

Jacob Falcks vei 4 C

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

38

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter

Jacob Falcks vei 4 C

Prisantydning	7 350 000
Omkostninger	194 790
Totalpris	7 544 790
Bruksareal	120,0 m ²
BRA-I	104,0 m ²
BRA-E	16,0 m ²
TBA	46,0 m ²
Soverom	2
Etasje	2
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	977 m ²
Byggeår	2016

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen inn i en moderne og innbydende leilighet fra 2016 med en svært god planløsning, lyse oppholdsrom og flotte uteområder. Her får man en bolig som kombinerer komfort, praktiske løsninger og en attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser på Nøtterøy.

Man ønskes velkommen inn i en romslig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Allerede her får man følelsen av en lys og velholdt bolig med moderne uttrykk og gjennomgående pene overflater.

Videre inn i leiligheten åpner stue og kjøkken seg i en sosial og luftig løsning med god plass til både spisebord og sofagruppe. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en hyggelig atmosfære i rommet. Peis med innsats bidrar både med varme og en lun stemning på kjølige dager. Fra stuen er det direkte utgang til en flott vestvendt balkong med gode solforhold gjennom store deler av dagen og kvelden.

Balkongen blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, og herfra er det trapp videre ned til terrasse og hyggelig hageareal på bakkenivå. Dette gir boligen svært gode uteplasser med rom for både avslapning, lek og hyggelige sammenkomster.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og fremstår moderne og funksjonelt med glatte fronter, godt med skap- og benkeplass samt integrerte løsninger som gir et stilrent uttrykk. Her ligger alt til rette for både hverdagsliv og sosiale anledninger.

Leiligheten har totalt tre rom benyttet som soverom, hvorav ett ikke er godkjent for varig opphold. Rommene har gode møbleringsmuligheter og passer fint som soverom, kontor eller gjesterom, avhengig av behov.

Badet fremstår pent og moderne med flislagte overflater, varmekabler, vegghengt toalett, dusjløsning og dobbel servant. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet, noe som gir en praktisk og plassbesparende løsning i hverdagen.

I tillegg disponerer leiligheten egen bod i kjeller, carport samt del av eiendommen som gir mulighet for ekstra parkering. Dette er en moderne og svært hyggelig leilighet med gode kvaliteter både inne og ute.

























Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet på Teie – et område mange setter pris på for kombinasjonen av nærhet til servicetilbud, sjøen, flotte turmuligheter og kort vei til Tønsberg sentrum. Her bor man tilbaketrukket i et etablert boligområde, samtidig som det meste av hverdagslige fasiliteter finnes i umiddelbar nærhet.

Fra boligen er det kort vei til Teie Torv med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner man blant annet dagligvareforretninger, vinmonopol, apotek, blomsterbutikk, bakeri, kaféer og flere populære spisesteder som Herr & Fru, Venezia og Nøtterøy Bakeri. Bellevuesenteret ligger også i nærheten og tilbyr ytterligere handel- og servicetilbud.

Området byr på svært gode rekreasjonsmuligheter året rundt. I nærområdet finner man Rosanesparken med grøntområder, aktivitetsapparater og hyggelige oppholdssoner, samt badeplass og strand på Rosanes for varme sommerdager. For båt- og sjøinteresserte er det kort vei til Teie småbåthavn og den flotte skjærgården som Nøtterøy er kjent for.

Det er også flotte tur- og friluftsområder i nærheten, blant annet Teieskogen og Helsestien med kulturminner og fine turstrekninger. For den aktive finnes flere idretts- og aktivitetstilbud i området, som blant annet Nøtterøyhallen og Nøtterøy Golfbane.

Tønsberg sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer, kulturtilbud og øvrige bymessige fasiliteter. Det er også gode kollektivforbindelser i området med bussforbindelser til sentrum og øvrige nærliggende områder. Beliggenheten passer perfekt for deg som ønsker en moderne og lettstelt bolig med nærhet til både sjø, natur, servicetilbud og byliv.

Jacob Falcks vei 4C

Nabolaget Rosanes - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Rosanes Linje 100	2 min ⚡ 0.2 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	6 min 🚶 2.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	28 min 🚶

Skoler

Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	19 min ⚡ 1.4 km
Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	6 min 🚶 2.6 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 230 elever, 13 klasser	6 min 🚶 2.7 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	19 min ⚡ 1.4 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min ⚡ 1.1 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	6 min 🚶 2.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Teie Torv Tønsberg	7 min ⚡
🚗 Bellevue Senteret	7 min ⚡



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

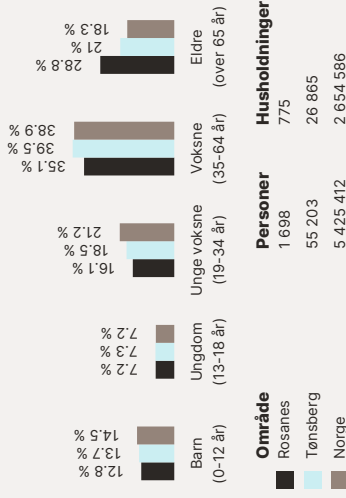


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosanes	1 698	775
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Teie Hageby barnehage (1-5 år) 26 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	13 min ⚡ 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Teie	6 min ⚡
Meny Teie Torg PostNord	7 min ⚡ 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået
Lite støynivå 89/100

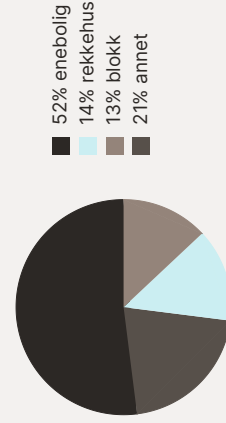


Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Sport

🏃 Bryggerjordet Balløkke Ballspill	11 min ⚡ 1 km
🏃 Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	13 min ⚡ 1.2 km
🏃 Fresh Fitness Tønsberg	13 min ⚡
🏃 Spenst Tønsberg	22 min ⚡

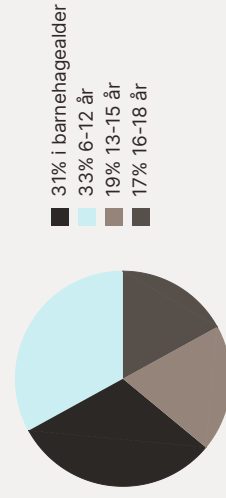
Boligmasse



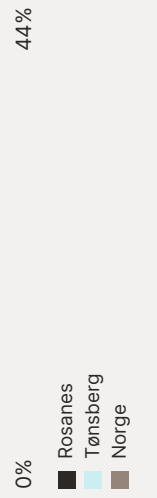
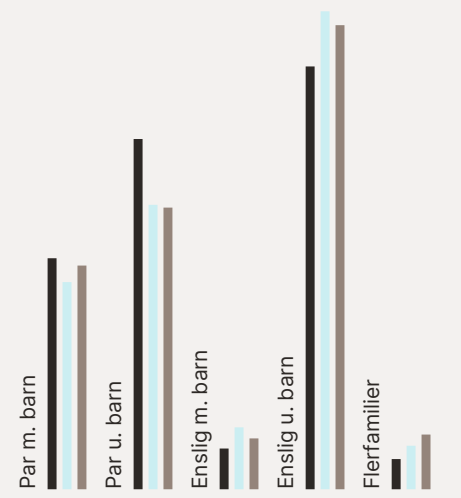
Varer/Tjenester

🏪 Bellevuesenteret	7 min ⚡
🏪 Apotek 1 Teie torg	5 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

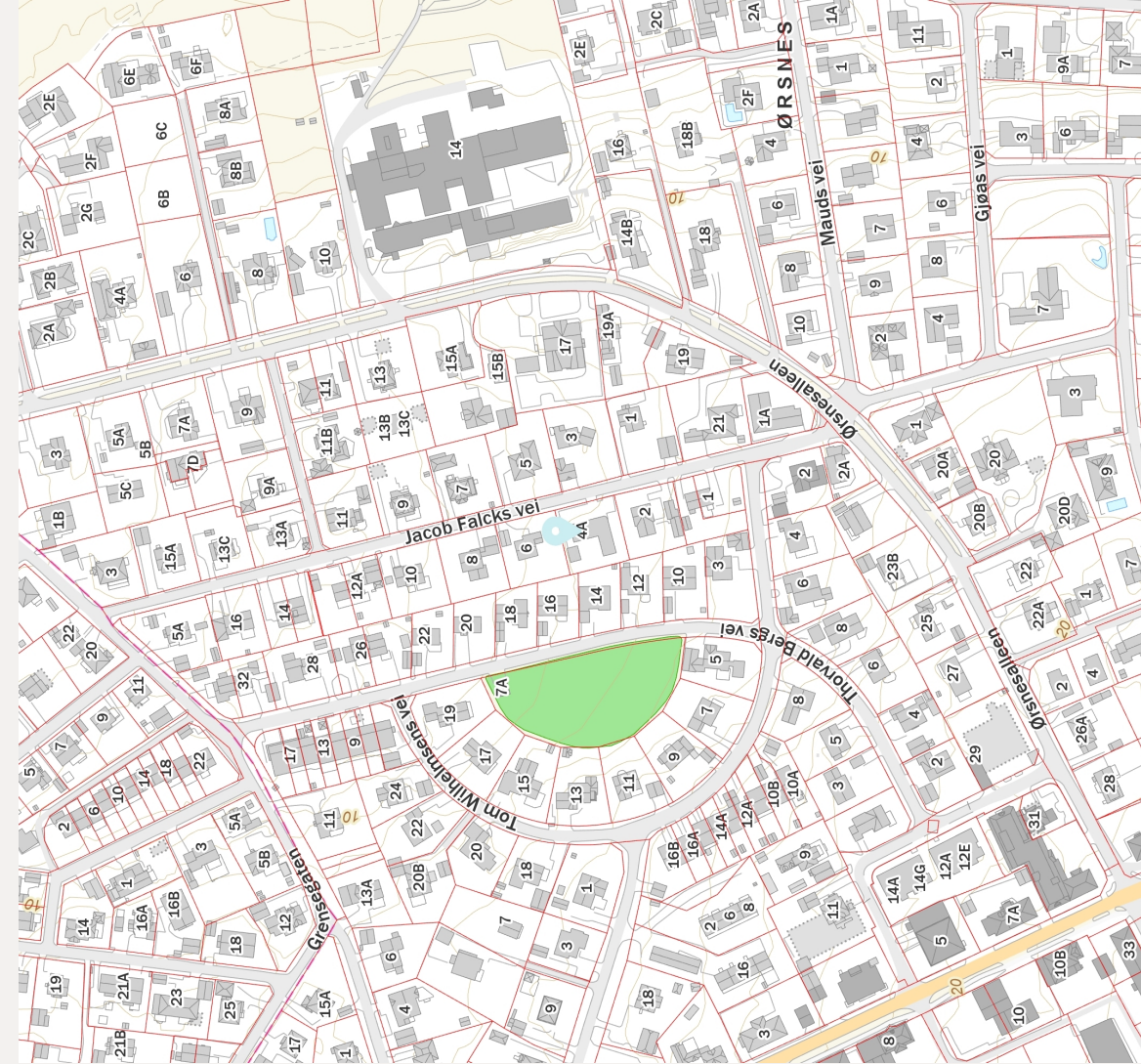
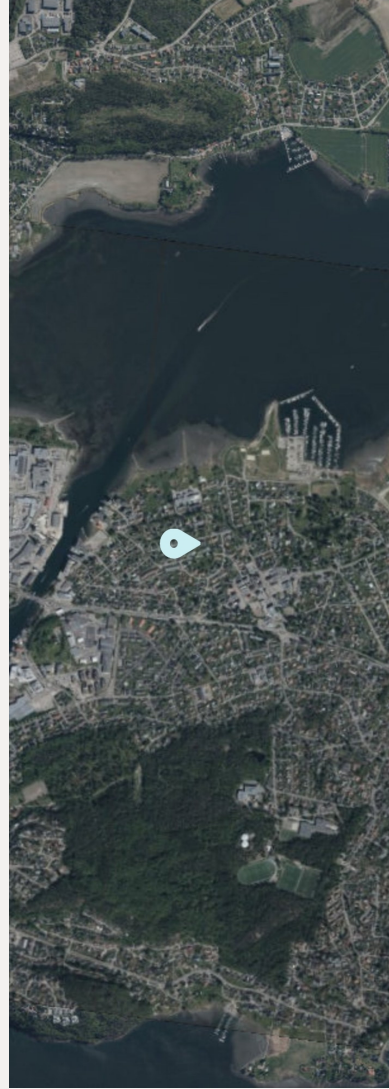


Sivilstand

Sivilstand	Rosanes	Tønsberg	Norge
Gift	42%	42%	33%
Ikke gift	43%	43%	54%
Separert	9%	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	6%	4%



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



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





Innhold

2. etasje med hall, stue/kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.
Bod og parkering i carport.

BRA 120,0 m²

BRA-I 104,0 m²

BRA-E 16,0 m²

TBA 46,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 120,0 m²

- BRA-i: 104,0 m²
- BRA-e: 16,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 46,0 m²

2. etasje:

BRA-i: 104 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall, stue/kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.

BRA-e: 16 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod.

TBA: 46 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendoms megler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 11.05.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde

Boligen byr på svært gode uteplasser som gir en sjelden kombinasjon av leilighetsliv og følelsen av å bo i et lite hus. Fra stuen er det direkte utgang til en flott vestvendt balkong med glassrekkverk og gode møbleringsmuligheter. Her kan man nyte solen store deler av dagen og utover kvelden i rolige omgivelser.

Fra balkongen leder trapp videre ned til en hyggelig terrasse og privat hageareal på bakkenivå.

Dette skaper ekstra rom for både avslapning, grilling, sosiale sammenkomster og hyggelige sommerdager. Kombinasjonen av balkong, terrasse og hage gjør at boligen skiller seg ut fra mange tradisjonelle leiligheter i området.

Eiendommen ligger tilbaketrukket til i et rolig og etablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk og gode solforhold gjennom dagen. Det er kort vei til flotte rekreasjonsområder som Rosanesparken, badeplass ved sjøen, Teieskogen og den vakre skjærgården på Nøtterøy.

Boligen disponerer carport samt ekstra parkeringsplass på eiendommen, i tillegg til stor bod på ca. 16 kvm med svært gode lagringsmuligheter.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i carport. Det er to gjesteparkeringsplasser nord for innkjørselen. Det skal ikke parkeres campingvogner, bobiler, båter o.l. på fellesområdet.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Byggemåte

Leilighet i god stand både utvendig og innvendig. Utvendig blir veggene behandlet med olje i disse dager.

Innvendige overflater er hele og pene med kun normal slitasje.

Utvendig

Taktekkingen er av asfalt takpapp. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående royalimpregnert bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med screens på stuevindue, med aluminiumsbeledning. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsbeledning. Det er treterrasse utenfor stuen med glassrekkverk og terrasse nede i hagen på bakkenivå. Trapp til hagen og trapp til inngang.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og peis med innsats. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom/teknisk.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2016. Bygningen har betonggrunnmur. Flatt terreng.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt: Svalgangen ved inngangsdøren til leiligheten ble vasket og spylt, sommeren 2023 og vannet trengte da ned i leiligheten under.

Dette ble utbedret gjennom Storebrand forsikring. Svalgangen er å regne som "innendørs" og kan ikke spyles.

- I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Hekk er blitt fjernet og det er satt opp levegg mot nabo i Jacob Falcks vei 2c. Stendere til levegg er felles med nabo, men royalimpregnert kledning eies av denne eiendommen. Utført i 2025 av ufaglært.
- Hele eiendommen er vasket, royalimpregnert kledning er oljet med Møre royalolje. Det har vært et problem med silbonitt-fasadeplater som er i 1. etasje som har blitt stygge/sterkt falmet, og sameiet har derfor vedtatt at disse må behandles, er malt med Drywood maling. Arbeid utført april/mai i år av faglært ved Fasade 365. Utført i 2026.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Satt opp lampe over spisebord og ført strømledning frem til el-stikk ved stikk-kontakt for lys kjøkken/stue. Byttet ut stikkontakt med ny med dimmer for lampe over spisestue. Er utført av min sønn Aleksander Nilsen som jobber i Wethal i 2024.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Ventilasjonsanlegget er blitt rensert av Feieteknikk (feieteknikk.no) 04.11.2025.
- Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget: Ble oppdaget skjeggkre i en av bodene til de andre leilighetene og det ble satt ut feller fra Anticimex både i leilighetene og bodene til alle. Vi så aldri skjeggkre på våre arealer.
- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart: Satt på fliser på kjøkkenet i 2025, det er metall-fliser som kun skal vaskes med mildt såpevann.

Skyvedør mellom master-soverom og kontor /gjesterom er fjernet, vegg er isolert og tettet i 2025. Fasade av hele eiendommen er vasket, kledning oljet med Møroyal-olje og silbonittfasadeplater nede er malt i 2026.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 20.05.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 977,00 kvm.

Se vedlagt vedtekter for fordeling av tomten mellom seksjonene.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 29.11.2016. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Walk-in closet endret til soverom, og dør stengt mellom soverom og walk-in closet. I tillegg er toalett opprettet i bod/teknisk rom.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad og peisovn.

Energikarakter: B - Oransje

Energiforbruk foregående år var 12 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 31.10.2023. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 350 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

183 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 544 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Styreleder opplyser at sameiet har felles bygningsforsikring, samt at sameiet er tilknyttet Huseiernes Landsforbund. For perioden 2025/2026 utgjør kostnadene for denne seksjonen knyttet til forsikring og medlemskap kr. 6 271,-.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 18 305,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 900,- pr. mnd. Alarm og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 467 655,00. Sekundær formuesverdi kr. 5 870 619,00. Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig.

Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Jacob Falcks vei 4, Orgnr: 824 270 422

Styreleder i sameiet er Harald Gjesdal Kløften

Sameiet består av 3 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 104/339. Dette er et lite og uformelt sameie uten etablert styre og regnskap/forretningsfører. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Det vurderes flere pigger på tak.
- Søppelstativ er forsterket og fikset.
- Ev. utbedring av fasadeplater jobbes videre med.

Styreleder opplyser at påbegynte malerarbeid av fasade vil beløpe seg til ca. kr. 280 000,-, som fordeles mellom sameierne. Beløpet faktureres i mai i år, og kostnaden dekkes av nåværende eier.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenr. 1280677.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Selger opplyser at sameiet har felles snøfreser, og at det avholdes dugnad hver vår, samt at seksjonseierne har ansvar for å holde fellesområdene i orden.

Regulering

Eiendommen grenser til et regulert område med plannavn "Reguleringsplan Rosanes", vedtatt 09.08.1960, planID 101. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkrevning fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 02.06.1953, dagboknr. 1101, gjelder: Eiendommen har rett til å føre vann- og kloakkledninger frem til Jacob Falcks vei, samt rett til å utføre nødvendige reparasjonsarbeider og vedlikehold. Seksjonering, tinglyst 25.01.2016, dagboknr. 67497.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt

Denne eiendommen er underlagt boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøper signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitvarer på kjøkken.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Skap og trådhyller i garderobeskap i gangen og trådhylle inne i garderobeskap på soverom/gjesterom (walk-in closet). Hattehylle i gang. Hyller i boden i kjelleren. Bod ute.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøper (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Ann Mari Nilsen Gaup.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Jacob Falcks vei 4 C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 2, bnr. 123, snr. 3 i Færder. Sameiebrøk: 104/339.

Vårt oppdragsnummer er 28260185.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,85 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

29.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Jacob Falcks vei 4 C, 3120 NØTTERØY

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Jacob Falcks vei 4 C	Jacob Falcks vei 4 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

30.08.2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

fra boligen ble kjøpt 30.08.2019.

Har du kjennskap til feil eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 1280677

Informasjon om selger

Selger

Gaup, Ann Mari Nilsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Svalgangen ved inngangsdøren til leiligheten ble vasket og spytt, sommeren 2023 og vannet trengte da ned i leiligheten under. Dette ble utbedret gjennom Storebrand forsikring. Svalgangen er å regne som "innendørs" og kan ikke spyles.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Hekk er blitt fjernet og det er satt opp levegg mot nabo i Jacob Falcks vei 2c. Stendere til levegg er felles med nabo, men royalimpregneret kledding eies av denne eiendommen.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2026

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele eiendommen er vasket, royalimpregneret kledding er oljet med Mose royalolje. Det har vært et problem med silbernit-fasadeplater som er i 1. etasje som har blitt stygge/stærkt falmet, og sameiet har derfor vedtatt at disse må behandles, er malt med Drywood maling. Arbeid utført april/mai i år av Fasade 365.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fasade 365

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 2

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Satt opp lampe over spisebord og firt støvledning frem til el-stikk ved stikk-kontakt for lys kjøkken/stue. Byttet ut stikk-kontakt med ny med dimmer for lampe over spisestue. Er utført av min sønn Aleksander Nilsen som jobber i Wethal.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Wethal Elektroentreprenø AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
 2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Ventilasjonsanlegget er blitt renset av Feieteknikk (feieteknikk.no) 4.11.2025

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Feieteknikk

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Side 5

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på listeløst eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Ble oppdaget skjeggkre i en av bodene til de andre leilighetene og det ble satt ut feller fra Anticimex både i leilighetene og bodene til alle. Vi så aldri skjeggkre på våre arealer.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

25 Selges eiendommen med utcielod som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
 Følgende er utført:
 Satt på fliser på kjøkkenet i 2025, det er metall-fliser som kan skal vaskes med mildt såpevann. Skyvedør mellom master-soverom og korridor/gjesterom er fjernet, vegg er isolert og tettet i 2025. Fasade av hele eiendommen er vasket, kledding oljet med Mørensøyl-olje og silbomitt-fasadeplater nede er malt i 2026.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51314602

Side 6

Egenerklærings skjema

Name
Ann Mari Nilsen Gaup

Date
2026-05-20

Identification

 Ann Mari Nilsen Gaup

Egenerklærings skjema




Signed by:

Ann Mari Nilsen Gaup	20/05-2026 12:13:12	BankID OIDC High
----------------------	------------------------	---------------------

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

Tilstandsrapport



 Jacob Falcks vei 4 C, 3120 NØTTERØY
 FÆRDER kommune
 # gnr. 2, bnr. 123, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 Rapportdato: 20.05.2026 Oppdragsnr.: 22008-1431 Eiendomsverdi ref nr: F57518

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1431

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 2 av 21

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med egne 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 enkelte undersøkelser slik som fuktspk.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre
- utvendige trapper
- stammurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1431

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 3 av 21

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

T

Tiltak under kr 20 000

M

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

S

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

ST

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

STH

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i god stand både utvendig og innvendig. Utvendig blir veggene behandlet med olje i disse dager. Innvendige overflater er hele og pene med kun normal slitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av asfalt takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående royalimpregnert bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. med screens på stuevindene. med aluminiumsbekledning. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsbekledning. Det er treterrasse utenfor stuen med glassrekkverk og terrasse nede i hagen på bakkenivå. Trapp til hagen og trapp til inngang

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskillere er av trebeltelegg. Boligen har elementpipe og peis med innsats. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørner og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro,stekeovn,vanns toppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/teknisk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

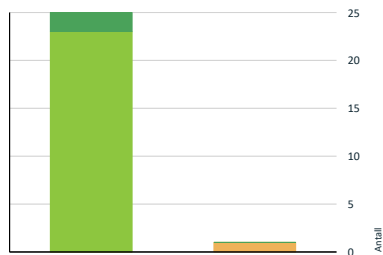
Oppdragsnr.: 22008-1431

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 5 av 21

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22008-1431

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 6 av 21



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

1 TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående royalimpregnert bordkledning.

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med aluminiumsbekledning utvendig og utvendige persienner på stuevinduene.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiumsbekledning.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er treterrasse utenfor stuen med glassrekkverk og terrasse nede i hagen på bakkenivå.



Tilstandsrapport



1 TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hagen og trapp til inngang

INNVEDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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 avvik på soverommet med rundt hjørne. resten er innenfor.

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.



Tilstandsrapport

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

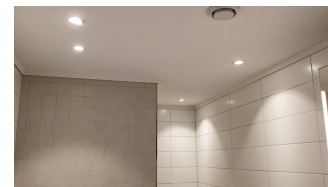
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

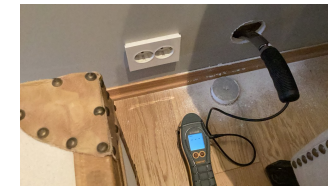
Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskemaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TO 1 Varmvannstank

Beskrivelse

Varmvannstanken er på ca. 200 liter.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfår eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ##### Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2016.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TO 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Flatt terreng



Tilstandsrapport



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

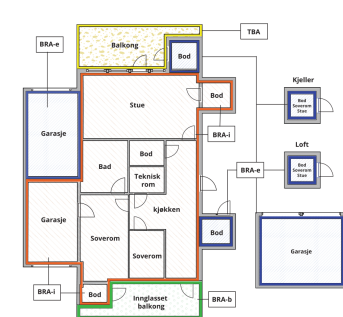
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Internt brukareal (BRA-i)	Aralet innenfor boenhete(e)
Eksternt brukareal (BRA-e)	Aralet av alle rom utenfor boenhete(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Aralet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Aralet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt brukareal (BRA-i)	Eksternt brukareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	104	16		120	46
SUM	104	16			46
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt brukareal (BRA-i)	Eksternt brukareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, toalettrom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Walk in closet endret til soverom, dør stengt mellom soverom og walk inn closet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Utvendig kledning vasket og oljet 2026. Rens av ventilasjonsanlegg. Filser over kjøkkenbenk. tettet vegg mellom soverom og walk in closet. Montert lampe stue inkl dimmer. Malt vegger innvendig.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Ann Mari Nilsen Gaup	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	2	123		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jacob Falcks vei 4 C

Hjemmelshaver
Gaup Ann Mari Nilsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 2. etasje i bygg med flere leiligheter i rolig etabler boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. beplantning, plen,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1431 Befaringsdato: 11.05.2026 Side: 19 av 21



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregning 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 inngjasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) 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.
- **Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

Oppdragsnr.: 22008-1431

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 20 av 21

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Iverdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#).

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/57518>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 22008-1431

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 20 av 21



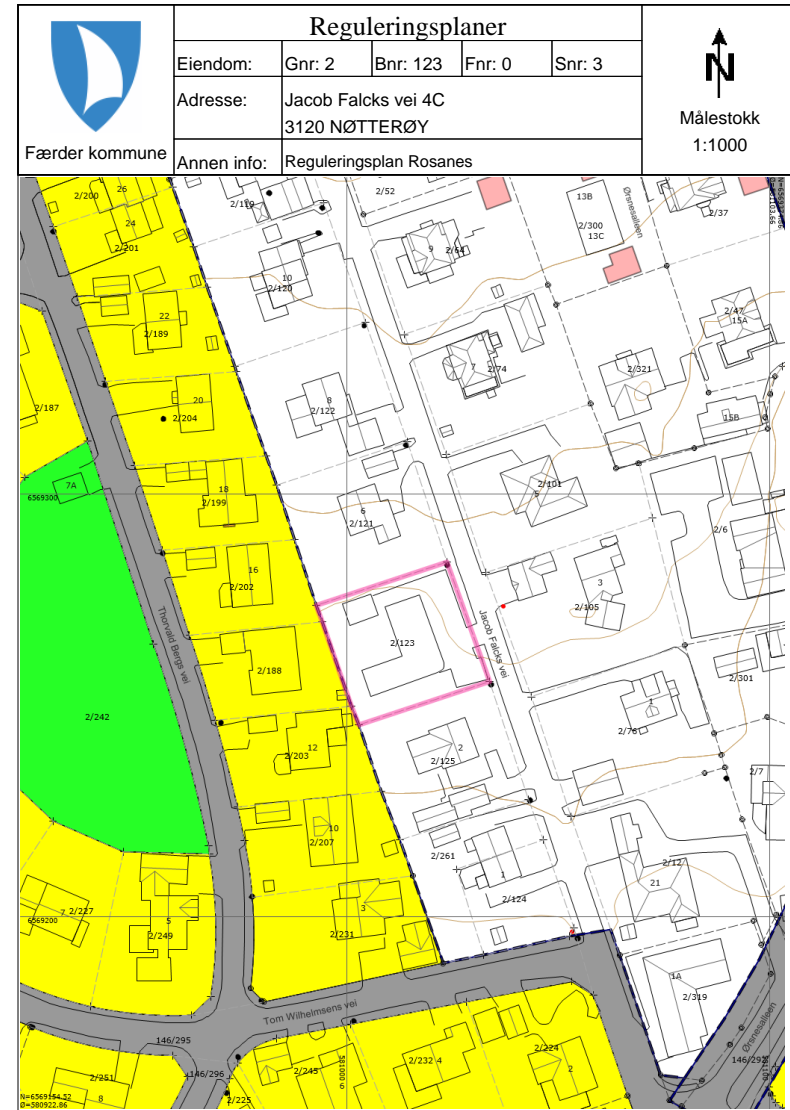
Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 22008-1431

Befaringsdato: 11.05.2026

Side: 21 av 21



04.05.2026 15:11:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Gatelyst (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Godkjente byggetiltak	
	Husnummer	
	Privatveg gatenavn	
	Boligområde	
	Høydekurve	
	Anslått eiendomsgrense	
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer med bokstav	
	RpGrense	
	Offentlig trafikkområde	
	Høydekurve	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Matrikelnummer.	
	Skap	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegdekkekant	
	Kommunalveg gatenavn	
	RpFormålgrense	
	Anlegg for lek	

04.05.2026 15:11:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Nr. 101

VEDEKTER

Reguleringsplan for Rosanes

Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 4. juni 1959.
Godkjent av Kommunal-og arbeidsdepartementet 9.08.1960
Revisjoner: 101-E1 14.01.2014
(101-E2 ikke vedtatt)
101-E3 vedtatt av hovedutvalg for kommunalteknikk den 15.05.2019
101-E4 vedtatt av hovedutvalg for kommunalteknikk den 25.09.2019

- Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- Bebyggelsen skal være åpen og villmessig og plassert i forhold til gater og tomtegrenser som planen angir.
- Byggeghøyden skal være 1, 1½ eller 2 etasjer som angitt i planen. Tomteeieren må være innforstått med dette før ervervelse av tomten.
- Takformen skal være sadeltak med takvinkel slik:
For 1 og 2 etasjes bebyggelse: 18 -28°
For 1½ etasjes bebyggelse: 35-40°
Knestokk tillates ikke.
Takoppbygg tillates ikke. Bygningsrådet kan for 1 og 1½ etasjes hus unntaksvis dispensere fra denne bestemmelse når særlige grunner taler for det. Nedskjæring av takflaten tillates ikke.
- Den fastsatte takform gjelder for grupper av hus som naturlig hører sammen. På enkelte andre tomter kan tillates andre takformer - også flatt tak - når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til skade for helhetsinntrykket.
- Unntatt kjedehus og rekkehus kan hver tomt bebygges med et samlet brutto boligareal for 1½ og 2 etasjes hus inntil 18% av tomtens areal.
For 1 etasjes hus inntil 29 %. I tillegg hertil kan bygges 1 garasje å maks 25 kvm. pr. bolig.
- Hvor det er vist i planen, skal det bygges i nabogrense. Hvor planen angir garasjeplassering, skal dette følges. På de øvrige tomter kan garasjer legges i nabogrense uten brannvegg, såfremt plasseringen etter bygningsrådets skjønn ikke er til genø for omgivelsene. Garasjer kan også bygges sammen med huset. Avstanden fra garasjeport til gjerde-linje mot gate må ikke være under 4,5 m, mot Ørsnesveien 7,5 m. Forøvrig er minimumsavstanden fra byggeflukt til gjerdelinje 8 m.
- Innhegning av tomtene kan sløyfes. Oppsettes imidlertid gjerde, skal dette ikke ha en høyde på mer enn 80 cm. Brukes nettinggjerde, bør dette innplantes. Dog må beplantningen ikke gå over gjerdehøyden. Piggråd tillates ikke.
- Det påhviler hver tomteeier å holde forhagen mellom gjerdelinje og gatelinje i god stand.
- Tørkestativ for klær og søppel dunker skal plasseres slik at det er til minst mulig genø for omgivelsene. Plasseringen skal vises i anmeldelsestegningene og godkjennes av bygningsrådet.

Nr. 101

10. Når særlige grunner taler for det, kan endringer i planen foretas av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Nøtterøy. Mindre forandringer i nærværende vedtekter kan foretas av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven.

11. Eventuelle private servitutter i strid med plan og vedtekter tillates ikke.

12. Gbnr 2/240 tillates delt i to tomter i henhold til plankart datert 09.12.2014 gjennom mindre endring av reguleringsplan 101-E1. På hver eiendom tillates oppført 1 stk. rekkehus. Ny bebyggelse skal ha saltak med tilsvarende møne/ gesimshøyde som tiliggende rekkehus. Fasadeuttrykk, fargevalg og materialbruk skal tilpasses eksisterende rekkehusbebyggelse.

For B1 tillates en utnyttelse på 60% BYA inkludert 1 biloppstillingsplass
For B2 tillates en utnyttelse på 45% BYA inkludert 1 biloppstillingsplass

Carport tillates i tilknytning til boligene. Carport tillates oppført utenfor byggegrense og inntil grense til naboeiendom. Maksimal byggehøyde for carport er 5 meter.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

13. Gbnr 2/218 tillates delt i to tomter i henhold til plankart datert 19.02.2019 gjennom mindre endring av reguleringsplan 101-E3.

I forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl § 1-6 «Tiltak» skal det vedlegges en geoteknisk uttalelse hvor områdestabiliteten dokumenteres som tilstrekkelig, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 sikkerhet mot kvikkleireskred.

På hver eiendom tillates oppført 1 stk. enebolig og garasje. For eiendommene B3 og B4 gjelder følgende bestemmelser:
Ny bebyggelse skal ha hel-, halvvalmet eller saltakkonstruksjon og kan oppføres med kvist/ark på to sider. Boligbebyggelse på eiendommene skal ha mønehøyde på maksimalt 9 meter og gesimshøyde maksimalt på 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige kote + 27,5. Det tillates kjeller.

Fasadeuttrykk, fargevalg og materialbruk skal tilpasses områdets bebyggelse. Det kreves malt trepanel på de nye boligene.

Det tillates utnyttelsesgrad på 30% BYA.
Minste krav til MUA er 200m2.

Det tillates frittliggende garasje opp til 50 m2. Garasje tillates oppført utenfor byggegrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallell med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål. Garasje skal ha mønehøyde på maksimalt 5 meter målt fra overkant gulv og skal ikke overstige kote + 23,5. Garasje skal ha minimumsavstand til nabogrenser på 1 meter.

Overvann fra eiendommene til kommunal overvannsledning kan maksimalt være 1,0 liter/sekund og dekar.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte,

forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

14. Gbnr 2/217 tillates delt i to tomter i henhold til plankart datert 12.04.2019 gjennom mindre endring av reguleringsplan 101-E4.

I forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl § 1-6 «Tiltak» skal det vedlegges en geoteknisk uttalelse hvor områdestabiliteten dokumenteres som tilstrekkelig, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 sikkerhet mot kvikkleireskred.

På hver eiendom tillates oppført 1 stk. enebolig og garasje. For eiendommene B5 og B6 gjelder følgende bestemmelser:
Ny bebyggelse skal ha hel-, halvvalmet eller saltakkonstruksjon og kan oppføres med kvist/ark på to sider. Boligbebyggelse på eiendommene skal ha mønehøyde på maksimalt 9 meter og gesimshøyde maksimalt på 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige kote + 28,5. Det tillates kjeller.

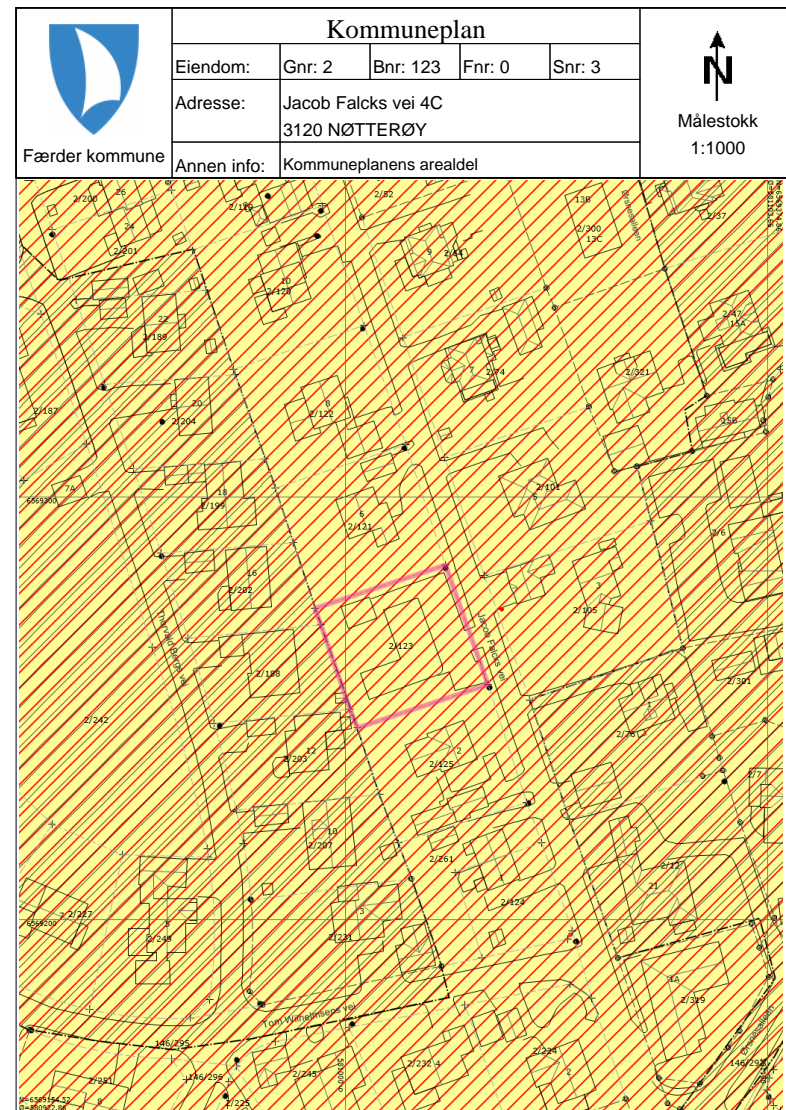
Fasadeuttrykk, fargevalg og materialbruk skal tilpasses områdets bebyggelse. Det kreves malt trepanel og takutstikk på de nye boligene. Flatt tak tillates ikke på tomtene.




































































Det tillates utnyttelsesgrad på 30% BYA. Minste krav til MUA er 200m2.

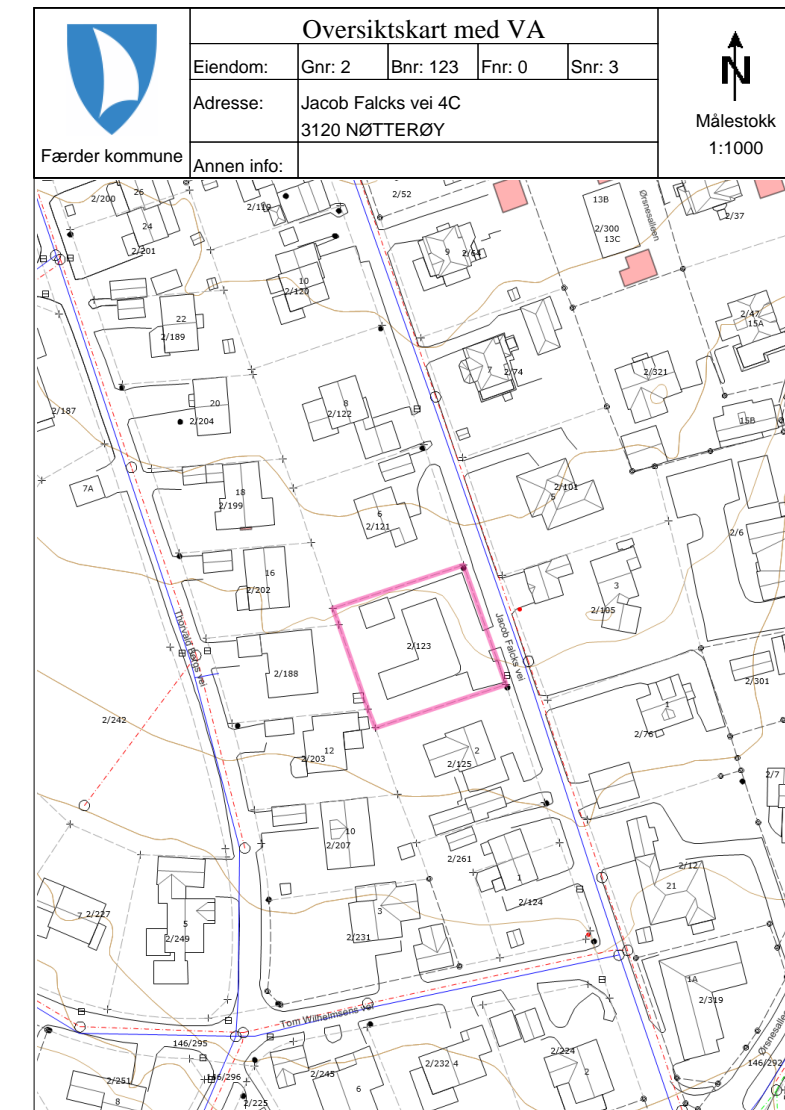
Det tillates frittliggende garasje opp til 50 m2. Garasje tillates oppført utenfor byggegrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål. Garasje skal ha mønehøyde på maksimalt 5 meter målt fra overkant gulv og skal ikke overstige kote + 24,5. Garasje skal ha minimumsavstand til nabogrenser på 1 meter.

Overvann fra eiendommene til kommunal overvannsledning kan maksimalt være 1,0 liter/sekund og dekar.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.



Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Vegdekkekant	
	Kommunalveg gatenavn .	
	KpBestemmelseOmråde	
	Bevaring kulturmiljø	
	KpOmråde gjeldende	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikelnummer.	
	Skap	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Husnummer	
	Privatveg gatenavn .	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende	
	Ras- og skredfare	
	Høydekurve	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer med bokstav	
	KpBestemmelseOmråde	
	Grense for angitt hensynsoner	
	Boligbebyggelse - Náværende	
	Høydekurve	



Tegnforklaring		
	Kum - annen eier	
	Spillvannsledning	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikkelnummer.	
	Skap	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegdekkekant	
	Kommunalveg gatenavn	
	Høydekurve	



Saksbehandler: Bård Greipslund
 Direkte telefon: 33 40 20 00
 Vår ref.: 16/32884
 Arkiv: GBR - 2/123, FA - L42
 Deres ref.:

Dato: 29.11.2016

Vårdal arkitekter v/ Jeanett A. Iversen

Jacob Falcks vei 4, 2/123 - Ferdigattest for ombygging av enebolig til bolig med tre boenheter.

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt den 11.11.2016 på HMK-sak 216/14.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder kommuneutviklingsjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt, og kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i den tillatelse som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Med hilsen

Bård Greipslund
 overingeniør/fagkoordinator byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

1.

Postadresse: Postboks 250 Borghem, 3163 Nøtterøy
 Besøksadresse: postmottak@notteroy.kommune.no
 E-post: postmottak@notteroy.kommune.no

Telefon: 33 40 20 00
 Internet: www.notteroy.kommune.no
 Bank: 2470 09 57000
 Org.nr.: 964 952 256



Attestert kopi av dok.nr. 2016/67497/200
 Attesteringstidspunkt 2026-05-05 10:59

Side 2 av 8

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn: **VANGEN INVESTMENT AS**
 Adresse: **POSTBOKS 41**
 Postnr.: **3163** Poststed: **NØTTERØY**
 (Under-)organisasjonsnr./Aodselsnr.: **928658473** Ref.nr.:

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken **Jnr 2016/4**

1. Eiendommen
 Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Feste nr. | Snr.
 0722 | NØTTERØY | 2 | 123

2. Hjemmehaver(e)
 Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)²⁾ | Navn | Identif. andel³⁾
 928658473 | VANGEN INVESTMENT AS | 1/1

3. Begjæring
 Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B 150	B	13		25		37		49		
2	B 85	B	14		26		38		50		
3	B 104	B	15		27		39		51		
4			16		28		40		52		
5			17		29		41		53		
6			18		30		42		54		
7			19		31		43		55		
8			20		32		44		56		
9			21		33		45		57		
10			22		34		46		58		
11			23		35		47		59		
12			24		36		48		60		
Sum tellere: 339				= nevner: 339							

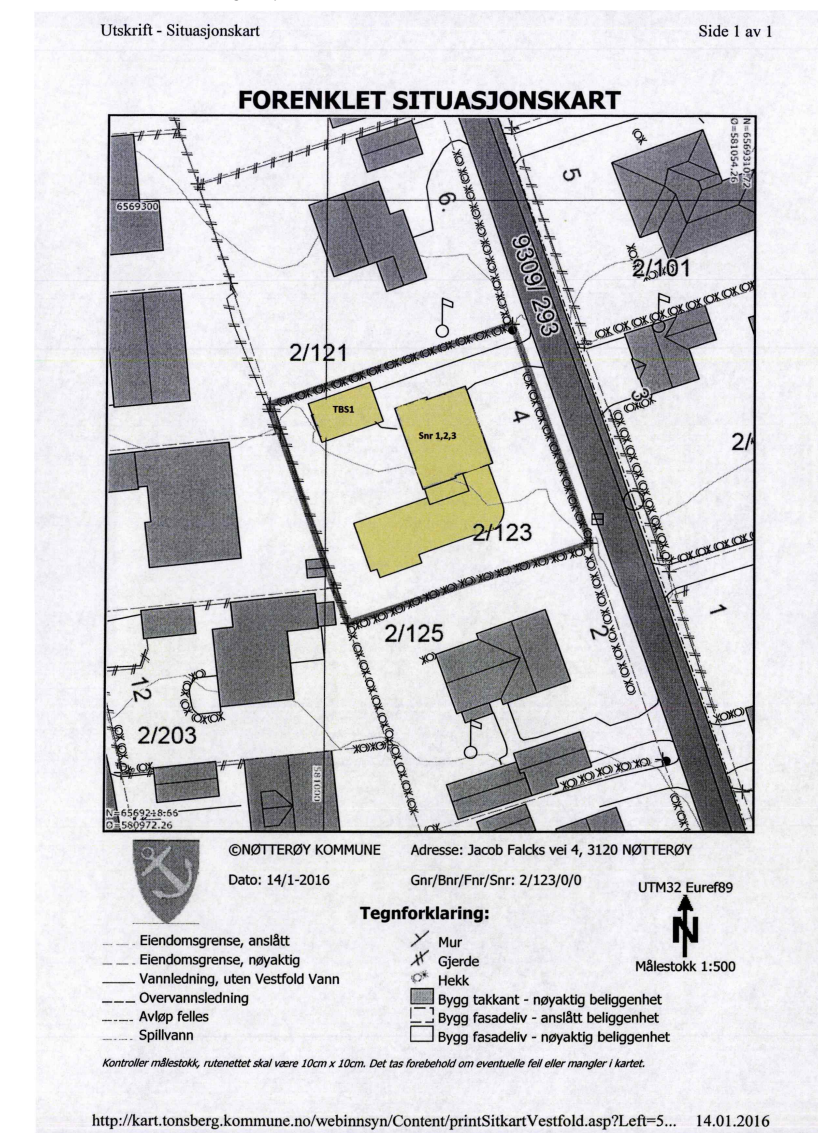
4. Supplerende tekst⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal desuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måle telleseslene endres.

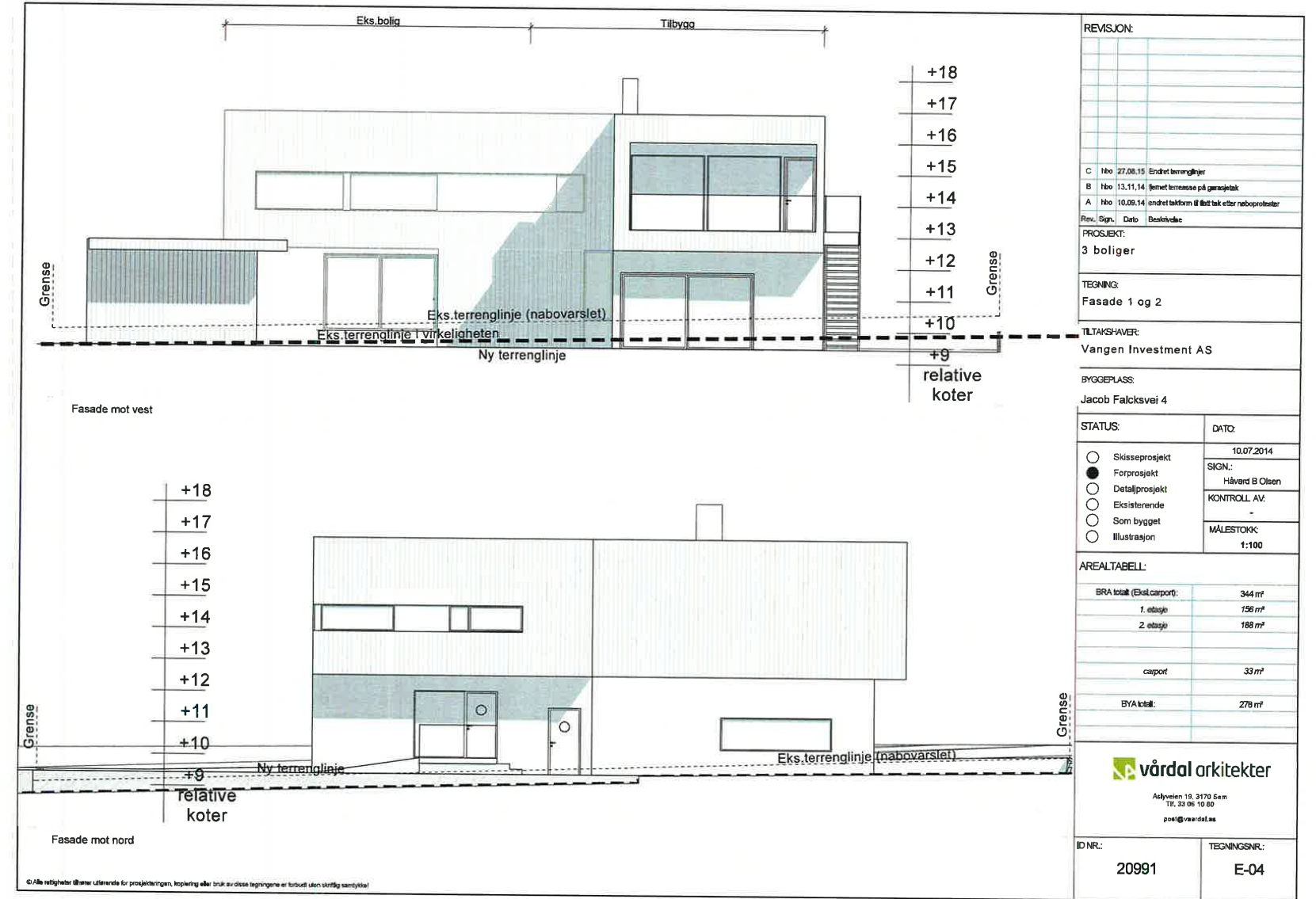
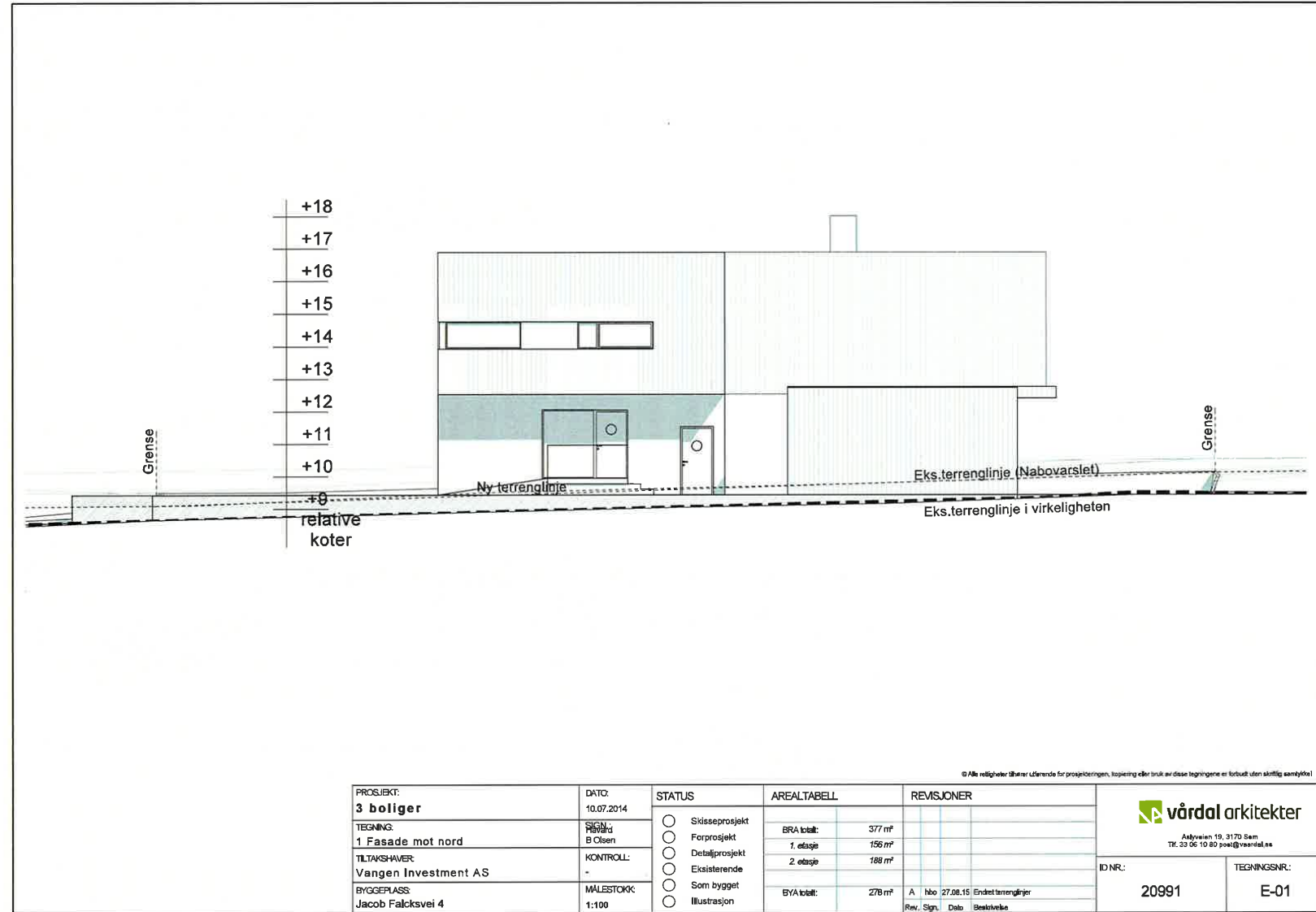
Se TCF

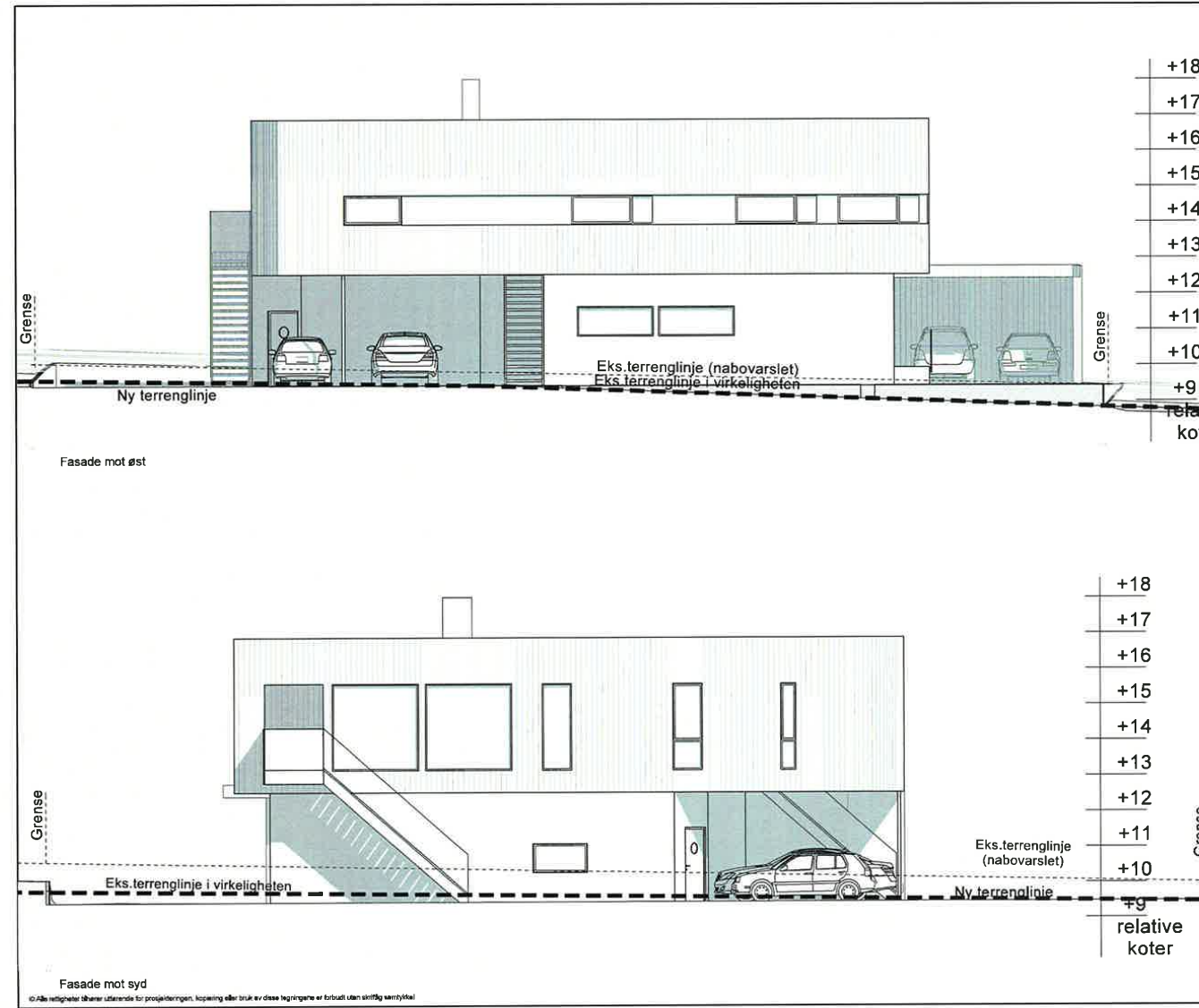


Attestert kopi av dok.nr. 2016/67497/200
 Attesteringstidspunkt 2026-05-05 10:59


Side 5 av 8








REVISJON:	
+18	
+17	
+16	
+15	C hbo 27.08.15 Endret terrenglinje
+14	B hbo 13.11.14 fjernet terrasse på garasjebak
+13	A hbo 10.09.14 endret takform til flatt tak etter naboprotester
+12	Rev. Sign. Dato Beskrivelse
+11	PROSJEKT: 3 boliger
+10	TEGNING: Fasade 3 og 4
+9	TILTAKSHVER: Vangen Investment AS
	BYGGEPLASS: Jacob Falcksvet 4
	STATUS:
	DATE: 10.07.2014
	SIGN.: Håvard B Olsen
	KONTROLL AV: -
	MALESTOKK: 1:100
	AREALTABELL:
	BRA total (Eksl carport): 344 m ²
	1 etasje 156 m ²
	2 etasje 188 m ²
	carport 33 m ²
	BYA total: 278 m ²
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11
	+12
	+13
	+14
	+15
	+16
	+17
	+18
	relative koter
	0
	+9
	+10
	+11</



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakertakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsteilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeidlerforbundet

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningssdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
Norstatstat.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

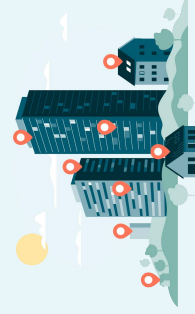
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260185

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Jacob Falcks vei 4 C, 3120 NØTTERØY

Betegnelse: GNR 2, BNR 123, snr 3 AKSJENR: 916959478 i Færder kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 21.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no