



aktiv.

Åkersvingen 9B, 3157 BARKÅKER

**Drømmer du om sol og hage?
Velkommen hjem til Barkåker! Flott
2-roms leilighet med solrik
terrasse. Fast parkeringsplass**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 78 850,-
Total ink omk.: Kr 3 178 850,-
Felleskostn.: Kr 2 527,-
Selger: Astrid Margrethe Saxegaard

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 77/82 kvm
Tomtstr.: 2213.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 191
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1312250093

Ditt nye hjem?

Velkommen hjem til Barkåker, et nabolag mange allerede trives i, og som stadig flere ønsker å bli en del av. Her finner du en lys, sjarmerende og innbydende leilighet som gir deg den gode hjemmefølelsen. Leiligheten ligger fordelaktiv i eget nabolag med solrike og grønne omgivelser. Her i Åkersvingen 9B er det perfekt å starte boligereisen, alene eller sammen. Leiligheten har en god planløsning som gir flere muligheter, et ekstra soverom? Denne lyse og lettstelte leiligheten ligger i byggets 1.etg. med en stor hage rett utenfor i tillegg til den deilige og solfylte terrassen. Et uteareal det er lett å bli glad i.

Du får også:

- Egen parkeringsplass
- Utebod
- Rolige og trygge omgivelser
- Mye sol og gode naboer
- Kort vei til skole, bhg, butikk, buss og turområder
- Stort kjøkken og bad



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	68
Andre vedlegg	71
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 8 m²

Leilighet i 1. etg.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Entré, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig:

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

I henhold til godkjente og byggemeldte tegninger er det mulighet til å etablere et ekstra soverom i stue.

Bod:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2213.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet.

Fra liligheten har man direkte utgang til terrasse og felles hage. Hagen er pent opparbeidet med plen, busker og hekk.

Beliggenhet

Velkommen til Åkersvingen 9B - en attraktiv og familievennlig beliggenhet i rolige omgivelser på Barkåker i Tønsberg kommune. Boligen ligger i et nyere og velutviklet boligområde med et trivelig nabolag, lite gjennomgangstrafikk og flotte grøntområder i nærheten. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, men samtidig med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Internt ligger leiligheten meget solrikt til, med flotte utearealer.

Barkåker er et etablert og ettertraktet boligområde nord i Tønsberg kommune. Her finner du en god blanding av eneboliger, rekkehus og moderne leiligheter - noe som skaper et trygt og barnevennlig miljø. Innen gangavstand fra boligen finner du både lekeplasser, balløkke og fine turområder som innbyr til lek, aktivitet og friluftsliv året rundt.

Det er kort vei til dagligvareforretning - Kiwi Barkåker ligger kun ca. 400 meter unna. Barkåker barneskole og flere barnehager er også i nærområdet, noe som gjør dette til et ideelt sted for barnefamilier. For de eldre barna er det god skolebussordning til ungdomsskole og videregående i Tønsberg sentrum.

Du har tilgang til gode togforbindelser fra Tønsberg mot Skien, Drammen og Oslo. Dette gir en svært praktisk hverdag for både studenter og pendlere. I tillegg stopper busslinjer regelmessig langs Barkåkerveien, med forbindelser til Tønsberg, Sem og nærliggende områder.

Barkåker har et aktivt nærmiljø med idrettslag, treningssenter og fine turstier. Barkåker IF tilbyr fotball, håndball, turn og friidrett, og det er i tillegg kort vei til både golfbane og skiløyper i vinterhalvåret. For større utvalg av butikker, servicetilbud og kulturtilbud er det kort kjøretur inn til Tønsberg sentrum, med kjøpesentre som Farmandstredet, restauranter, kino og hyggelig byliv ved brygga.

Åkersvingen 8C byr på en praktisk og attraktiv beliggenhet i grønne og fredelige omgivelser, med kort vei til det aller meste. Her får du et godt bomiljø, flotte uteområder og enkel tilgang til både barnehager, skole, butikker og kollektivtransport. En ideell plassering for deg som ønsker en balansert hverdag med nærhet til både natur og byliv.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Barkåker skole (Linje 117) ca. 0.2 km

Tog: Tønsberg stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 6.5 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 21 min med bil

Fly: Oslo Gardermoen 1 t 40 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en firemannsbolig, fra 2002. Bygget er oppført i tre over støpt plate på mark. Det er også en utvendig sportsbod i felles bygg på 5 m² som følger boligen. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at alle bygningsdeler er fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan. Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra byggeår. Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at trekledning ble vasket og malt på nytt i ca. 2022. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ytterdører i tre. Terrasse er oppført i tre over terreng.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Det er tapet på vegger og malte plater i tak. Det ble lagt nytt gulv på kjøkken og i deler av gang i ca.

2017. Ellers er overflater i hovedsak fra byggeår. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere i tre. Boligen har elementpipe. Det er vedovn og sotluke i stue. Pipe og ildsted er fra byggeår.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeår. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Anlegget er tilknyttet kjøkken og bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det ble i 2017 montert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken. Ellers er vannrør fra byggeår. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, er plassert i kjøkkenbenken. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. I 2019 ble det montert ny strømmåler. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

Støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Det er på befaringdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile. Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser og drenerør i grunnen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på den ene siden av bygget.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer bærer preg av noe elde og slitasje, og det er stedvis avskalling av maling og oppsprukket trevirke.

- Utvendig - Dører

Avvik: Balkongdør bærer preg av noe elde og slitasje, og det er noe avskalling av maling og oppsprukket trevirke.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er råteskader i levegg mot naboen, og terrassegulv er noe oppsprukket og slitt. Terrassegulvet er også noe skjevt og ujevnt.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Parkettgulv er noe misfarget og slitt, og det er slitt tapet på vegg ved siden av dør på soverom. Det er også noe hull på vegger etter tidligere innredning. På vegger er det også noe lister for montering av ledninger, og ved eventuelt fjerning av lister, kan det ikke utelukkes at tapet kan få skader. Det er også stedvis noe glipper i overgang gulv og gulvlist.

- Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

· Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

· Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dør til soverom går tregt. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fra dør til sluk er det korrekt fall på gulv, men det er lite lokalt fall rundt sluk. Dette fører til at krav til fallforhold som gjaldt da boligen ble bygget ikke er oppfylt. Sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer. Ved vannlekkasje fra vaskemaskin e.l. er det derfor fare for at vann renner ut i gang.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

· Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig membran og klemring i sluk, og dette kan føre til at gulv ikke er tett.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Etter bruk av tablett, forsetter det å sildre noe vann i toalettet. Dette tyder på at stegemekanismen i toalettet er slitt.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Det er ikke utført service eller vedlikehold på ventilasjonsanlegget siden bygget var nytt. Dette kan føre til redusert effekt, men ventilasjon fungerer på befaringsdagen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke synlig membran eller klemring i sluk, og dette kan føre til at gulv ikke er tett.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er ikke utført service eller vedlikehold på ventilasjonsanlegget siden bygget var nytt. Dette kan føre til redusert effekt, samt at det øker faren for brann i forbindelse med matlaging.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

· Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

- Bod

Avvik: Bygget bærer preg av noe elde og slitasje, og det er noe sprekker og skader på ringmur. Takteking er mosegrodd og slitt, og det er fuktmerker på gulv inne i boden. Fuktmerker sees i sammenheng med fuktinnsig fra grunnvann.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 08/10-2025 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2002.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Mark terrasse / platting + levegg, er satt opp på dugnad / egeninnsats av ufaglærte.

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

Ja

Firmanavn: Recover Nordic, forsikringsselskap / firma fra forsikringsselskap

Beskrivelse: Kjøkken: Vannskade på kjøkken. Lekkasje i rør inne i kjøkkenskap under vask. Det er satt inn egen ventil i alle leiligheter for å forhindre dette i fremtiden. I forbindelse med skade, så ble kjøkken gulv byttet, og deler av gulv i gang. Byggtørker ble benyttet i 3 uker. Skadesak ble dekket av forsikringsselskap, arbeid utført av Recover Nordic. Skade skjedde for ca. 7-8 år siden. Stue: Vann inntrengning fra lufteluke i stuen (nærmest nabo). Vannskader på tapet. Tapet ble byttet i stuen.

Arbeidet utført av forsikringsselskap / firma fra forsikringsselskap. Trolig i perioden 2012 - 2015.

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

Ja

Beskrivelse: Levegg ute på terrasse inneholder råte.

Kommentar fra selger: Leiligheten er malt to ganger. Siste gang for ca. 3-4 år siden. Vinduer ble ikke malt i forbindelse med dette arbeidet, og flasser i dag noe.

Innhold

Leilighet i 4-mannsbolig på 77 kvm inneholder følgende rom som Entré, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue og bod
Terrasse på 18 kvm

Bod på 5 kvm.

Standard

Velkommen til denne lys og trivelig leiligheten med en praktisk planløsning og gode materialvalg. Her får du et hjem med god standard og bekvemmeligheter, samtidig som det er gjort jevnlig oppgraderinger som gir en trygg og tiltalende bolig opplevelse.

Innvendig er det gjennomgående parkett på gulv, med unntak av badet som har fliser. Kjøkken og deler av gangen fikk nytt gulv i 2017. Veggene har tapet og himlingene består av malte plater. Overflatene bærer preg av normalt vedlikehold og gir et lyst og innbydende helhetsinntrykk.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra byggeår, og er utstyrt med ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk som også er tilknyttet badet. Det ble lagt nytt gulv i forbindelse med en vannlekkasje fra varmtvannstanken i 2017 – utbedret av fagfolk via forsikring. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass og fungerer som et hyggelig samlingspunkt i hjemmet.

Badet har fliser på både gulv og vegger, samt malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har elektriske varmekabler, og ventilasjonen er mekanisk - noe som gir et godt inneklima.

I leiligheten har man et soverom. Men det er mulighet til å lage til et 2. soverom der som spisestuen er i dag. Opprinnelige byggetegninger viser at det fra tidligere har vært et soverom der.

Dette er en leilighet som vil passe perfekt for både førstegangskjøpere, enslige og par som ønsker en lettstelt bolig med gode løsninger og en lun atmosfære.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2019:

- I 2019 ble det montert ny strømmåler.

2017:

- Det ble lagt nytt gulv på kjøkken og i deler av gang i ca. 2017.
- Det ble i 2017 montert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken.

2014:

- Vannskadet tapet ble derfor skiftet. Arbeidet utført i 2014 ble gjort av fagfolk i regi av forsikringsselskap.

Parkering

Det medfølger 2 parkeringsplasser, nr 2 og 4 fra grense mot grøntområde.

Det er mulighet for elbil lader, påkobling direkte på egen måler med kabel til egen parkeringsplass. Utgiftene med dette dekkes av boligeier selv.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP352994.15.1

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000

Kommunale avgifter

Kr 17 808

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard), tillegg volum restavfall, rabatt fellesløsning samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 729 111

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 916 445

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

77/688

Felleskostnader inkluderer

Byggforsikring, strøm fellesområder, brøyting, driftskostnader.

Det er ikke planer om økning av fellesutgifter i 2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 527

Andel fellesformue

Kr 10 636

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Baråker C 4

Organisasjonsnummer

984629222

Om sameiet

Sameiet ligger på Barkåker i Tønsberg kommune.

Sameiet består av 8 eierseksjoner som er selveide leiligheter.

For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på en enkelt seksjons areal.

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser og å forestå administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m.

Styrets arbeid:

- Avtalen om snørydding og strøing med Håkonsen og Sukke er videreført for sesongen 2025/26 ved at løpende avtale ikke er sagt opp.
- Råteskadene på bygningene som ble avdekket blant annet i forbindelse med malerjobben og ved gjennomgang av Thomas Bjørn Hansen i fjor ble utbedret i år.
- Videre er det foretatt utskiftninger av pipehatter og avtrekk for ventilasjon og avløpsavtrekk over tak for å unngå taklekkasjer.
- Multiluft har foretatt rengjøring av avtrekksvifter og skiftet ut flere viftemotorer og andre deler noe som også har medført økte vedlikeholdsutgifter i år.

Forkjøpsrett

Sameiet har ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 gikk med underskudd på 15 638,- underskuddet skyldes hovedsakelig vedlikehold av sameiets bygninger og snørydding. balansen ble gjort opp med sum eiendeler på kr 109 855,-

Styregodkjennelse

Sameiet har ikke styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillat, kun ved hjelp ved handikap

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet er forpliktet i fellesskap til å dekke fellesutgifter for:

1. Drift og vedlikehold av gangveier, felles gjeste parkeringsplasser, snøbrøyting, hagestell, utomhusanlegg med utstyr et.c
2. Forsikring av bygningene og felles løsøre
3. Vedlikehold av:
 - Tak, yttervegger og adkomster hovedbygninger
 - Det elektriske anlegget fram til sikringskapet inne i de respektive leiligheter

- Felles vann- og avløpsledninger
- Garasjeanlegg og boder
- Vei adkomst og parkering

Den enkelte sameier vedlikeholder:

1. Bruksenheten innvendig med tilhørende vinduer og dører.
2. Vedlikeholdskostnader vedrørende bygningsdelen, utearealer eller tekniske anlegg innvendig bl annet: vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen, elektriske ledninger fra og med boligen sikringsskap, hele inngangsdøren til den enkelte bolig og innsiden av leilighetens vinduer. Tremmer, membraner, renhold av nedløp på terrasser/balkonger.

Forretningsfører

Forretningsfører

Nils Gunnar Bakke

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 191, seksjonsnummer 7 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/58/191/7:

11.03.2002 - Dokumentnr: 3089 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2001 - Dokumentnr: 16861 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:58 Bnr:167

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3905 Gnr:58 Bnr:191

11.03.2002 - Dokumentnr: 3089 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 77/688

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1450167 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:58 Bnr:191

01.01.2024 - Dokumentnr: 356519 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:58 Bnr:191

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 3/5-2002 vedr. Åkersvingen 9 A/B.

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.05.2002.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN - Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035
(3.4.2024)

Boligbebyggelse - Nåværende

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Ras- og skredfare

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja, En del av Frizølia (8.12.1999) regulert til boliger, fellesparkeringsplass og høyspenningsanlegg.

RELATERTE PLANER:

25004-B1 Barkåker - Felt C3 og C4 (9.3.2001)

25004-B2 Barkåker Felt C1, C2 og C5a/C5b/C5c (27.8.2004)

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per nå i følge Sandefjord kommune.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

78 850 (Omkostninger totalt)

89 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 178 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 189 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 192 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Ansvarlig megler bistås av

Tea Wærland

Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

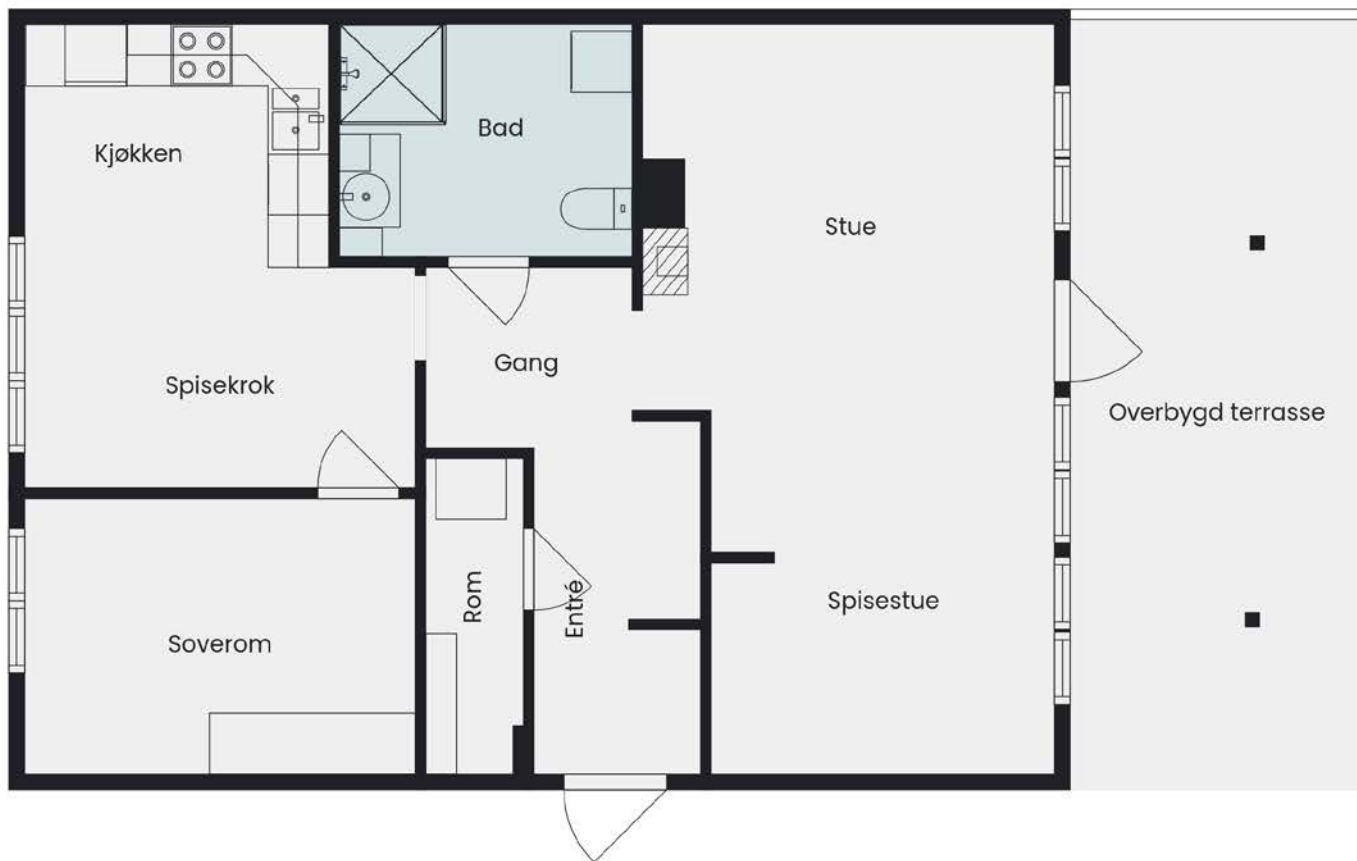
Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

16.10.2025







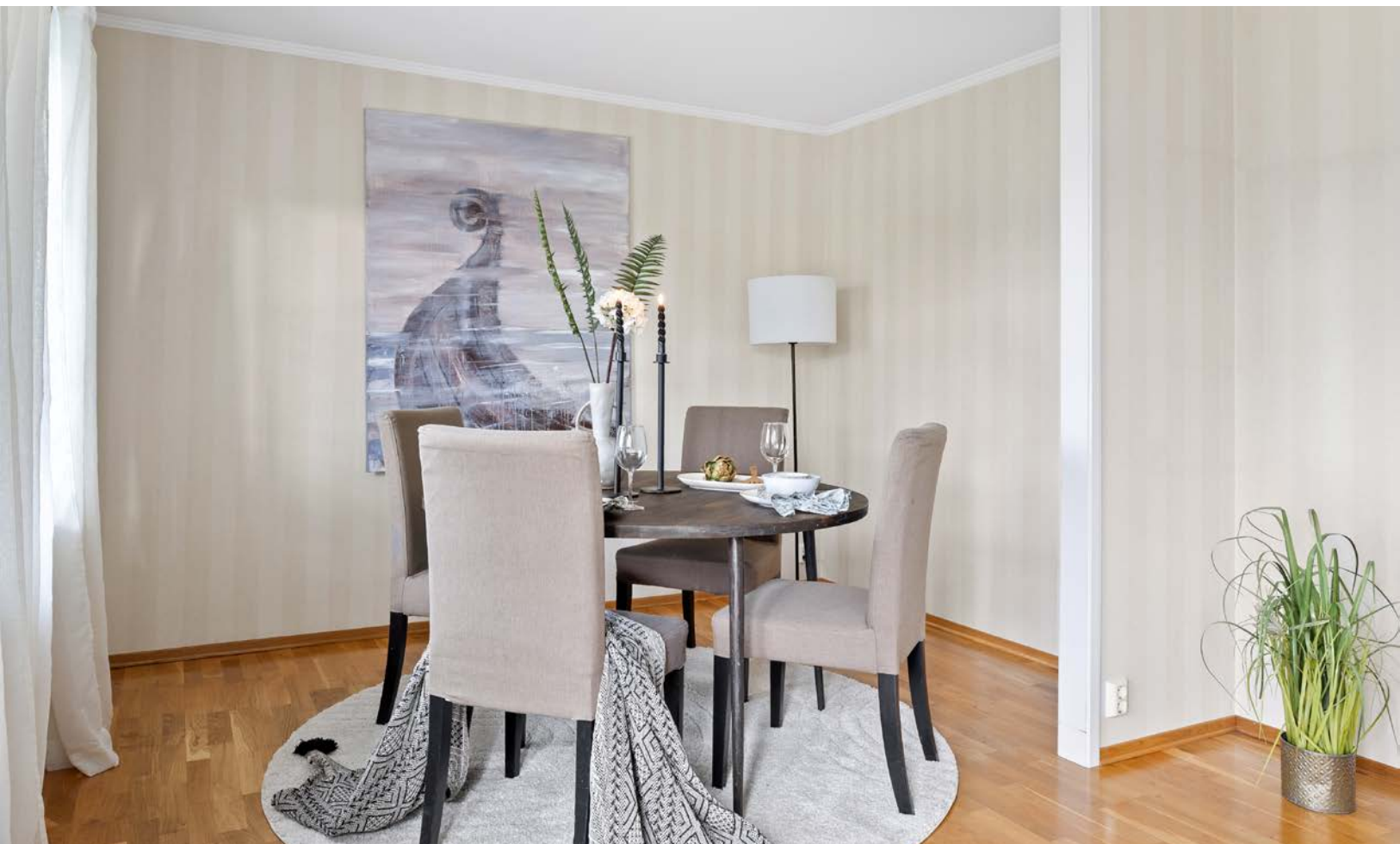


Romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord.

Boligen har hatt jevnlige oppgraderinger som gir en trygg og tiltalende bolig opplevelse.

















Kjøkkenet har god skap- og benkeplass og fungerer som et hyggelig samlingspunkt i hjemmet.

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig

 Åkersvingen 9 B, 3157 BARKÅKER

 TØNSBERG kommune

 gnr. 58, bnr. 191, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 09.10.2025

Oppdragsnr.: 12224-1588

Referansenummer: HA1068

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en firemannsbolig, fra 2002. Bygget er oppført i tre over støpt plate på mark. Det er også en utvendig sportsbod i felles bygg på 5 m² som følger boligen. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at alle bygningsdeler er fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan. Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra byggeår. Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at trekledning ble vasket og malt på nytt i ca. 2022. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ytterdører i tre. Terrasse er oppført i tre over terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Det er tapet på vegger og malte plater i tak. Det ble lagt nytt gulv på kjøkken og i deler av gang i ca. 2017. Ellers er overflater i hovedsak fra byggeår. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere i tre. Boligen har elementpipe. Det er vedovn og sotluke i stue. Pipe og ildsted er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Anlegget er tilknyttet kjøkken og bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til

badegulvet. Det ble i 2017 montert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken. Ellers er vannrør fra byggeår. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, er plassert i kjøkkenbenken.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. I 2019 ble det montert ny strømmåler. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Det er på befaringdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile. Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser og drenerør i grunnen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig

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

I henhold til godkjente og byggemeldte tegninger er det mulighet til å etablere et ekstra soverom i stue.

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETG. I FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det mangler snøfangere på den ene siden av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men snøfangere anbefales likevel montert. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning, fra byggeår. Selger opplyser at trekledning ble vasket og malt på nytt i ca. 2022.

Selger opplyser at det i ca. 2014 var vanninntrengning fra lufteluke i vegg i stuen (nærmest nabo). Dette førte til vannskader på tapet. Vannskadet tapet ble derfor skiftet. Arbeidet utført i 2014 ble gjort av fagfolk i regi av forsikringsselskap.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilgang til loft/takkonstruksjon ligger til annen enhet, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vinduer bærer preg av noe elde og slitasje, og det er stedvis avskalling av maling og oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må påregnes skrapet, vasket og malt på nytt.

Dører

Ytterdører i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør bærer preg av noe elde og slitasje, og det er noe avskalling av maling og oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører bør påregnes skrapet, vasket og malt på nytt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre over terreng, fra byggeår. Selger opplyser at terrasse er oppført som egeninnsats. Eier opplyser videre at terrasse er vasket og malt/oljet ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader i levegg mot naboen, og terrassegulv er noe oppsprukket og slitt. Terrassegulvet er også noe skjevt og ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny levegg bør påregnes oppført. Ellers er det i hovedsak kun behov for normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Det er tapet på vegger og malte plater i tak. Det ble lagt nytt gulv på kjøkken og i deler av gang i ca. 2017. Ellers er overflater i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv er noe misfarget og slitt, og det er slitt tapet på vegg ved siden av dør på soverom. Det er også noe hull på vegger etter tidligere innredning. På vegger er det også noe lister for montering av ledninger, og ved eventuelt fjerning av lister, kan det ikke utelukkes at tapet kan få skader. Det er også stedvis noe glipper i overgang gulv og gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men oppgraderinger og vedlikehold bør likevel påregnes utført som følge av det normale vedlikeholdsbehovet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført over støpt plate på mark. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere i tre.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er vedovn og sotluke i stue. Pipe og ildsted er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluker på pipe, og det anbefales å bytte ildfaste steiner som har sprekker.



TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom går tregt. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til soverom bør påregnes justert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fra dør til sluk er det korrekt fall på gulv, men det er lite lokalt fall rundt sluk. Dette fører til at krav til fallforhold som gjaldt da boligen ble bygget ikke er oppfylt. Sikkert på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer. Ved vannlekkasje fra vaskemaskin e.l. er det derfor fare for at vann renner ut i gang.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales derfor å montere tett dusjkabinett, dette da kabinett antas å kunne forlenge levetiden på badet, samt at tilgang til sluk blir bedre ved eventuelle vannlekkasjer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

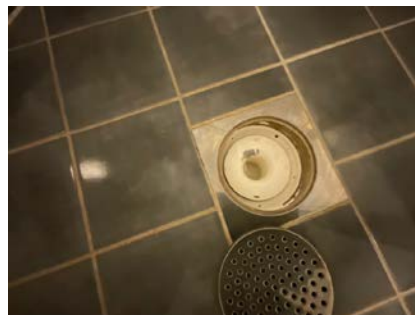
Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke synlig membran og klemring i sluk, og dette kan føre til at gulv ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etter bruk av tablett, forsetter det å sildre noe vann i toalettet. Dette tyder på at stegemekanismen i toalettet er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalett må påregnes utbedret eller skiftet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Det er korrekt tilluft i dør. Hastigheten på ventilasjon justeres fra ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke utført service eller vedlikehold på ventilasjonsanlegget siden bygget var nytt. Dette kan føre til redusert effekt, men ventilasjon fungerer på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service og eventuelt vedlikehold bør påregnes utført.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig membran eller klemring i sluk, og dette kan føre til at gulv ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra byggeår. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

Selger opplyser at det var en vannlekkasje fra ekspansjonsventil på vartvannstanken i ca. 2017. Dette førte til blant annet fuktskader på gulv. Lekkasje ble utbedret og fuktskadede materiale ble skiftet/fjernet. Arbeid med utbedringer i 2017 ble gjort av fagfolk i regi av forsikringselskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Anlegget er tilknyttet kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført service eller vedlikehold på ventilasjonsanlegget siden bygget var nytt. Dette kan føre til redusert effekt, samt at det øker faren for brann i forbindelse med matlaging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service og eventuelt vedlikehold bør påregnes utført.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det ble i 2017 montert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken. Ellers er vannrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, fra byggeår, plassert i kjøkkenbenken. Ekspansjonsventil er korrekt tilsluttet avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entre. I 2019 ble det montert ny strømmåler. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det opplyses imidlertid at eldre EL- anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk, og oppgraderinger bør derfor påregnes.

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.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er foreligger samsvarserklæring i forbindelse med ny strømmåler i 2019. Ellers mangler det samsvarserklæring på resten av anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.



1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarsler og brannslukker i boligen. Disse er av nyere dato.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.



TØ 1

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser og drensør i grunnen. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Drenering antas derfor å ivareta sin hovedfunksjon. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utvendig sportsbod i felles bygg, fra 2002. Bygget er oppført i tre over terreng. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, og takrenner og beslag i aluminium og plastbelagt stål. Det er lagt betongheller på gulv. Bygget bærer preg av noe elde og slitasje, og det er noe sprekker og skader på ringmur. Takteking er mosegrodd og slitt, og det er fuktmerker på gulv inne i boden. Fuktmerker sees i sammenheng med fuktinnsig fra grunnvann. Vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes utført. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Tilstandsgraden på bygget vurderes til å være TG:2.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

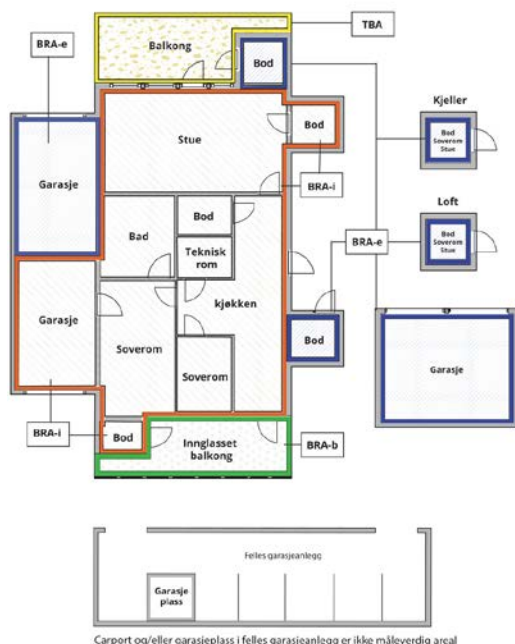
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	77			77	18
SUM	77				18
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til godkjente og byggemeldte tegninger er det mulighet til å etablere et ekstra soverom i stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig	73	4
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Anders Saxegaard Mjøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	58	191		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Åkersvingen 9 B							
Hjemmelshaver							
Saxegaard Astrid Margrethe							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	04.04.2001		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	26.11.2002		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2025	
2	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket 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/personvernerklæring/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/HA1068>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250093	

Selger 1 navn
Anders Saxegaard Mjølén

Gateadresse	
Åkersvingen 9B	

Poststed	Postnr
BARKÅKER	3157

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Astrid Margrethe Saxegaard

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

23

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Forsikring via sameiet - kanskje Storebrand

Polise/avtalnr.

ukjent

Document reference: 1312250093

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250093

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøkken: Vannskade på kjøkken. lekkasje i rør inne i kjøkkenskap under vask. Det er satt inn egen ventil i alle leiligheter for å forhindre dette i fremtiden. I forbindelse med skade, så ble kjøkken gulv byttet, og deler av gulv i gang. Byggtørker ble benyttet i 3 uker. Skadesak ble dekket av forsikringsselskap, arbeid utført av Recover Nordic. Skade skjedde for ca. 7-8 år siden. Stue: Vann inntrengning fra lufteluke i stuen (nærmest nabo). Vannskader på tapet. Tapet ble byttet i stuen. Arbeidet utført av forsikringsselskap / firma fra forsikringsselskap. Trolig i perioden 2012 - 2015.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Levegg ute på terrasse inneholder råte.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Leiligheten er malt to ganger. Siste gang for ca. 3-4 år siden. Vinduer ble ikke malt i forbindelse med dette arbeidet, og flasser i dag noe.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Saxegaard Mjøen	680cccb7fdfbe8a47fbd d3ca40e88656ef93f6b	04.10.2025 16:45:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250093

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

Nabolagsprofil

Åkersvingen 9B - Nabolaget Barkåker - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Barkåker skole Linje 117	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 6.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Barkåker skole (1-7 kl.) 195 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	9 min 6 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 16 klasser	10 min 6.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	9 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	9 min 6.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Grøstad	14 min
------------------------	--------

«Bra sted for barn å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

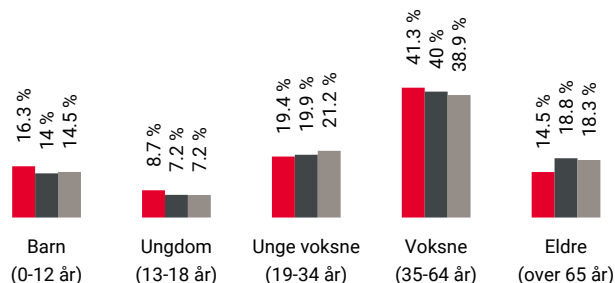
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Barkåker	2 044	847
Tønsberg kommune	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Barkåker barnehage (0-5 år) 98 barn	5 min 0.4 km
Tønsberg Montessori barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 3 km

Dagligvare

Kiwi Barkåker	6 min
Coop Extra Tønsberg Søndagsåpent	10 min 5.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

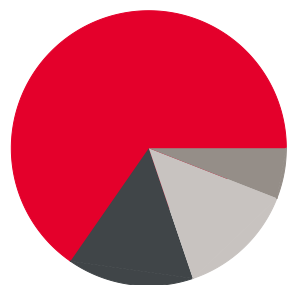
Sport

Barkåker idrettsanlegg 5 min
Ballspill, fotball 0.4 km

Family Sports Club Tønsberg 8 min

Sporty24 Sem 11 min

Boligmasse



■ 66% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 6% blokk
■ 14% annet

«Familievennlig idrettsplassen er vårt felles samlingspunkt!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Paletten

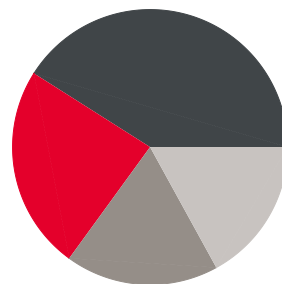
9 min



Apotek 1 Kjelleparken

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

■ Barkåker

■ Tønsberg kommune

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Vedtekter for boligsameiet Barkåker C4. 3157 Barkåker i Tønsberg kommune.

Vedtatt i årsmøte den 9. januar 2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Paragraf 1

Overnevnte eiendom består av 8 eierseksjoner som vil bli gitt følgende seksjonsnummer:

Seksjons-nummer	Leilighet nummer	Etasje	Seksjons-type	Brøk
1	5D	1 etg	Bolig	100/688
2	5D	2 etg	Bolig	100/688
3	6B	1 etg	Bolig	77/688
4	6B	2 etg	Bolig	77/688
5	7C	1 etg	Bolig	90/688
6	7C	2 etg	Bolig	90/688
7	8B	1 etg	Bolig	77/688
8	8B	2 etg	Bolig	77/688

Seksjonene er selveiende leiligheter. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på en enkelt seksjons areal. Nevneren i sameiebrøken er summen av arealene.

Paragraf 2

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser og å forestå administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m.

Sameieren har ikke forkjøps- og /eller oppløsningsrett.

Paragraf 3

De deler av bygningen som ikke i henhold til seksjoneringen er seksjoner er fellesarealer til felles bruk.

Det er imidlertid ved kjøpekontrakt inngått en særskilt avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder og utearealer. Disse avtalene er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen skriftlig samtykker i dette.

Boligene har felles atkomst, men utearealene på bakkenivå er forbeholdt første etasje som har eksklusiv bruksrett. Andre etasje har balkong.

Paragraf 4

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sin seksjon. Bruksretten må dog ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Sameierne er dog forpliktet til å følge de husordensregler som til enhver tid måtte fastsettes.

Sameierne plikter å søke styret i sameiet skriftlig ved utleie av boligen. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Paragraf 5

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene. Disse dekkes som hovedregel i henhold til eierbrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratisk ansvarlige etter sameierbrøkene, jfr. eierseksjonslovens paragraf 30.

Sameierne er forpliktet i fellesskap til å dekke fellesutgifter for:

1. Drift og vedlikehold av gangveier, fellesparkeringsplasser, brøyting, hagestell etc.
2. Forsikring av bygningene og felles løsøre
3. Vedlikehold av:
 - a. Tak og yttervegger
 - b. Det elektriske anlegget fram til sikringsskapet inne i de respektive leiligheter
 - c. Felles vann- og avløpsledninger

Sameierne er forpliktet til å betale årlig inn til et felles vedlikeholdsfond, minimum 2 promille av byggenes årlige forsikringssum. Fondet skal dekke vedlikehold under paragraf 5, pkt. 3 ovenfor. Eventuelt overskudd etter at dette er dekket kan brukes til betaling av utgifter etter de øvrige poster i denne paragrafen.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlig a-kontobeløp forskuddsvis alternativt kvartalsvis a-kontobeløp senest den 15 i midterste måned i kvartalet til sameiets konto.

Unnlatelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som vesentlig mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Forretningsfører setter opp forslag til budsjett for fellesutgifter og fordelingsoversikt før innflytting. Første innbetaling av fellesutgiftene kan forlanges innbetalt samtidig med at skjøte utstedes og beløpet beregnes forholdsmessig for den gjenværende del av kvartalet.

Paragraf 6

Den enkelte sameier vedlikeholder:

1. Bruksenheten innvendig med tilhørende vinduer og dører
2. Drifts- og vedlikeholdskostnader vedrørende bygningsdelen, utearealer eller tekniske anlegg som bare er til nytte eller brukes av den enkelte seksjonseier.

Sameierne kan foreta innvendige forandringer i seksjonen i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende bygningsforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

Utvendige arrangementer på eiendommen som markiser, utvidelse av terrasse etc. må godkjennes av styret og bygningsmyndighetene i kommunen før eventuell oppsetting kan finne sted.

Paragraf 7

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av to medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for ett år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak truffet av årsmøtet. Styret har herunder plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen. Styret skal påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet gjennom forretningsføreren slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal påse at forholdsmessige andeler av fellesutgiftene blir innkrevd gjennom forretningsføreren.

Styret kan ansette vaktmester og engasjere forretningsfører.

Paragraf 8

Forretningsførerens arbeid består i å forestå den daglige driften av sameiet, herunder påse at seksjonseierne innbetaler kvartalsvis akontobeløp til dekning av fellesutgiftene.

Paragraf 9

Årsmøte er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har sameierne en stemme for hver seksjon de eier.

Vedtak treffes på årsmøte med simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntak som følger i denne bestemmelse neste ledd.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

En sameier kan på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt.

Paragraf 10

På ordinært årsmøte behandles følgende:

- a) Styrets årsberetning
- b) Godkjenning av årsregnskapet
- c) Godkjenning av budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år av forretningsfører
- d) Valg av styremedlemmer samt revisor
- e) Fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor
- f) Andre saker nevnt i innkallingen

Paragraf 11

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Loven er tilgjengelig på Lovdata.

Paragraf 12

Sameierne forplikter seg til å delta i velforeningen for området.

Paragraf 13

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

Paragraf 14

Ved fremtidige omsetning av leiligheter skal det kreves et gebyr på kr 500,- for å dekke utgifter sameiet har i denne forbindelse. Gebyret indeksreguleres årlig.

Barkåker 9 januar 2019

Nils Gunnar Bakke
styreformann

Sameiet Barkåker C4
Åkersvingen 7 og 9
3157 Barkåker

ÅRSMØTE 2025

Innkalling til årsmøte som avholdes torsdag den 16.januar 2025 kl 1800 hos Bakke.

Dersom saker ut over sakslisten ønskes tatt opp, bes styret om å bli orientert i forkant av møtet

Saksliste:

1. KONSTITUERING

Opptak av navnefortegnelse

Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET

Avtalen om snørydding og strøing med Håkonsen og Sukke er videreført for sesongen 2025/26 ved at løpende avtale ikke er sagt opp. Siste sesong kom det svært mye snø som har medført høye utgifter til snørydding. Det er strødd 2 ganger. Det ble brøytet 6 ganger utover det som er inkludert i fastbeløpet i avtalen

Råteskadene på bygningene som ble avdekket blant annet i forbindelse med malerjobben og ved gjennomgang av Thomas Bjørn Hansen i fjor ble utbedret i år

Videre er det foretatt utskiftninger av pipehatter og avtrekk for ventilasjon og avløpsavtrekk over tak for å unngå taklekkasjer

Multiluft har foretatt rengjøring av avtrekksvifter og skiftet ut flere viftemotorer og andre deler noe som også har medført økte vedlikeholdsutgifter i år

Det gjentas igjen at det er viktig at alle regelmessig rengjør avtrekksventilator med fettfilter som står over ovnen i kjøkkenet. Her samler det seg fett som kan antennes. Det henstilles også til sameierne å sjekke røykvarslere og skifte batteri i slutten av året. Sjekk også hvor brannslange/slokkeapparat og hoved kran for vann befinner seg i leiligheten. Planlegg også hvordan du skal evakuere leiligheten dersom en nødsituasjon oppstår

3. REGNSKAP 2024 - Regnskapet fordeles rett over nyttår til sameierne

4. BUDSJETT 2025 - FELLESUTGIFTER

Det foreslås å øke fellesutgiftene med ca xx prosent som følge av den generelle prisstigningen og behovet for fremtidig vedlikehold

5. VALG AV STYREMEDLEMMER

Valg (2 medlemmer til styret)

6. GODTGJØRELSE TIL STYRELEDER/FORRETNINGSFØRER

7. EVENTUELT

Barkåker 5. desember 2024

Styret

Nils Gunnar Bakke

Elisabeth Bøe Jensen

Resultatregnskap

2024

Sameiet Baråker

Inntekter		
3001	Jensen	32 844
3002	Bakke	35 964
3003	Aas	28 416
3004	Holmskau	28 416
3005	Barland	32 688
3006	Rogne	32 688
3007	Saxegaard	23 188
3008	Krasjinik	25 296
3009	tom	0
3010	tom	0
3011	tom	0
3012	tom	0
3013	tom	0
3014	tom	0
3015	tom	0
3016	tom	0
3017	tom	0
3018	tom	0
3019	tom	0
3020	tom	0
3900	Andre inntekter	0
3910	Andre inntekter	0
3920	Andre inntekter	0
3930	Andre inntekter	0
Sum inntekter		239 500
Kostnader		
0		0
0		0
6340	Strøm	0
6360	Snørydding	28 212
6540	Verktøy, maskiner, inventar	0
6600	Reparasjon og vedlikehold	162 248
6700	Administrative tjenester	8 660
6800	Kontorkostnader	0
7500	Forsikring	47 105
7700	Styre og årsmøte	8 000
7770	Bankgebyrer	0
7790	Andre driftskostnader	913
8050	Renteinntekter	0
8070	Annen finansinntekt	0
8150	Rentekostnader	0
Sum kostnader		255 138
Resultat		-15 638

Balanseregnskap

2024

Sameiet Baråker

Eiendeler

1250	Inventar	0
1500	Kundefordringer	0
1579	Andre fordringer	0
1900	Kontanter	0
1920	Bankinnskudd	109 855
1922	Bankinnskudd 2	0
	Sum eiendeler	109 855

Gjeld & egenkapital

2050	Egenkapital	-109 855
2240	Lån i bank	0
2400	Leverandørgjeld	0
2900	Forskuddsbetalinger	0
2995	Annen gjeld	0
	Sum gjeld & egenkapital	-109 855

Saldobalanse

2024

Sameiet Baråker

1250	Inventar	0,00
1500	Kundefordringer	0,00
1579	Andre fordringer	0,00
1900	Kontanter	0,00
1920	Bankinnskudd	109 855,10
1922	Bankinnskudd 2	0,00
2050	Egenkapital	-109 855,10
2240	Lån i bank	0,00
2400	Leverandørgjeld	0,00
2900	Forskuddsbetalinger	0,00
2995	Annen gjeld	0,00
3000	Sum registrerte inntekter	-239 500,00
0	0	0,00
0	0	0,00
6340	Strøm	0,00
6360	Snørydding	28 212,00
6540	Verktøy, maskiner, inventar	0,00
6600	Reparasjon og vedlikehold	162 247,90
6700	Administrative tjenester	8 660,00
6800	Kontorkostnader	0,00
7500	Forsikring	47 105,00
7700	Styre og årsmøte	8 000,00
7770	Bankgebyrer	0,00
7790	Andre driftskostnader	913,00
8050	Renteinntekter	0,00
8070	Annen finansinntekt	0,00
8150	Rentekostnader	0,00
8800	Årsresultat	-15 637,90
	Sum	0,00

Fordeling deltakere

2024

Sameiet Baråker

	Andre inntekter/renteinntekter			0,00
	Fradragsberettigede kostnader/rentekostnader			0
	Andel annen formue			109 855
	Andel gjeld			0
Selvangivelsen	Jensen	Eierandel:	13,71 %	Beløp
2.8.1.	Andre inntekter/renteinntekter			0
3.3.4.	Fradragsberettigede kostnader/rentekostnader			0
4.5.3.	Andel annen formue			15 065
4.8.2.	Andel gjeld			0
Selvangivelsen	Bakke	Eierandel:	15,02 %	Beløp
2.8.1.	Andre inntekter/renteinntekter			0
3.3.4.	Fradragsberettigede kostnader/rentekostnader			0
4.5.3.	Andel annen formue			16 496
4.8.2.	Andel gjeld			0
Selvangivelsen	Aas	Eierandel:	11,86 %	Beløp
2.8.1.	Andre inntekter/renteinntekter			0
3.3.4.	Fradragsberettigede kostnader/rentekostnader			0
4.5.3.	Andel annen formue			13 034
4.8.2.	Andel gjeld			0
Selvangivelsen	Holmskau	Eierandel:	11,86 %	Beløp
2.8.1.	Andre inntekter/renteinntekter			0
3.3.4.	Fradragsberettigede kostnader/rentekostnader			0
4.5.3.	Andel annen formue			13 034
4.8.2.	Andel gjeld			0
Selvangivelsen	Barland	Eierandel:	13,65 %	Beløp
2.8.1.	Andre inntekter/renteinntekter			0
3.3.4.	Fradragsberettigede kostnader/rentekostnader			0
4.5.3.	Andel annen formue			14 994
4.8.2.	Andel gjeld			0
Selvangivelsen	Rogne	Eierandel:	13,65 %	Beløp
2.8.1.	Andre inntekter/renteinntekter			0
3.3.4.	Fradragsberettigede kostnader/rentekostnader			0
4.5.3.	Andel annen formue			14 994
4.8.2.	Andel gjeld			0
Selvangivelsen	Saxegaard	Eierandel:	9,68 %	Beløp
2.8.1.	Andre inntekter/renteinntekter			0
3.3.4.	Fradragsberettigede kostnader/rentekostnader			0
4.5.3.	Andel annen formue			10 636
4.8.2.	Andel gjeld			0
Selvangivelsen	Krasjinik	Eierandel:	10,56 %	Beløp
2.8.1.	Andre inntekter/renteinntekter			0
3.3.4.	Fradragsberettigede kostnader/rentekostnader			0
4.5.3.	Andel annen formue			11 603
4.8.2.	Andel gjeld			0

4.8.2.	Andel gjeld			0
Selvangivelsen	tom	Eierandel:	0,00 %	Belop
2.8.1.	Andre inntekter/renteinntekter			0
3.3.4.	Fradragsberettigede kostnader/rentekostnader			0
4.5.3.	Andel annen formue			0
4.8.2.	Andel gjeld			0
Selvangivelsen	tom	Eierandel:	0,00 %	Belop
2.8.1.	Andre inntekter/renteinntekter			0
3.3.4.	Fradragsberettigede kostnader/rentekostnader			0
4.5.3.	Andel annen formue			0
4.8.2.	Andel gjeld			0

Resultatregnskap med budsjett 2024

Eksempelgata 19

	Inntekter	Avvik	Budsjett	Registrert
3001	Jensen	0	32 844	32 844
3002	Bakke	0	35 964	35 964
3003	Aas	0	28 416	28 416
3004	Holmskau	0	28 416	28 416
3005	Barland	0	32 688	32 688
3006	Rogne	0	32 688	32 688
3007	Saxegaard	0	23 188	23 188
3008	Krasjinik	0	25 296	25 296
3009	tom	0	0	0
3010	tom	0	0	0
3011	tom	0	0	0
3012	tom	0	0	0
3013	tom	0	0	0
3014	tom	0	0	0
3015	tom	0	0	0
3016	tom	0	0	0
3017	tom	0	0	0
3018	tom	0	0	0
3019	tom	0	0	0
3020	tom	0	0	0
3900	Andre inntekter	0	0	0
3910	Andre inntekter	0	0	0
3920	Andre inntekter	0	0	0
3930	Andre inntekter	0	0	0

Sum inntekter	0	239 500	239 500
----------------------	---	---------	----------------

	Kostnader	Avvik	Budsjett	Registrert
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
6340	Strøm	0	0	0
6360	Snørydding	8 415	19 797	28 212
6540	Verktøy, maskiner, inventar	0	0	0
6600	Reparasjon og vedlikehold	-254 630	416 878	162 248
6700	Administrative tjenester	4 282	4 378	8 660
6800	Kontorkostnader	0	0	0
7500	Forsikring	2 865	44 240	47 105
7700	Styre og årsmøte	500	7 500	8 000
7770	Bankgebyrer	0	0	0
7790	Andre driftskostnader	913	0	913
8050	Renteinntekter	0	0	0
8070	Annen finansinntekt	0	0	0
8150	Rentekostnader	0	0	0

Sum kostnader	-237 655	492 793	255 138
----------------------	----------	---------	----------------

Resultat	237 655	-253 293	-15 638
-----------------	---------	----------	----------------

Referat fra årsmøte avholdt torsdag 16. januar 2025 klokken 1800 hos Bakke.

1. KONSTITUERING:

Alle sameierne var representert med unntak av Astrid Saxegaard, Aud/Finn Rogne, Elisabeth Bøe Jensen

Nils G. Bakke ble valgt til sekretær. Ketil Holmskau og Lise ble valgt til å underskrive protokollen. Møtet var lovlig innkalt

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET

Styrets årsberetning ble gjennomgått, kommentert og tatt til etterretning

3. REGNSKAP 2024

Regnskap for 2024 ble gjennomgått og godkjent med et underskudd på kr 15 638,- Underskuddet skyldes hovedsakelig vedlikehold av sameiets bygninger og snørydding. Balansen ble gjort opp med sum eiendeler på kr 109 855,-

4. BUDSJETT 2025, FELLESUTGIFTER

For å sikre en økonomisk buffer økes fellesutgiftene for 2025 som følger

Navn	Fra 1. februar kroner	Fra 1. juni kroner
Bøe Jensen	3 081	3 282
Aas	2 683	2 844
Bakke	3 391	3 599
Holmskau	2 683	2 844
Barland	3 083	3 271
Saxegaard	2 373	2 527
Rogne	3 083	3 271
Krajisnik	2 373	2 527

Minner om at fellesutgiftene har forfall den 1. i måneden

5. VALG:

Til styremedlem ble valgt Elisabeth Bøe Jensen og Nils G Bakke ble valgt til styreleder

6. GODTGJØRELSE TIL STYRELEDER/FORRETNINGSFØRER

Til dekning av styreleder/forretningsfører sine utgifter og godtgjørelser godkjennes kr 8 000,-

7 EVENTUELT

Det tas kontakt med Multiluft for å få rensset friskluftkanaler og skifte ut viftemotorer som pr nå ikke er skiftet

Det er viktig at sameierne planlegger hvordan man evakuerer leiligheten ved brannfare og dersom evakuering skulle være nødvendig, møtes alle utenfor garasjen til Bakke og melder fra

Det er ikke aktuelt å gjøre noe med gangstiene på nåværende tidspunkt. Bør sees i sammenheng med utfordringene med overvann i området. Det er heller ikke aktuelt å vurdere anskaffelse av snøfreser nå.

Søppelbod: Alle har ansvar for at det ser ryddig ut i søppelboden. Ikke fyll opp sekken til plast for mye, sørg heller for å skifte til ny plastsekk. Ikke kast pappesker/kartong uten først å brette dette sammen. Det legges opp til vask av søppelkontainere til våren, det skaffes kost til dette

Barkåker, 17. januar 2025

Ketil Holmskau

Lise Ringstad

Husordensregler
for
Sameiet Åkersvingen C4, 3157 Barkåker

(Iverksatt fra den 14. januar 2016)

1. Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2. Fellesarealer

Gårdsplass, felles søppelbod eller øvrige fellesarealer må ikke benyttes til plassering/lagring av gjenstander.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Søppelet skal legges i søppelbeholderne. Større gjenstander som store pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Forsøpling av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets eiendom. Fare for mus/rotter.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montere lykter, parabolantennar, lekeapparater og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

3. Bruk av leiligheten/indre orden

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand herunder utvendig bod samt sørge for tilfredsstillende vedlikehold av tildelte fellesområder.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Luftavtrekk over komfyr må holdes rene og åpne. Filtret bør rengjøres jevning for å redusere fare for brann.

Alle beboere i leiligheten må vite hvor hovedstoppekran for vann er plassert for å sikre at den stenges dersom vannlekkasje skulle oppstå.

Det skal være montert tilstrekkelig antall røykvarslere i leiligheten. Batteri må skiftes en gang årlig fortrinnsvis i desember.

Ved grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill.

Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes umiddelbart etter bruk. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende. Bruk av balkong/uteplass som lagerrom utover det som benyttes om sommeren er forbudt.

Tørking eller opphenging av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene. Bruk av flyttbare tørkestativer og kortvarig lufting av tøy mv er tillatt.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Rom med vannledning skal holdes tilfredsstillende oppvarmet til at vannet ikke fryser. Hovedvannkran bør være stengt ved lengre fravær.

4. Dyrehold

Husdyr er ikke tillatt unntatt som hjelp ved handikap.

5. Parkering/gårdsplass

Parkering er kun tillatt på de oppmerkede plassene. Kun sameiets beboere og deres gjester kan benytte parkeringsplassene. Øvrig parkering må godkjennes av den som disponerer parkeringsplassen.

Parkering utenom oppmerkede plasser kan medføre at utrykningskjøretøyer som ambulanse, brann, eller politi kan bli hindret ved akutt behov, noe som kan medføre fare for liv og helse.

Gårdsplass må ikke benyttes som lekeplass for å unngå trafikkfarlige situasjoner.

6. Nattero

Mellom kl 23 og 07 skal det være nattero. Det betyr at støyende aktiviteter ikke må foregå i dette tidsrommet. Skal det ved spesielle anledninger foregå aktivitet som medfører generende støy ut over kl 23, skal de naboer som berøres varsles i god tid.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

7. Overtredelse av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i leiligheten, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

8. Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av seksjonen, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Barkåker, 14. januar 2016

Bilag D4



HUSTYPE B - MONS

HAGESIDE

HUSTYPE C - MARTE



HUSTYPE C - MARTE GAVL



HUSTYPE C - MARTE

INGANGSIDE

HUSTYPE B - MONS



HUSTYPE B - MONS GAVL

BILAG BYGGEMELDING

Prosjektfinans AS	1:100	04.04.01
Barkåker felt C3/C4		ELH
Hustype BC - Mons og Marte basis		
Fasader. Tomt 7 og 8		
prosjektfinans as	105170-35	

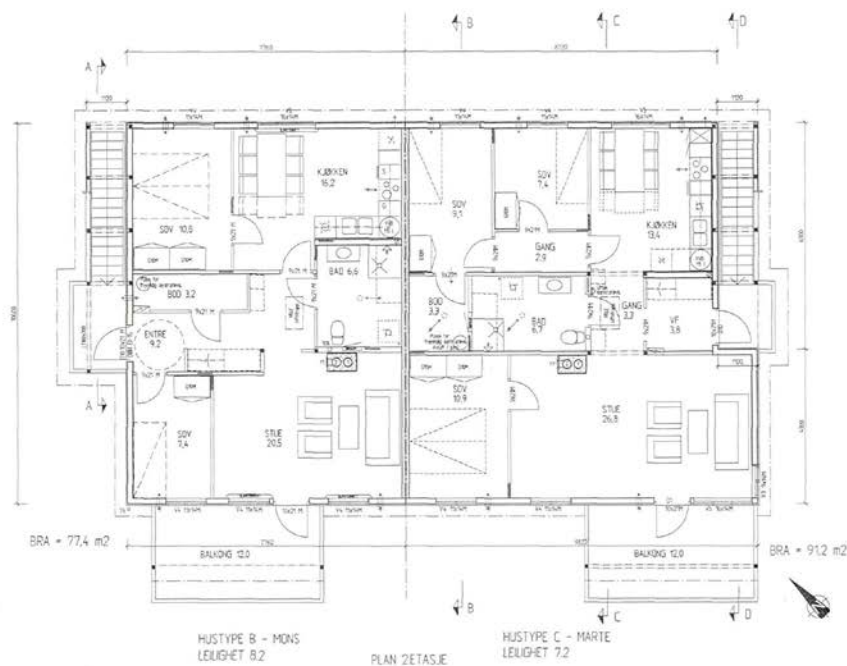
Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
31/08:01 sak 325/01.....

[illegible]

BILAG BYGGEMELDING

[illegible]

Bilag D2

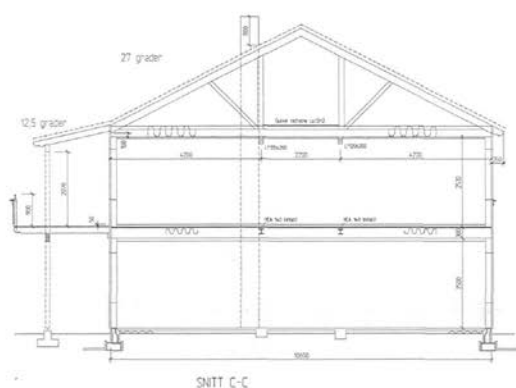


Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
31.08.01. sak 338/01.....

BILAG BYGGEMELDING

PROSJEKTFINANS AS	ARBEIDEN	DATE
Barkåker felt C3/C4	1:100	04.04.01
Hustype BC - Mons og Marte basis		ELH
Plan 2 etasje, Tomt 7 og 8		PROSJEKT
prosjektfinans as	ARBEIDEN	DATE
1. BAKGRUNN	SAG NR.	105170-33
2. PROSJEKT		
3. BYGGESKISSE		
4. BYGGESKISSE		
5. BYGGESKISSE		
6. BYGGESKISSE		
7. BYGGESKISSE		
8. BYGGESKISSE		
9. BYGGESKISSE		
10. BYGGESKISSE		
11. BYGGESKISSE		
12. BYGGESKISSE		
13. BYGGESKISSE		
14. BYGGESKISSE		
15. BYGGESKISSE		
16. BYGGESKISSE		
17. BYGGESKISSE		
18. BYGGESKISSE		
19. BYGGESKISSE		
20. BYGGESKISSE		
21. BYGGESKISSE		
22. BYGGESKISSE		
23. BYGGESKISSE		
24. BYGGESKISSE		
25. BYGGESKISSE		
26. BYGGESKISSE		
27. BYGGESKISSE		
28. BYGGESKISSE		
29. BYGGESKISSE		
30. BYGGESKISSE		
31. BYGGESKISSE		
32. BYGGESKISSE		
33. BYGGESKISSE		
34. BYGGESKISSE		
35. BYGGESKISSE		
36. BYGGESKISSE		
37. BYGGESKISSE		
38. BYGGESKISSE		
39. BYGGESKISSE		
40. BYGGESKISSE		
41. BYGGESKISSE		
42. BYGGESKISSE		
43. BYGGESKISSE		
44. BYGGESKISSE		
45. BYGGESKISSE		
46. BYGGESKISSE		
47. BYGGESKISSE		
48. BYGGESKISSE		
49. BYGGESKISSE		
50. BYGGESKISSE		
51. BYGGESKISSE		
52. BYGGESKISSE		
53. BYGGESKISSE		
54. BYGGESKISSE		
55. BYGGESKISSE		
56. BYGGESKISSE		
57. BYGGESKISSE		
58. BYGGESKISSE		
59. BYGGESKISSE		
60. BYGGESKISSE		
61. BYGGESKISSE		
62. BYGGESKISSE		
63. BYGGESKISSE		
64. BYGGESKISSE		
65. BYGGESKISSE		
66. BYGGESKISSE		
67. BYGGESKISSE		
68. BYGGESKISSE		
69. BYGGESKISSE		
70. BYGGESKISSE		
71. BYGGESKISSE		
72. BYGGESKISSE		
73. BYGGESKISSE		
74. BYGGESKISSE		
75. BYGGESKISSE		
76. BYGGESKISSE		
77. BYGGESKISSE		
78. BYGGESKISSE		
79. BYGGESKISSE		
80. BYGGESKISSE		
81. BYGGESKISSE		
82. BYGGESKISSE		
83. BYGGESKISSE		
84. BYGGESKISSE		
85. BYGGESKISSE		
86. BYGGESKISSE		
87. BYGGESKISSE		
88. BYGGESKISSE		
89. BYGGESKISSE		
90. BYGGESKISSE		
91. BYGGESKISSE		
92. BYGGESKISSE		
93. BYGGESKISSE		
94. BYGGESKISSE		
95. BYGGESKISSE		
96. BYGGESKISSE		
97. BYGGESKISSE		
98. BYGGESKISSE		
99. BYGGESKISSE		
100. BYGGESKISSE		

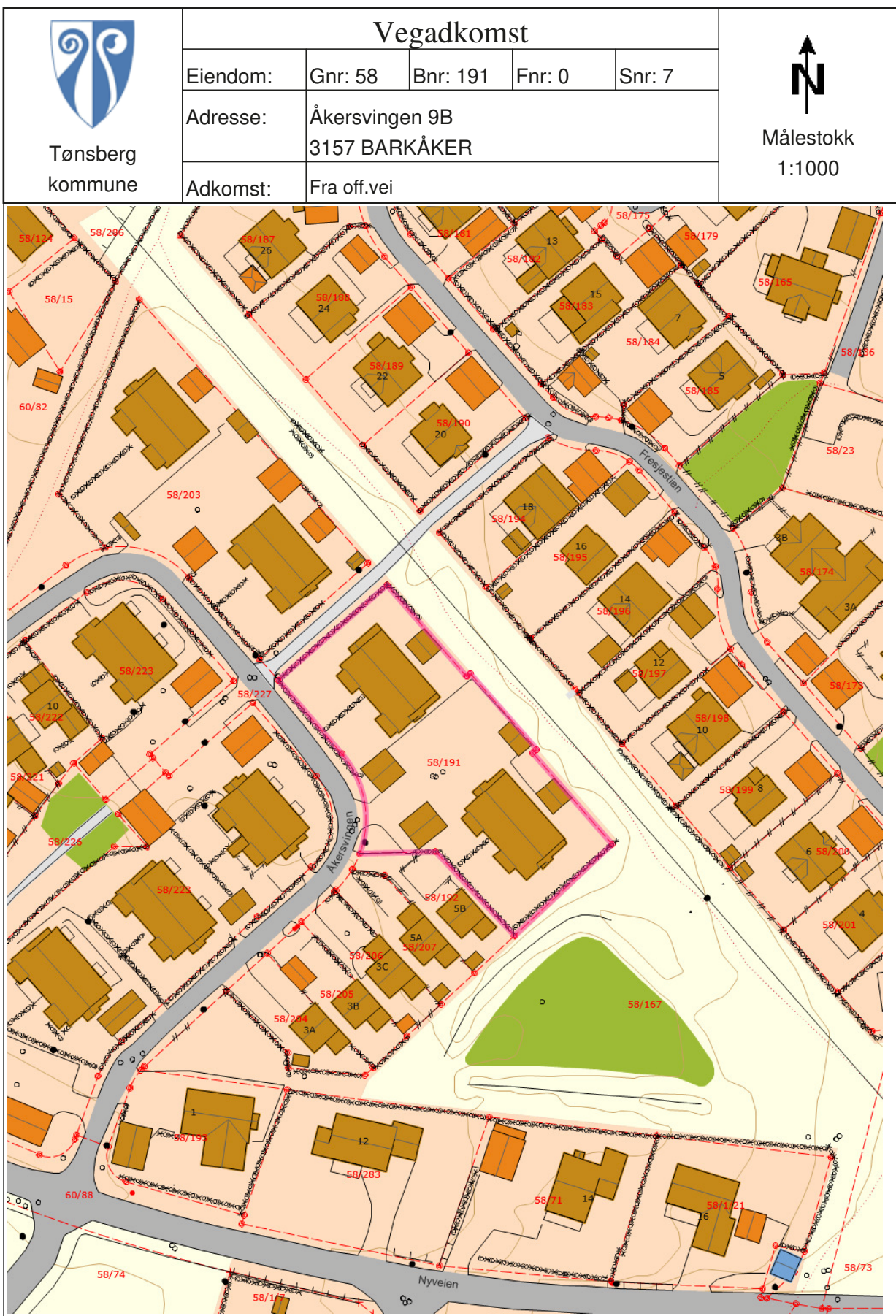
Bilag D3



BILAG BYGGEMELDING

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
31.05.01 sak 238/01

NAV	DATE	BYGN	ENDRINGER	Skrevet	DATE
Prosjektfinans AS				1:100	05.04.01
Barkåker felt C3/C4					ELH
Hustype BC - Mons og Marte basis					BYGN
Snitt. Tomt 7 og 8					BYGN
prosjektfinans as					BYGN
1. utgave 05.04.01					BYGN
Prosjektfinans AS					BYGN
105170-34					BYGN



Tegnforklaring

	Sluk		Kumlokk		Matrikkelnummer
	MatrikkelnummermedFnr		Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Masteomriss
	Trase		Flaggstang		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Annet gjerde
	Loddrett mur		Voll		Hekk
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		Sti
	Trapp		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Teiggrense		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		
	Veg		Høydekurve		Gang- og sykkelveg
	Sport- og idrettsplass		Bebygd område		Lekeplass
					Annet

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedFnr.		Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Masteomriss
	Trase		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje		Frisiktsone ved veg
	Høyspenningsanlegg		Boligområde		Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Offentlig friområde
	Annet friområde		Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass
	Annet fellesareal		Høydekurve		



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 03.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	191	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Åkersvingen 9B, 3157 BARKÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

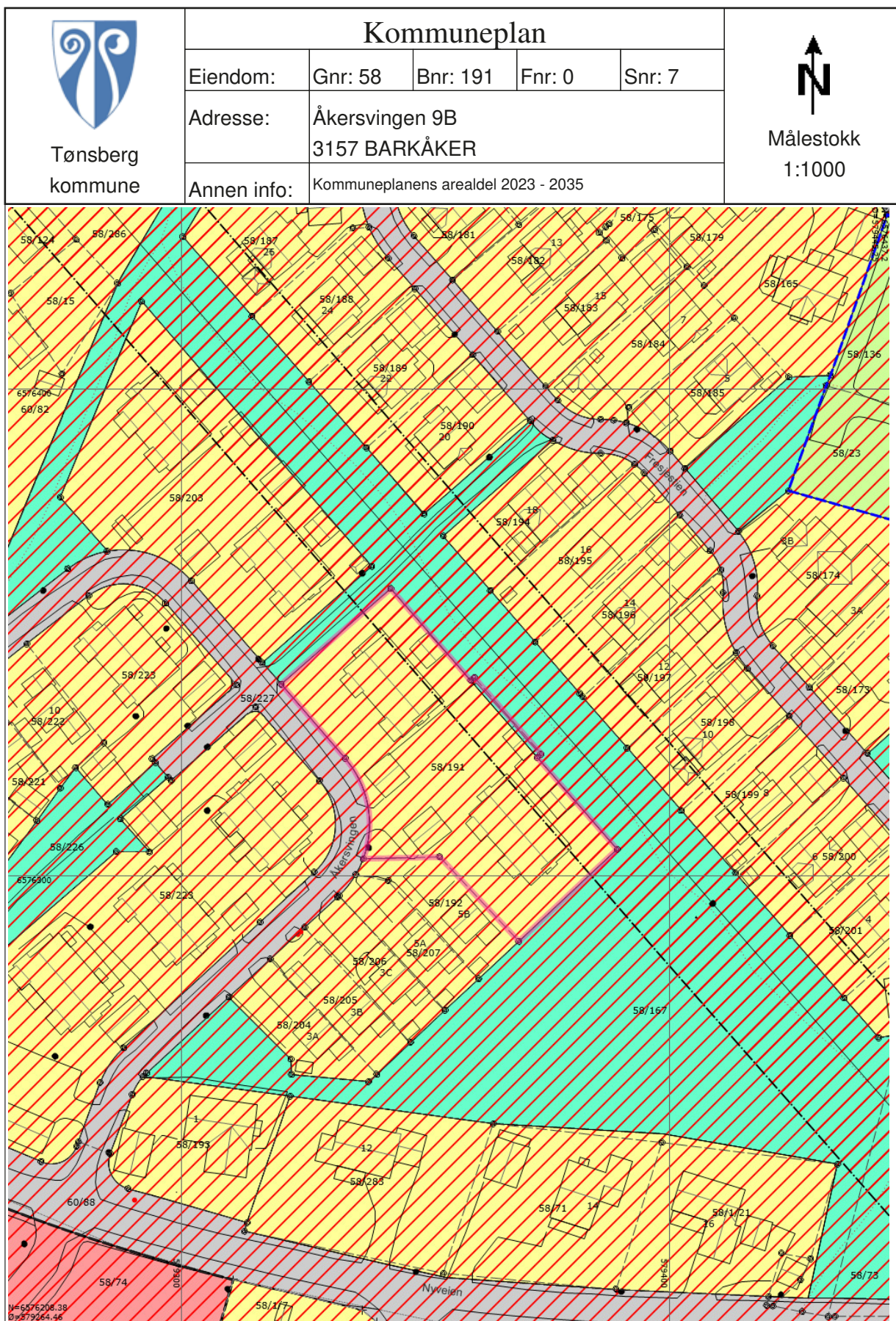
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedFnr.		Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Masteomriss
	Trase		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Veg - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Høydekurve				



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	58	191	0	7	Åkersvingen 9B, 3157 BARKÅKER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	2192.53m ²
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	557.2m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	2213.94m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			Boliger	1838.19m ²
			Felles parkeringsplass	354.33m ²
			Høyspenningsanlegg	504.36m ²
	3905 25004	En del av Frizolia (8.12.1999)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
25004-B1	Barkåker - Felt C3 og C4 (9.3.2001)
25004-B2	Barkåker Felt C1, C2 og C5a/C5b/C5c (27.8.2004)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Ja	
3905 25004-B1	Barkåker - Felt C3 og C4 (9.3.2001)

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID

Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Returneres etter tinglysing til

Prosjektfinans as
P.b. 2053
3103 Tønsberg

TINGLYST Begjæring¹⁾ om

11 MARS 2002

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

TØNSBERG TINGRETT

DAGBOKNR.: 3089

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	Tønsberg	58	191		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
110349 31196	Thoralv Undrum	



Doknr: 3089 Tinglyst: 11.03.2002 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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)	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	100	BG	13				25				37				49			
2	B	100	BG	14				26				38				50			
3	B	77	BG	15				27				39				51			
4	B	77	BG	16				28				40				52			
5	B	90	BG	17				29				41				53			
6	B	90	BG	18				30				42				54			
7	B	77	BG	19				31				43				55			
8	B	77	BG	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:				688				= nevner:				688							

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
	<i>Thoralv Undrum</i>

100
BUSKERUD BANK

100
BUSKERUD BANK



BUSKERUD BANK

BUS

BUSKERUD BANK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sied, dato Tønsberg, 01.03.02	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Thoralf Undrum THORALF UNDRUM	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
----------------------------------	--	--

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

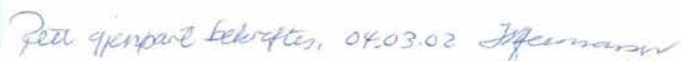
9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
58	191
Festenr	
Snr	
kommune	
Dato	Stempel og underskrift
8/3'02	 TØNSETH KOMMUNE OPPLYSNINGSSEKSJONEN 04.03.02 04.03.02

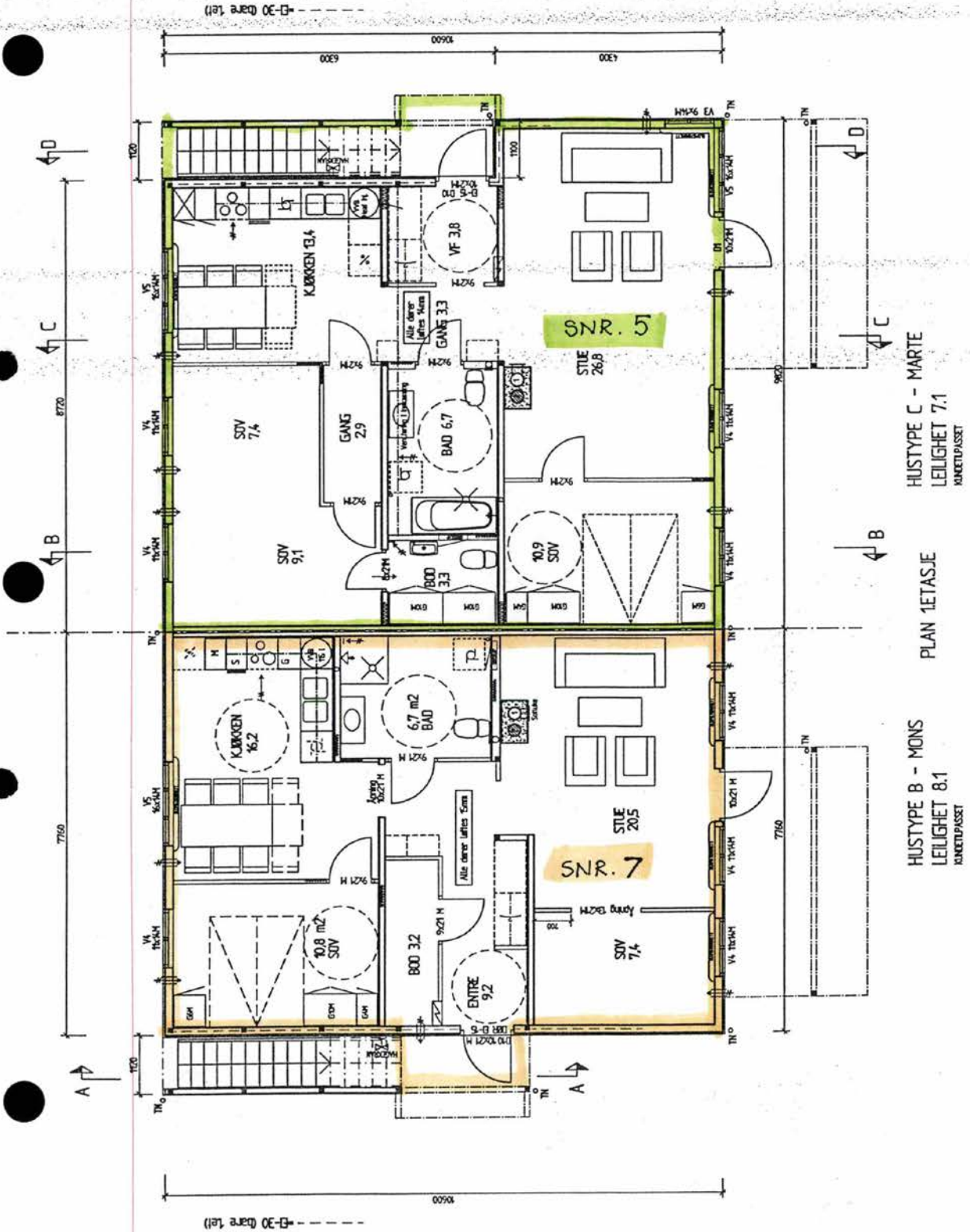
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

103







Reit gjenpart bekreftet 04.03.02 J. J. J.





TØNSBERG KOMMUNE

Kommuneutvikling

Prosjektfinans as
Postboks 2053
3103 TØNSBERG -

Deres ref.:

Deres brev av:
25.04.2002

Vår ref.:
2001/007220-61 0058/0167-
VEN

Dato:
03.05.2002

Åkersvingen 9 A-D - 0058/0191 - midlertidig brukstillatelse

Gbnr. : 58/191
Bygnnr. : 20468831
Jnr. : 2001/007220
DFUB-sak : 378/01
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : 4-mannsbolig



DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT ARBEID -
JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at gjenstående arbeider rettes opp innen 3 mnd.

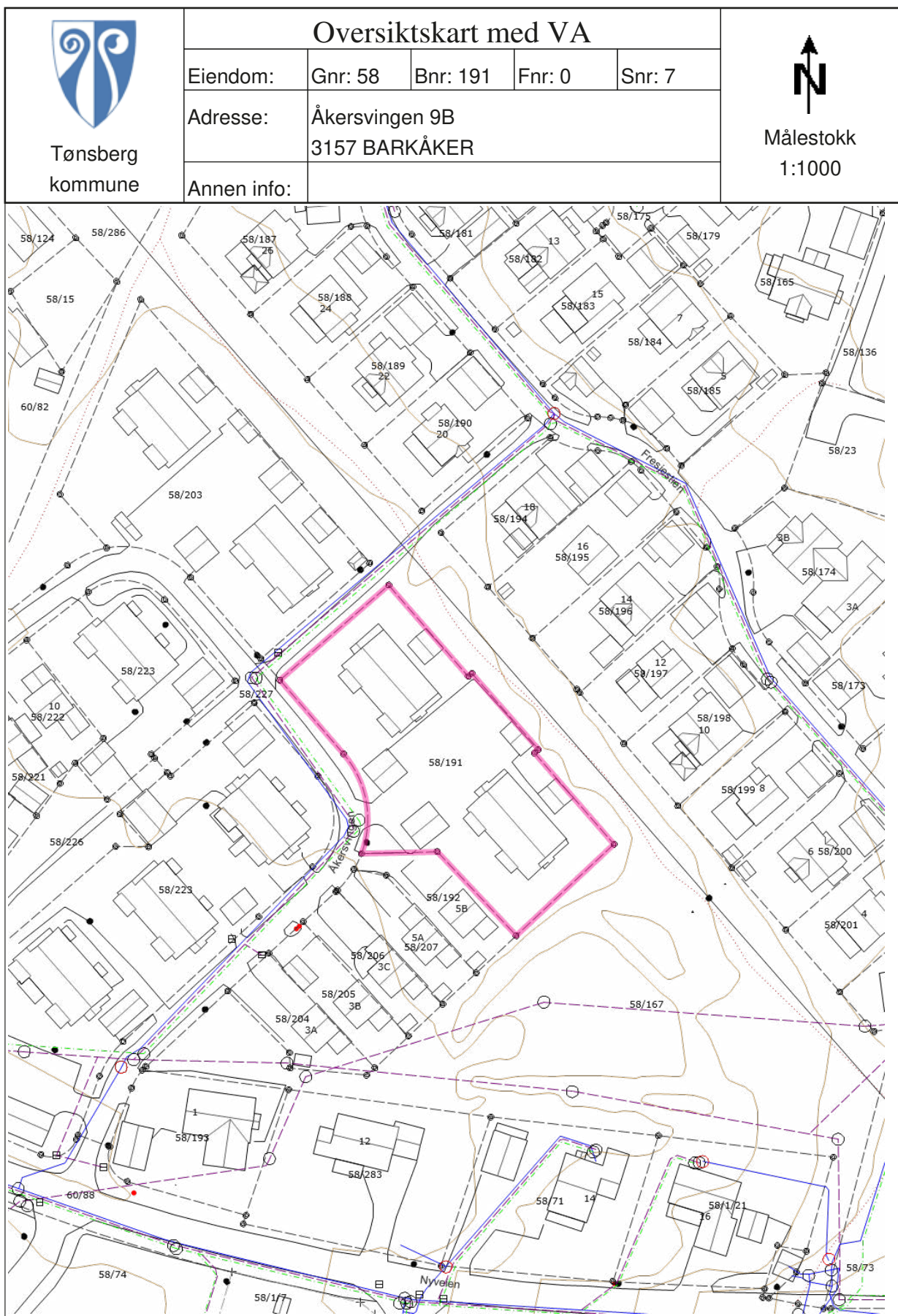
Vigdis Lockert
saksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA
Ansvarshavende

Postadresse
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Besøksadresse
Byfogdløkken, Halvdan Wilhelmsens allé 1
3110 TØNSBERG

Telefon : 33348631
Telefaks : 33348601
E-post : postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett : www.tonsberg.kommune.no



Tegnforklaring

	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Sluk		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedFnr.		Samferdsel
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Masteomriss		Trase		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åkersvingen 9B
3157 BARKÅKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

Telefon: 930 50 261
E-post: tea.werland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre