NORDVIK

Petterødveien 44G

3 soverom | 120 kvm | Enebolig



Velkommen til

Petterødveien 44G

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
25 Om boligen
35 Nabolagsprofil
36 Tilstandsrapport
47 Egenerklæringsskjema
51 Andre vedlegg
73 Kontaktinfo
76 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79 Forbrukerinformasjon om budgivning
80 Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026









Nøkkelinformasjon

Skallestad - Innholdsrik familiebolig | Beliggende i en enden av fredelig blindvei | 3 romslige soverom!

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**106 380,-**
Totalpris	**4 306 380,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Petterødveien 44G!

En innholdsrik og hyggelig enebolig beliggende stille og barnevennlig til innerst i blindvei. Her har man lekeplass og trivelige naboer i området.

Boligen ble oppført i 2006, og har en praktisk og fin planløsning over to etasjer, med store og gode rom. Inneholder:
1. etasje: romslig entre med tilknytning til bad, en stor stue i delvis åpen til kjøkkenet. Her er det god plass til både langt spisebord og sofa, og det er utgang til en usjenert og solrik uteplass.
2. etasje: 3 gode soverom, et flislagt bad og en praktisk bod.

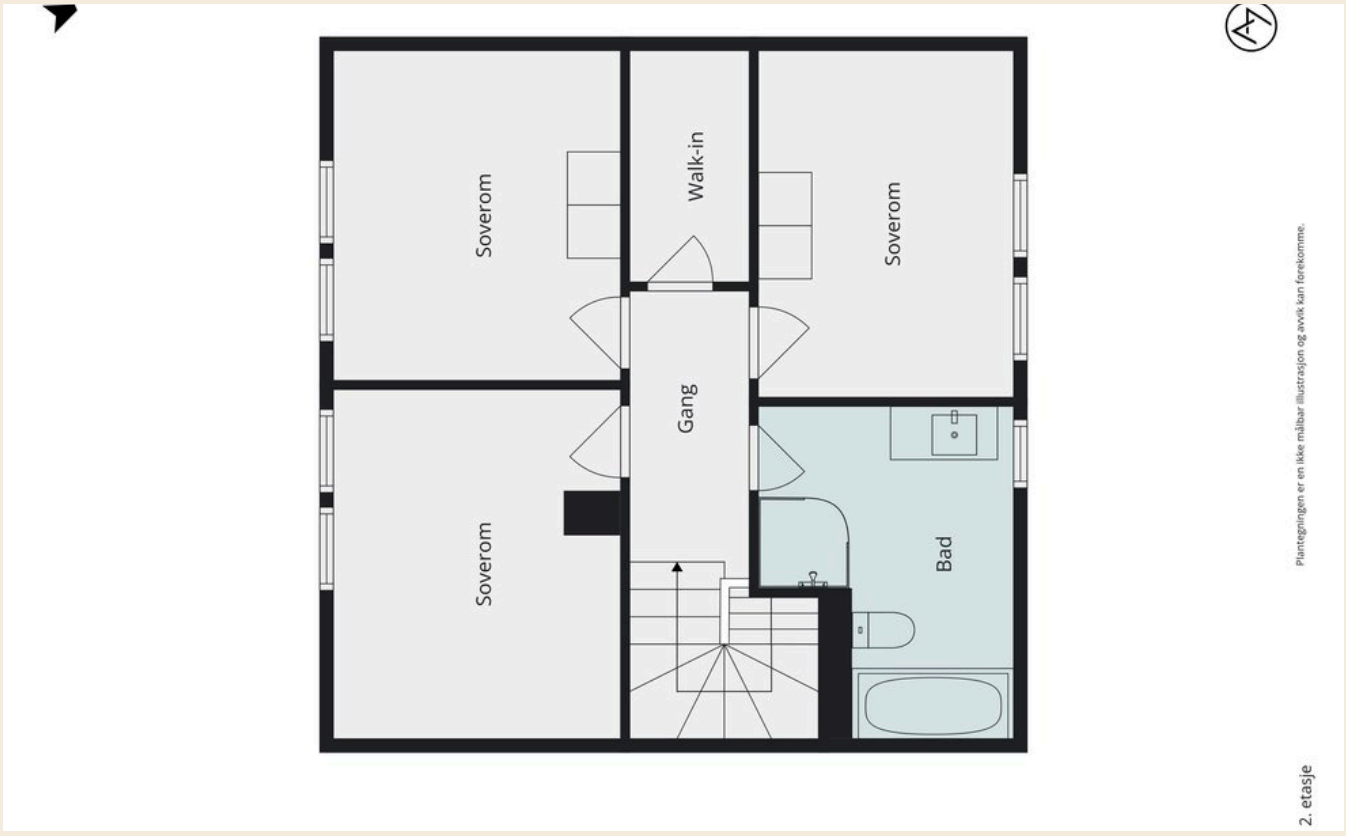
Usjenert og fin hage, samt garasje i tilknytning til boilgen.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 85 kvm





2. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm
















LEGRINO




































Til salgs


44G


44c









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0088/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Petterødveien 44G, 3138 SKALLESTAD
Gnr 46, bnr 349 (ideell andel 1/1) / Gnr 46, bnr 353 (ideell andel 1/10) i Færder kommune

Selgere
Sarah Elise Borge
Christian Lensberg
Hannah-Iren Laksekjøn Borge

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
105 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 306 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 326 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 144 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Vindfang, bad/wc/vaskerom, hall m/trapp, stue/kjøkken
BRA-e: 24 kvm. Bod (utv), garasje
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 48 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Trapperom/gang, 3 soverom, bad/wc, bod
Total BRA: 59 kvm.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Entre, bad, gang, kjøkken, spisestue, stue, bod og garasje
2. etasje: 3 Soverom, gang, bodrom og bad.

Standard
Velkommen til Petterødveien 44G!

En innholdsrik og hyggelig enebolig beliggende stille og barnevennlig til innerst i blindvei. Her har man lekeplass og trivelige naboer i området. Boligen ble oppført i 2006, og har en praktisk og fin planløsning over to etasjer, med store og gode rom. Inneholder:

Stuen
Med rikelig med plass til møblering, kan du la kreativiteten flyte fritt og skape et rom som passer dine behov og ønsker. De store vinduene fyller rommet med naturlig lys, og dette gir en lys og god atmosfære. Peisovn varmer opp dette rommet på kalde høst - og vinterdager.

Når været tillater det, kan du enkelt flytte deg utendørs, takket være den store uteplassen som er tilgjengelig fra stuen. Her er det også god plass til både sittegruppe og spisebord i usjenerte omgivelser.

Kjøkken
Når du går inn i dette velholdte kjøkkenet, vil du straks legge merke til den imponerende mengden skap- og benkeplass som tilbys. Det er integrerte hvitevarer som medfølger salget. Den åpne planløsningen mellom kjøkkenet og spisestuen skaper en følelse av romslighet og gjør det enkelt å sosialisere seg mens du forbereder og nyter måltidene. Dette er det ideelle stedet for familiebrunsjer, intime middager og underholdende sammenkomster.

Soverom
Hvert av de tre soverommene er romslige og velutstyrte, med god plass til både seng, nattbord og klesskap. Her kan du skape ditt eget personlige fristed, hvor du kan trekke deg tilbake og nyte fred og ro etter en lang dag.

Badet
Boligen har et bad/vaskerom i første etasje og et bad i andre etasje – badet i første etasje har opplegg for vaskemaskin. Badet i 2. etasje har fliser på vegg og gulver, og er inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, badekar.

Entré
Her vil du finne rikelig med plass til oppheng av yttertøy, slik at du kan holde orden og organisasjon i hverdagen.

Boligen har en praktisk bod ved inngangspartiet, samt garasje integrert i tilknytning til boligen for enkel og komfortabel adkomst.

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

Velkommen!

Parkering
En garasjeplass inkludert i boligen. Ellers plass til tre biler i innkjørsel.

Modernisering og påkostninger
-Vegger i stue/kjøkken og gang/trappegang er malt i februar 2026.
-Bad 1 etasje: Nye våtromsplater på vegger og ny baderomsinnredning på bad i mai 2026.
-Bad 2 etasje: Nye baderomsmøbler og nytt toalett. "Nytt" ubrukt dusjkabinett, aldri vært montert tidligere. Ny inspeksjonsluke til badekar i mai 2026.
-Nye taklamper på alle soverom og bod i 2 etasje, samt bad 1. etasje.
-Ny terrassedør montert høsten 2025.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Dette er et dødsbo og selgerne er arvinger og har således ikke god eller nærmere ingen kunnskap om boligen.
- Bad 1. etasje: Det er montert nye godkjente våtromsplater på vegger, som er utført av faglært tømrer på egeninnsats. Nye baderomsmøbler er montert på egeninnsats. montering og kobling av vvs skal gjøres av faglært.
- Bad 2 etasje: Det er montert baderomsmøbler på egeninnsats av faglært tømrer. Montering og kobling av vvs gjøres av faglært ila. mai.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

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

Enebolig med garasje oppført i tre over grunnmur/støpt betong i 2006. Boligen er oppført i halvannen etasje samt loft. Utvendig bod og garasje i tilknytning til boligen. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende vindfang. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er opprinnelig fra byggeår/2006 men rekvirent opplyser at det har blitt montert baderomsplater på veggene i 2026. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende gang/trapperom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er opprinnelig fra byggeår/2006. Bør påregnes diverse utvendig vedlikehold.

Rekvirent opplyser om følgende:
- har vært lekkasje muligens i tilknytning til kjøkken.
- utført diverse arbeider ved egeninnsats/dugnad.

Arbeider ved egeninnsats/dugnad innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Utvendig
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer i tre. Utenpåliggende sprosser.

Bygningen har malt hovedytterdør (fra 2006) og malt balkongdør i tre (fra 2025). Terrasseplatting i tre. Utvendig bod.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. steder. Ventilering via luftespalte i vinduer, ventiler i vegg. Varmtvannsbereder på 200 l. Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Tomteforhold
Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering. Grunnmur i betong. Tilnærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører - 1
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1
- Innvendig > Innvendige dører
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Pipe og ildsted

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart. Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for
radon i henhold til NGU aktsomhetskart. Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Innbo og løsøre
Medfølger: Stekeovn/komfyr, oppvaskmaskin.
Medfølger ikke: Vaskemaskin og kjøleskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad 1. etasje og 2. etasje
- Vedovn i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3000-4000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 323,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann
- Avløp
- Renovasjon
- Feiing

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring. Usikker på kostnad
- TV/fiber - usikker på kostnad.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 460 379,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 841 515,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 69410985

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er tilknyttet Telenor som leverandør av bredbånd/fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 290 kvm (Eiertomt)
Foran inngangspartiet er tomten steinsatt med belegningsstein. Til dels hekk rundt store deler av tomten og bed med beplantning. Bak huset er det en hyggelig uteplass med terrassegulv. Boligen ligger innerst i rolig blindgate. Matrikkelbrev fra Færder er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelbrevet viser sikre eiendomsgrenser.

I tillegg til tomten huset står på så følger det med 1/10 av en felles lekeplass i gaten - denne tomten grenser til boligen. Det driftes av dugnadsarbeid på denne lekeplassen, og naboene har etter beste evne forsøkt å ha gressklipping på rullering. Tomten med gbnr. 46/353 er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et meget barnevennlig og trafikkstille boligområde ved Skallestad, sentralt på Nøtterøy. Et ypperlige sted for barnefamilier som vil bo trygt og godt.

Området byr bl.a. på en rekke friarealer. Det er også kort vei til Bjerkøysundet og Færder skjærgården. Arås båthavn og Knarberg båthavn ligger innen kort avstand. Det også kort gangavstand til flere badeplasser i nærmiljøet som bl.a. Ulvøtangen som er en av de mest populære badestrender i området. Ønsker man å gå tur så er det flere flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren.

Kort vei til Hårkollen idrettshall og gangavstand til en av øyas nyere barneskoler (Oserød barneskole) hvor det er trygg skolevei på interne gater i området. Det er også gangavstand til områdets barnehager.

Gangavstand til Meny-dagligvareforretning på Skallestad.

Det er ca. 8 km til Tønsberg sentrum, og det er sykkel- og gangvei helt inn fra man kommer ned på Berganveien og inn til sentrum. Ca. 6 km til Teie torg som byr på det

meste av sentrumsfunksjoner inkludert Vinmonopol, bank, restauranter m.m. Bussholdeplass med avganger til nevnte områder innen 2-3 minutters gange.

Til Borgheim er det ca. 4 km med flere sentrumsfunksjoner, ungdomsskole samt videregående skole, golfbane og restauranter.
E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felts vei på hele stekningen, noe som gjør at kjøreturen fra eiendommen til Oslo gjøres unna på en drøye time. Til Torp flyplass med daglige avganger til en rekke Europeiske byer er det ca. 25-30 minutter med bil.

Se også vedlagte kart og nabolagsprofil.

Bebyggelse
Området består av for det meste av lavtbyggende eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. Det kun ca. 7 minutters gange til nærmeste bussholdeplass, med direkte bussrute til både Teie og Tønsberg sentrum. Fra Tønsberg stasjon finner du hyppige togforbindelser både mot Oslo og Skien.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Oserød skolekrets

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.05.2026.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan for "Del av gbnr. 46/12-Petterdveien" datert 24.04.2002 med planid: 3911 127-E1 Eiendommen er avsatt til boliger, felles lekeareal, kjørevei. En mindre del av eiendommen omfattes av reguleringsplanen Hårkollen II (plan-id 3911 132, vedtatt 18.04.1975), hvor arealet er regulert til boligformål.

I kommuneplanens arealdel datert 06.09.2023 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende, Andre sikringssoner, Strandlinje vassdrag, og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Færder kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/46/349:
12.11.2003 - Dokumentnr: 16136 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:12.

01.01.2018 - Dokumentnr: 243505 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0722 Gnr:46 Bnr:349.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1790048 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0729 Gnr:46 Bnr:349.

01.01.2024 - Dokumentnr: 477459 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3811 Gnr:46 Bnr:349.

27.05.2026 - Dokumentnr: 578356 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS, Org.nr: 814 449 912. Elektronisk innsendt

12.11.2003 - Dokumentnr: 16140 - Registrering av grunn.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3911 Gnr:46 Bnr:12.

01.01.2018 - Dokumentnr: 25896 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0722 Gnr:46 Bnr:353

01.01.2020 - Dokumentnr: 1913796 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0729 Gnr:46 Bnr:353.

01.01.2024 - Dokumentnr: 477477 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3811 Gnr:46 Bnr:353.

3911/46/353:
12.11.2003 - Dokumentnr: 16136 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:12.

01.01.2018 - Dokumentnr: 243505 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0722 Gnr:46 Bnr:349.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1790048 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0729 Gnr:46 Bnr:349.

01.01.2024 - Dokumentnr: 477459 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3811 Gnr:46 Bnr:349.

27.05.2026 - Dokumentnr: 578356 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS, Org.nr: 814 449 912. Elektronisk innsendt

12.11.2003 - Dokumentnr: 16140 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:12.

01.01.2018 - Dokumentnr: 25896 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0722 Gnr:46 Bnr:353.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1913796 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0729 Gnr:46 Bnr:353.

01.01.2024 - Dokumentnr: 477477 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3811 Gnr:46 Bnr:353

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 46/12 i Færder kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Vestfold interkommunale brannvesen IKS har varslet tilsyn flere ganger, men det har ikke vært noen tilstedet da tilsynet skulle gjennomføres. Kjøper påtar seg ansvaret og risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp. Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:
· Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
· Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
· Slamavskiller i bruk.
· Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
· Takvann ledes til kommunal ledning.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgaver, digital markedsføring, m.m. kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Stor fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels- video kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 127 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

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

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Petterødveien 44G

Nabolaget Oterbekk - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Oserød skole (1-7 kl.) 348 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Torød skole (1-7 kl.) 124 elever, 8 klasser	22 min 2 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl... 471 elever, 37 klasser	9 min 5.3 km
Borgheim ungdomsskole	9 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	14 min 8.4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	9 min 5.3 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min 8.6 km

Offentlig transport

Petterødveien Linje 112, 113B, N113	7 min 0.6 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	18 min 9.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

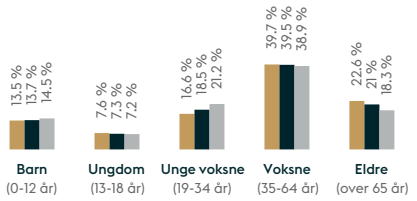
Barnehager

Oserød barnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.7 km
Hårkollen barnehage (0-6 år) 88 barn	9 min 0.8 km
Barnas Have V/ Færder kommune ... 76 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Meny Nøtterøy	18 min
Kiwi Hjemseng	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oterbekk	735	339
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Oserød skole	11 min
Hårkollhallen	10 min
ENERGY Fitness Borgheim	8 min
EVO Nøtterøy	12 min

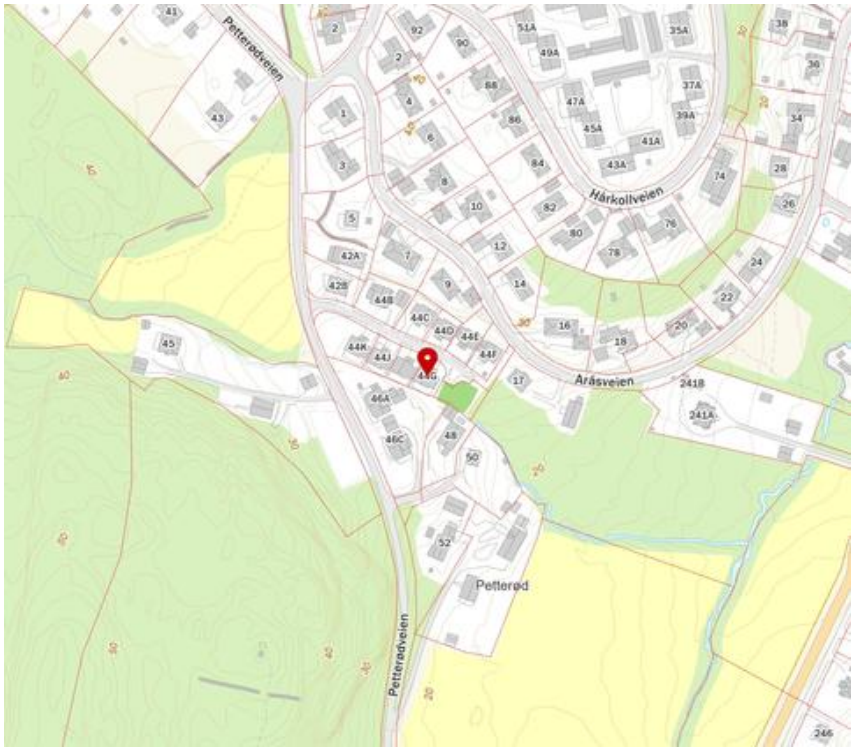
«Stille og fredelig med skog og sjø i umiddelbar nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

Tilstandsrapport

Enebolig

Petterødveien 44G , 3138 SKALLESTAD

FÆRDER kommune

gnr. 46, bnr. 349

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2026 **Eiendomsverdi ref nr:** EQ7629

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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.

© 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.

Petterødveien 44G , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 349
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje oppført i tre over grunnmur/støpt betong i 2006. Boligen er oppført i halvannen etasje samt loft. Utvendig bod og garasje i tilknytning til boligen.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende vindfang. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er opprinnelig fra byggeår/2006 men rekvirent opplyser at det har blitt montert baderomsplater på veggene i 2026.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende gang/trapperom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er opprinnelig fra byggeår/2006.

Bør påregnes diverse utvendig vedlikehold.

Rekvirent opplyser om følgende:
- har vært lekkasje muligens i tilknytning til kjøkken.
- utført diverse arbeider ved egeninnsats/dugnad.

Arbeider ved egeninnsats/dugnad innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer i tre. Utenpåliggende sprosser.
Bygningen har malt hovedytterdør (fra 2006) og malt balkongdør i tre (fra 2025).
Terrasseplatting i tre.
Utvendig bod.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med laminat og fliser. Platede vegger i malt utførelse. Panelte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Elementpipe. Peisovn. Sotluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom 1. etasje:
Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg og luftespalte i dør.

Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, badekar. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i vindu.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. steder.
Ventilering via luftespalte i vinduer, ventiler i vegg..
Varmtvannsbereder på 200 l.
Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering.
Grunnmur i betong.
Tilnærmet flat tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

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

Petterødveien 44G , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 349
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

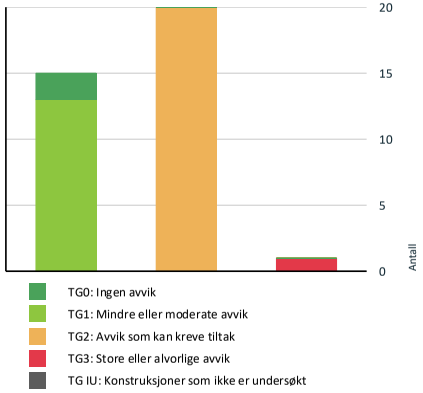
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Petterødveien 44G , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 349
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

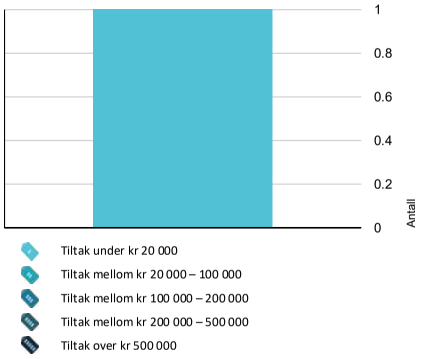
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Garasjeport i tre.
Dør i tre til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Garasjeport og/eller portåpner har behov for justering for å sikre korrekt funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Garasjeport og portåpner bør justeres for å sikre korrekt funksjon, for å unngå unødvendig slitasje og redusert levetid på port og portåpner. Manglende justering kan føre til driftsproblemer og økt risiko for skader på porten.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting i tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Renner vann inn på gulv ved spyling av trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å hindre at vann trenger inn på gulvet ved spyling av trappen, for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater for det meste med laminat og fliser. Platede vegger i malt utførelse. Panelte tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis bobler i tapet.
Sprekk i flis ved inngangsdør. Bom/løse fliser i vindfang og hall.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om hullyd og/eller bom i gulvfliser ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes for utvikling av sprekker eller løse fliser. Dette bør gjøres for å unngå ytterligere utvikling og økte utbedringskostnader dersom tilstanden forverres.

Det bør vurderes å utbedre tapet der det er bobler, for å unngå videre forringelse av overflaten.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert estetisk kvalitet og økt risiko for at tapetet løsner ytterligere.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 25 mm i hele rommet i stue/kjøkken og hall.
Tilsvarende for soverom nordvest og sydøst i 2. etasje er henholdsvis ca. 10 mm og ca. 20 mm.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i boligen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.

Tilstandsgrad 2 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Garasje:
Støpt betongdekke mot grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Garasjegulvet har fall innover i garasjen, noe som kan medføre at vann ikke ledes ut av garasjen som ønsket.

Måling av fall: Det er ikke oppgitt konkrete målinger av fall eller høydeforskjeller i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Petterødveien 44G , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 349
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar
Ca oppføringsår

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tekkingen har stedvis mose og slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å fjerne mose og følge opp slitasje på tekkingen for å forlenge takets levetid og redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer. Videre bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra takfot kan medføre at skader ikke er oppdaget. Manglende grundig inspeksjon øker risikoen for skjulte skader.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/beslag i stål.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å hindre nedfall av snø og is fra taket, for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig kledning har stedvis liten avstand til terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen. Utvendige vinduslister har dels liten avstand ned til vannbrett/beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktansamling og redusert levetid på vindusdetaljene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og forlenget levetid på kledningen. Det bør også etableres tilstrekkelig avstand mellom vinduslister og vannbrett/beslag for å hindre fuktansamling og forlenge levetiden på vindulister.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råteskader og redusert levetid på ytterkledning og vindusdetaljer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Misfarging er observert på en begrenset del av taket (synlig på loft). Misfargingen kan ha sammenheng med utettheter mellom karm til loftsluke og den øvrige konstruksjonen, noe som fører til at varm luft slipper opp på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør tettes rundt karm til loftsluke for å hindre at varm og fuktig luft slipper opp på kaldt loft.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre. Utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er dels løse eller defekte sprosser på vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løse eller defekte sprosser bør utbedres eller skiftes ut for å sikre vinduenes funksjon og estetiske uttrykk.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og forringet utseende.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør (fra 2006) og malt balkongdør i tre (fra 2025).

Tilstandsrapport

Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til tap av vanntettende funksjon og risiko for vannlekkasjer med påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, da membranen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av smøremembranens forventede funksjonstid er oppbrukt.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist eller dokumentert tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne er ivaretatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i dør.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende gang/trapperom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse
Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Panelt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, badekar. Plastsluk.
Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i vindu.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegg. Panelt/malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør og vinduer plassert i en del av veggen som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjvegger. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen.

Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til dør.
Rommet/bygningsdelen fungerer med avviket.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Noe fall til sluk fra del av gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er motfall til sluk fra deler av gulvet, noe som kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket og dermed øker risikoen for vannansamling på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at vann blir liggende på deler av gulvet. Vann som ikke ledes effektivt til sluket gir også redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dersom rommet en gang skal renoveres/ombygges må tilstrekkelig fall til sluk etableres for å unngå disse risikoene .

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Forventet brukstid på en membran varierer avhengig av kvalitet, utførelse og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Petterødveien 44G , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 349
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Det anbefales å måle og dokumentere fall og høydeforskjeller i gulvet for å kartlegge omfanget av avviket.
Fallet bør utbedres slik at vann ledes mot porten eller annen løsning, for å unngå at vann blir stående inne i garasjen og forårsaker fuktskader eller redusert brukervennlighet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Elementpipe. Peisovn. Sotluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipe mangler puss på deler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, samt sørge for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Pipe bør pusses der dette mangler.

Manglende tiltak medfører økt brannfare ved eventuell utglidning av glør eller aske under feiing, samt økt risiko for antennelse av nærliggende brennbart materiale.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp i tre.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til bod i 2. etasje subber mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren til boden i 2. etasje bør justeres slik at den går fritt i karmen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på både dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom 1. etasje:
Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg og luftespalte i dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Baderomsplater (fra 2026) på veggene. Panelt tak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er plassert i en del av veggen som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til dør.
Rommet/bygningsdelen fungerer med avviket.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk dels 1:100 i slukets nærmeste område.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler liten sokkelflis ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres sokkelflis ved dør for å sikre at gulvet er tilstrekkelig vanntett. Manglende sokkelflis kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.
Det bør fuges ytterligere rundt rørgjennomføringer i gulv for å hindre eventuell vannansamling.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Forventet brukstid på en membran varierer avhengig av kvalitet, utførelse og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

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?
Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder og at det ikke har vært utført tilsyn.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Ukjent drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget faller inn mot deler av bygningen, noe som medfører økt risiko for vannansamling mot deler av muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen for deler av grunnmur som ikke har dette, for å unngå vannansamling mot muren.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til fuktskader i grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

Petterødveien 44G , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 349
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til tap av vanntettende funksjon og risiko for vannlekkasjer med påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, da membranen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av smøremembranens forventede funksjonstid er oppbrukt.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne er ivaretatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via avtrekksventil i vegg og luftespalte i vindu.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende vindfang og inn mot bad/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.
Det er ikke mulig å utføre hulltaking i tilknytning til dusjkabinett fordi omsluttende vegger rundt dusjkabinett er yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via luftespalte i vinduer, ventiler i vegg..

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 200 l.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Hovedsikring 63 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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.
2006

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 fellers 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.

Tilstandsrapport

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.
Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Tore Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	46	349		0	290.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Petterødveien 44G

Hjemmelshaver
Lindberg Knut Harald Laksekjøn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Petterødveien 44G , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 349
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	61	24		85	48		85
2. Etasje	59			59		2	61
Loft							
SUM	**120**	**24**			**48**	**2**	**146**
SUM BRA	**144**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bad/wc/vaskerom, hall m/trapp, stue/kjøkken	Bod (utv), garasje	
2. Etasje	Trapperom/gang, 3 soverom, bad/wc, bod		
Loft	Kryperom		

Kommentar
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023.

Lovlighet

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

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

Kommentar: Utført diverse arbeider som f.eks. montert baderomsplater på vegg i bad i 1. etasje, montert innredning i bad i 2. etasje. Arbeidene er utført ved egeninnsats/dugnad av snekker i flg. selger.
Utført mindre arbeider på elektrisk anlegg - dokumentasjon er under utarbeidelse av installatør.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/EQ7629

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Petterødveien 44G , 3138 SKALLESTAD
Gnr 46 - Bnr 349
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mai 2026

Oppdragsnummer
25-0088/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Petterødveien 44G, 3138 SKALLESTAD

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Sarah Elise Borge, Hannah-Iren Laksekjøn Borge, Christian Lensberg

Fullmektige
Sarah Elise Borge for Hannah-Iren Laksekjøn Borge, Christian Lensberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. april 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Knut Harald Lindberg

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 69410985
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egil Carlsen AS skal utføre arbeid på bad i 1 og 2 etasje. Bad 1. etasje: Det er montert nye godkjente våtromsplater på vegger. Utført av faglært tømrer på egeninnsats. Nye baderomsmøbler er montert på egeninnsats. Egil Carlsen AS skal montere og koble alt VVS i mai 2026. Bad 2 etasje: Badet var uinnredet. Det er montert baderomsmøbler på egeninnsats av faglært tømrer. Egil Carlsen AS skal montere og koble alt VVS i mai 2026.

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sarah Elise Borge	9578-5999-4-3405403	2026-05-18 20:45:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Boligen har til 2026 ikke hatt ferdigattest. Vestfold Tegnekontor AS er engasjert i saken og har innhentet nødvendig informasjon som er oversendt Færder Kommune. Venter på svar derfra.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0088/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sarah Elise Borge	**2026-05-18**

Identifikasjon

Sarah Elise Borge

Signicat

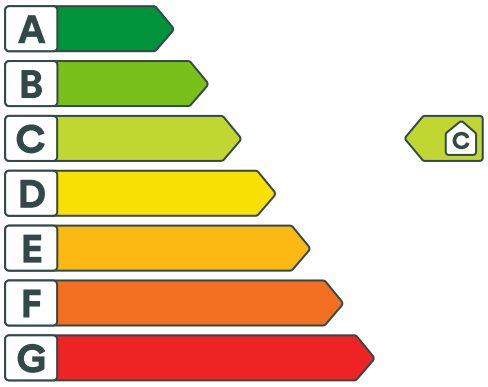
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Petterødveien 44G, 3138 SKALLESTAD**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297334**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15131128**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **349**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **175,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **174,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 464 kWh**

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp. Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er: • Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem). • Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger. • Slamavskiller i bruk. • Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt. • Takvann ledes til kommunal ledning.
Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☒	Privat vei ☐
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2026:

Gebyr	**Årlig beløp**
Vann	5442
Avløp	10235
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m³-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3130
Feiing	516
Merknad:	

Alle priser er inkl.mva.

Færder kommune
Postboks 250 Borgheim
3163 Nøtterøy
Telefon: 33 39 00 00

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 19.05.2026

Gnr:	46	Bnr.:	349	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Petterødveien 44g, 3138 Skallestad						
Selger/Megler	Tønsberg og Færder Eiendomsmegler AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐
Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

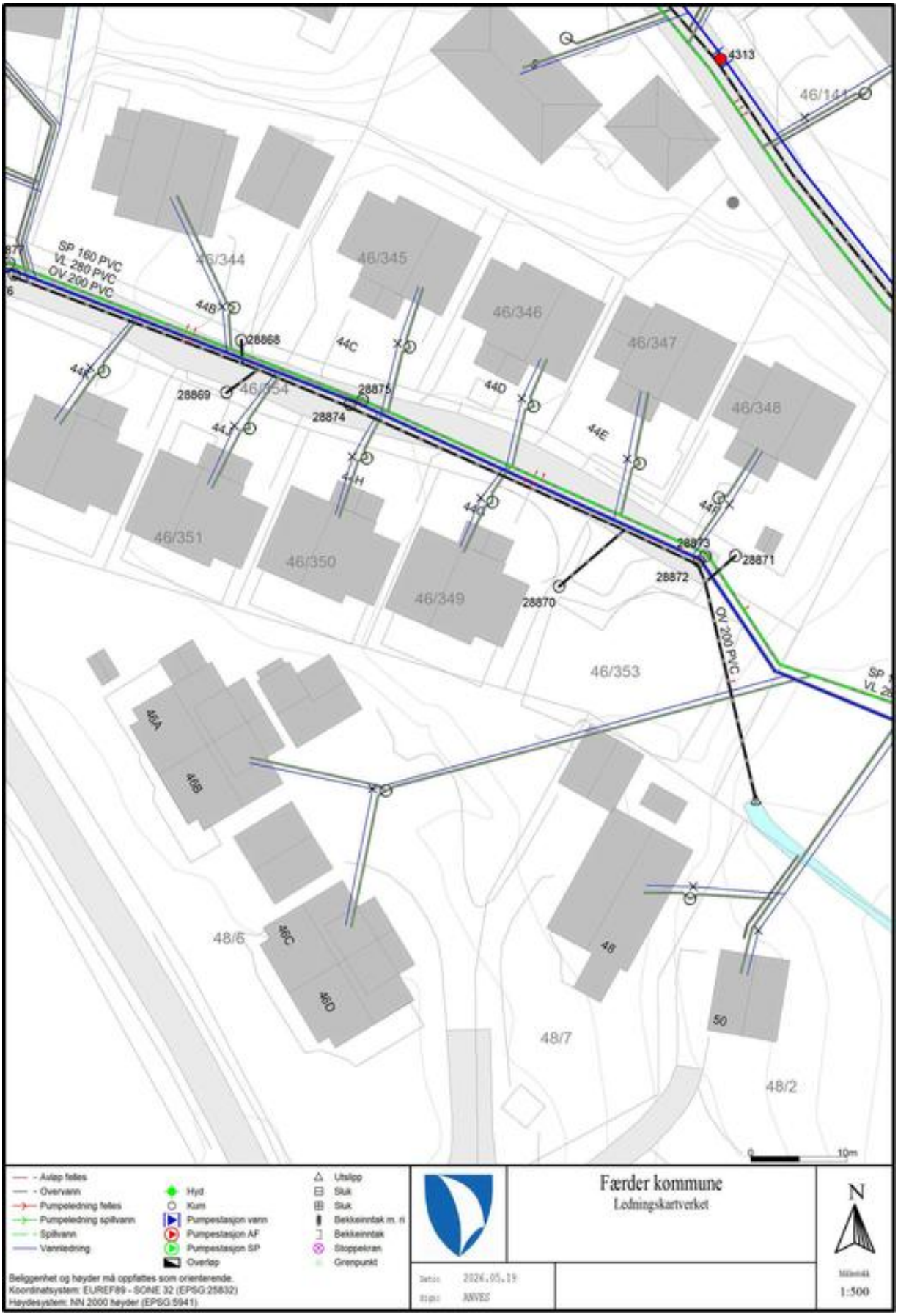
Privat avløp	Minirenseanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.
Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


4313
46/141
SP 160 PVC
VL 280 PVC
OV 200 PVC
46/344
46/345
46/346
46/347
46/348
46/354
46/351
46/350
46/349
46/353
48/6
48/7
48/2
48
50
28868
28869
28875
28874
28873
28872
28871
28870
44B
44C
44D
44E
44F
44G
44H
44I
44J
46A
46B
46C
46D
OV 200 PVC
0
10m
- Avløp felles
- Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overlap
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
Dato: 2026.05.19
Sign: ANVES
N
Målestokk
1:500

Ferdigattest

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Vestfold Tegnekontor	

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Petterødveien 44G	46	349		

Tiltaket:		Saksnr.	Vedtaksdato:
Tiltaket gjelder 4 eneboliger med carport.	Rammetillatelse	133/03	22.05.2003
	Endringstillatelse	426/04	17.11.2004

Merknader:

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 11.05.2026, 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	18.05.2026	Camilla Frydenlund
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 19.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 349
Adresse: Petterødveien 44G, 3138 SKALLESTAD
Referanse: 25-0088/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

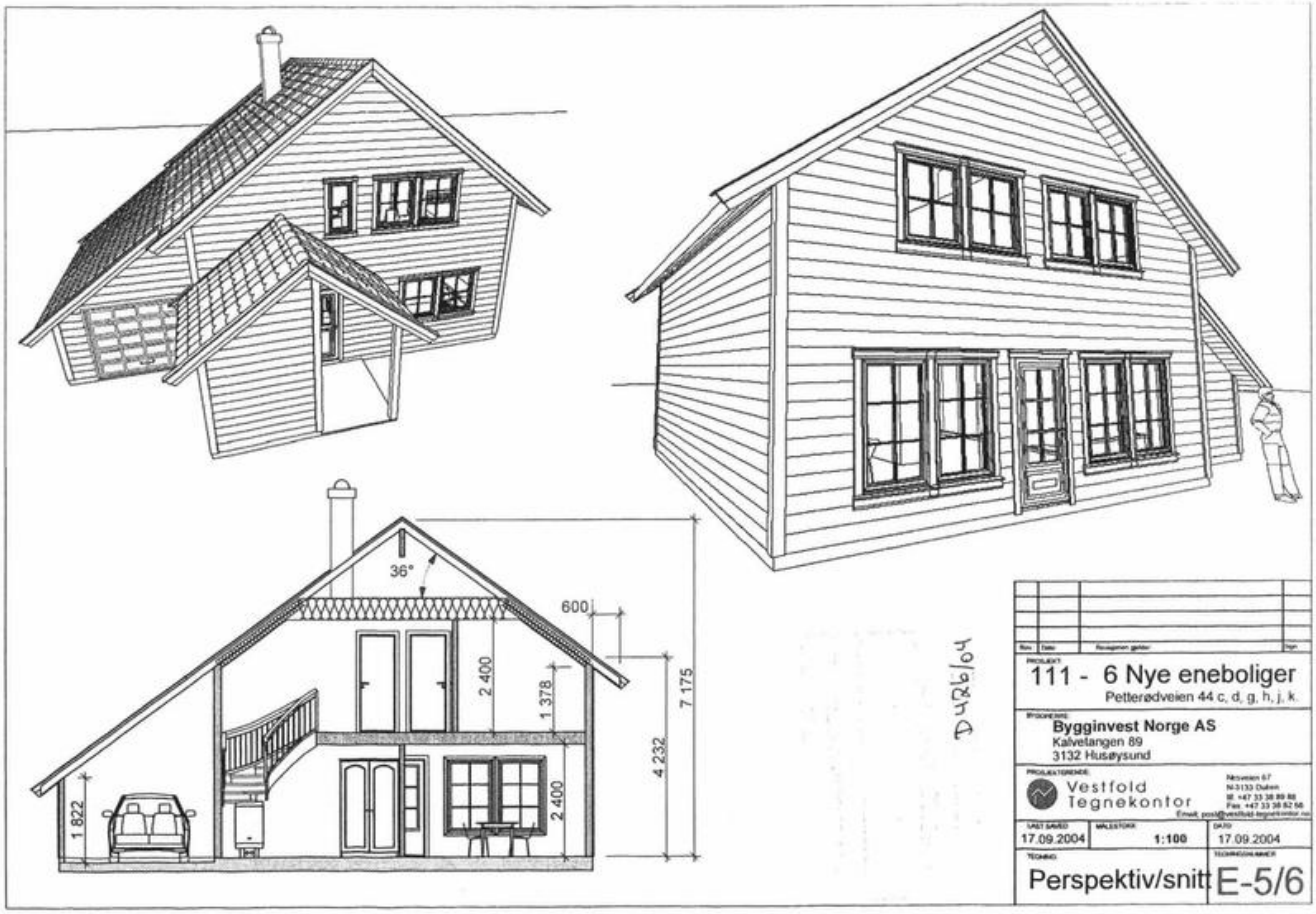
Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

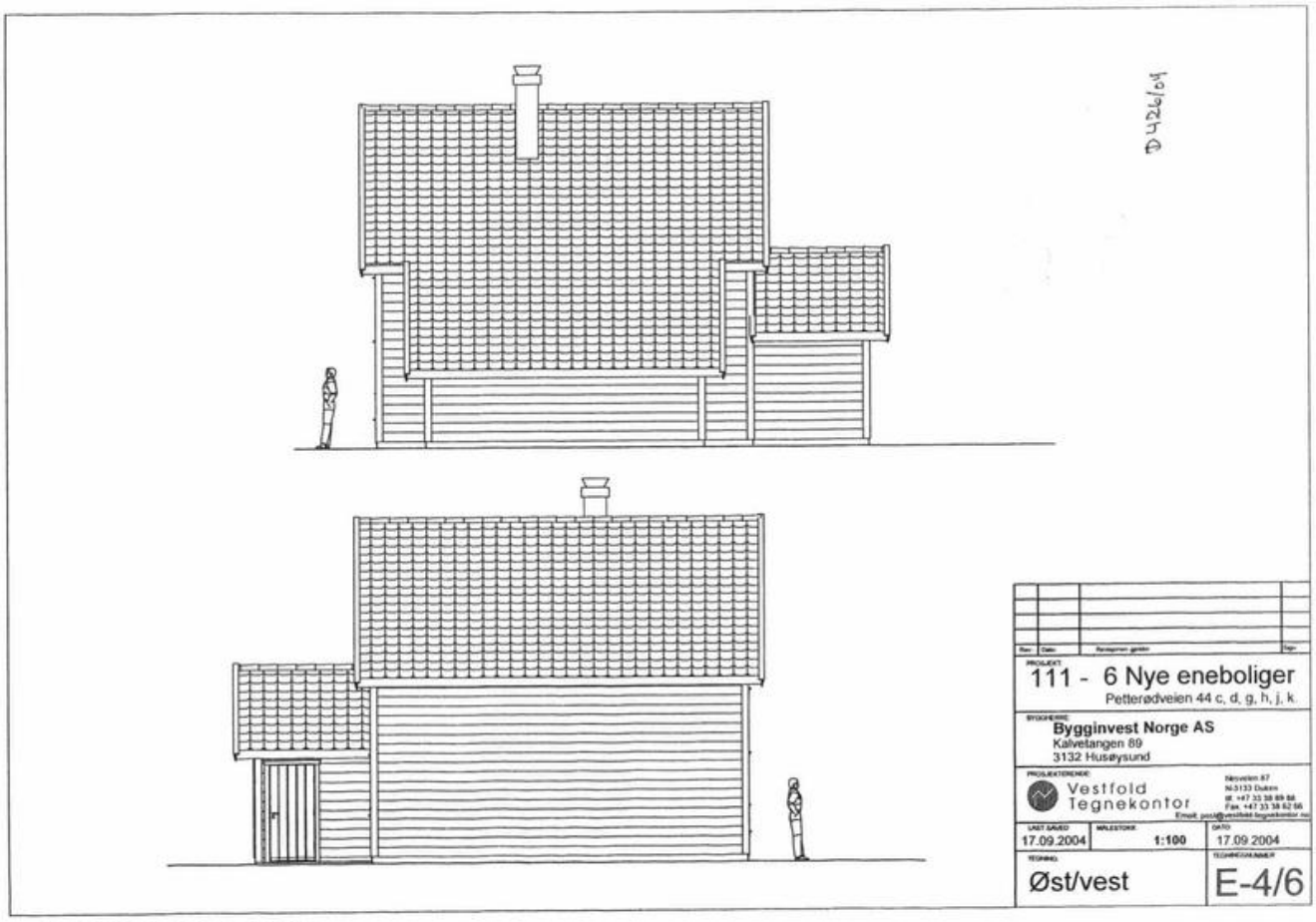
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


36°
600
2 400
1 378
7 175
4 232
2 400
1 822
D 426/04
111 - 6 Nye eneboliger
Petterødveien 44 c, d, g, h, j, k.
Bygginvest Norge AS
Kalvetangen 89
3132 Husøysund
Vestfold Tegnekontor
17.09.2004
1:100
17.09.2004
Perspektiv/snitt
E-5/6


D 426/04
111 - 6 Nye eneboliger
Petterødveien 44 c, d, g, h, j, k.
Bygginvest Norge AS
Kalvetangen 89
3132 Husøysund
Vestfold Tegnekontor
17.09.2004
1:100
17.09.2004
Nord/syd
E-3/6



D 426/04

111 - 6 Nye eneboliger
Petterødveien 44 c, d, g, h, j, k.

Byggherre
Bygginvest Norge AS
Kalvetangen 89
3132 Husøysund

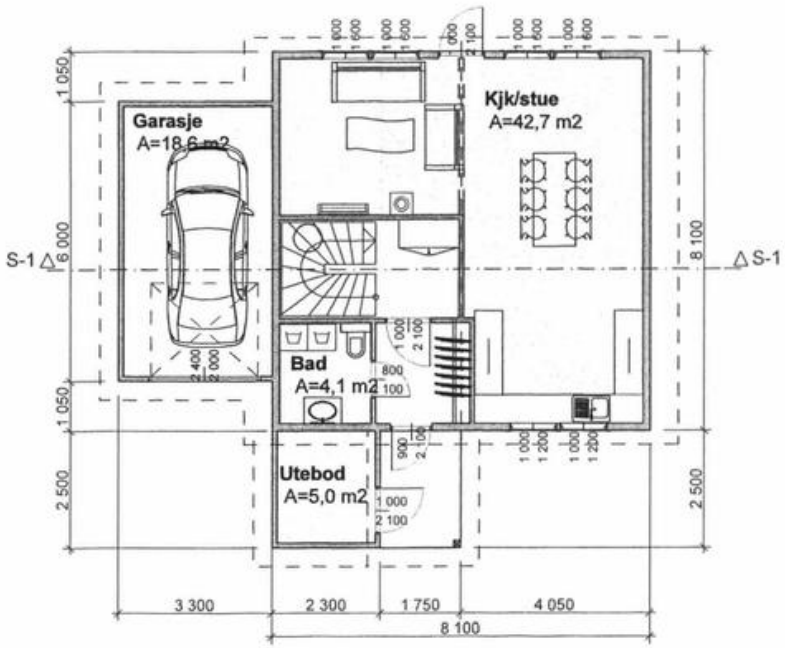
Prosjekterende
Vestfold Tegnekontor
Nøtveien 87
N-3133 Duken
tlf. +47 33 38 89 88
Fax. +47 33 38 82 66
Email: post@vestfold-tegnekontor.no

Last saved	Målestokk	Dato
17.09.2004	1:100	17.09.2004

Tegning: Øst/vest

Tegningsnummer: E-4/6

150910000900145634 1



D 426/04

111 - 6 Nye eneboliger
Petterødveien 44 c, d, g, h, j, k.

Byggherre
Bygginvest Norge AS
Kalvetangen 89
3132 Husøysund

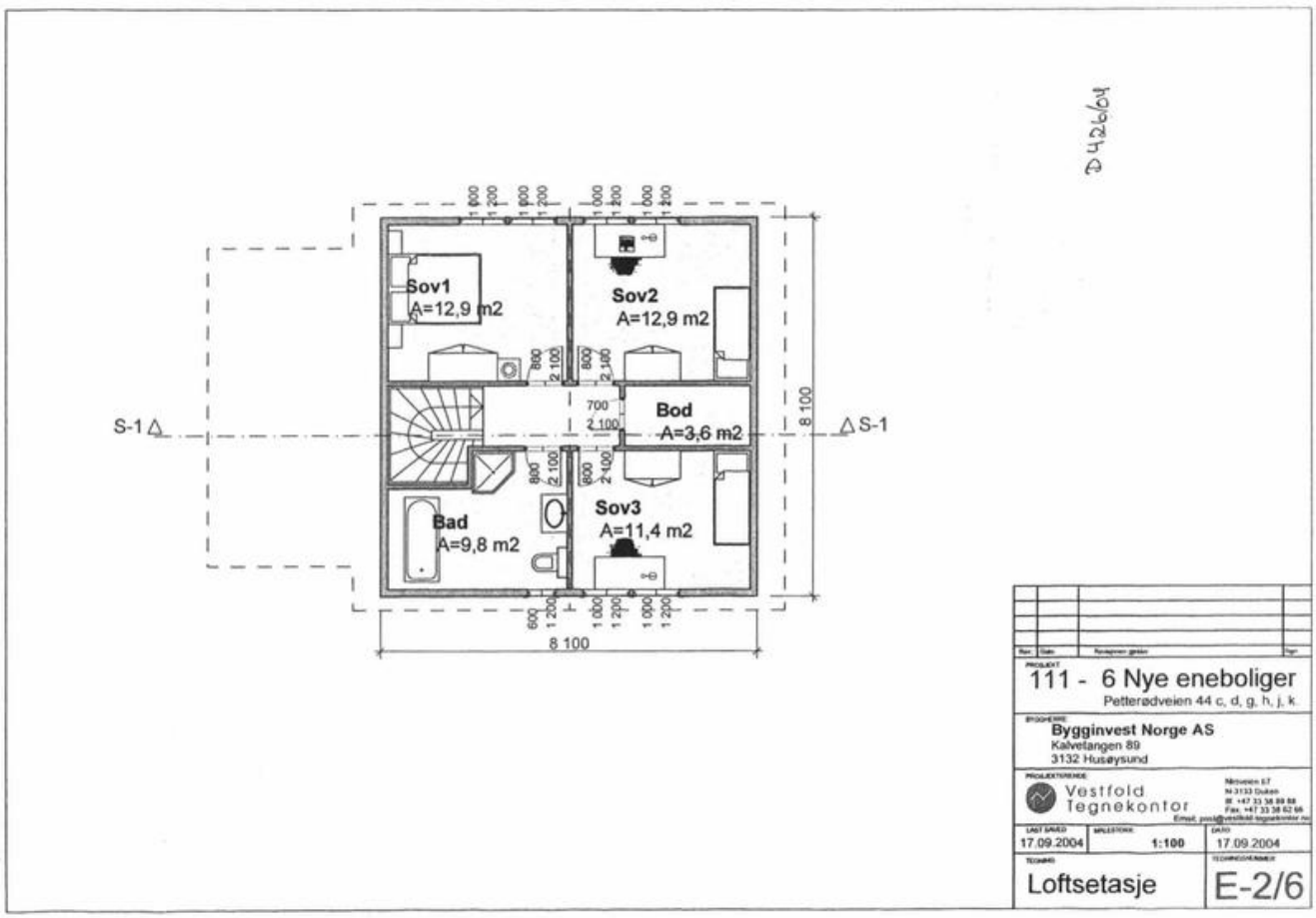
Prosjekterende
Vestfold Tegnekontor
Nøtveien 87
N-3133 Duken
tlf. +47 33 38 89 88
Fax. +47 33 38 82 66
Email: post@vestfold-tegnekontor.no

Last saved	Målestokk	Dato
17.09.2004	1:100	17.09.2004

Tegning: Hovedplan

Tegningsnummer: E-1/6

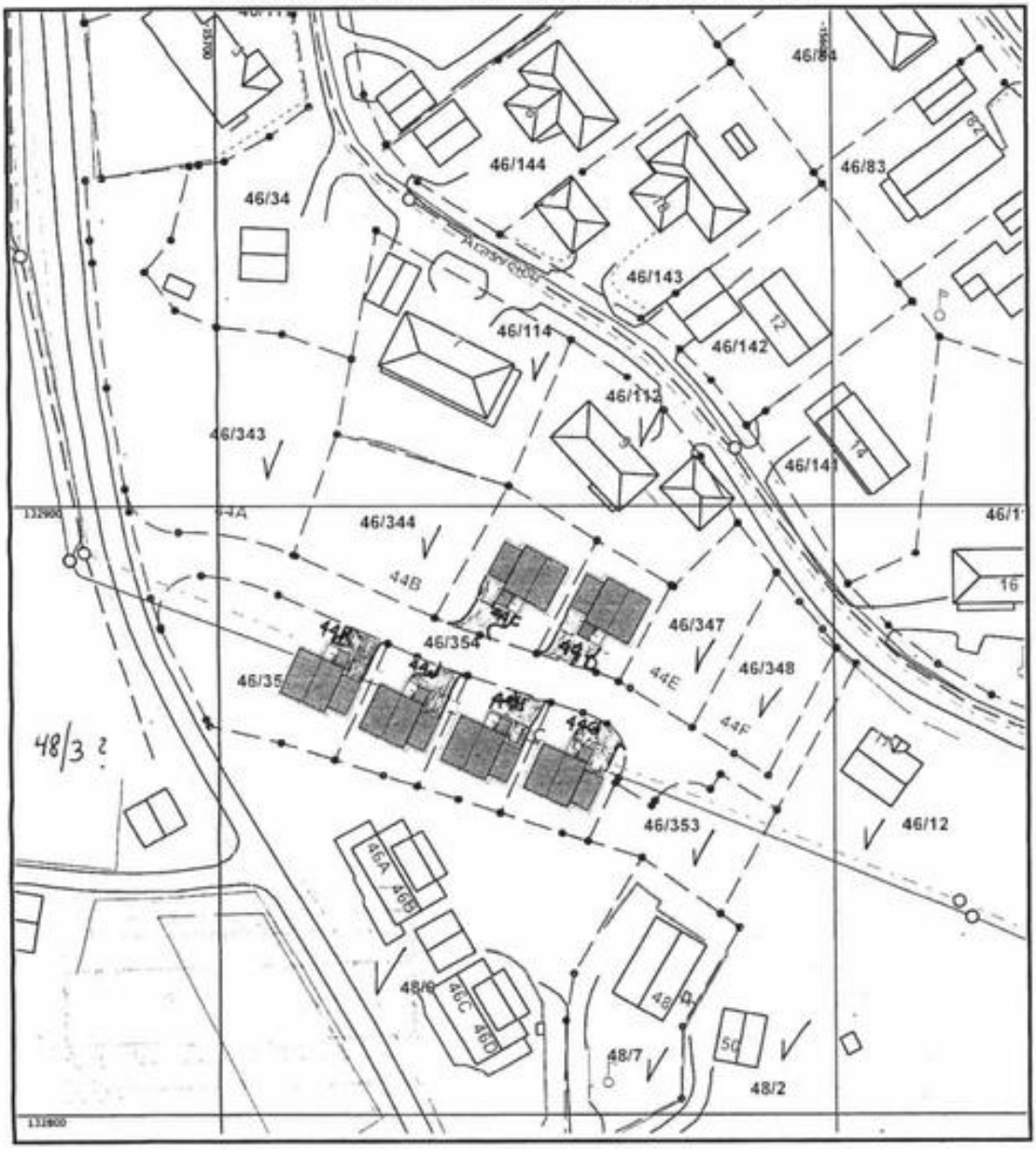
150910000900145634 2


D 426/04
Sov1
A=12,9 m2
Sov2
A=12,9 m2
Bod
A=3,6 m2
Bad
A=9,8 m2
Sov3
A=11,4 m2
S-1
S-1
8 100
8 100
111 - 6 Nye eneboliger
Petterødveien 44 c, d, g, h, j, k
Byggeinvest Norge AS
Kalvetangen 89
3132 Husøysund
Vestfold Tegnekontor
17.09.2004
1:100
17.09.2004
Loftsetasje
E-2/6

D-1

1509100009N0T456348

FORENKLET SITUASJONSKART



©Nøtterøy kommune

Adresse: PETTERØDVEIEN 44C

Dato: 17/9-2004

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: ///

NGO III

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.

BYGGESAK

SAK nr: D426/04

http://kart.tonsberg.kommune.no/vestfoldsvg/Content/printSitkartVestfold.asp?MSSFi... 17.09.2004

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 18.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 349
Adresse: Petterødveien 44G, 3138 SKALLESTAD
Referanse: 25-0088/26

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	127-E1 - Del av gbnr. 46/12, Petterødveien og 132 - Hårkollen II
Reguleringsformål	Boliger, kjøreveg og lek

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tegnforklaring

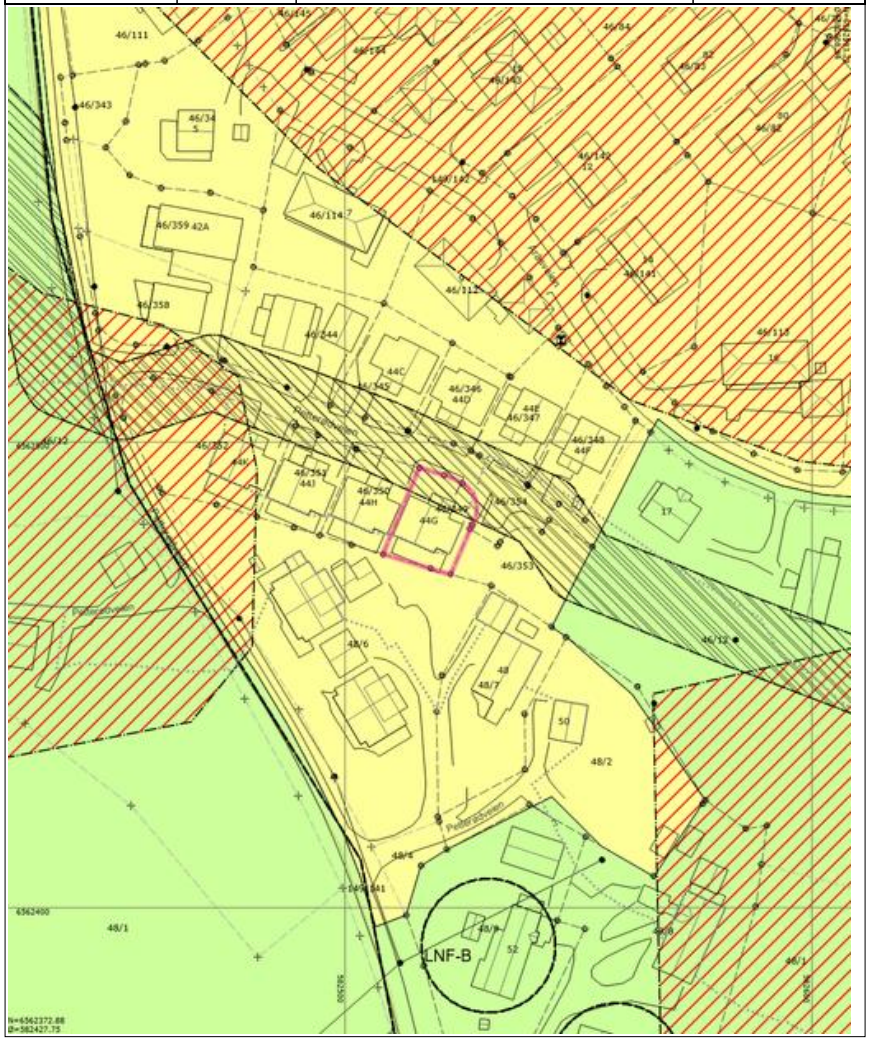
- Strandlinje vassdrag
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Nettverksstasjon
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for sikringsoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Elvekant
- Høydekurve
- Annen sikring
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Elv og bekk
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Trase
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for faresoner
- Andre sikringssoner
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Petterødveien 44G 3138 SKALLESTAD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk 1:1000



REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for Hårkollen II - Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 21. november 1974.
Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 18. april 1975.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Landbruksområde.

§ 2

Innenfor dette området er det bare tillatt å sette i verk bygge- og anleggsarbeider som har direkte tilknytning til drift av jordbrukseiendom.

Boligbebyggelse.

§ 3

I byggeområdet for boliger skal bebyggelsen oppføres som vist på planen. Bebyggelsen skal være i én etasje. Det kan tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4

Bebyggelsen skal holdes i en slik høyde at den etter bygningsrådets skjønn virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.
Gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng til hovedgesims, henholdsvis gavlspiss, skal ikke overstige 3,5 m og 6,0 m. Høyde på grunnmur skal ikke overstige 80 cm.

§ 5

Bebyggelsen skal ha ensartet takform og takvinkel.

§ 6

Det skal til hver bolig være minst én biloppstillingsplass og én garasje. Garasjene kan føres opp i nabogrense. Det samme gjelder for åpne garasjer (carport).
Plasseringen av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen selv om garasjen skal oppføres senere.

§ 7

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Innhegning og ytre utstyr.

§ 8

Gjerders utførelse, høyde og farger skal godkjennes av bygningsrådet.
Gjerdehøyden må ikke overstige 80 cm inkludert eventuell sokkel.

§ 9

De ubebygde arealer må gis en tiltalende utforming og behandling.
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet en plan som viser uthus, beplanting, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l. Tørkestativer og søppelkasser med evt. innhegning plasseres slik at de blir minst mulig til ulempe for naboene i strøket.

Fellesbestemmelser.

§ 10

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Eksisterende trær og busker bør søkes bevart. Forøvrig må tomtene ikke beplantes slik at det etter bygningsrådets skjønn blir sjenerende for naboene eller offentlig ferdsel.

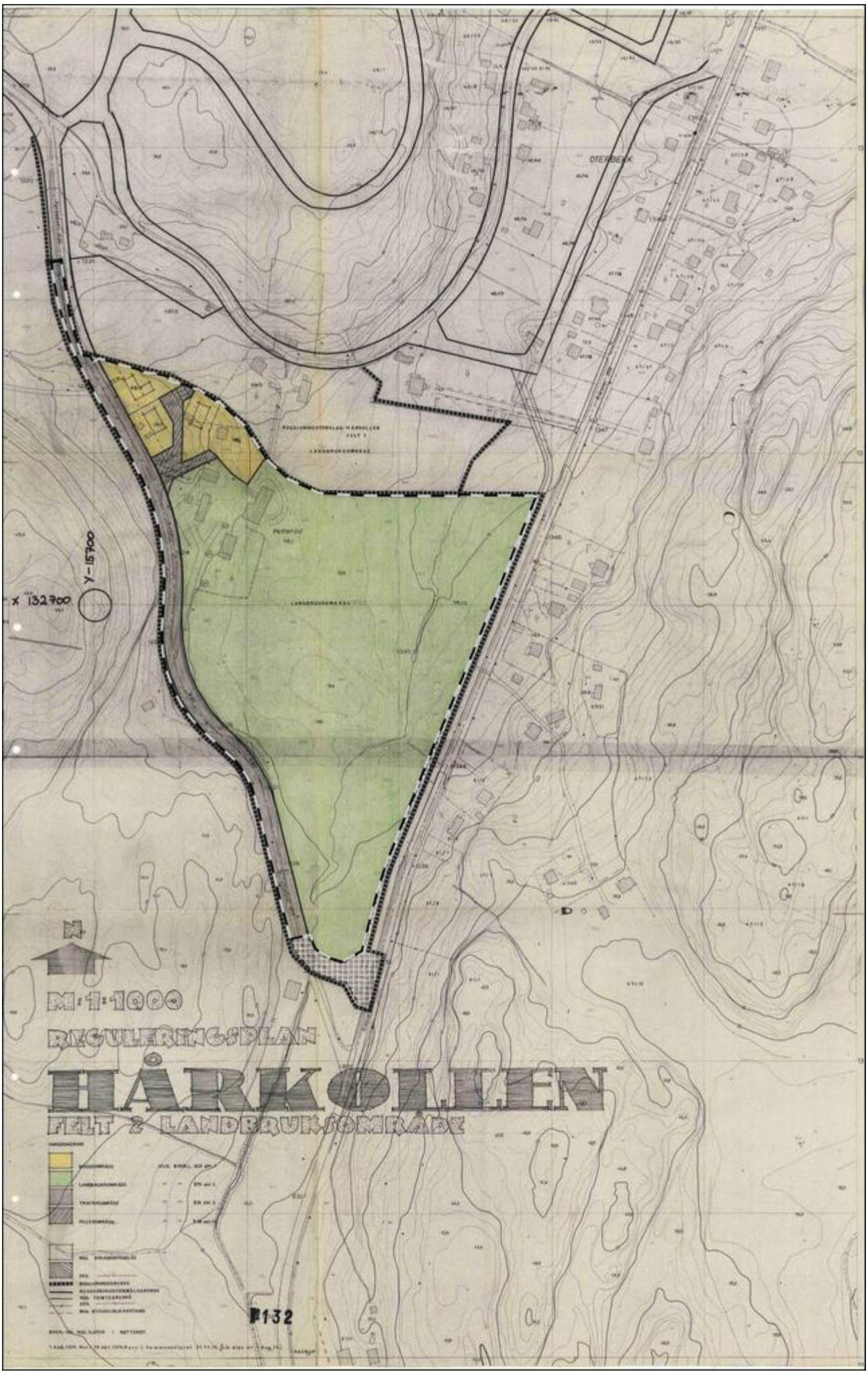
§ 12

Stolper for elektrisitet og telefon skal søkes plassert så diskret som mulig.

§ 13

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Nøtterøy kommune.

- Reguleringsbestemmelser slutt -


X 132700
Y-15700
M:1:1000
REGULERINGSPLAN
HÅRKOLLEN
FELT 2 LANDBRUKSOMRÅDE
F132

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan nr. 127-01, Del av 46/12, Petterødveien

Kommune nr. 0722 Nøtterøy kommune

Korrigert 15.08.01
Korrigert 23.10.01
Vedtatt 19.12.01

§1

Bestemmelsene er del av reguleringsplan datert 15.08.01. Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av §25 i plan- og bygningsloven disponert til:

§25.1 Byggeområder
-Frittliggende boliger

§25.3 Offentlige Trafikkområder
-Kjørevei
-Gangvei

§25.6 Spesialområder
-Trafokiosk

§25.7 Fellesområder
-Felles lekeareal for barn

§2
BYGGEOMRÅDER

Området kan bebygges innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet og etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

I områdene B1, B2 og B3 skal det bygges til sammen 9 frittliggende boliger.
Tillatt bebygget areal (bya) er for de enkelte områder:
B1 15%, B2 30%, B3 30%.

Det kreves 2 parkeringsplasser pr bolig.

Før søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93 behandles skal det faste utvalg for plansaker forelegges nøyaktig situasjonsplan for den enkelte tomt, som viser den nye bebyggelsens omfang, utforming og høyde, og adkomster og parkering.

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93 i område B1, skal høyder og utforming av bebyggelsen sees i sammenheng.

§3
FELLESOMRÅDER

Lekeplassen skal være opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk.

§4
FELLES BESTEMMELSER

Det faste utvalget for plansaker skal når tillatelse gis, se til at utearealer og bebyggelse gis en funksjonell og god estetisk utforming, jfr. Plan- og bygningsloven §74.

-Reguleringsbestemmelser slutt-

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**46**	**349**	**0**	**0**	Petterødveien 44G, 3138 SKALLESTAD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre sikringssoner	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	84.31m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	290.15m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	290.15m^2
Strandlinje vassdrag	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3911 127-E1	Del av gbnr. 46/12-Petterdveien (24.4.2002)	Boliger	229.38m^2
	3911 127-E1	Del av gbnr. 46/12-Petterdveien (24.4.2002)	Felles lekeareal	37.55m^2
	3911 127-E1	Del av gbnr. 46/12-Petterdveien (24.4.2002)	Kjørevei	15.85m^2
	3911 132	Hårkollen II (18.4.1975)	Boliger	7.38m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

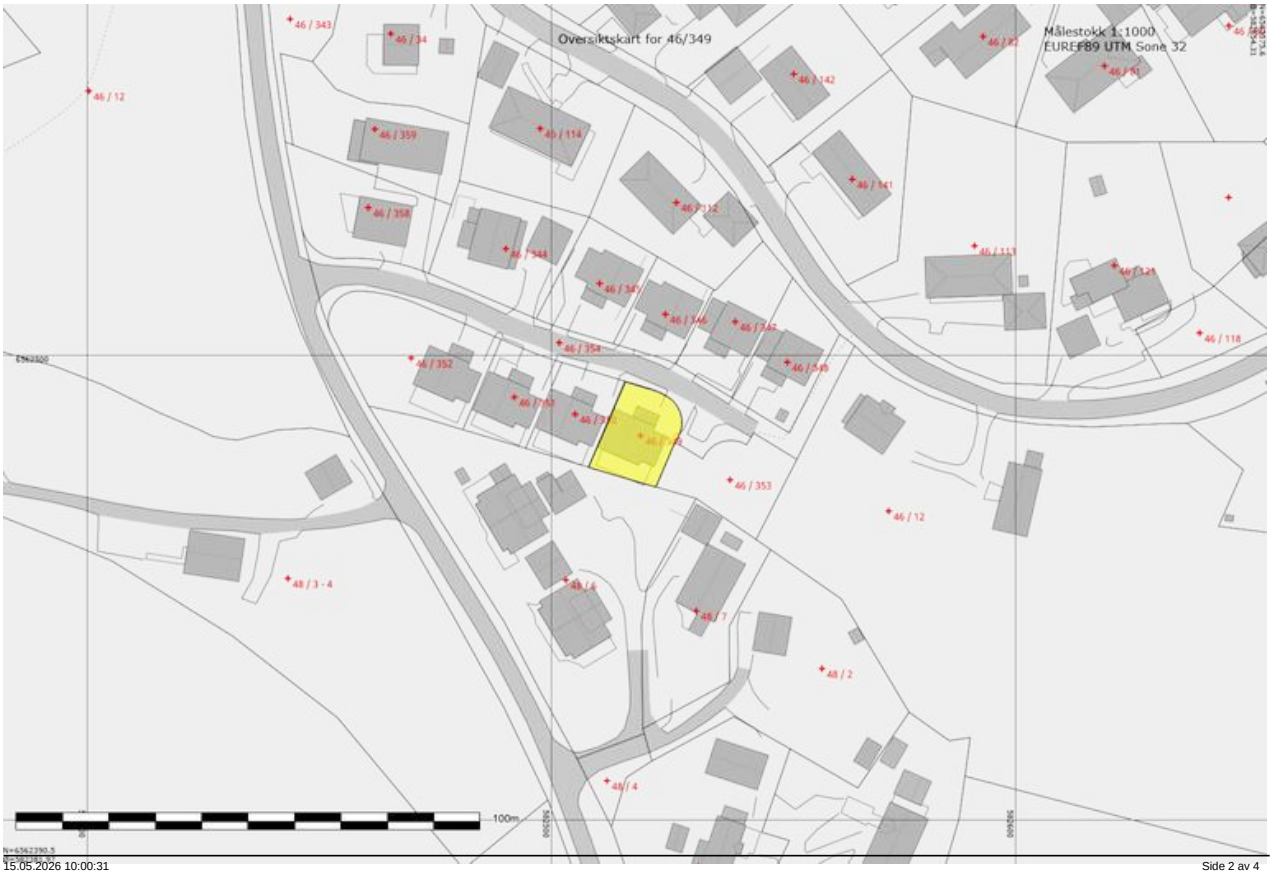
Færder kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**46**	**349**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 290,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6562482,68 Øst: 582519,37

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6562475,94	582508,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			20,09	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
2	6562494,44	582515,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			5,53	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
3	6562492,87	582521,23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	15,99
			4,28	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
4	6562491,13	582525,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	6,50
			10,17	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
5	6562482,21	582527,25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			1,00	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
6	6562481,36	582526,73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			10,55	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
7	6562471,66	582522,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			4,43	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
8	6562472,86	582518,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			10,68	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	

Tegnforklaring

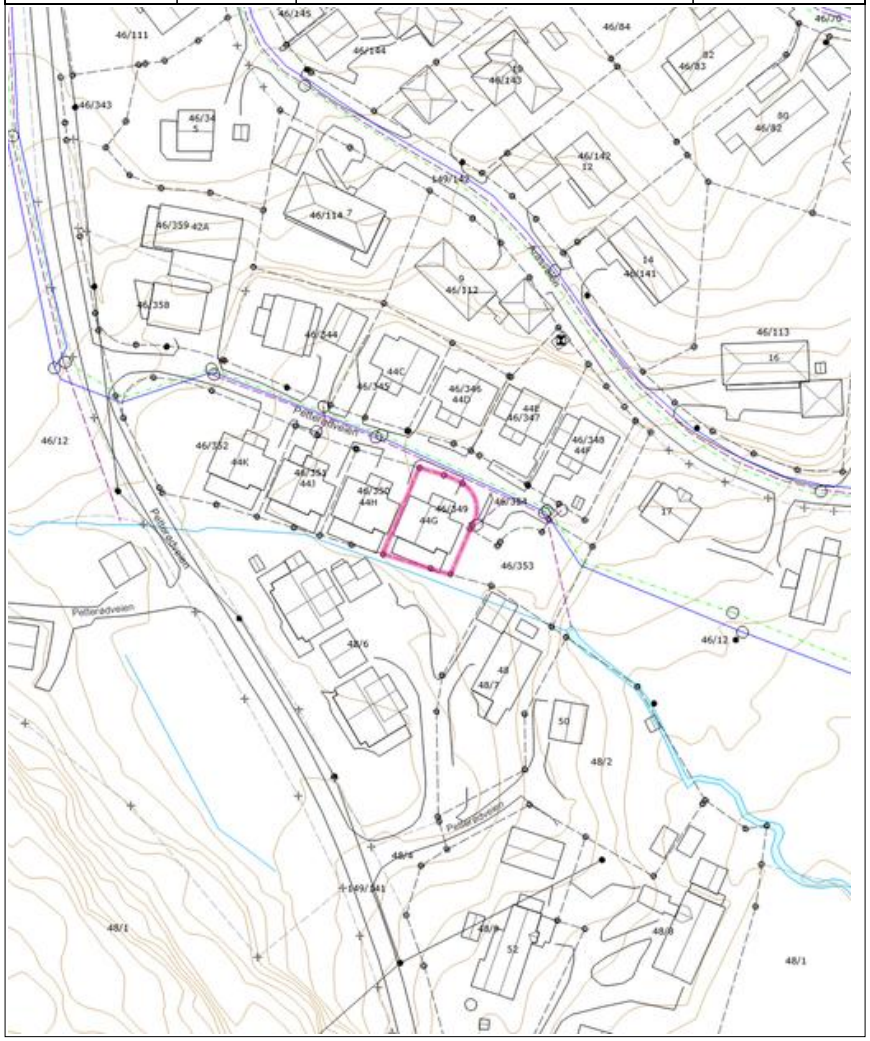
- Kum - annen eier
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Trase
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Elvekant
- Høydekurve
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Nettverksstasjon
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Elv

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Petterødveien 44G 3138 SKALLESTAD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**46**	**349**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	15131128	0	Tatt i bruk	Bolig	117	0	0	117

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6562483 Øst: 582516 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	22.05.2003	16.06.2003	
IG-Igangsettingstillatelse	01.06.2005	07.06.2005	
TB-Tatt i bruk	20.06.2006	21.06.2006	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	117	5	Kjøkken	2	2	Petterødveien 44G	46	349	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	65	0	1	65	0	65

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	52	0	0	52	0	52

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: D133/03

Referanse

4-Kommunal kode 4: 1,A

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	**46**	**349**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	290,2	290,3	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
06.08.2003	Nei	Nei	Nei			Nord: 6562482.68 Øst: 582519.37 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			46/349	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			46/349	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			46/349	0
Kart- og delingsforretning	06.08.2003			Mottaker	46/349	290.3
				Avgiver	46/12	-290.3

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
15131128	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	117	0	117

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Petterødveien	44	G		Nord: 6562483 Øst: 582518 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Torød Stemmekrets 2-HÅRKOLLEN Postnummerområde 3138-SKALLESTAD Grunnkrets 602-Oterbekk SKOLEKRETS 4-OSERØD

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 80/84 J-Journalnummer: 75/03 J-Journalnummer: 75/2003

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
290,2	Nord: 6562482,68019715 Øst: 582519,36999393 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/46/349/0/0 Adresse: Petterødveien 44G, 3138 SKALLESTAD

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.		Det var varslet feiing og tilsyn i ovennevnte adresse den 08.03.16,14.03.16,19.09.23 og 10.09.24, men det var ingen tilstede da tilsynet skulle gjennomføres.

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	27.04.15	X	

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

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

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

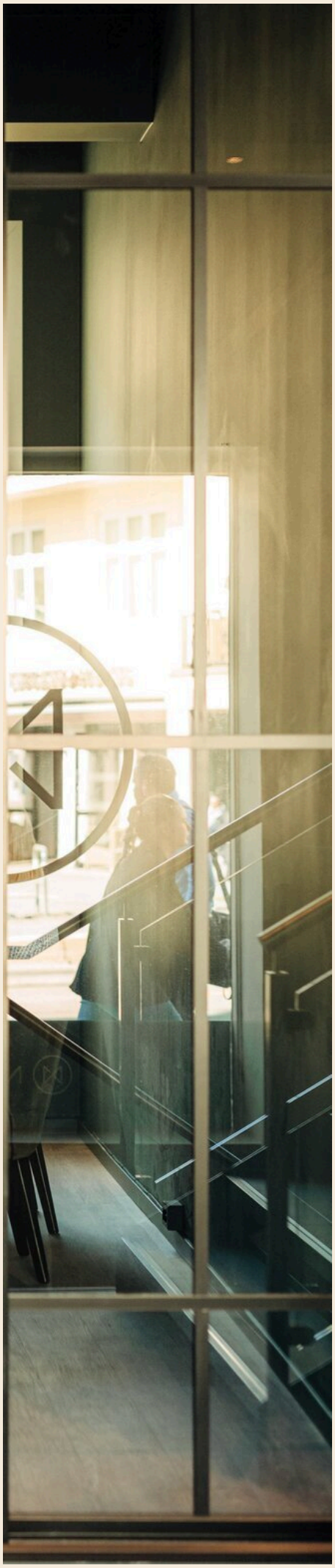
Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

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

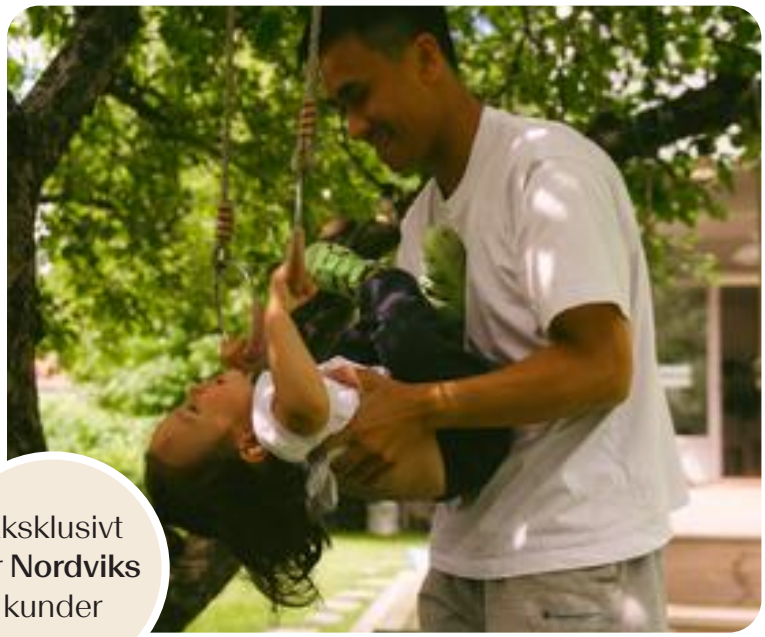


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0088/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Petterødveien 44G 3138 SKALLESTAD
Matrikkel: Gnr 46, bnr 349 (ideell andel 1/1) / Gnr 46, bnr 353 (ideell andel 1/10) i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331