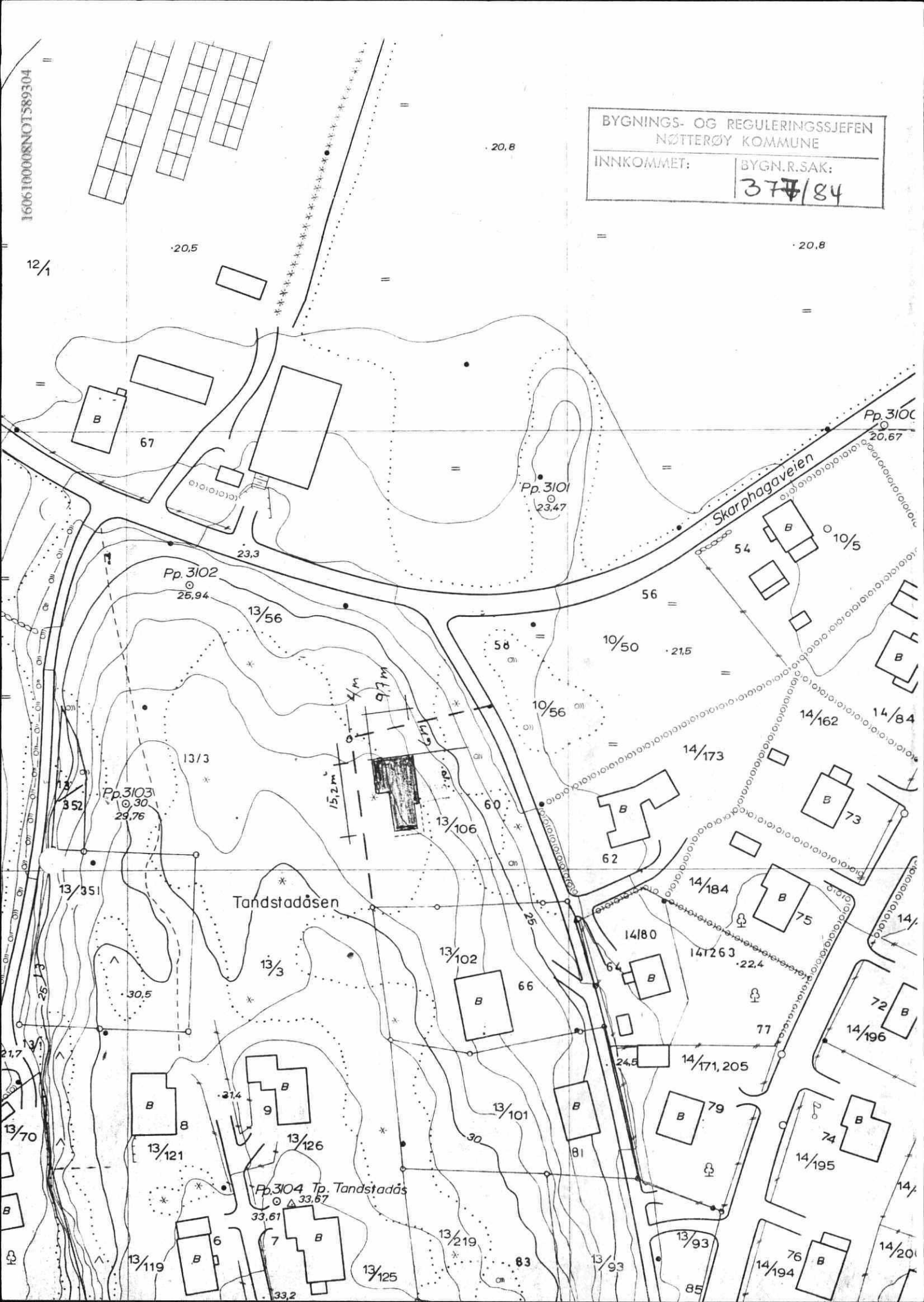
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
280584	TPN		1:100

Erstatning for: | Erstattet av:

LI2 OG JOHNN WADEL
THOREIEN 5
3100 TØNSBERG

Henvisning: | Beregning:

A.s TØRRKOPI E6/NS 1402, NS 1417, NS1415

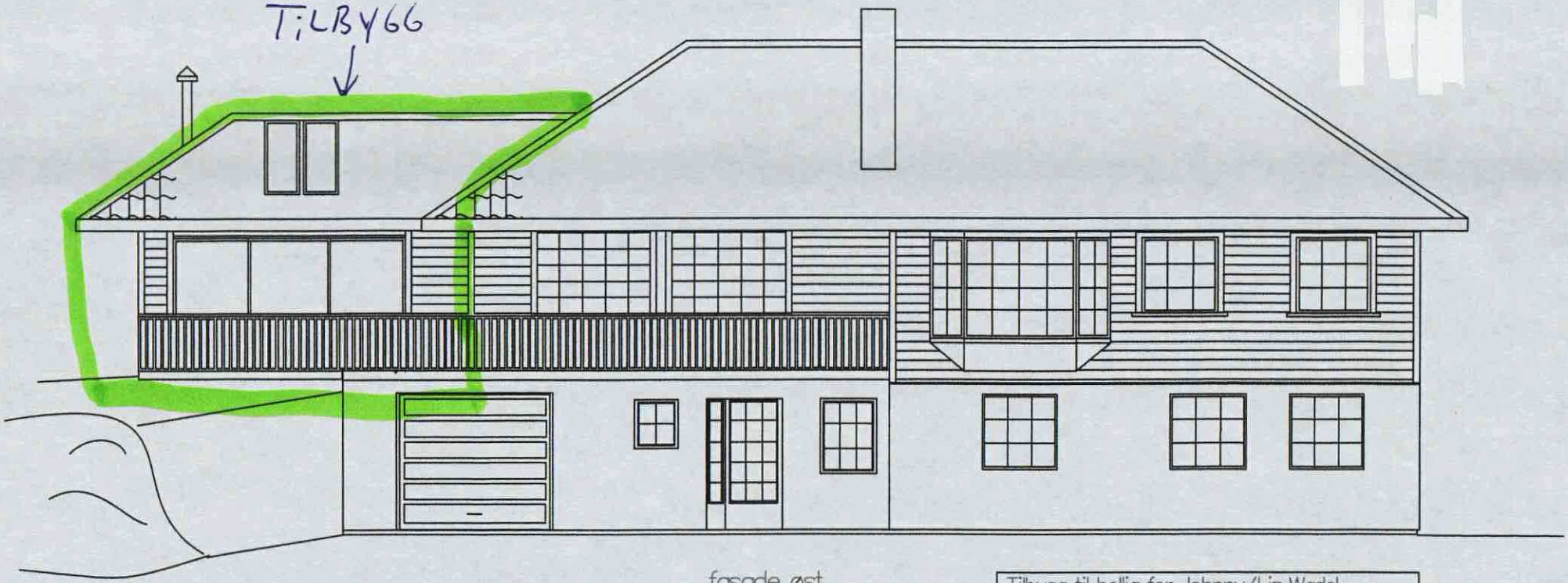

1606100008NOT589304
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET:
BYGN.R.SAK:
377/84
12/1
20,8
20,5
67
Pp. 3101
23,47
Pp. 3100
20,67
Skarphagaveien
23,3
Pp. 3102
25,94
13/56
54
10/5
56
58
10/50
21,5
10/56
14/162
14/84
14/173
13/3
Pp. 3103
30
29,76
13/352
13/106
60
62
73
14/184
75
14180
14126 3
22,4
13/351
Tandstadåsen
13/102
66
64
72
14/196
77
24,5
14/171, 205
13/3
30,5
25
21,7
79
13/101
81
74
14/195
9
8
13/121
13/126
Pp. 3104 Tp. Tandstadås
33,67
33,61
13/70
6
7
13/119
13/125
13/219
83
13/93
85
76
14/194
33,2

Saksnr.:

Dato: 22 JAN 2009

Saksbeh.:

TILBYGG



fasade øst

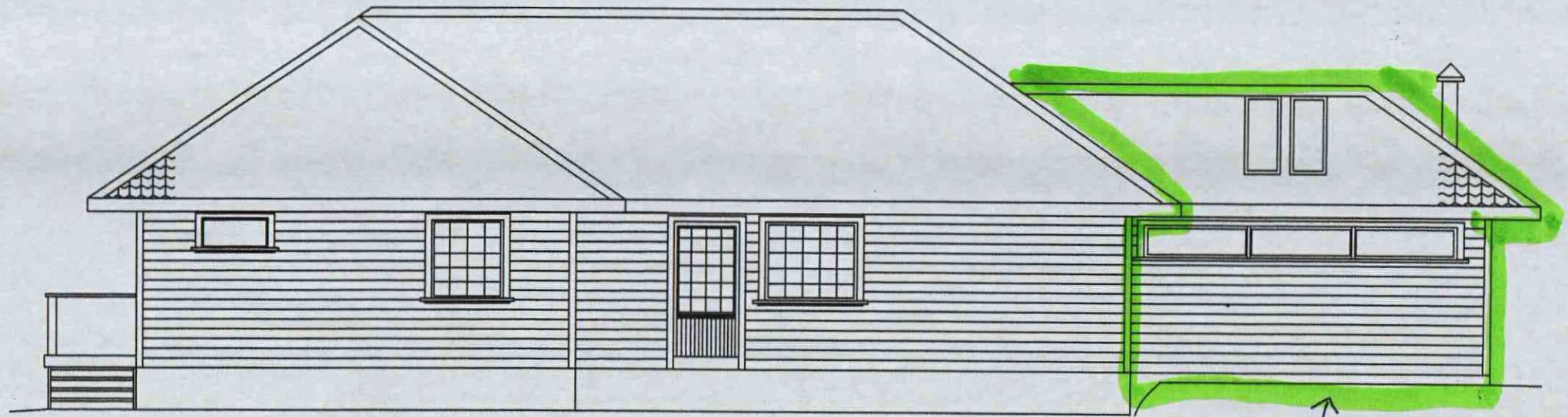
Tilbygg til bollig for Johnny/Liz Wadel
Skarphagaveien 70B G.nr 13–B.nr 106
Nøtterøy

160610008NO1589203

Saksnr.:

Dato: 22 JAN 2009

Saksbeh.:



Fasade vest

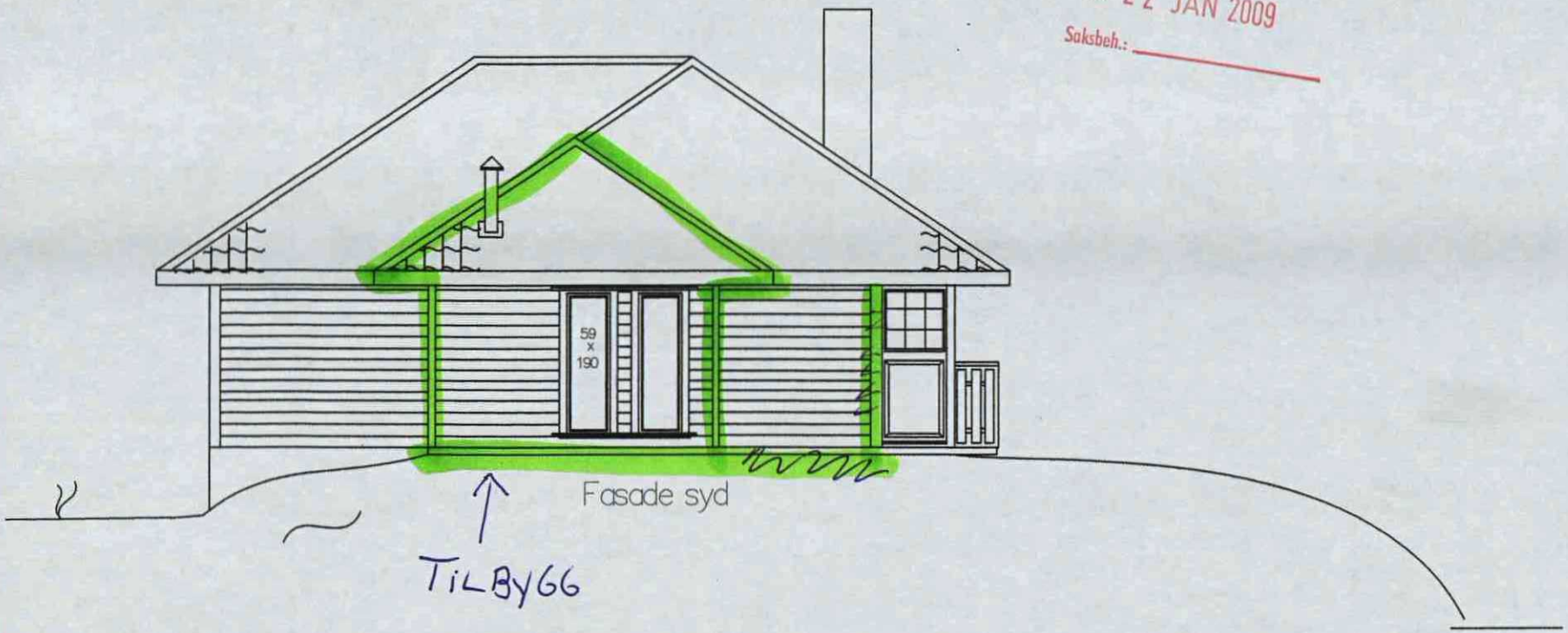
Tilbygg til bolig for Johnny Iz Wadel

Skarphagaveien 70 B Gnr 13 – Bnr 106

Fasade Vest

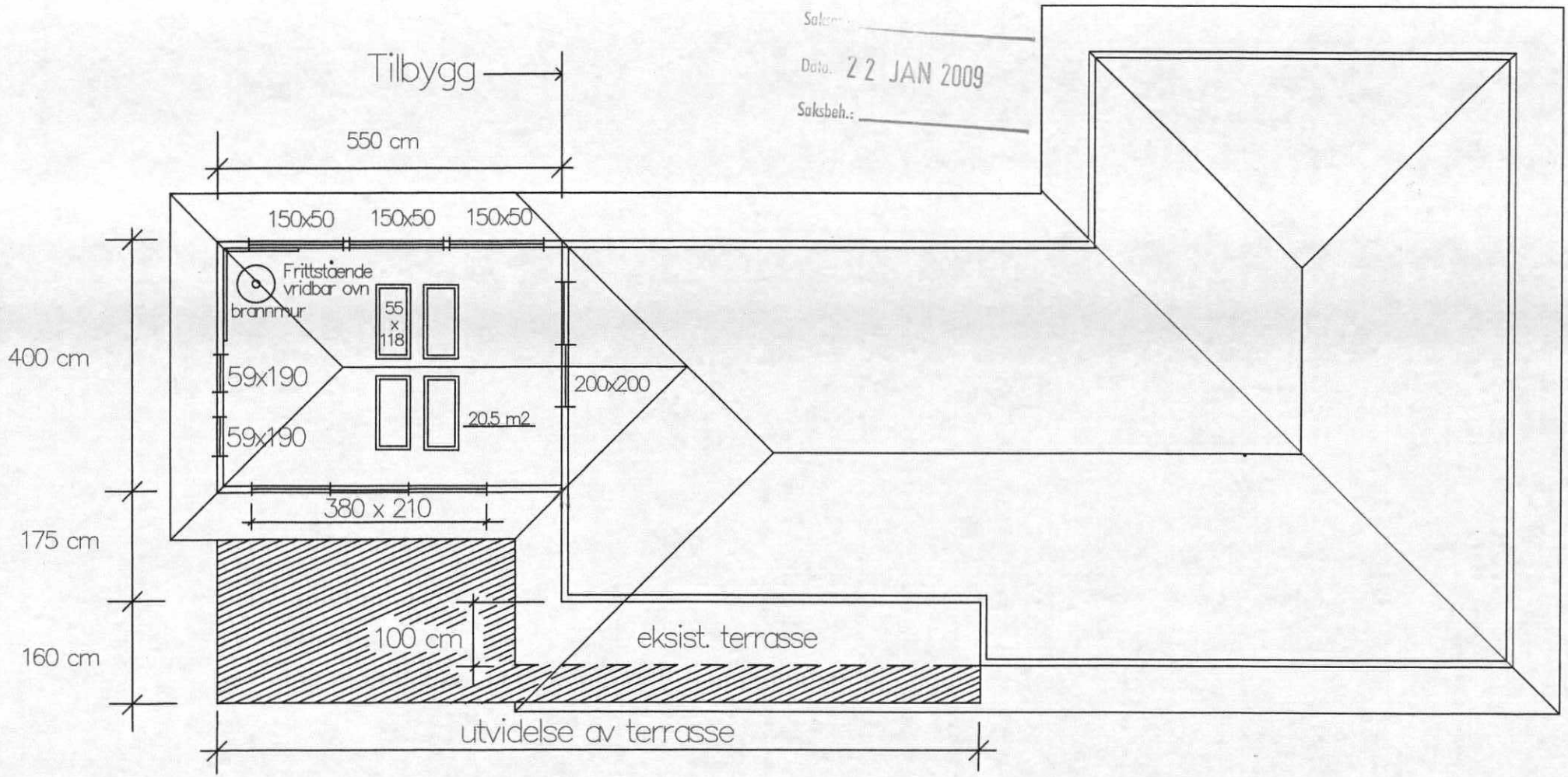
1606100008NO1589204

Saksnr.:
Dato: 22 JAN 2009
Saksbeh.:



Tilbygg til bolig for Johnny/Liz Wadel
Skarphagaveien 70 B G.nr 13 – B.nr 106
Fasade Syd

1606100008NO1589205



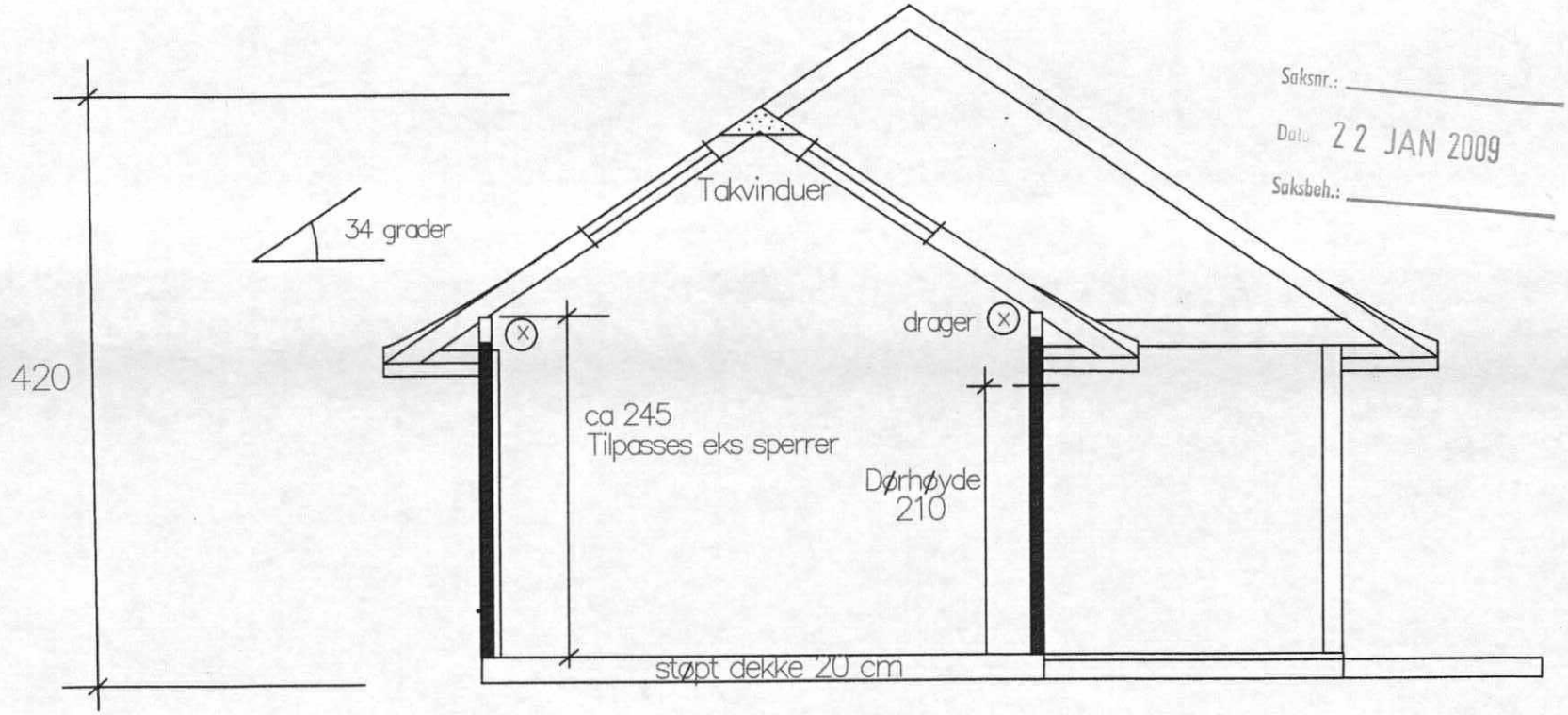
Saksnr.:

Dato. 22 JAN 2009

Saksbeh.:

1. etg plan , tilbygg og utvidelse av terrasse
for Johnny/Liz Wadel G.nr 13 – B.nr 106
Skarphagaveien 70 B

1606100008NO1389369



Saksnr.: _____

Dato 22 JAN 2009

Saksbeh.: _____

Snitt av tilbygg
G.nr 13 – B.nr 106
M = 1 : 50

160610008NO1589370

160610000SNOTS89207

FORENKLET SITUASJONSKART



©NØTTERØY KOMMUNE

Adresse:

Dato: 17/1-2009

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 0/0/0/0

UTM32 Euref89

N

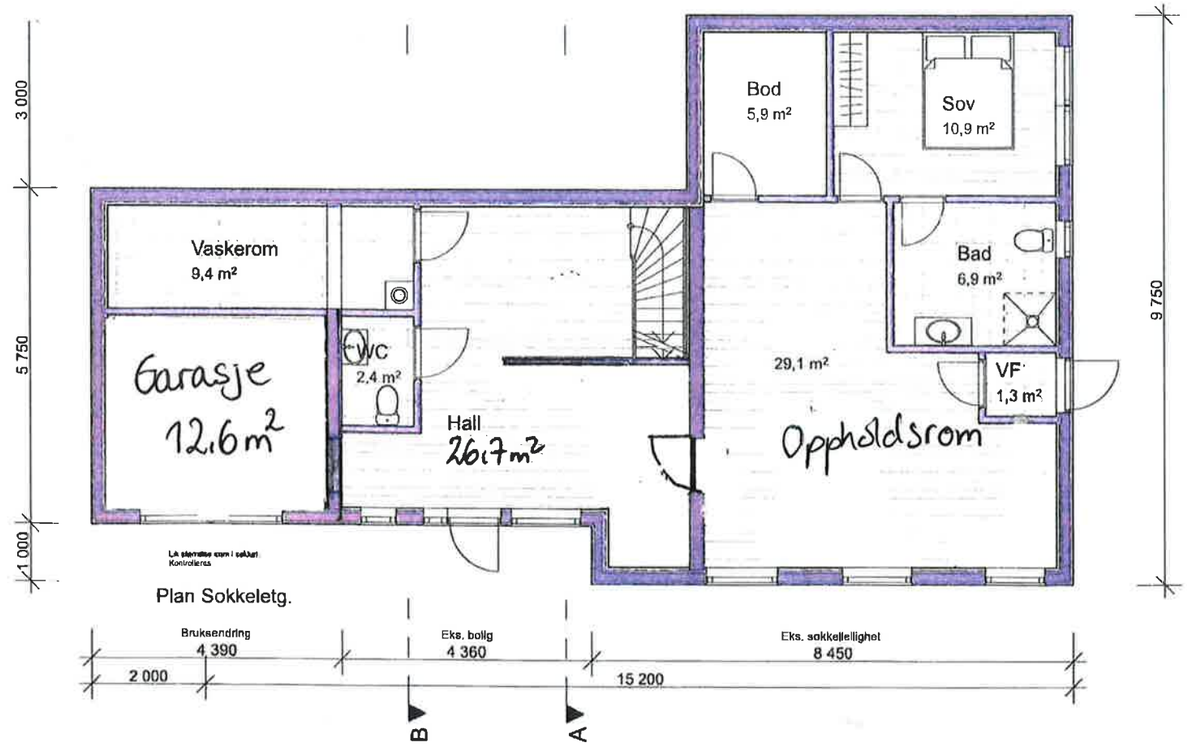
Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

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

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

Plan sokkeletasje



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Byggherre:
Lise og Alexander Gjestvang

Byggadresse:
Skarphagaveien 70

Gnr.13 / Bnr.106, Færder kommune

Prosjektnr.:	Fase:	
2132	Byggemelding	21.03.23

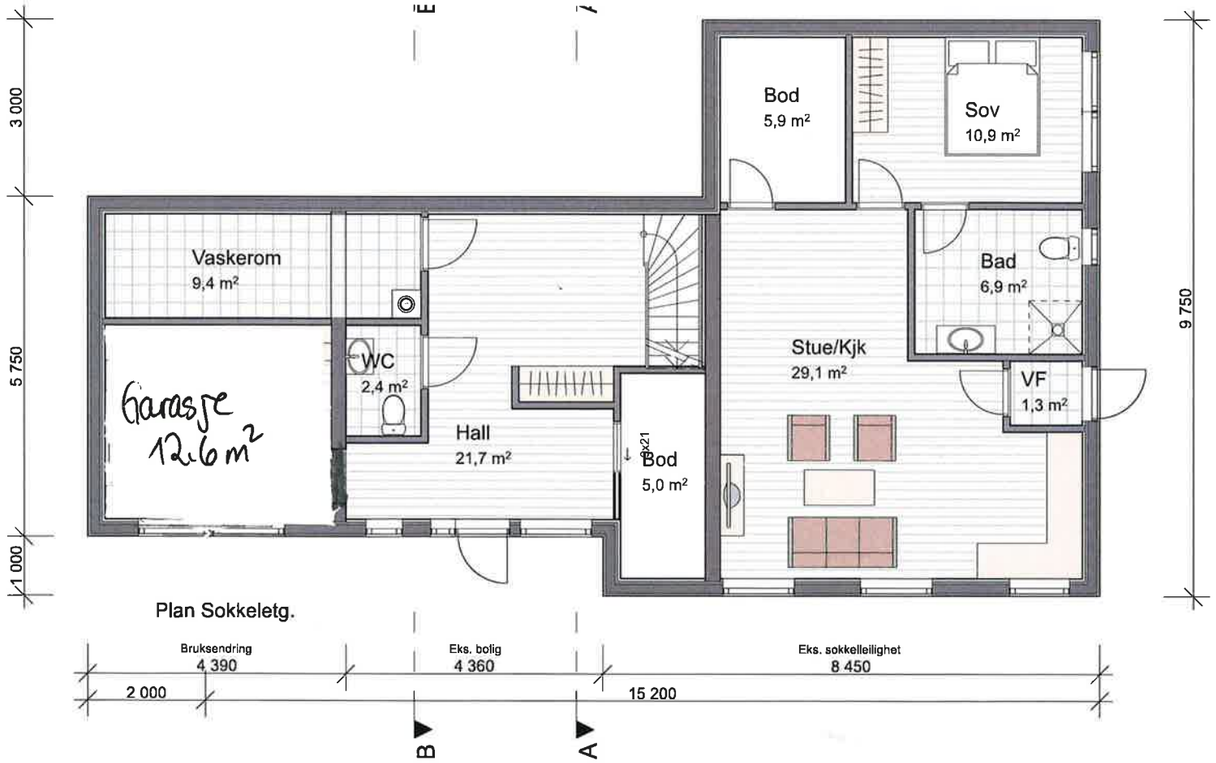
Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Plan Sokkeletg.	A20-01	A3:1:100

Sign: PR

Bygningsfirma RUNE W JOHANSEN
Telefon: 906 51 311
E-post: rune@rwj-bygg.no

Ramm Dak Arkitekt- og tegnetjenester

Plan sokkeletasje
eksisterende



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Byggherre:
Lise og Alexander Gjestvang

Byggadresse:
Skarphagaveien 70

Gnr.13 / Bnr.106, Færder kommune

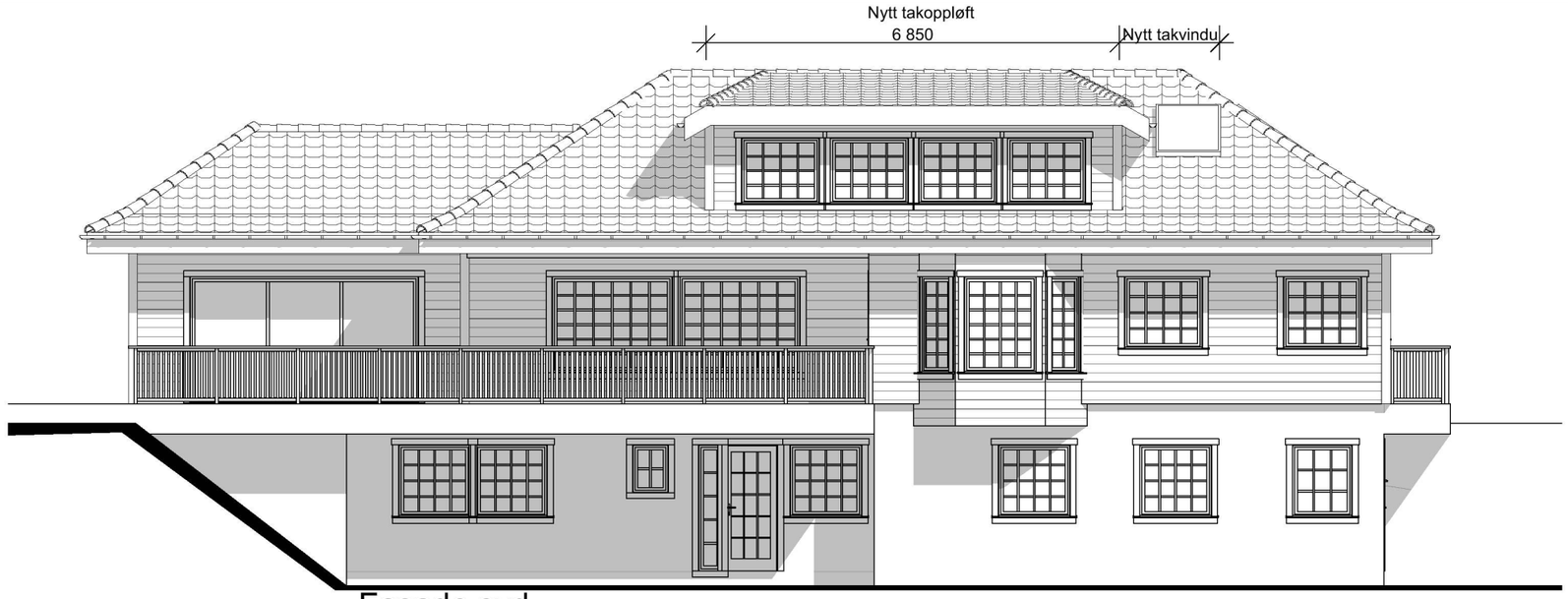
Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
2132	**Byggemelding**	11.01.22

Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Plan Sokkeletg.	A20-01	A3:1:100

Sign: PR

Bygningsfirma RUNE W JOHANSEN
Telefon: 906 91 311
E-post: rune@rwj-bygg.no

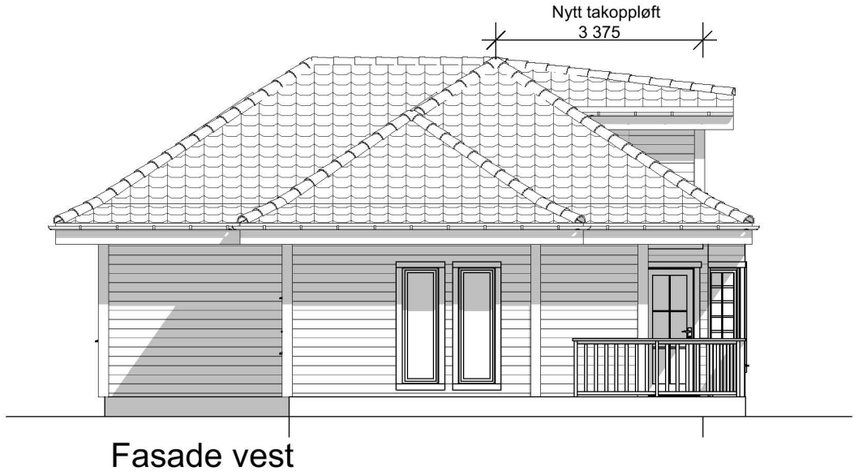
Ramm Dak Arkitekt- og tegnetjenester



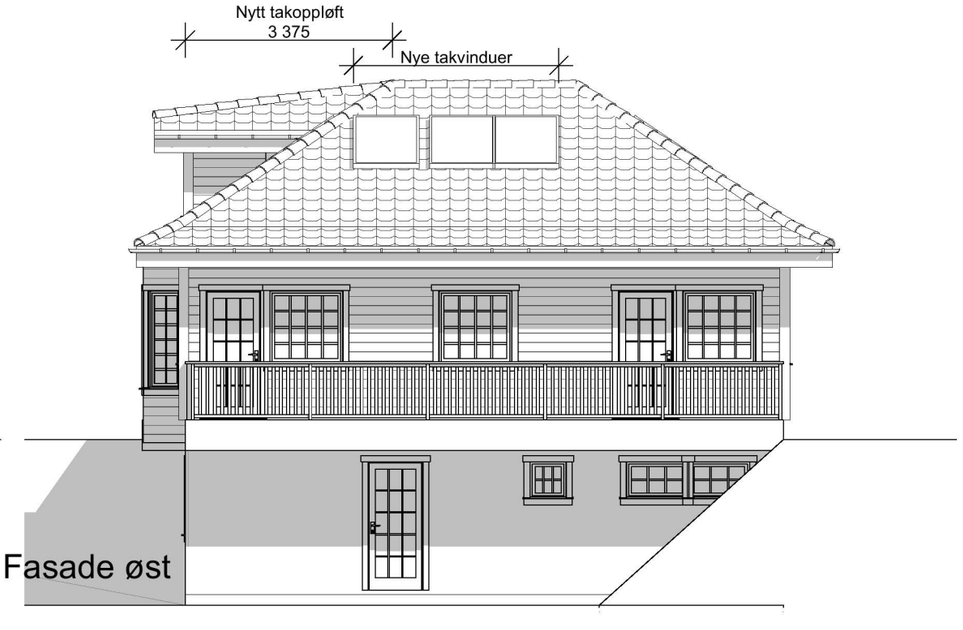
Fasade syd



Fasade nord



Fasade vest



Fasade øst

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Byggherre:
Lise og Alexander Gjestvang

Byggadresse:
Skarphagaveien 70

Gnr.13 / Bnr.106, Færder kommune

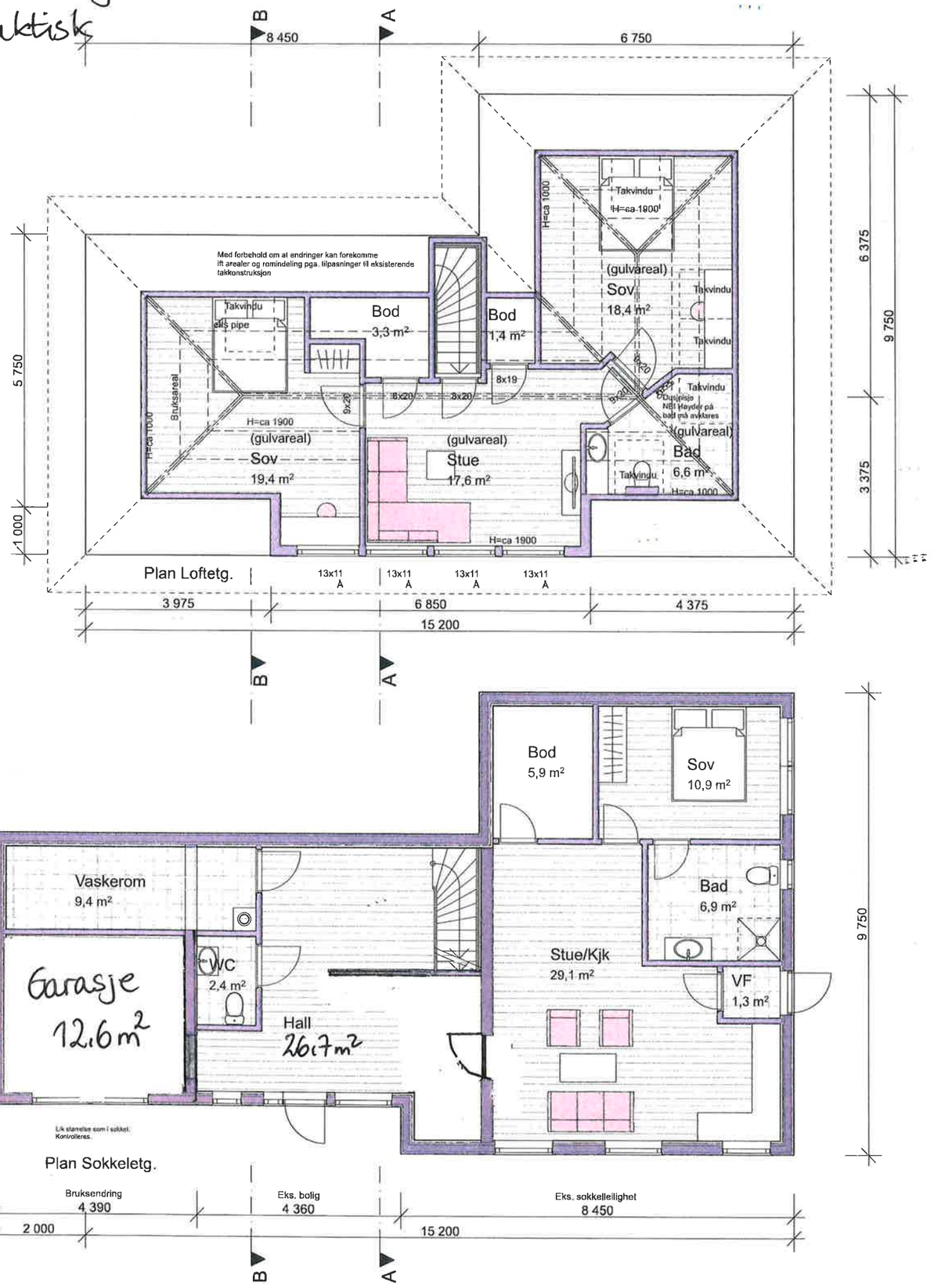
Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
2132	**Byggemelding**	11.01.22

Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Fasade ØVNS	A40-01	A3:1:100
		Sign: PR

Bygningsfirma RUNE W JOHANSEN
Telefon: 906 91 311
E-post: rune@rwj-bygg.no

Ramm Dak Arkitekt- og tegnetjenester
M: 90 87 01 10 I E: petter@rammdak.no

Ny plan sokkeletasje
Rendert iht. faktisk
valgt losning



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Byggherre:
Lise og Alexander Gjestvang

Byggadresse:
Skarphagaveien 70

Gnr.13 / Bnr.106, Færder kommune

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
2132	Byggemelding	21.01.23

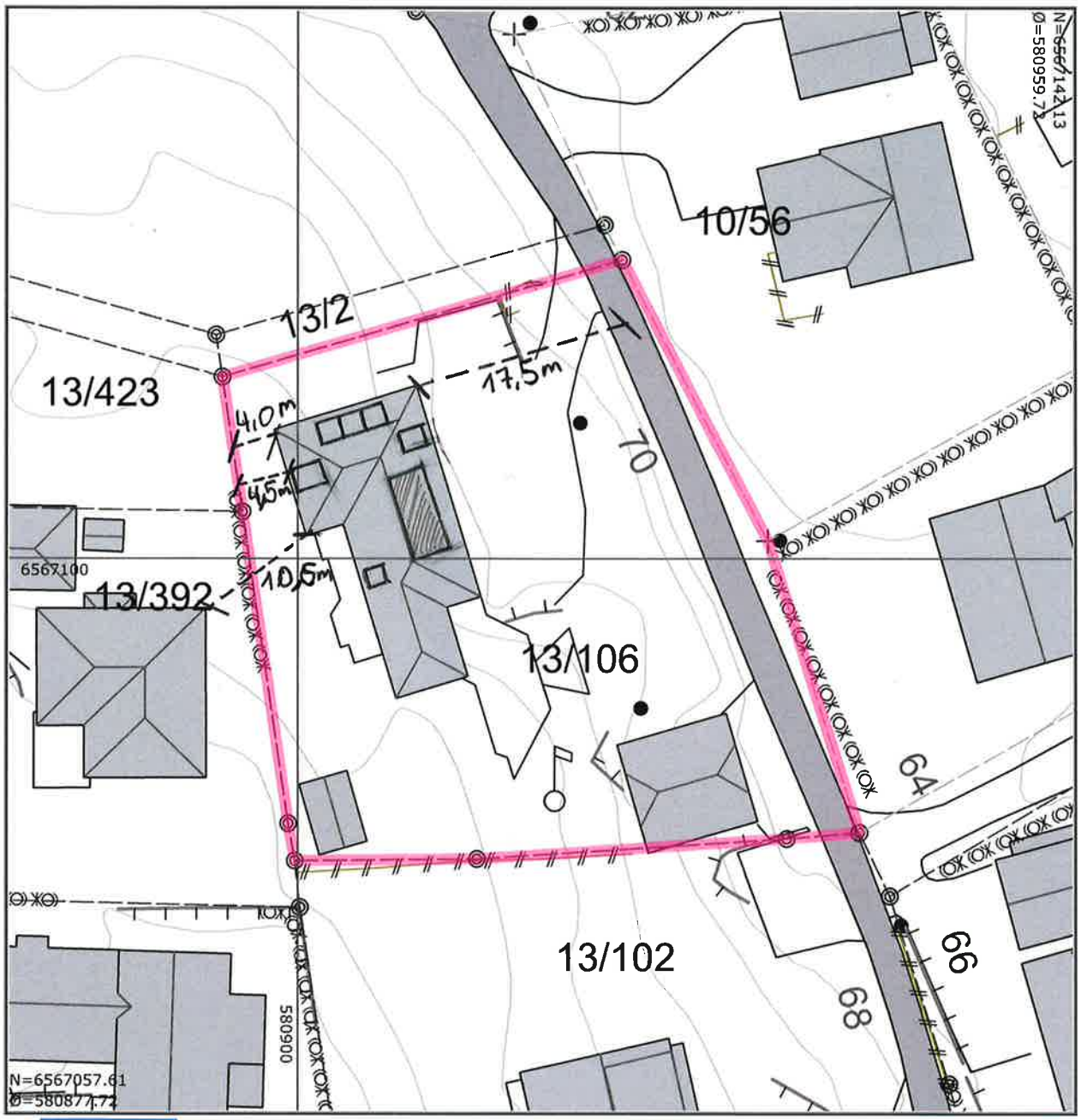
Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Plan Sokkeletg. og Loftetg	A20-01	A3:1:100

Sign: PR

Bygningsfirma RUNE W JOHANSEN
Telefon: 905 91 311
E-post: rune@rwj-bygg.no

Ramm Dak Arkitekt- og tegnetjenester
M: 90 87 01 10 | E: petter@rammdak.no

FORENKLET SITUASJONSKART



©FÆRDER KOMMUNE

Adresse: Skarphagaveien 70, 3120 NØTTERØY

Dato: 10/12-2021

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/106/0/0

UTM32 Euref89

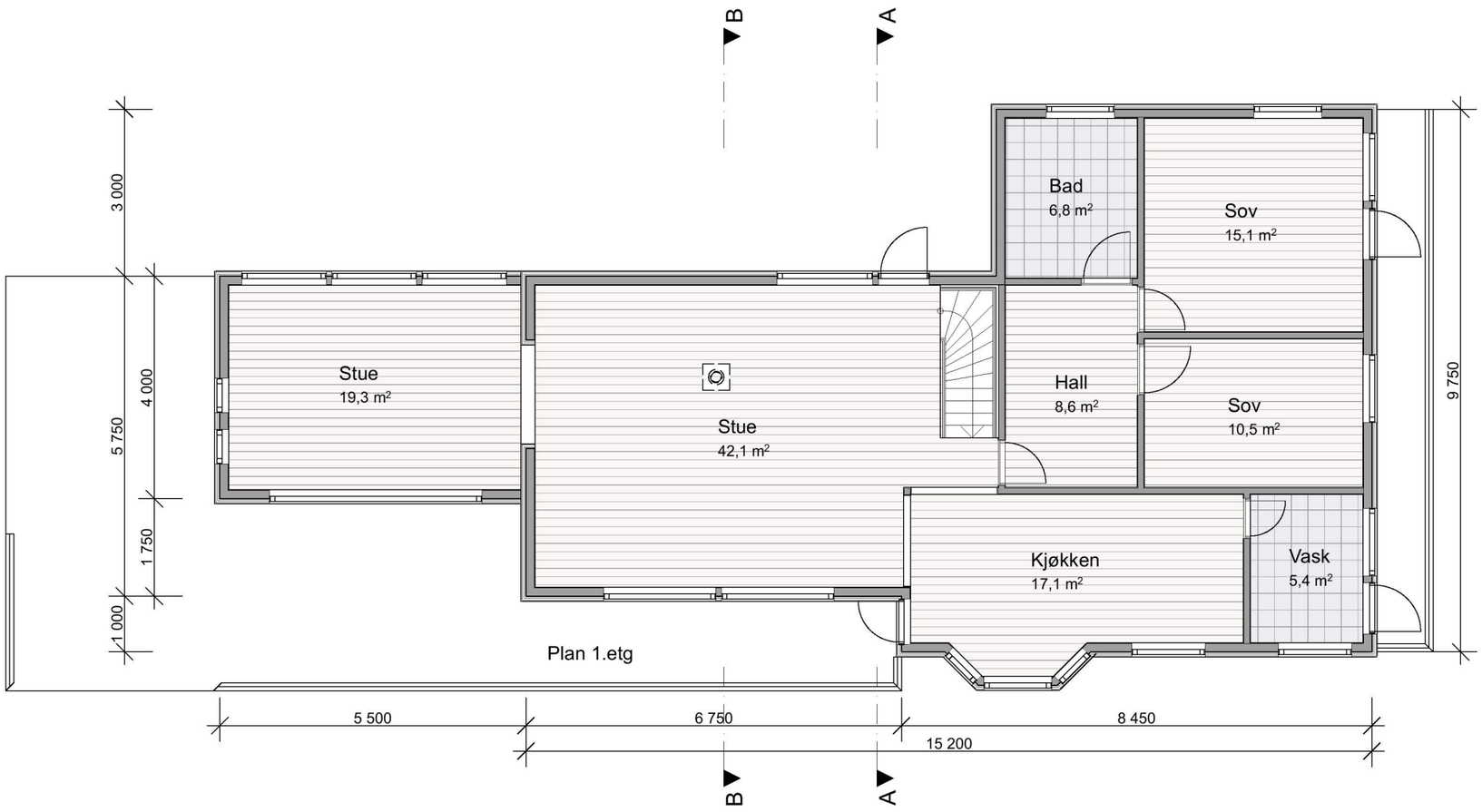
N

Målestokk 1:500

Tegnforklaring:

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

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



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Byggherre:
Lise og Alexander Gjestvang

Byggadresse:
Skarphagaveien 70

Gnr.13 / Bnr.106, Færder kommune

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
2132	**Byggemelding**	11.01.22

Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Plan 1.etg	A20-02	A3:1:100

Sign: PR

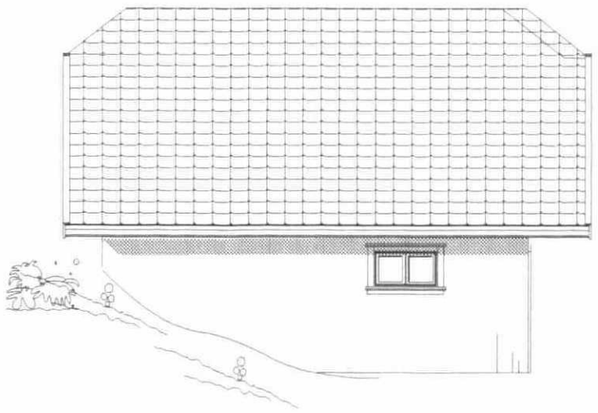
Bygningsfirma RUNE W JOHANSEN
Telefon: 906 91 311
E-post: rune@rwj-bygg.no

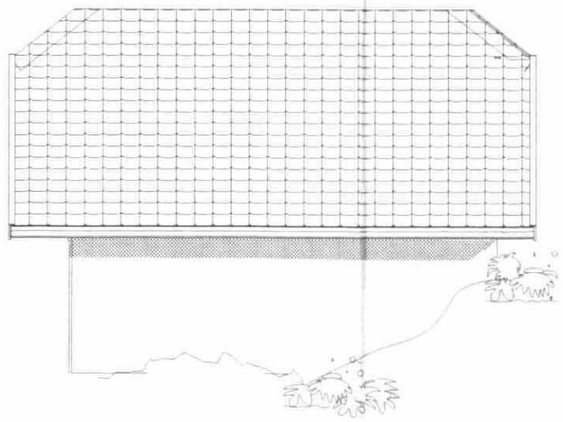
Ramm Dak Arkitekt- og tegnetjenester
M: 90 87 01 10 I E: petter@rammdak.no

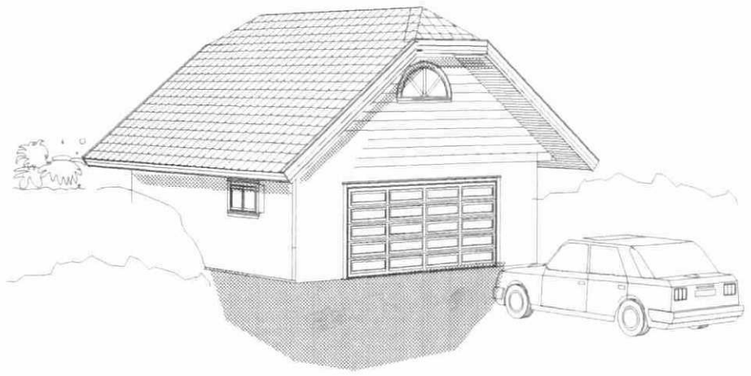












D192/97

REV. 14.05.97 (VEDR. TAKVINKEL)

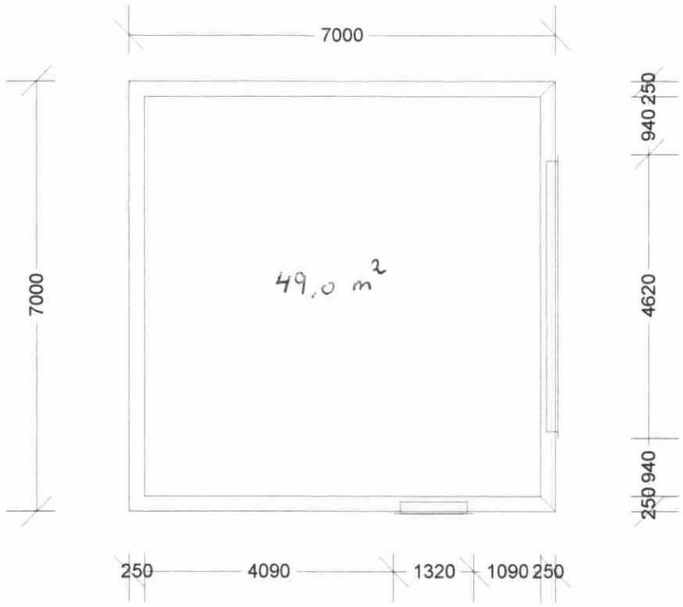
JONNY OG LISS WADEL

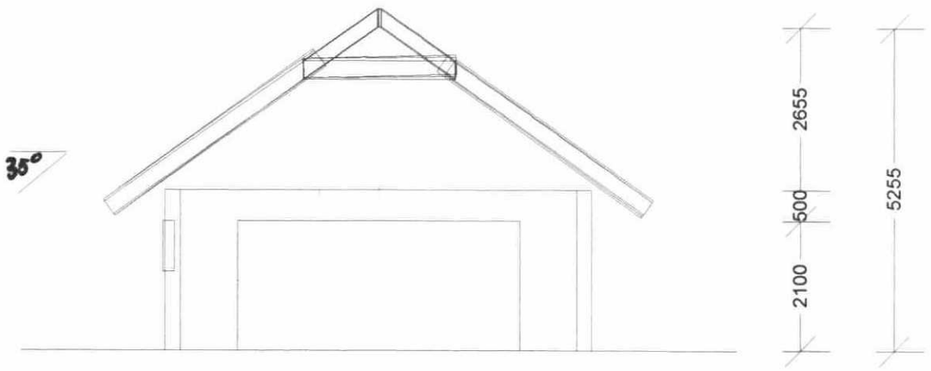
GARASJE 1: 100

BYGG-CONSULT A/S
KONSULENT OG
BYGGMESTERFORRETNING
PLANLEGGING - TEGNINGER - UTFØRELSE
Postboks 66 - 3133 Duken

1606100009NO1267195

D192/97





REV. 14.05.97 (VEDR. TAKVINKEL)

JONNY OG LISS WADEL

GARASJE 1:100

BYGG-CONSULT A/S
KONSULENT OG
BYGGMESTERFORRETNING
PLANLEGGING – TEGNINGER – UTFØRELSE
Postboks 66 – 3133 Duken

1606100009NO1267196

BYGGESAKS OG OPPMÅLINGSEKSJONEN
NOTITERT I KOMMUNE
INNK.DATO:
SAK.NR.: 3192/97

1. - 1000

1. vei = 3 mm (= 4 mm)
2. = 4 m
3. = 1 m
= grense

12/1
20.8
67
22.5
22.6
23.5
3101
23.5
22.4
Skarphagaveien
54
10/5
21.8
56
10/50
Pp 3102
23.4
13/56
23.1
25
58
24.2
13/3
10/56
Pp 3103
13/392
17
23.4
25.7
60
13/106
14/162
14/173
13/351
62
22.5
14/184
28.1
13/102
64
13/399
15
30.8
14/263
22.5
66
75
14/80
22.1
13/1
23.1
14/171,205
22.7
13/101
74
22.9
13/70
11
8
9
13/126
14/195
79
81
Pp 3104
101
29.4
31.1
33.2
24.3
23.2
13/93
32.5
13/219
83
23.6
14/194
29.5
13/119
31.3
13/125
85
22.9
76
6
7

10.2.97 F7
H.M

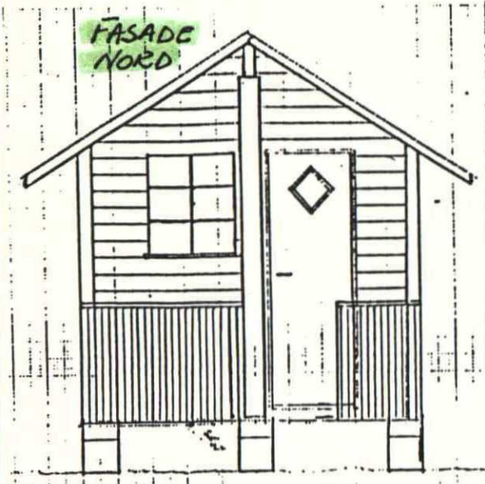
KOPIERING/DIGITALISERING ER KUN TILLAT

LISS og JOHNNY WADEN
SKARPHAGAVN. 60 g. br.nr. 13/106
3120 Tønsberg

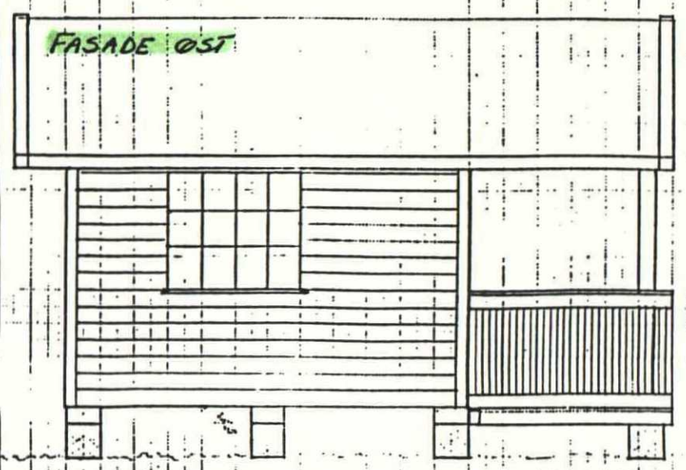
LEKESTUE

JOHNNY WADEL SKARPHAGAVEIEN 60

FASADE NORD

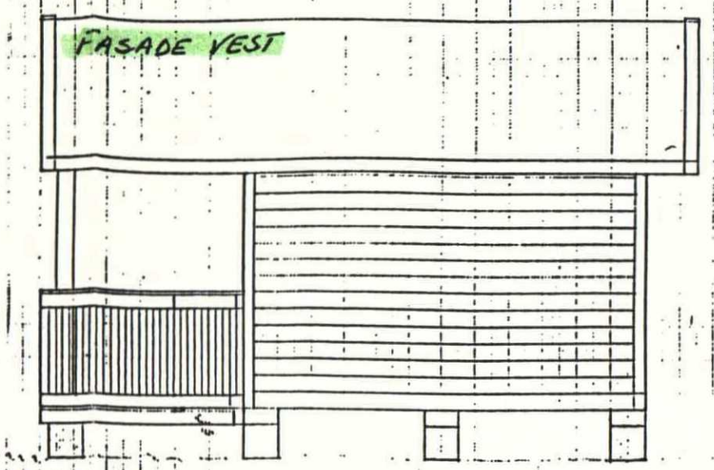


FASADE ØST



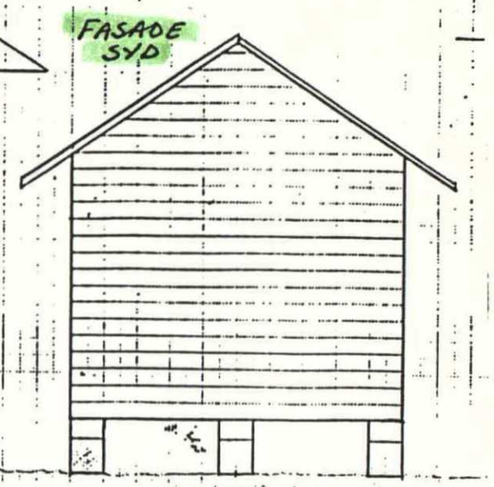
VEST

FASADE VEST

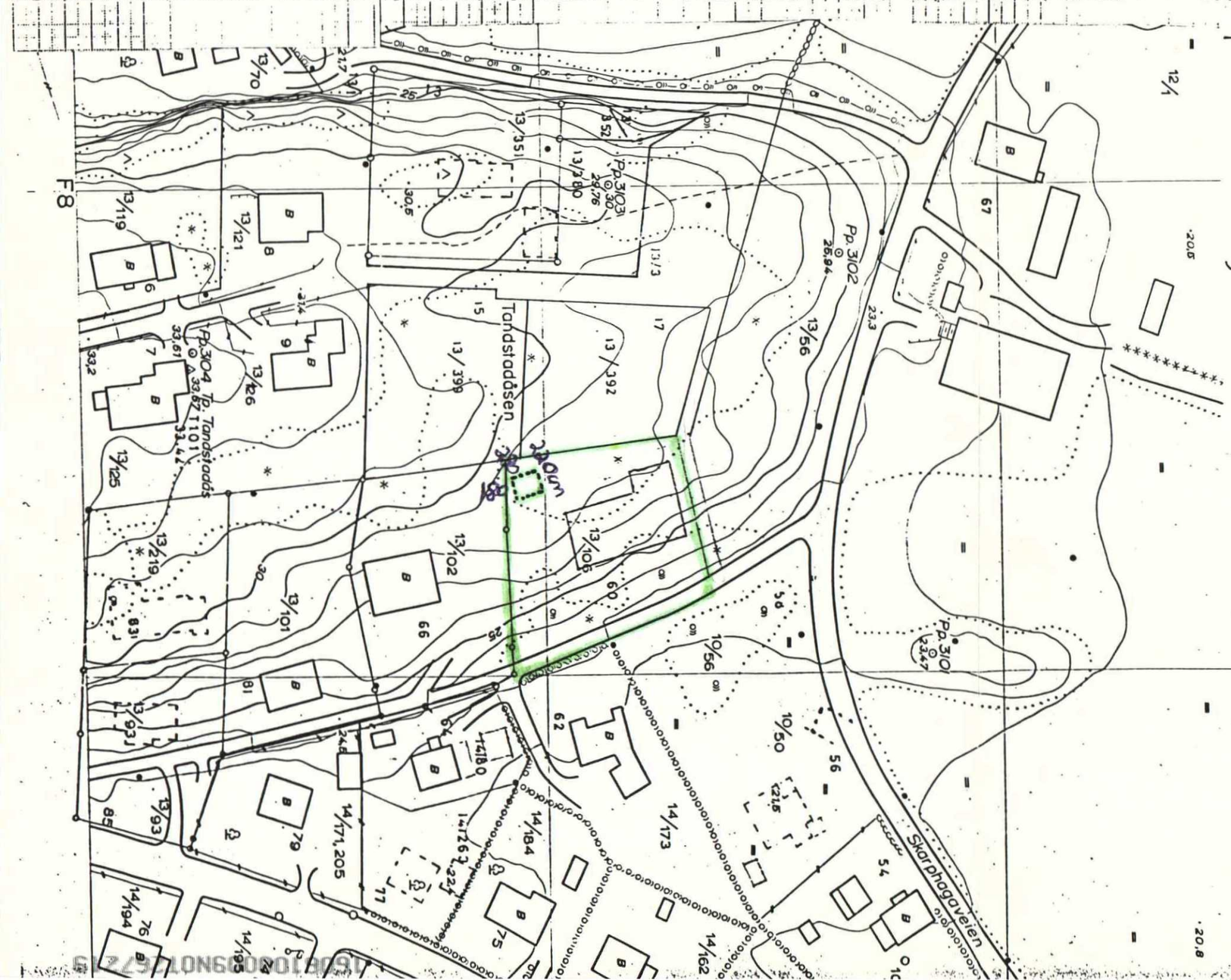


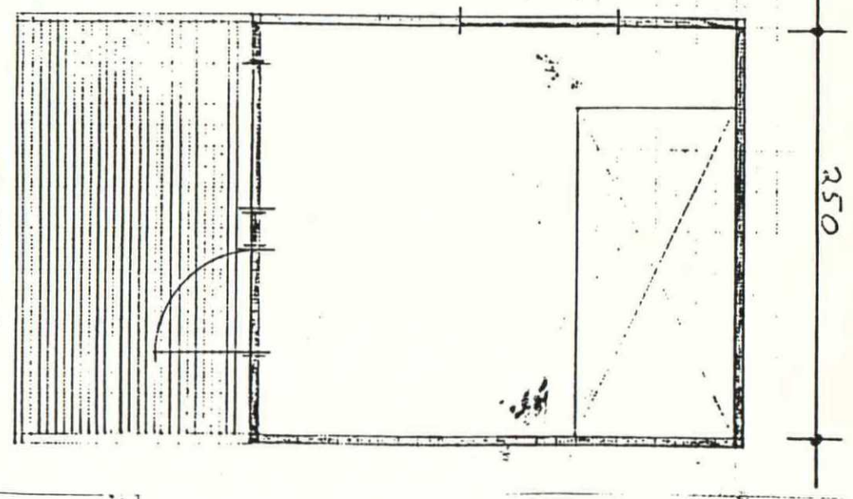
34°

FASADE SYD



150 300





VI HAR INGEN INNVENDINGER MOT AT LEKESTUE BLIR OPPSATT SOM ANVIST PÅ KARTET.

13/56 Sig. Tomstad 15/8-90.

10/56 Rolf Stokke

14/173 Marit Haraldsen

13/102 E. Andersen

13/392 Tor Inger Gyllenhammer

13/399 Tonia Gyllenhammer Solveig Gyllenhammer

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Skarphagaveien 70, 3120 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 13, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2056 **Referansenummer:** XL2094

Autorisert foretak: Vedvik Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på http://www.vedvik-taksering.no

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik
Uavhengig Takstingeniør
post@vedvik-taksering.no
948 60 545

VEDVIK TAKSERING

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1985 som går over tre plan. Det er gjennomført flere oppgraderinger og vedlikeholdstiltak i nyere tid. Senest med innredning av loft og div. oppussing i 2022.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med glasert teglstein. Vinduer i tre med 3- og 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Det er fliser og laminat på gulvene.
Det er tapet, panelplater og trepanel på vegger.
Det er trepanel, mdf-panel og malte plater i himlinger.

VÅTROM Gå til side

BAD - LOFT
Badet er fra 2022 og inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD - 1. ETG
Badet er fra år 2000 og inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Flis på vegg og panel på innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD - U.ETG
Badet er fra 2011 og inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Flis på vegg og malt innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

VASKEROM
Vaskerommet er fra 2012 inneholder har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Flis på vegg og malt innvendig tak. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra 2012 med slette trefiberfronter og benkeplate av stein. Integrert kjølehjørne, kaffemaskin, microbølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Veggmontert ventilator i overskap med utlufting i yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har fliser på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling. Rommet inneholder toalett og servant. Pusset opp med nye plater i 2018 og toalett fra 2016. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i kobber og plast (rør-i-rør). Avløpsrør av plast.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i garderobe. Det er også et skap ved ytterdør mot nord.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

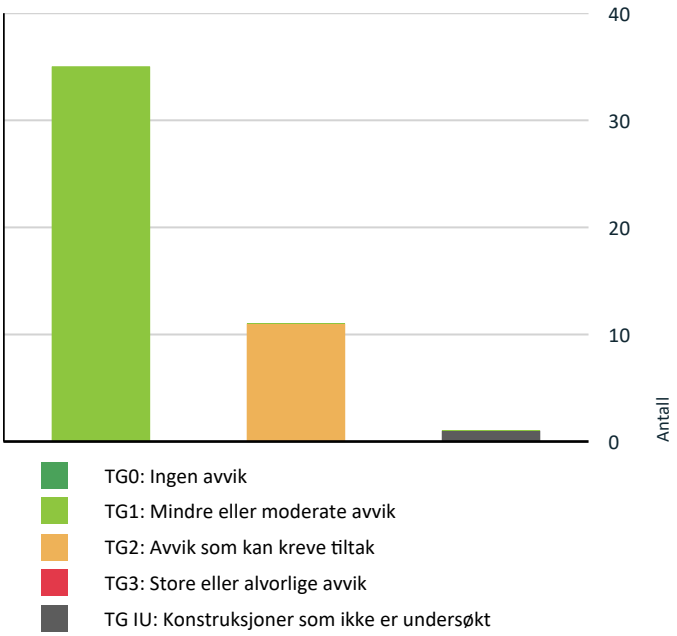
Enebolig

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

Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Tilbygg / modernisering		
2009	Tilbygg	Tilbygget stue mot syd.
2022	Loft	Innredet loft og bygget oppløft.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert teglstein fra 2010. På tilbygg er tekkingen fra 2009.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel. Kledningen er fra byggeår og fremstår med normal elde/værslitasje. Det er ikke synlig luftspalte i underkant av kledningen, men utførelsen er gjort etter datidens standard.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av sperrer i tre. I 2022 ble loftet innredet og det ble bygget ett oppløft. Konstruksjonen er inspisert via luker mot knekott.

TG 2 Vinduer

Loftet har vinduer i tre med 3-lags glass og «Velux» takvinduer med 2-lags glass. Disse er fra 2022.

Det er vinduer i tre med 2-lags glass fra 2012 i kjøkken, og 2 stk i stuen fra 2020. Vinduer i tilbygg fra 2009.

Soverom og bad i 1. etasje har vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 gjelder vinduer fra byggeår med generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke noe umiddeblart behov enda.

TG 2 Dører

Ytterdører og terrassedører i tre med 2-lags glass.
Inngangsdørene er fra 2019.
Terrassedør i kjøkken er fra 2012.
Foldedør i tilbygg fra 2009.
Terrassedør mot vest fra 2020.
Terrassedør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist sprekk i glass på foldedør.

- Terrassedør fra byggeår har utvendig værslitasje, samt flassende maling. Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utskifting av glass på foldedør.
- Terrassedør fra byggeår bør skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Terrasse mot øst fra 2009 oppført i trekonstruksjoner over fundamentering på fjell, samt 2 søyler som står på belegningsstein.
Terrasse mot syd fra 2017 i trekonstruksjon på fjell.
Balkong mot nord fra byggeår i trekonstruksjon som er utkraget fra bygningskropp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasse mot øst har enkelte bord med råte som bør skiftes. Det er også noen bjelker med råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassebord og bjelker med råte bør skiftes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er fliser og laminat på gulvene.
Det er tapet, panelplater og trepanel på vegger.
Det er trepanel, mdf-panel og malte plater i himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmåling med nivelleringslaser i følgende rom:
1. Loftstue - Totalt avvik på inntil 20mm

2. Soverom (loft) - Totalt avvik på inntil 17mm
3. Gang (1. etg) - Totalt avvik på inntil 19mm

Målte skjevheter vurderes å være normalt for bygningens opprinnelige alder, men ihht NS3600 må det settes TG2 når totalt avvik er over 15mm.

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

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

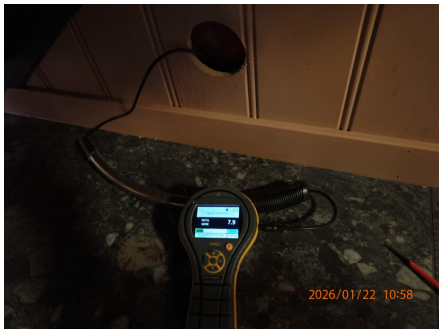
TG 1 Pipe og ildsted

Tilbygg har stålpipe og lukket ildsted.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har vegger mot terreng som er utforet og plateslått. Hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Malte trapper av tre med laminat i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører med profilerte og slette overflater.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har skråhimling og takvindu i "våtsone" som etter dagens krav skal ha membran.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utifra påvist tilstand er det ikke et umiddelbart behov for utbedring, men vær oppmerksom ved bruk.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnisje med fall og oppkant under dørterskel på 15mm.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og panel på innvendig tak.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, men det er en oppkant under dørterksel på 2,5 cm. Bade- og dusjvannet ledes rett i sluk under kabinett.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om badet ikke har tilstrekkelig fall, vil bruksvann ledes direkte til sluk fra dusjkabinett. Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjøre tiltak før badet eventuelt skal oppgraderes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 8mm fall fra dør til sluk + oppkant under dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt, da rommets våtsone kun er gulv som består av betongplate mot grunn.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har ca 5mm fall fra dør til sluk, og det er en flisoppkant under dørterksel på 7 cm. Dusjvannet ledes rett i sluk fra kabinett.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om badet ikke har tilstrekkelig fall, vil bruksvann ledes direkte til sluk fra dusjkabinett. Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjøre tiltak før badet eventuelt skal oppgraderes.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 **Fukt i tilligende konstruksjoner**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning fra 2012 med slette trefiberfronter og benkeplate av stein. Integrert kjølehjørne, kaffemaskin, microbølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Veggmontert ventilator i overskap med utlufting i yttervegg.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom har fliser på gulv, baderomsplater på vegg og malte plater i himling. Rommet inneholder toalett og servant. Pusset opp med nye plater i 2018 og toalett fra 2016. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Synlige vannrør i kobber og plast (rør-i-rør). Alle rom med vanninstallasjoner er av nyere dato, og tilhørende vannrør er da skiftet. Det kan ikke utelukkes at noen skjulte rør i konstruksjonen er fra byggeår, men det foreligger ingen opplysning om dette.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast. Alle rom med avløp er av nyere dato, og tilhørende vannrør er da skiftet. Det kan ikke utelukkes at noen skjulte rør i konstruksjonen er fra byggeår, men det foreligger ingen opplysning om dette.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen har luft/luft varmepumpe med innedeler på loft og i 1. etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har to varmtvannstanker på ca 200 liter. En er fra 2012 og en fra 2022.

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.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i garderobe. Det er også et skap ved ytterdør mot nord.

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.
   Anlegget er ikke totalrehabilitert etter byggeår, men det er foretatt div. oppgraderinger igjennom årene.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger div. samsvarserklæringer i boligmappa. Fordi boligen har hatt flere eiere, er det vanskelig å kartlegge alle el-arbeider med krav om samsvarserklæring. Det kan derfor ikke utelukkes at det er foretatt andre arbeider/oppgraderinger som ikke er dokumentert med samsvarserklæring selv om det er krav.

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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?
   Nei

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?
    Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår hvor antatt utførelse er grunmursplast, drensrør og drenerende masser rundt bygget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker og såleblokk under grunnmur av blokker.

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

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.

TRAPPER:
- Det er for store åpninger mellom spiler ift. dagens krav.

TERRASSER:
- Rekkverkshøyde er 90cm, som er for lavt ift. dagens krav.

Tilstandsrapport

UTVENDIGE TRAPPER
- Rekkverk på trapp mot vest har for store åpninger ift. dagens krav.

ANNET
- Boligen er oppført før det ble krav om radonsperre, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger.
- Soverom i underetasjen har vinduer som ikke er godkjent rømningsvei. Med bakgrunn i kommunal godkjenning, må det allikevel antas at etasjen er dekket med tilstrekkelig rømningsveier og at dagslyskravet er ivaretatt.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår fra ambita.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Det er observert svertesopp i himling som antagelig skyldes høy luftfuktighet, som bør behandles. Bygningen har ellers normalt vedlikeholdsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

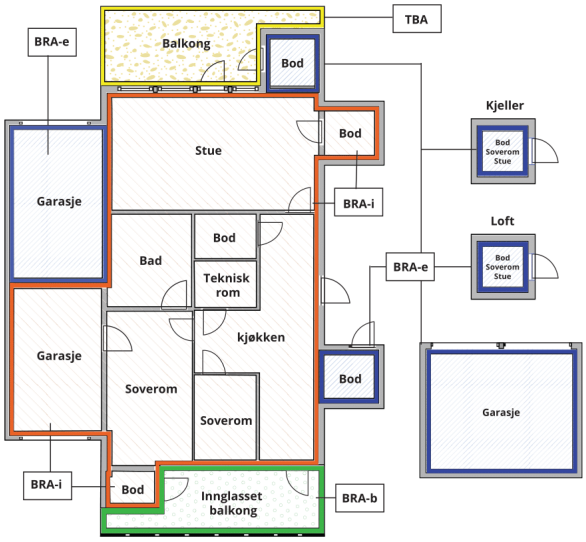
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loft	42			42	
1. etasje	128			128	
Sokkeletasje	100	8		108	
SUM	**270**	**8**			
SUM BRA	**278**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom 1, soverom 2, bad, bod 2		
1. etasje	Stue 1, stue 2, gang, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2		
Sokkeletasje	Hall, soverom, toalettrom, vaskerom, garderobe, bod, bad, hobbyrom/trimrom	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		7		7	
1. etasje		41		41	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Innredet loft	
1. etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	263	15
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Alexander Tinglum Gjestvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	13	106	0	0	1641.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skarphagaveien 70

Hjemmelshaver
Gjestvang Alexander Tinglum, Gjestvang Lise Mari

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XL2094

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon