PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

PETTERØDVEIEN 54

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

VA-kart

Kart - Kommuneplanens arealdel

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Petterødveien 54 , 3138 SKALLESTAD FÆRDER kommune

gnr. 48, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 421 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2198 **Referansenummer:** KU3585

Foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

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

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 1 ½ etasje med kjeller, opprinnelig oppført på 1800-tallet. Boligen har i hovedsak eldre overflater, og siste større oppgradering er opplyst utført rundt år 2000. Det er registrert TG2 på flere bygningsdeler, som indikerer behov for planlagte vedlikeholds- og forbedringstiltak, samt TG3 som indikerer behov for tiltak uten opphold. Dette omfatter blant annet oppgradering av baderom, utskifting av utvendig kledning og kontroll/utbedring av takkonstruksjonen.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten oppsummerer registrerte forhold ved befaring og kan brukes som grunnlag for å vurdere videre undersøkelser og tiltak.

Bygningene er som nevnt av eldre dato, og selv om det er utført oppussing og renovering i senere tid må det påregnes bygningsdeler og konstruksjoner av varierende alder helt tilbake til opprinnelig byggeår. Det gjøres oppmerksom på at det i eldre boliger erfaringsmessig er risiko for skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved en visuell befaring.

Viktig presisering – sidebygninger. Sidebygninger er kun oppmålt for å imøtekomme meglers ønske om oversikt over arealer. Lovlighet av innredet areal samt eventuelle øvrige forhold er ikke vurdert.
Det er kun gitt en enkel beskrivelse av bygningsmassen. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av sidebygningene, etter ønske fra selger, og disse omfattes derfor ikke av rapportens vurderingsgrunnlag.

Enebolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med takstein. Taket er i hovedsak besiktiget fra bakkenivå, men kontrollert fra stige på to steder mot vest. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sink, plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning. Utvendig kledning er av ukjent alder, med unntak av sydveggen, som ifølge tidligere salgsoppgave er fra 2004. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Plassbygd takkonstruksjon av tre med liggende åser, tekket med over- og underliggere.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduer i 2. etasje har 2 -lags glass i tillegg til koblet vindu. Vinduer er fra 1996 og 2001, ifølge tidligere salgsoppgave. Nye ytterglass i alle vinduene i 1. etasje mot øst ble montert i 2018, ifølge selger. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i vindfang/entré er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen består hovedsakelig av malte eller behandlede tregulv. Veggene er kledd med panel eller plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater. De fleste av de innvendige overflatene er oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger samt enkelte gulv. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører som er i hovedsak av eldre dato.

VÅTROM Gå til side

Baderommet i 1. etasje er av ukjent alder, men ble ifølge tidligere salgsoppgave delvis oppgradert i 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har vinylbelegg på gulv og malt strie på vegger, og er innredet med dusjkabinett, klosett og servant i baderomsinnredning.

Vaskerommet er fra ca. 2000 ifølge tidligere salgsoppgave, men det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har våtromsbelegg på gulvet og malt strie på veggene. Vaskerommet inneholder skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

Baderommet i 2. etasje er fra ca. 1995 og oppført i henhold til byggteknisk forskrift som gjaldt før 1997, det vil si før det ble stilt krav til vanntett membran på veggflater og dokumenterte fallforhold mot sluk. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med dusjkabinett, badekar og servant montert i baderomsinnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 1994 med fronter i malt, profilert utførelse. Rustfri kum. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og keramisk platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår som eldre med enkelt standardnivå. Rommet har toalett, servant og gulv med vinylbelegg. Det er naturlig avtrekk via ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av galvaniserte jernrør og kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller. Sikringsskap er plassert i trappegang 2. etasje. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmur, noe som medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktteknisk egenskaper og levetid.
Grunnmuren er oppført i teglstein og naturstein/sparesteinsbetong, en eldre støpemetode der

Beskrivelse av eiendommen

naturstein eller sprengstein er blandet inn i betongmassen. Dette var en vanlig konstruksjonsmetode frem til 1960- og 70-tallet. Konstruksjonen har ofte ujevn tetthet og kan ha varierende bestandighet mot fukt.

Boligen er plassert i lett skrånende terreng, med høyere terreng mot vest. Adkomst skjer via gruset innkjørsel.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er ifølge eier.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

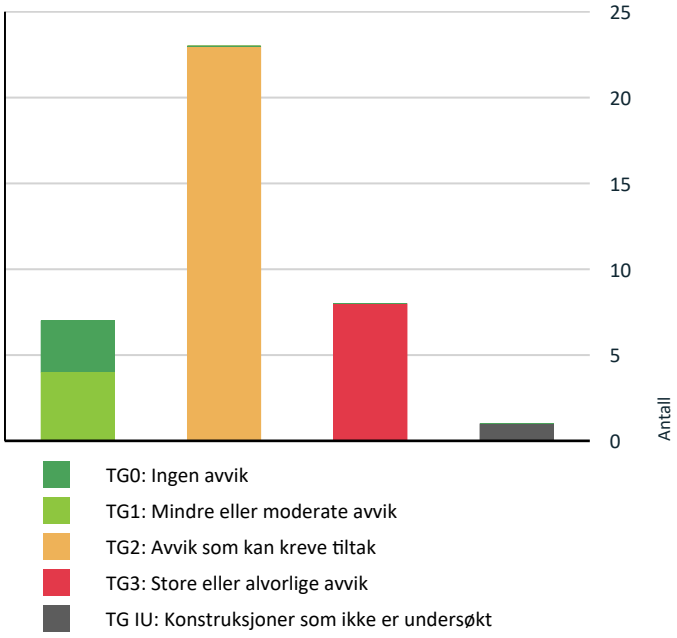
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger som viser planløsningen av boligen. Beskrivelsen av rommene er basert på faktisk bruk observert ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

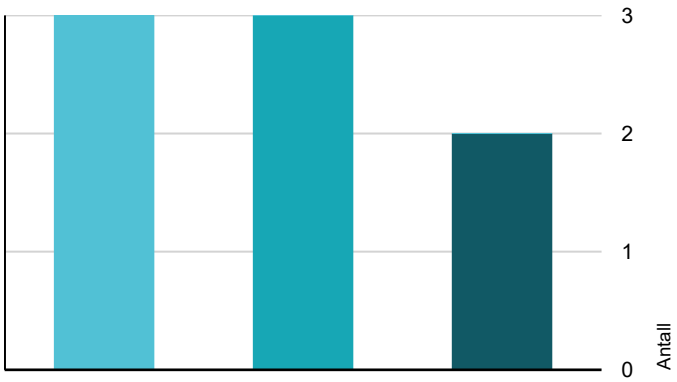
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1850

Kommentar
Iflg. eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med takstein. Taket er i hovedsak besiktiget fra bakkenivå, men kontrollert fra stige på to steder mot vest.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert hovedsakelig fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson med nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Taktekking er generelt slitt og det er noe mosegrodd. Det er også tydelige skjevheter i takkonstruksjonen, spesielt mot vest.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Når undertaket har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for aldringsskader som uttørking, sprøhet og sprekkdannelser, særlig rundt gjennomføringer og innfestinger. Slike skader kan medføre redusert tetthet og over tid føre til lekkasjer, som ofte først avdekkes som fuktmerker i himling eller på loft.

Det anbefales jevnlig kontroll av loft og innvendige overflater for å avdekke eventuelle fuktindikasjoner på et tidlig tidspunkt. Utskifting eller oppgradering av undertaket må påregnes i forbindelse med fremtidig omtekking av taket.

Ut fra takets alder og registrerte forhold må utskifting av taktekking påregnes på kort sikt.

Tilstandsrapport



Tydelig skjevheter i takkonstruksjon

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sink, plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Generell aldersslitasje er observert på takrenner og beslag, samt noe deformasjon og utetthet i skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Deformerte og sprukne nedløpsrør bør skiftes for å hindre lekkasjer og fuktskader på fasade og grunnmur.

Øvrige renner og beslag bør følges opp, da over halvparten av forventet levetid er passert og risikoen for svikt og vanninntrengning er økt.

Det anbefales at nedløp føres bort fra bygningen via forlengede utkast eller tilkobling til drenssystem eller overvannsledning, for å sikre tilstrekkelig bortledning av takvann og unngå fuktskader på grunnmur og fundament.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.



Enkelte av nedløpsrørene er deformerte/sprukne i skjøt/sveis samt utett.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning. Utvendig kledning er av ukjent alder, med unntak av sydveggen, som ifølge tidligere salgsoppgave er fra 2004. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Ytterkledningen har stedvis sprekker, og det er registrert råteskader i flere bord. Skadene vurderes å ha sammenheng med langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold.

Det er i hovedsak registrert råte nederst i kledningen på ytterveggene, med unntak av fasade mot sør hvor tilsvarende skader ikke er påvist. Vurderingen er foretatt fra bakkenivå.

Skadene kan redusere kledningens beskyttende funksjon og medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet kledning må skiftes ut for å hindre videre nedbrytning av veggkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning.

Utskifting av enkeltbord vurderes som lite hensiktsmessig, da skadene er gjennomgående nederst i kledningen. Det må derfor påregnes utskifting av utvendig kledning i sin helhet på kort sikt.

Det bør samtidig vurderes tiltak for å bedre lufting og sikre tilstrekkelig avstand mellom terreng/grunnmur og kledning, slik at fremtidige fuktskader forebygges. Erfaringsmessig vil eldre boliger som regel bli etterisolert når kledningen byttes, men dette er ikke tatt med i kostnadsestimatet, kun bytte av kledning med tilhørende lekter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råte nederst i kledning



Råte nederst i kledning



Råte nederst i kledning

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takkonstruksjon av tre med liggende åser, tekket med over- og underligger.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
• Det er avvik:

Det ble registrert fuktmerker samt råteskader på undertaket enkelte steder. Merkene vurderes som normale sett i forhold til byggets alder og konstruksjon, og det er opplyst at de stammer fra før taket ble lagt om.

Som det fremgår av beskrivelsen av taktekking, er det registrert betydelige skjevheter i takkonstruksjonen mot vest. Konstruksjonsvirke fra 1800-tallet er betydelig svakere enn dagens konstruksjoner, noe som kan forklare skjevhetene. Utover dette er det ikke funnet noen annen naturlig forklaring på skjevhetene. Konstruksjonen gis TG 3, i tråd med NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å følge opp tilstanden med jevnlige inspeksjoner for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene på loftet. Dersom det oppstår endringer eller forverring over tid, bør nødvendige tiltak iverksettes for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser av forholdene rundt skjevhetene, og ikke eventuelle påfølgende utbedringer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tydelige skjevheter i takkonstruksjon



Råteskader i undertak





Fuktmerker i undertak

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduer i 2. etasje har 2-lags glass i tillegg til koblet vindu. Vinduer er fra 1996 og 2001, ifølge tidligere salgsoppgave. Nye ytterglass i alle vinduene i 1. etasje mot øst ble montert i 2018, ifølge selger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er for det meste av eldre dato og har utvendige og innvendige tegn på generell slitasje. Det er knust glass i vindfanget. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men vinduene nærmer seg eller har passert forventet levetid. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og økt risiko for framtidige skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre overflatebehandling og utføre nødvendig vedlikehold for å hindre ytterligere fuktskader og forlenge vinduenes levetid.

Utskifting bør planlegges dersom tilstanden forverres, eller dersom utbedring ikke vurderes som lønnsomt, for å unngå redusert funksjon og økt risiko for råte og varmetap.

Knust glass i vindfanget bør skiftes ut for å opprettholde sikkerhet og forhindre ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Generelt slitte vinduer



Kjellervinduer fra byggeår



Knust glass I vindu

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene viser tegn til generell aldersrelatert slitasje. Det er registrert slitasje på overflater, beslag og karmtilslutninger. Enkelte dører har redusert funksjon som følge av utfordringer med hengsler, justeringer eller lås- og håndtaksfunksjon. Slitasjen vurderes å være et resultat av normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og justering bør utføres for å opprettholde funksjon og forlenge levetiden på dørene. Utskifting kan bli nødvendig dersom funksjonen forringes ytterligere, for å unngå redusert sikkerhet og tetthet.



Slitt terrassedør



Slitt inngangsdør

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvet i vindfang/entré er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen består hovedsakelig av malte eller behandlede tregulv.

Veggene er kledd med panel eller plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater. De fleste av de innvendige overflatene er

oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger samt enkelte gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har i hovedsak eldre innvendige overflater som bærer preg av alder og bruksslitasje. Overflatene fremstår med varierende tilstand og har slitasje som vurderes å være utover normal alders- og bruksslitasje, med lokale skader/merker enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre lokale skader/slitasje og oppgradere overflatebehandling i berørte rom, for å bedre funksjon og redusere videre forringelse.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er registrert skjevheter/retningsavvik på 15–20 mm i gulvet i soverom og stue. Avviket vurderes ikke å indikere svikt i bærekonstruksjonen basert på visuell kontroll. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning og materialbevegelser over tid.

Nivellering er foretatt i stue, kjøkken og begge soverommene i 2. etasje.

Det er registrert råte i bjelkelag i kjeller samt stedvis merker etter borebiller. Borebilleangrep vurderes som aktive og har redusert bæreevnen på bjelkelaget noe. Det er viktig å bemerke at det på grunn av kraftige grunnmurer samt manglende adkomst til bjelkelag i krypkjeller ikke har vært mulig å kontrollere hele bjelkelaget. Årsaken til manglende kontroll er utilstrekkelig tilgang til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet treverk i bjelkelaget må skiftes ut, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råte- og borebilleangrep. Aktive borebilleangrep må behandles for å hindre videre skade og redusert bæreevne.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere svekkelse av konstruksjonen, som på sikt kan påvirke byggets stabilitet og sikkerhet. Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av synlige forhold i kjeller og ikke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Borebille angrep i bjelkelag som har svekket konstruksjon


Synlig råteangrep i bjelkelag

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i søndre pipe, og det foreligger ferdigattest på dette datert 21.08.2025. Nordre pipe har ikke vært i bruk i senere tid, men er tilkoblet ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet 31.01.2026 med anmerkninger.

Følgende avvik ble registrert. Røykløp - 27514 - Søndre skorstein
Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.

Kommentar:
Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Det foreligger ingen kommentarer eller bekreftelse på om nordre skorstein er kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres sklisikring på takstige/trinn for å sikre tilfredsstillende atkomst til fyringsanlegget, i henhold til forskrift om brannforebygging. Manglende sklisikring medfører økt risiko for fallulykker ved tilsyn og vedlikehold.

Videre bør det innhentes bekreftelse på om nordre skorstein er kontrollert, da manglende kontroll kan medføre at eventuelle feil eller mangler ikke blir avdekket, noe som øker risikoen for brann eller andre skader.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke utført, da kjellerrommene har gulv og vegger i betong/mur og konstruksjonene fremstår som tilgjengelige for visuell kontroll. Fuktforhold og overflater er vurdert ved visuell kontroll uten inngrep. Eventuelle skjulte forhold kan ikke verifiseres uten destruktive undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Ved bruk av fuktindikator er det registrert varierende fuktverdier i innvendige kjelleryttervegger samt i kjellergulvet, som har åpen konstruksjon. Det ble også observert saltutslag på enkelte veggflater, noe som indikerer tidligere eller vedvarende fuktbelastning. Dette kan skyldes kapillært oppsug fra grunnen eller fuktgjennomtrengning fra omkringliggende terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen, som for eksempel forbedret drenering eller ventilasjon.

Konsekvensen av vedvarende fukt er økt risiko for skader på konstruksjonen, utvikling av mugg og sopp, samt forringelse av inneklimaet.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren er synlig fra søndre kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Krypkjellere av denne typen har høy risiko for fukt- og råteskader, og utilstrekkelig inspeksjon kan føre til at skader ikke oppdages før de har utviklet seg og medført betydelige kostnader.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og vurder å få utført en grundigere undersøkelse av hele krypkjelleren av fagkyndig.

Tilstandsrapport



Krypkjeller mellom søndre og nordre kjeller

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører som er i hovedsak av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og unngå videre forringelse, slik at økt slitasje og skade på karm og dør unngås.



Aldersslitasje på dører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet i 1. etasje er av ukjent alder, men ble ifølge tidligere salgsoppgave delvis oppgradert i 2000. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har vinylbelegg på gulv og malt strie på vegger, og er innredet med dusjkabinett, klosett og servant i baderomsinnredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og malte panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Malte vegger på baderom fra ca. 2000 vurderes med TG2. Selv om rommet benytter dusjkabinett, har malte vegger begrenset fuktrobusthet i våtrom, og med alder øker risikoen for svekkelser i overflatebehandling og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere eller utbedre overflatebehandlingen på veggene for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og forringelse av underliggende konstruksjoner over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg, rommet har panelovn som varmekilde. Det er motgående fall på gulv fra dør til sluk.

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

Gulvet er omtrent 5 mm lavere ved dør enn ved sluk, noe som gir motfall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Motfall på ca. 5 mm bør utbedres for å redusere risikoen for vannansamling ved lekkasje, som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt fare for vannskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen. Kostnadsestimat gjelder utbedring av fallforhold på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Motfall til sluk ca 5 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er registrert skade i belegget ved inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utettheter i tettesjiktet på våtrommet bør utbedres for å hindre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimatet gjelder utbedring eller bytte av belegg, som vil være en naturlig del av utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Skade i belegg



Utett rørgjennomføring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft gir økt risiko for fuktskader og soppdannelse som følge av utilstrekkelig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (vaskerom). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg mellom vaskerom og baderom

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra ca. 2000 ifølge tidligere salgsoppgave, men det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har våtromsbelegg på gulvet og malt strie

på veggene. Vaskerommet inneholder skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og malte panel på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet er tilnærmet uten fall, og det er ingen høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begrenset fall (ca. 0 mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skade i belegget ved inngangsdøren. I tillegg er oppbrettet på vegg kuttet helt ned ved gulvet ved dørlister. Disse forholdene medfører at gulvbelegg/membran ikke kan betegnes som tett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

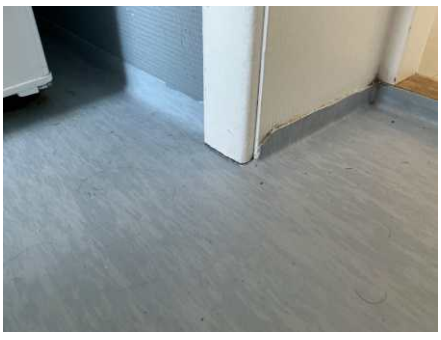
Skadet gulvbelegg og manglende oppbrett ved dørlister bør utbedres for å sikre tett membran og hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader og råte i underliggende bygningsdeler. Kostnadsestimatet gjelder nytt belegg på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade i belegg



Utett belegg ved dørlister

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra våtrom, kun naturlig ventilasjon/lufteventil. Dette er ikke i samsvar med dagens forskriftskrav, jf. TEK17 § 13-13, som stiller krav om mekanisk avtrekk fra våtrom. På bakgrunn av dette vurderes forholdet som et avvik fra gjeldende standard, og det er derfor satt tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra våtrommet for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende mekanisk avtrekk medfører økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mellom baderom og vaskerom. Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg mellom vaskerom og baderom

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet i 2. etasje er fra ca. 1995 og oppført i henhold til byggteknisk forskrift som gjaldt før 1997, det vil si før det ble stilt krav til vanntett membran på veggflater og dokumenterte fallforhold mot sluk. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med dusjkabinett, badekar og servant montert i baderomsinnredning.

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

Gulvet på baderommet har tilnærmet ikke fall mot sluk. Videre er det registrert bom i store deler av gulvflisene. Det er sluk av støpejern uten tett overgang mellom gulv og sluk. På grunn av nevnte forhold, samt strengere forskriftskrav, må det forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tilfredsstille dagens krav til vanntetthet og tåle normal bruk i våtsone.

Det opprinnelige tettesjiktet har passert forventet levetid.

En samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt for rommet, med bakgrunn i alder og vurdert funksjon på eksisterende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Våtrommets tettesjikt og overflater bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig vanntetthet og forhindre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er basert på at rommet oppgraderes til tilsvarende dagens standard, inkludert nødvendige tiltak for overflater og tettesjikt i samsvar med gjeldende krav for våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Baderom 2. etasje



Ikke synlig membran i sluk

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (toalettrom). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom 2. etasje

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1994 med fronter i malt, profilert utførelse. Rustfri kum. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og keramisk platetopp.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har generell aldersrelatert slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting, utbedring eller oppgradering av kjøkkeninnredningen bør vurderes for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Innredningen kan benyttes som den er i dag, men det må påregnes økt slitasje og mulig behov for tiltak på sikt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksviften viser tegn til generell aldersrelatert slitasje og redusert effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av avtrekksviften bør vurderes innen rimelig tid for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå redusert luftkvalitet eller ytterligere funksjonssvikt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå dårlig innemiljø og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår som eldre med enkelt standardnivå. Rommet har toalett, servant og gulv med vinylbelegg. Det er naturlig avtrekk via ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toalettrommet har ikke mekanisk avtrekk. For å oppfylle kravene til ventilasjon i NS 3600 og sikre tilfredsstillende luftkvalitet og fukttransport, bør mekanisk avtrekk etableres.

Manglende ventilasjon kan over tid medføre risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av galvaniserte jernrør og kobber.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at galvaniserte rør har en kjent svakhet ved at de kan gro igjen over tid, noe som kan medføre uventede endringer i vanntrykket.

Forventet brukstid for galvaniserte rør anses som oppbrukt. Øvrige innvendige vannrør er av eldre dato og består av både isolerte og uisolerte kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Anlegget fungerer som forutsatt i dag, men på grunn av alder må det påregnes at skader kan oppstå akutt og uten forvarsel.

Tidspunktet for utskifting av vannledninger nærmer seg, og det vurderes som hensiktsmessig å planlegge rørutskifting i forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av våtrom.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, følgeskader og uforutsette driftsavbrudd.



Rustdannelse på galvanisert vannrør



Eldre stoppekran



Vannrør av kobber

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende og kostbare vannskader i boligen. Rørene er i en alder hvor utskiftning nærmer seg, og i forbindelse med oppgradering av våtrom bør de skiftes ut av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.



Eldre støpejernsrør



Eldre støpejernsrør

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i rom med utilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og dårlig inneklima, noe som kan påvirke både bygningskonstruksjonen og helsen til beboerne.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet via stikkontakt. I henhold til gjeldende krav skal varmtvannstanker med effekt over 1500 W være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Tilkobling via stikkontakt er et avvik fra dette kravet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og brann.

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.

Sikringsskap er plassert i trappegang 2. etasje. 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.
   1990 I følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave ble elektriske anlegget oppgradert i 1990, men det foreligger ikke informasjon om omfang. Det foreligger noe dokumentasjon på arbeidene som er utført, men ikke all utførelse lar seg verifisere. Det er ikke foretatt kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover visuelle observasjoner.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget i senere tid. Arbeidet skal være utført av faglært personell, men det foreligger ikke dokumentasjon, kvittering eller samsvarserklæring som bekrefter dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ja Det er fremvist dokumentasjon på el-kontroll utført i 2012, det foreligger ikke dokumentasjon på hva resultat. Av kontrollen ble.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

9. 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 foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anleggets tilstand, herunder samsvarserklæring eller annen bekreftelse på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Det anbefales utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å kartlegge anleggets tilstand og avdekke eventuelle sikkerhetsmessige avvik.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmur, noe som medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktteknisk egenskaper og levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert dokumentasjon eller synlige tegn til moderne fuktsikring. Manglende dokumentasjon og observasjoner medfører økt usikkerhet rundt tilstedeværelsen av utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere etablering eller oppgradering av drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningsmaterialer.

Manglende tiltak kan over tid føre til omfattende fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i teglstein og naturstein/sparesteinsbetong, en eldre støpemetode der naturstein eller sprengstein er blandet inn i betongmassen. Dette var en vanlig konstruksjonsmetode frem til 1960- og 70-tallet. Konstruksjonen har ofte ujevn tetthet og kan ha varierende bestandighet mot fukt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren er fra 1800-tallet. Det er registrert sprekker i fugene mellom steinblokkene flere steder, samt sprekker i puss. Murer fra denne perioden er normalt murt med kalkbasert mørtel. Tidligere punktreparasjoner med hard sementmørtel gir ofte sprekker i overgangen mellom gammel og ny fuge. Sprekker oppstår ved bevegelser i konstruksjonen, temperatur- og fuktvariasjoner samt slitasje over tid. Åpne fuger og pusskader medfører også økt risiko for at skadedyr (mus/rotter) kan ta seg inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekker og åpne fuger i grunnmuren bør utbedres for å hindre fuktinntrenging og redusere risikoen for skadedyr som mus og rotter i konstruksjonen. Videre bør tilstanden følges opp, spesielt ved endringer i grunnforhold, drenering eller ved nye sprekker, for å unngå forverring av skadene over tid.



Avskalling murpuss, skade i mur



Avskalling murpuss, skade i mur



Sprekkeri innvendig mur



Sprekker i fuger mellom blokker

TG 2 Terrengforhold

Boligen er plassert i lett skrånende terreng, med høyere terreng mot vest. Adkomst skjer via gruset innkjørsel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert dårlig fall, eller tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmuren. Dette kan medføre oppsamling av overflatevann inntil veggen og øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmuren for å lede overflatevann bort fra bygningen, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og belastning på dreneringssystemet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader på grunnmur og kjellerkonstruksjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er ifølge eier.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at eldre avløpsledninger, spesielt av støpejern, kan være påvirket av aldring, korrosjon og tidsslitasje.

Det anbefales nærmere vurdering av avløpsledninger utført av fagkyndig, spesielt ved oppgradering eller tegn til funksjonssvikt, for å unngå lekkasjer eller driftsproblemer som følge av aldring og korrosjon.

Konsekvensen av ikke å utbedre eller overvåke eldre ledninger kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport

TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank på nordsiden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Etter forurensningsloven § 7 har tankeier plikt til å forebygge forurensning og til å iverksette nødvendige tiltak dersom det oppstår forurensning eller fare for forurensning. Denne plikten gjelder også i kommuner som har vedtatt lokal forskrift om oljetanker, der kravene ofte er nærmere konkretisert. Normalt anses kravet til forebygging ivaretatt når lokale krav/forskriftskrav følges.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oljetanken må tømmes, renses og saneres/fjernes i tråd med gjeldende regelverk.

Dersom dette ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasje og forurensning av grunn, og eier kan bli ansvarlig for opprydding og tilhørende kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedgravd oljetank nord for bygningen

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk bør monteres i trappeløpet for å bedre trygg ferdsel og redusere fallfare, i tråd med TEK17 § 12-17. Manglende rekkverk gir redusert sikkerhet og øker risikoen for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge tilgjengelige kartdata. Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det gjelder krav til måling i eventuelle utleieenheter i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø.
Manglende måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier.

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge tilgjengelige kartdata.



Ikke montert rekkverk på kjellertrapp

Bygninger på eiendommen

Garasje / leilighet



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår iflg. Ambita

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert på ringmur av betongblokker med støpt betonggulv mot grunn.
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med betongtakstein.

Innvendige vegger i boligdelen er utført med platekledning med malte overflater. Inngangsdør i malt utførelse. Garasje med leddporter. Vinduer med isolerglass.

Gulv i boligdelen er belagt med laminat. Vegger og himlinger er kledd med plater med malte overflater. Bad er utført med gulvbelegg og malte vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkeninnredning med malte overflater.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning, uten vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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



Grillhytte



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende grillhytte. Bygningen har vegger over grunnmur i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Inngangsdør er malt.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning. Det gjøres ingen vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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

Hønsehus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende hønsehus. Boden er oppført i maskinlaftet tømmer. Bygningen er en enkel trekonstruksjon med saltak, tekket med asfaltpapp. Konstruksjonen er uisolert.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning, uten vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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

Redskaps bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende hage-/redskapsbod. Bygningen har vegger over grunnmur i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Pulttak tekket med stålplater. Inngangsdør er malt.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning. Det gjøres ingen vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

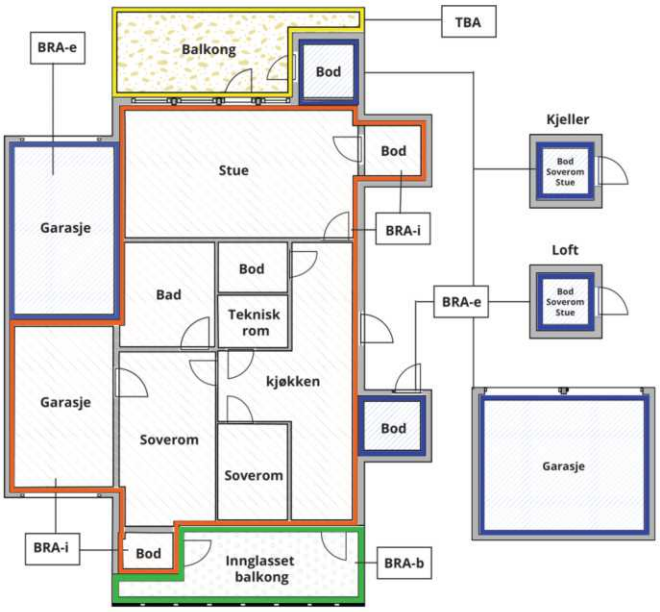
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	97			97	
2. etasje	53			53	
SUM	**150**				
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang/entré, kjøkken, bad, vaskerom, spisestue, soverom, stue		
2. etasje	Trapperom, toalettrom, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

Internt bruksareal inkluderer plassbygd skap i trapperom i 2. etasje.

Det er to kjellere under boligen – én med utvendig adkomst og én med innvendig adkomst via kjellerlem i nordre entré. Begge har takhøyde under 1,90 m og er derfor ikke måleverdige i henhold til gjeldende måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger som viser planløsningen av boligen. Beskrivelsen av rommene er basert på faktisk bruk observert ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje / leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		132		132	
2. etasje	86			86	
SUM	**86**	**132**			
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		3 garasje plasser, oppholdsrom, bod	
2. etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue		

Kommentar

Rom i 2. etasje er kun tatt med for å synliggjøre bruk, og er ikke tilstandsvurdert. Rommene er definert som BRA-i i rapporten, da de oppfyller kravene for vurdering som del av egen boenhet. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på godkjenning for bruk som boligrom.

Grillhytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		19		19	8
SUM		**19**			**8**
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Oppholdsrom	

Hønsehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Hønsehus	

Redskaps bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Redskaps bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Frank Estensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	48	8		0	3318.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Petterødveien 54

Hjemmelshaver
Estensen Eva Anett, Estensen Frank

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.02.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Enkelte rom og bygningsdeler, som bad og vaskerom, kan i tillegg vurderes opp mot dagens krav/standarder der dette er relevant for funksjon og risiko for skader, særlig fukt.

Forhold knyttet til sikkerhet, som brann, rekkverk og trapper, vurderes og omtales under bygningsdel HMS. Det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold, men eventuelle observasjoner beskrives med anbefaling om videre oppfølging og eventuelle tiltak.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova.

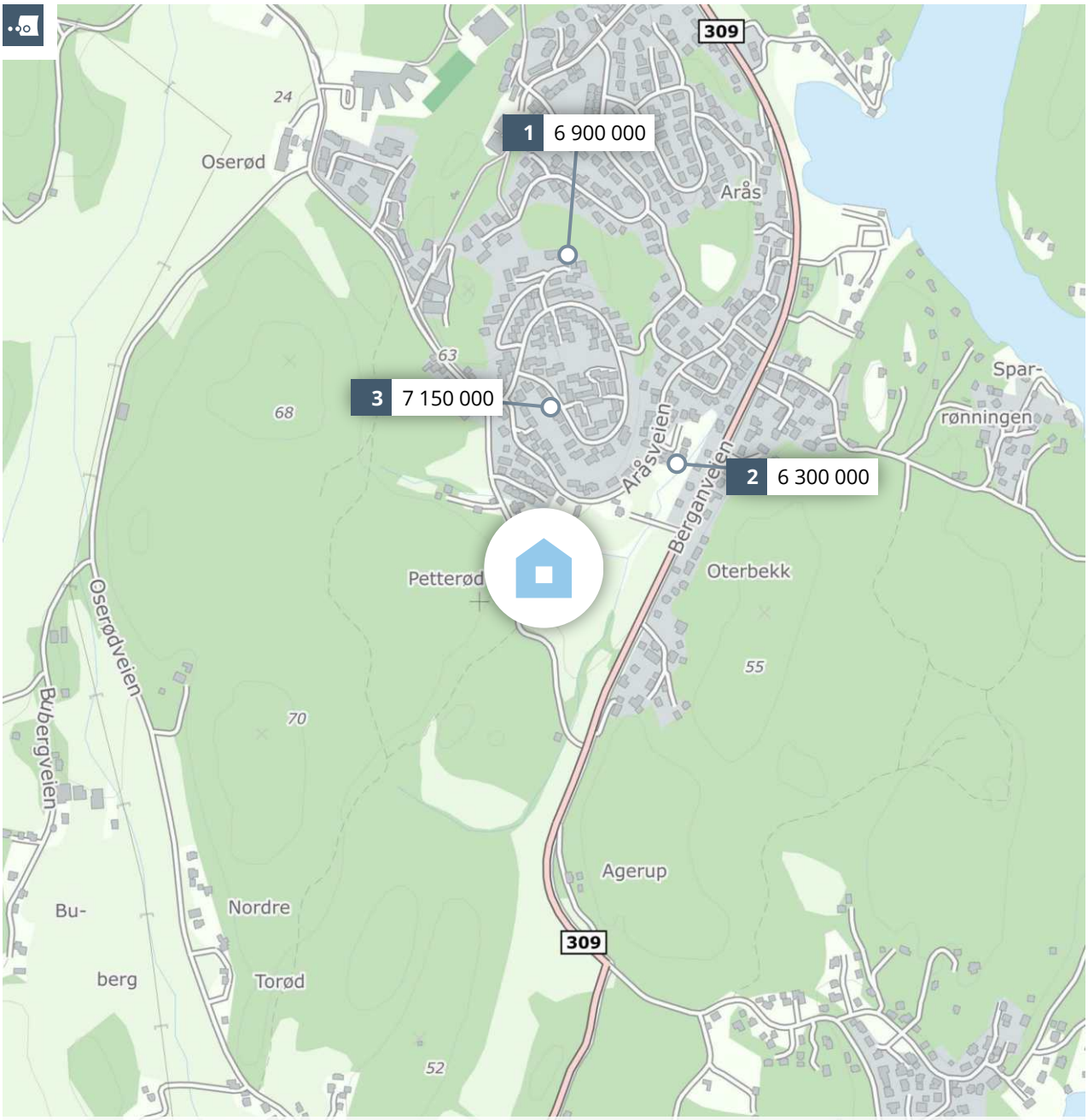
Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen. Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.

Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og nivåforskjeller andre steder kan avvike.

Røranlegg/elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier, og er ikke kontrollert eller målt av autorisert fagperson. Kostnadsestimatene i rapporten er basert på erfaring og faglig skjønn, og faktiske kostnader kan variere. I denne rapporten settes kostnadsestimat kun vedTG 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG 2 Boligen er oppført før dagens krav til uavhengig kontroll trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon på uavhengig kontroll etter dagens regelverk. Bygget er likevel vurdert med hensyn til visuell tilstand, utførelse og eventuelle tegn til svikt.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, bygger vurderingen på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon. Utførelseskvalitet og forventet levetid kan da ikke verifiseres.

Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi. Bildene er illustrasjoner av representative avvik og er ikke en uttømmende oversikt over skjulte feil og mangler.



Meglers verdivurdering

PETTERØDVEIEN 54

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 20.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Petterødveien 54, 3138 SKALLESTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1850

GNR 48 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS OTERBEKK

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	33 898
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	236 m²	185 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Tomt					3 319 m²	
Byggeår					1850	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hårkollveien 38				14.05.2025	6 990 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**37 097**
	186 m²	1978	859 m²	4 sov						
2	Åråsveien 27				27.01.2026	6 500 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**33 871**
	186 m²	1980	1 004 m²	3 sov						
3	Hårkollveien 88				16.10.2025	7 590 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**28 150**
	254 m²	1979	1 006 m²	4 sov						

Velkommen til Petterødveien 54 – en idyllisk småbruksdrøm i solrike, landlige og fredfulle omgivelser. Nærområdet byr på både sjø og skog, med båthavn, badeplass og flotte turstier like i nærheten. Her senker roen seg raskt.

Tomten på over 3 mål er pent opparbeidet og fremstår som en grønn oase med drivhus, plantekasser, bærbusker, hønsegård og vakre blomsterbed. På eiendommen står også en koselig grillhytte, en romslig garasje i tradisjonell låvestil og et sjarmerende hovedhus fra 1800-tallet.

Innvendig harmonerer boligens stil godt med de landlige omgivelsene, med tregulv, furudører og sprossevinduer. To tilstøtende stuer har hvert sitt ildsted og skaper lune oppholdsrom. Kjøkkenet har separat spisekrok, rikelig med oppbevaringsplass og dels integrerte hvitevarer.

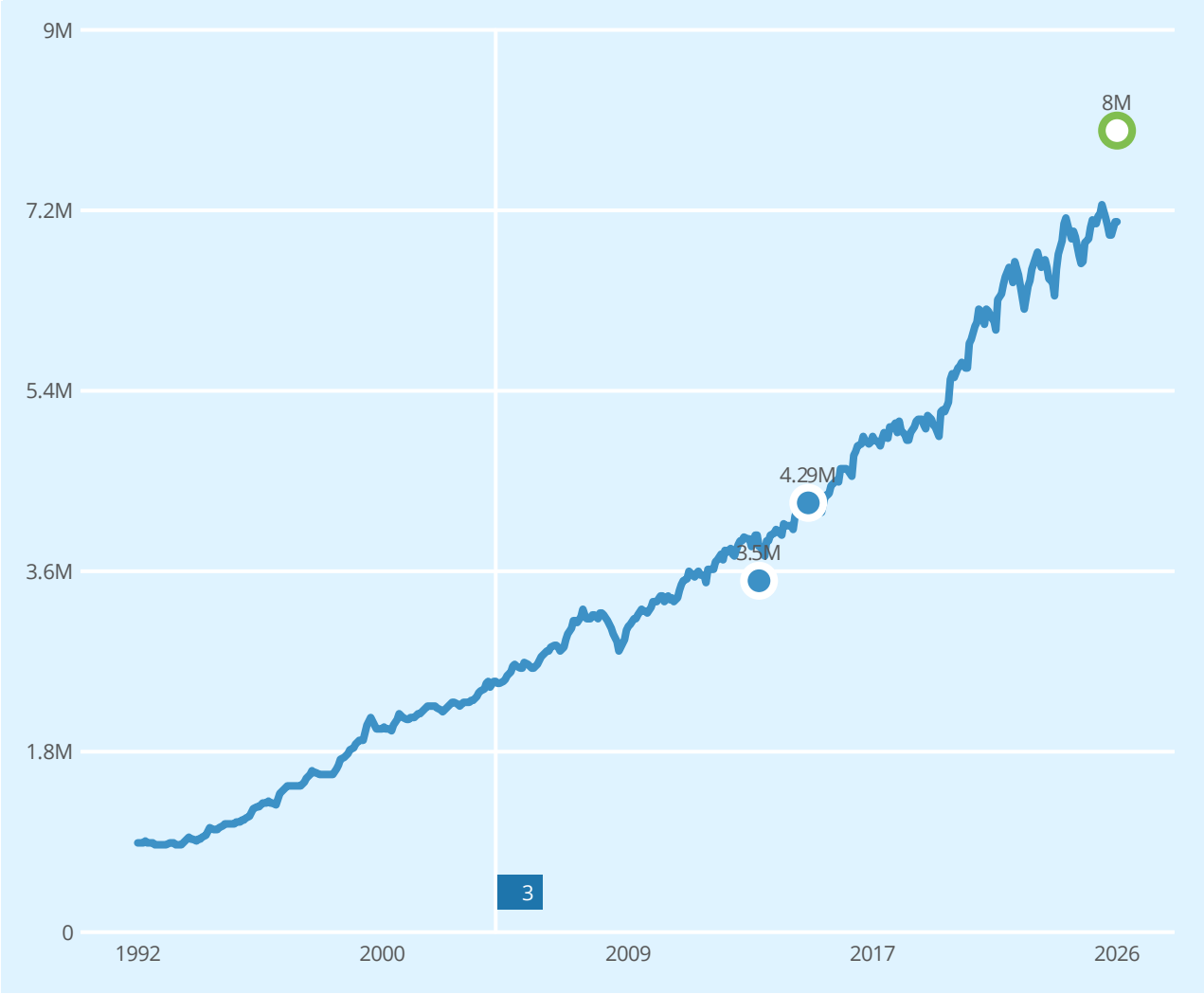
Boligen har to bad, ett i hver etasje, samt tre soverom og eget vaskerom. Over garasjen er det innredet en leilighet (ikke godkjent).

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Enebolig
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.05.2015	08.06.2015	05.08.2015	4 290 000	4 290 000	0	4 290 000	4
17.10.2013		17.10.2013	-	3 500 000	-	3 500 000	
09.03.1993		09.03.1993	-	930 000	-	930 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3138 SKALLESTAD nå

2
eneboliger til salgs

6.5M
6.3M
6 145 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
183
dager

Eneboliger solgt i 3138 SKALLESTAD siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

6.9M
6.7M
6.5M
6 258 000 Prisantydning i snitt
6.1M
6 076 000 Salgspris i snitt
5.9M
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

34 714 FÆRDER kommune i snitt siste 9 mnd
33 898 Petterødveien 54 Totalpris 8 000 000

28 423 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13260014

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eva Anett Estensen	Frank Estensen

Gateadresse
Petterødveien 54

Poststed	Postnr
SKALLESTAD	3138

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260014

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er satt inn nytt dusjkabinett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe fukt i kjeller, ved ekstremt mye nedbør.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har utført pipe rehabilitering. 2025

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Huseier gjort noe elektronisk arbeid i rom i garasje og uterom.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260014

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er bygget leilighet i 2 etg på låven. Kjøkken/stue. 2 soverom og bad.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten i 2 etc. Det er også et 'hobbyrom' i garasjen.

Document reference: 13260014

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13260014

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anett Estensen	27efd8b4cbac730f898a6 8b91bdc9e47ea46dab0	16.02.2026 20:02:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Estensen	97d8e9106c076c4ddd06 a9d5b19026c759b54a97	16.02.2026 20:45:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13260014

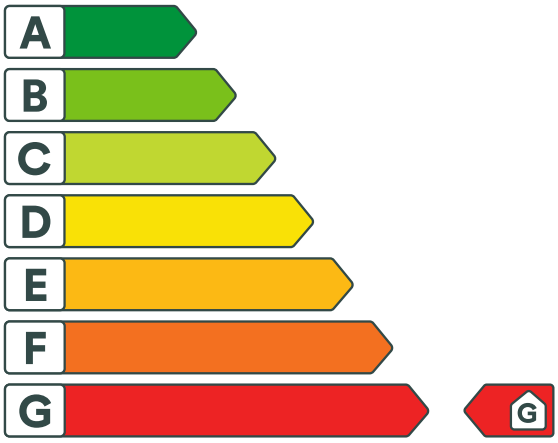
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Petterødveien 54, 3138 SKALLESTAD**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260025**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163712903**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **8**
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 **1850**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 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 **503,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **499,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **76 721 kWh**

Petterødveien 54, 3138 SKALLESTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Petterødveien 54, 3138 SKALLESTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

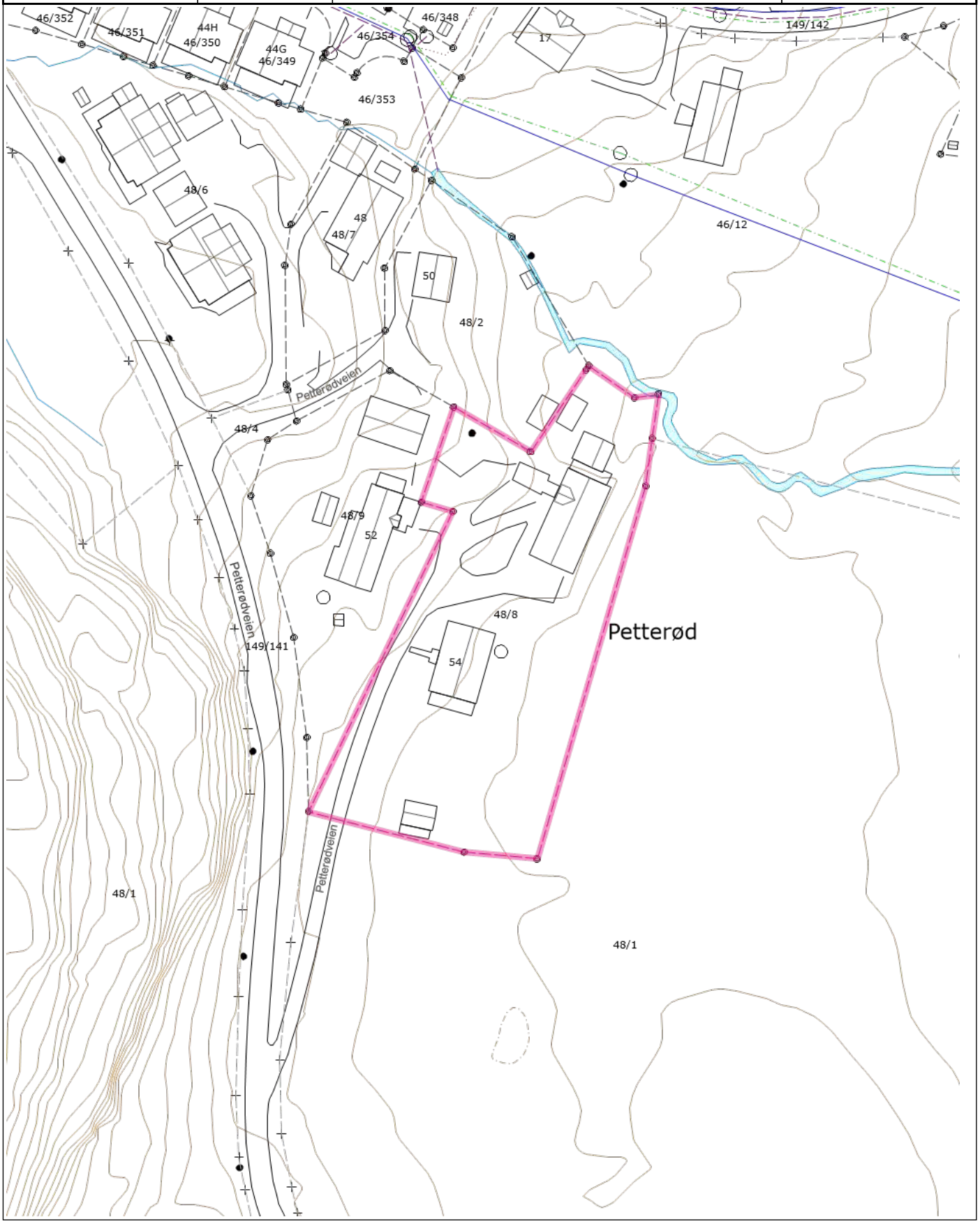
https://www.enova.no

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Petterødveien 54 3138 SKALLESTAD			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

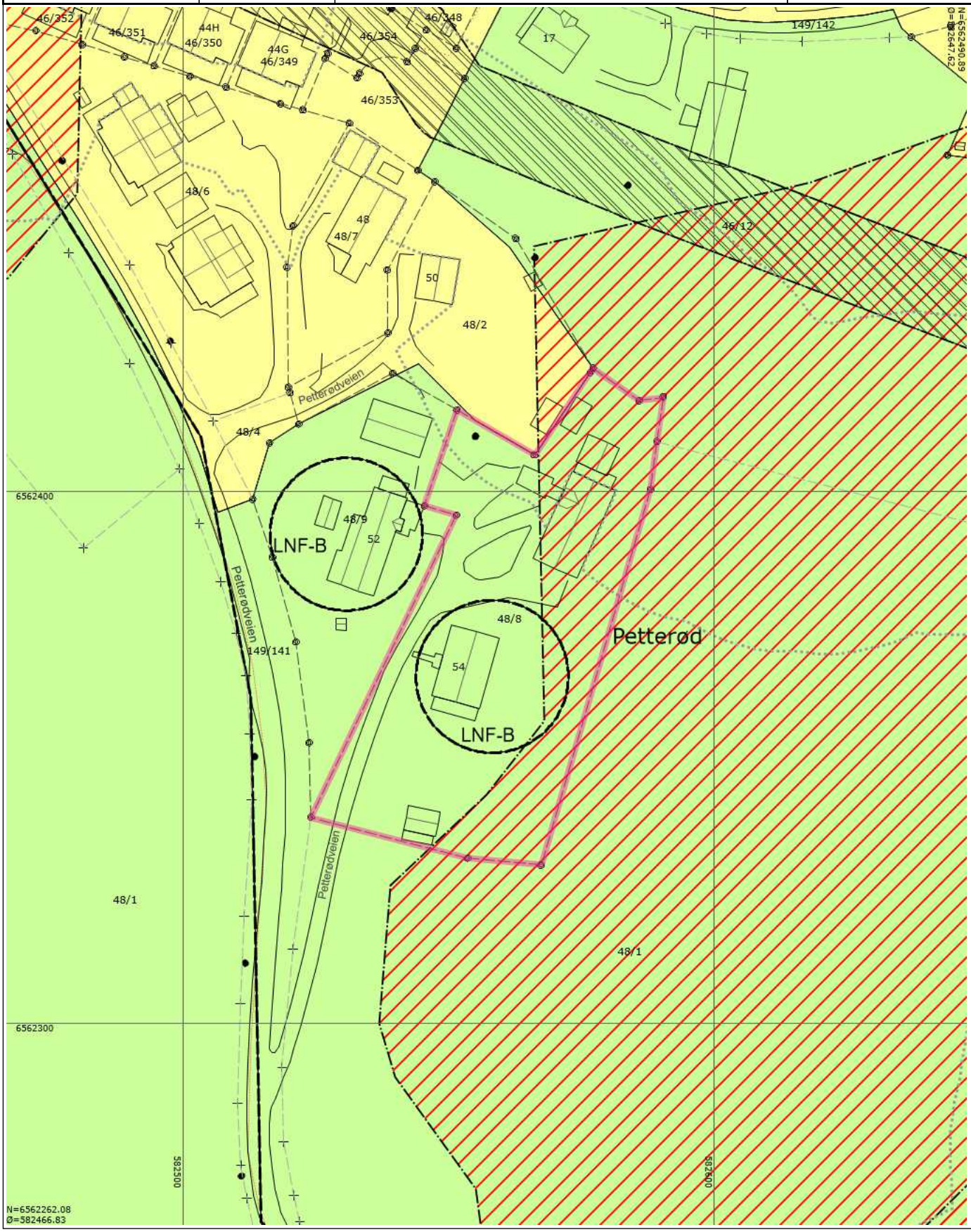
Kum - annen eier	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Låvebru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

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Petterødveien 54 3138 SKALLESTAD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

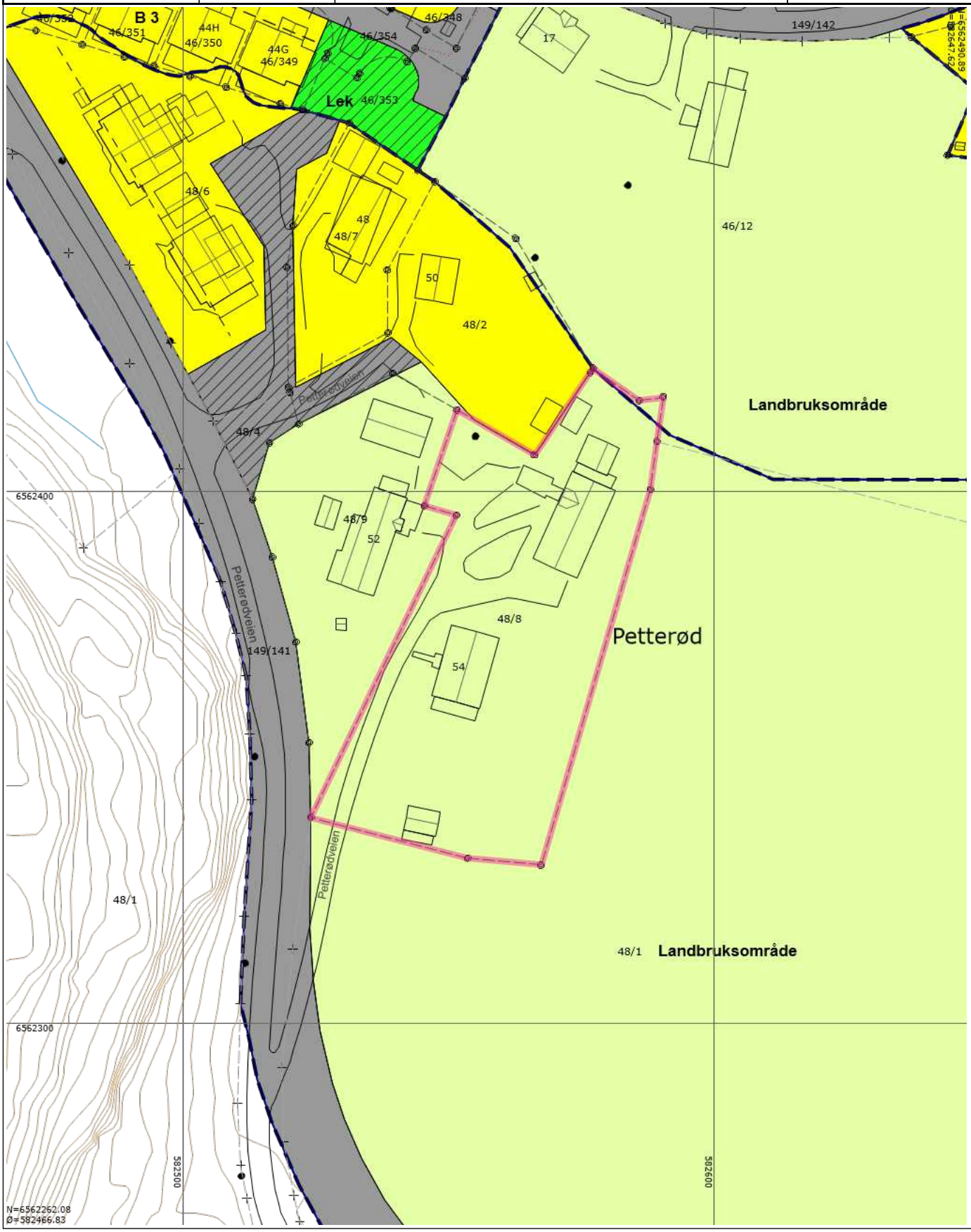
- Strandlinje vassdrag
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for faresoner
- Flomfare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og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

Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Petterødveien 54 3138 SKALLESTAD			
Annen info:	Hårkollen I			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Matrikkelnummer.

A
Bygg og anlegg

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Låvebru


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti

Husnummer

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpGrense


RpFormålgrense


Byggegrense


Byggelinje


Planlagt bebyggelse


Boligområde


Landbruksområde


Offentlig trafikkområde


Kjøreveg


Gangveg


Felles avkjørsel


Felles lekeareal


Elvekant


Elv og bekk


Kanal og grøft


Forsenkningskurve


Høydekurve

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 -

REGISTRERT
- 6 MAR 2000
TØNSBERG TINGRETT
Dagbokf.nr.: 2716

ERKLÆRING

Undertegnede erklærer herved at gnr. 48 bnr. 9 har veirett over eiendommen gnr. 48 bnr. 8 som markert med grønt på vedlagt kart. Partene står ovenfor gjensidig vedlikehold/brøyting av veien. Denne erklæringen gjelder også for fremtidige hjemmelshavere. Ntr. komm.

Tønsberg den 28.02.00

Elsa Korsnes
Elsa Korsnes

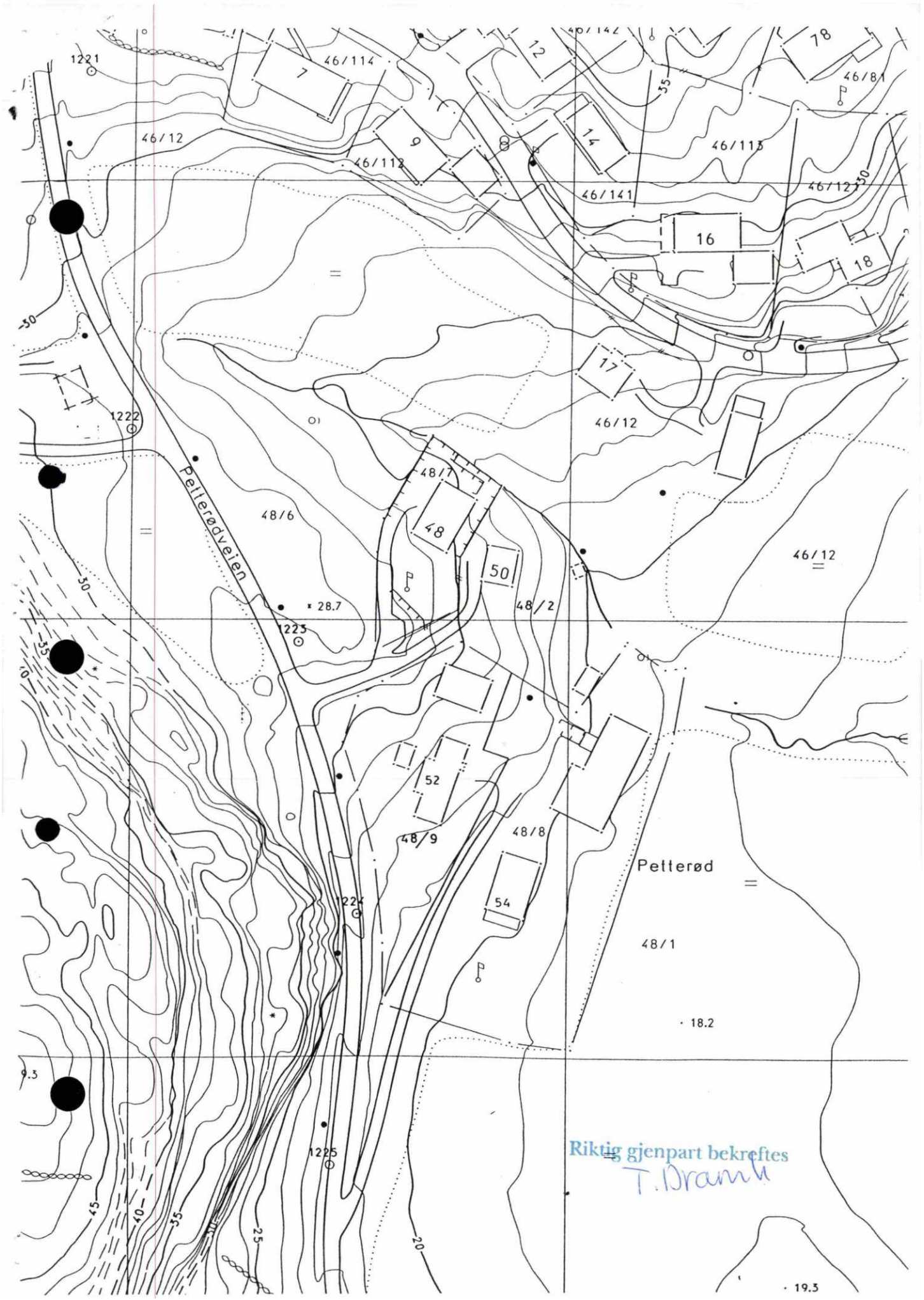
Lene Fadum
Lene Fadum

Jan Johansen
Jan Johansen

Kjell Even Nicolaisen
Kjell-Even Nicolaisen

Doknr: 2716 Tinglyst: 06.03.2000 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Riktig gjenpart bekreftes
T. Pranli


1221
46/114
7
12
78
46/8
46/12
9
46/113
14
46/141
16
18
17
1222
Petterødveien
48/7
48/6
48
50
46/12
28.7
1223
48/2
52
48/9
48/8
54
Petterød
1224
48/1
18.2
1225
19.3
Riktig gjenpart bekreftes
T. Dranli

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00147040	29.01.2026	13260014

Ident
2000/2716/91

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Petterødveien 54

Nabolaget Oterbekk - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oserød skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Torød skole (1-7 kl.) 119 elever, 9 klasser	19 min 1.7 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	9 min 5.4 km
Borgheim ungdomsskole	9 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	14 min 8.5 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	9 min 5.4 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Petterødveien Linje 112, 113B, N113	4 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	18 min 9.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

BARNEHAGER

Oserød barnehage (1-5 år) 71 barn	11 min 1 km
Hårkollen barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min 1 km
Torød barnehage (1-5 år) 57 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Meny Nøtterøy	20 min
Kiwi Hjemseng	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	12 min
Apotek 1 Teie torg	12 min
Nøtterøy Vinmonopol	12 min

SPORT

Oserød skole	14 min
Hårkollhallen	13 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Petterødveien 54, 3138 Skallestad
Gnr. 48, Bnr. 8, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13260014

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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