

Åkersvingen 13C

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Åkersvingen 13C

22

Beliggenhet

30

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter

Åkersvingen 13C

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	85 790
Totalpris	3 075 790
Fellesutgifter	3 745 pr. mnd.
Bruksareal	75,0 m ²
BRA-I	70,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	13,0
Soverom	2
Etasje	2
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	2 126 m ²
Byggeår	2004

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Åkersvingen 13C

Velkommen til Åkersvingen 13C, en tiltalende og lys 3-roms leilighet i 2. etasje i en firemannsbolig fra 2004. Leiligheten har en gjennomgående god planløsning med romslig stue, delvis åpen kjøkkenløsning, to soverom og et pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Boligen holder en moderne og god standard. Det medfølger utvendig sportsbod på ca. 5 m². Leiligheten har to balkonger (utenfor stuen og ved inngangen) perfekt for å nyte morgen- og ettermiddagssolen! Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold, og det er jevnlig utført vedlikehold. Boligen varmes opp med elektrisitet. Det er pipe i leiligheten uten ildsted. Mekanisk ventilasjon sørger for godt inneklima, og anlegget blir jevnlig vedlikeholdt i regi av sameiet. Sikringsskap med automatsikringer.

Her bor du i et rolig og veldrevet sameie med kort vei til dagligvare, kollektivtransport og fine turområder. Trygg vei til skole og barnehage, samt flott idrettsanlegg.

Velkommen til visning en moderne og lettstelt bolig!

















Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Barkåker, i et attraktivt og barnevennlig boligområde. Fra boligen er det kort vei til barneskolen, barnehage, offentlig kommunikasjon, dagligvarehandel etc. Rett ved barneskolen er det et fint idrettsanlegg med kunstgressbane og ballbinge. Barkåker IF har et bredt utvalg av aktiviteter og tilbyr både fotball, håndball, turn og allidrett. Det er også lekeplass og ridesenter i nærområdet.

I Jarlsbergs skoger finnes det flere kilometer med stier og kulturlandskap, som for eksempel Grevestien og Råkkåsstien. Like ved Barkåker ligger hyggelige turer i Frodeåsen eller Slottsfjellet. Slottsfjellet byr på attraktive kulturminner, fine turområder og flott, vidstrakt utsikt.

Kort og rask vei til Tønsberg sentrum samt påkjørsel til E18. Området er veletablert, rolig og meget barnevennlig. Gode bussforbindelser til Tønsberg og Horten og kort vei til E18 med flotte veier inn til Oslo.

Åkersvingen 13C

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 RET1, RX11	10 min ⚡ 6.5 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	21 min ⚡
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 40 min ⚡

Skoler

Barkåker skole (1-7 kl.) 193 elever, 12 klasser	5 min ⚡ 0.4 km
Tønsberg Montessori skole (1-10 kl.) 97 elever, 6 klasser	5 min ⚡ 3 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	9 min ⚡ 6 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	10 min ⚡ 6.6 km
Vear ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 17 klasser	15 min ⚡ 9.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	8 min ⚡
Greveskogen videregående skole 1016 elever	9 min ⚡ 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge St1 Grøstad	15 min ⚡
------------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

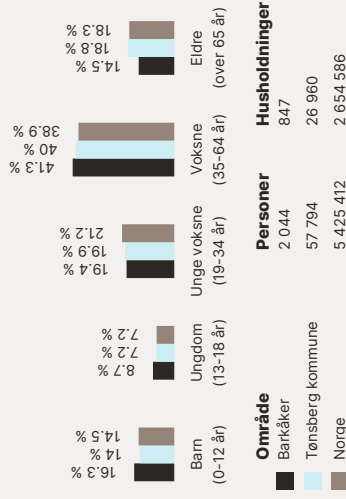
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Barkåker barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Tønsberg Montessoribarnehage (1-6 ...) 51 barn	5 min ⚡ 3 km

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport



Barkåker idrettsanlegg

Ballspill, fotball

4 min ⚡
0.4 km



Family Sports Club Tønsberg

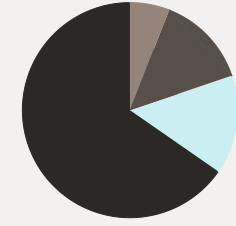
8 min ⚡



Sporty24 Sem

11 min ⚡

Boligmasse

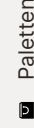


«Bra sted for barn å vokse opp»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Paletten

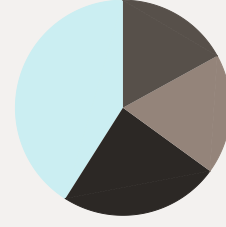
9 min ⚡



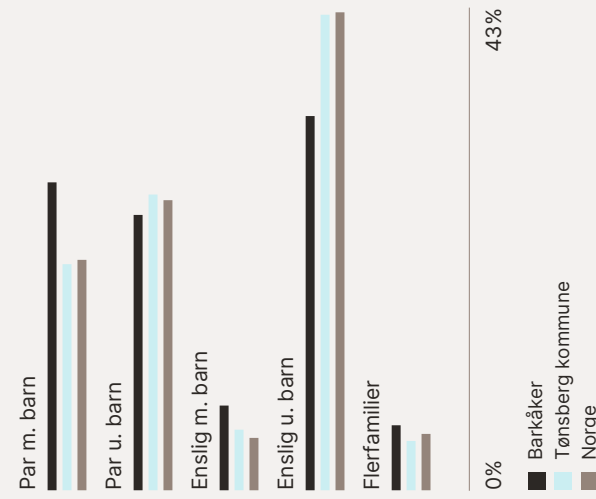
Apotek 1 Kjelleparken

8 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

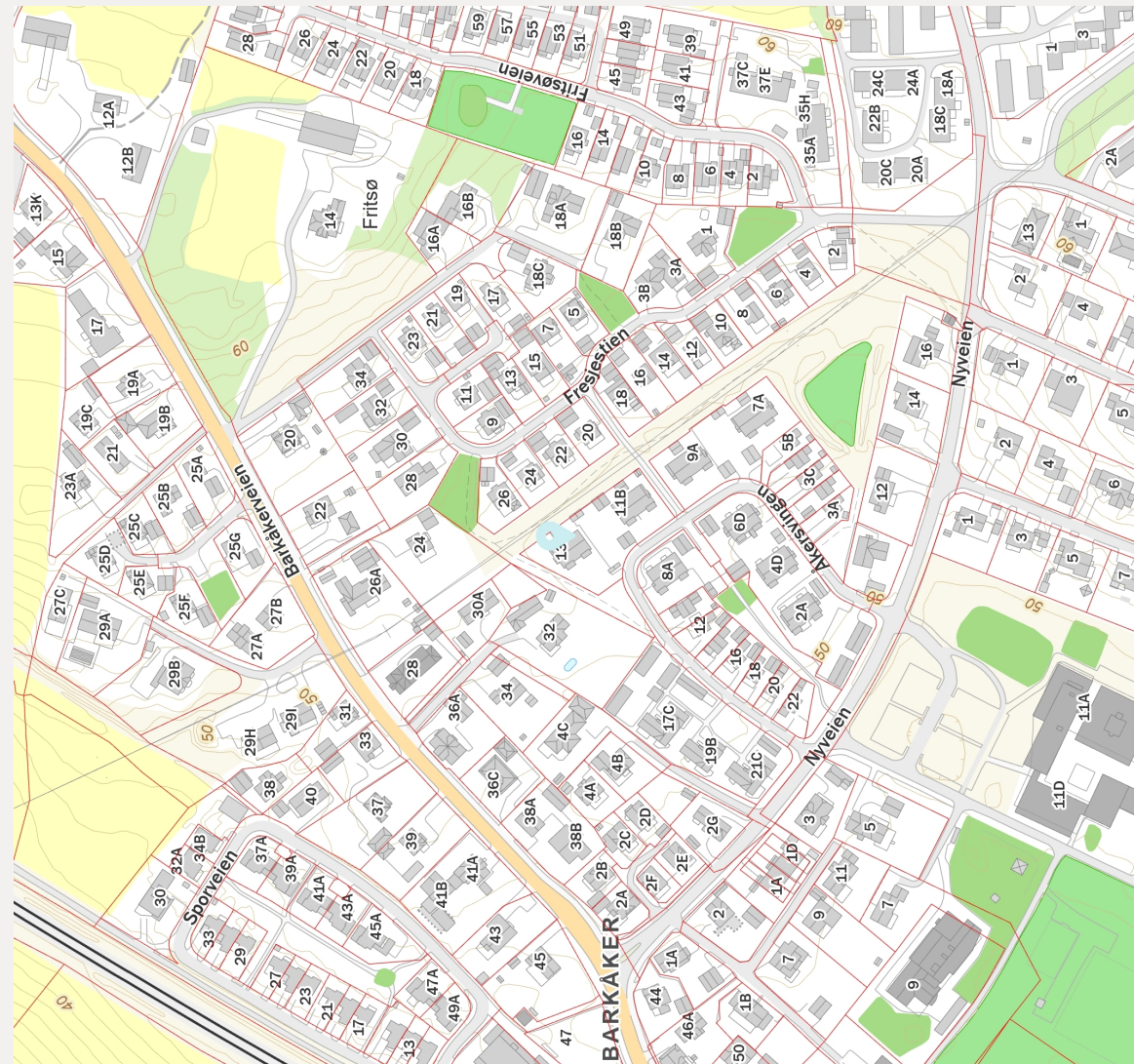


Sivilstand

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



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



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





Innhold

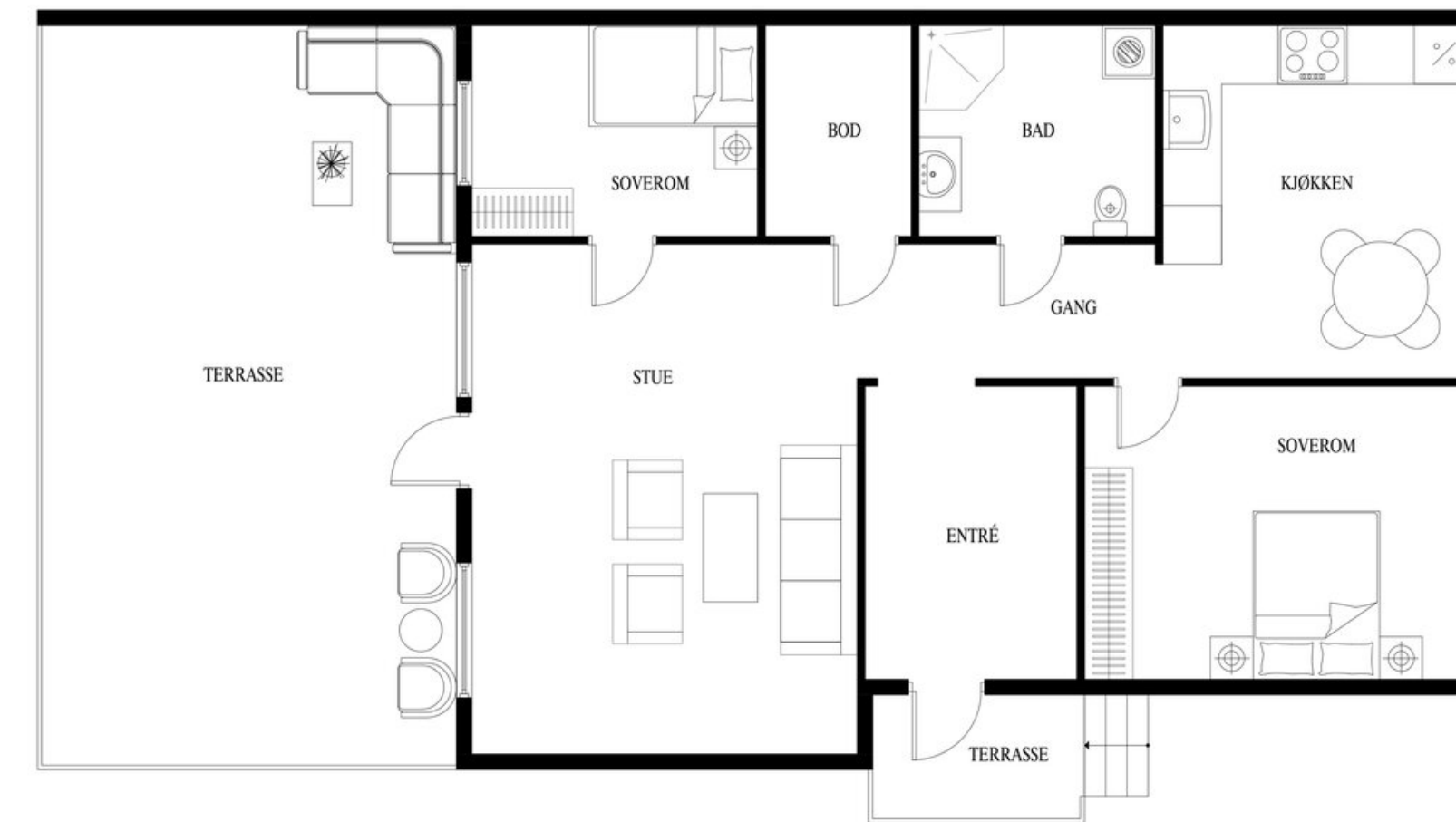
2. etasje med entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Utvendig bod og parkeringsplass.

BRA 75,0 m²

BRA-I 70,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 13,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 75,0 m²

- BRA-i: 70,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13,0 m²

2. etasje:

BRA-i: 70 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 5 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Utvendig bod.

TBA: 13 m².

Arealet av utvendig bod er ikke kontrollert, da det ikke var tilkomst til boden på befaringstidspunktet. Areal hentet fra tidligere oppmåling i 2003.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 11.03.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Selger opplyser at seksjonen bruker to parkeringsplasser da det ikke er garasje. Tegninger på garasje foreligger. Sameiet må bli enige om evt bygging av denne.

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

Byggemåte

Boligen fremstår i hovedsak med tilstand som kan forventes ut fra byggeår, konstruksjonsløsninger og normal bruk. Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad 2, noe som er vanlig for boliger av denne alderen og som må påregnes fulgt opp med vedlikehold eller mindre tiltak over tid. Våtrom er vurdert ut fra synlige forhold ved befaringstidspunktet. Slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktbelastning og krever jevnlig tilsyn og vedlikehold av overflater, fuger og installasjoner. For øvrig fremstår boligen med normal bruksslitasje og tilstand som kan forventes ut fra alder og konstruksjonsmåte. Det vises til nærmere beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Utvendig

Det er registrert noe overflateslitasje på enkelte vinduer og dører, hovedsakelig i form av avflasset eller slitt maling. Forholdene vurderes som normalt vedlikeholdsbehov. Balkongen er oppført med bærekonstruksjon av tre, bestående av søyler, limtredragere og bjelkelag med terrassebord som dekke.

Det er registrert lokal råteskade i en bæresøyle og i enden av en limtredrager til taket over balkongen. Forholdet indikerer fuktpåvirkning over tid og bør følges opp med vedlikehold eller utbedring. For øvrig fremstår de utvendige bygningsdelene med tilstand som kan forventes ut fra alder og bruk. Det vises til nærmere beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Innvendig

De innvendige overflatene fremstår i hovedsak med tilstand som kan forventes ut fra byggeår, bruk og normal slitasje. Vegger og himlinger har malte overflater, og gulvene er hovedsakelig belagt med laminat, med fliser på bad. Innvendige dører er utført i tre med standard karmen og listverk. Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Våtrom er konstruksjoner som er utsatt for fuktbelastning og krever jevnlig tilsyn og vedlikehold av fuger, overflater og sanitærinstallasjoner for å opprettholde god funksjon over tid. Det er registrert enkelte forhold som bør følges opp med vedlikehold eller utbedring. Disse er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Våtrom

Våtrommet fremstår i hovedsak med tilstand som kan forventes ut fra byggeår og normal bruk. Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Fallforhold, sluk og synlige overflater er kontrollert i den grad dette var tilgjengelig ved befaring. Våtrom er utsatt for fuktbelastning og krever jevnlig tilsyn og vedlikehold av fuger, overflater og installasjoner. For øvrig vises det til vurderinger under de enkelte sjekkpunktene i rapporten.

Kjøkken

Kjøkkenet har profilerte malte fronter, laminat benkeplater, komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjølfryseskap. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via aggregat på loftet.

Tekniske installasjoner

Boligen har vanninstallasjoner hovedsakelig utført med kobberrør og avløpsrør i plast. Det er etablert vannstoppersystem under kjøkkenvask. Varmtvann leveres fra benkebereder som ifølge dokumentasjon ble byttet i 2021. Boligen har avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken, samt friskluftventiler i øvrige rom. Det elektriske anlegget er et skjult anlegg fra byggeår, med sikringssskap utstyrt med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av installasjonene.

Tomteforhold

Tomten er fellesareal i sameiet.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon.

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

- Rensing av sluk, utført i 2023 av faglært ved CC Rørservice.
- Tett wc, gjenopprettet vanntilførsel. Utført i 2022 av faglært ved CC Rørservice.
- Ny varmtvannsbereder. Utført i 2021 av faglært ved CC Rørservice.
- Kom fukt på takpapp under snøsmelting 28.02.26. Oppdaget fordi eier rydder fra loft. Har hatt Gjensidige på tilsyn pga. sameieforsikring, den forsikringen kunne ikke ta det. Jobber med å få snekker på befarng
- Byttet rekkverk og 2 toms 4 i trappeoppgang. Utført i 2024 i regi av sameiet.
- Elektrisk anlegg: Lagt ekstra ledning og stikk. Utført i 2023 av faglært ved Even Cudrio AS.
- Varme-/ventilasjonsanlegg: Multiluft har jevnlig kontroll og skifter deler som et ledd for å sikre god funksjon.
- Råte i rekkverk som ble byttet. Ser en råteflekk, 2 cm i diameter, på en stolpe på veranda mars 2026, det blir meldt til sameiet på årsmøte, hvor utvendig vedlikehold planlegges.
- Ang. felleskostnader: Årlig så oppjusteres sum som innbetales til sameiet etter konsumprisindeksen, fordi det spares til utvendig maling av begge bygg, og annet utvendig vedlikehold.

Selger opplyser videre om følgende:

- Snekkerfirma startet arbeid for å fikse en lekkasje fra under takstein 26.03.2026. Oppstod plutselig under snøsmelting denne våren. Vil være fullført før ev. overtakelse.

- Vedr. nabovarsler og regulering i området: Fått varsler fra Bane NOR om utbygging jernbane. Vil tilkomme flere boliger på Barkåker mot industriområde, godkjent av kommunestyre februar 2026, dette har Barkåker Velforening jobbet for, for tilvekst, og holde tallene oppe på skole og idrettsforening.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 12.03.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 2126,00 kvm.

Flotte fellesområder med plen, hekk og prydbusker. Stor asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 20.04.2007. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad og elektriske panelovner.

Energikarakter: D - Rød

Energiforbruk foregående år var 10 886 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 990 000,-

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

74 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 075 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader

Kr. 3 745,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, div. honorarer, reparasjon og vedlikehold av bygninger og andre driftkostnader.

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

Kommunale avgifter

Kr. 18 257,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor - inkl. i felleskostnader pr. mnd.

Alarm og innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 703 565,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 814 259,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Åkersvingen 11 og 13, Orgnr: 986 949 933

Forretningsfører: Paul Olav Sommerstad Holm

Styreleder: Mikael Studsrød Berg

Sameiet består av 8 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 35/307.

Selger opplyser at følgende ble bestemt på årsmøtet i 2026: Tak på begge bygg skal vaskes og impregneres (det anbefales ikke å beise terrassedekk før dette, da det kan komme noe rød farge fra tak). I 2027 er det planlagt at fasadene skal males. For denne seksjonen er stolpe og bord med råte i meldt inn, slik at det byttes før maling.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisnr. 90867898.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 357 857,-

Driftskostnader kr. 195 162,-

Årsresultat kr. 162 695,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Den enkelte sameier vedlikeholder for egen regning: Bruksenheten innvendig med tilhørende vinduer og dører, samt drifts- og vedlikeholdskostnader vedrørende bygningsdelen, utearealer eller tekniske anlegg som bare er til nytte eller brukes av den enkelte seksjonseier.

Utvendige arrangementer på eiendommen som markiser, varmepumpe utvidelse av terrasse etc. må godkjennes av styret og bygningsrådet i Tønsberg Kommune før eventuell oppsetting kan finne sted.

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 adkomst, men utearealet på bakkenivå er forbeholdt 1.etasje som har eksklusiv bruksrett. 2.etasje har balkong.

Selger opplyser at seksjonseiere må klippe gress/holde orden på uteområder, samt delta på dugnad.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger, felles parkeringsplass og høyspenningsanlegg med plannavn "En del av Frizølia", vedtatt 08.12.1999 med planID 25004.

I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) samt ras- og skredfare. Eiendommen omfattes av følgende bebyggelsesplaner: Barkåker - Felt C3 og C4, vedtatt 09.03.2001 med planID 25004-B1 og Barkåker Felt C1, C2 og C5a/C5b/C5c, vedtatt 27.08.2004 med planID 25004-B2.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/seksjonering, tinglyst 16.12.2003, dagboknr. 18103, gjelder: Skagerak Nett AS har rett til drift og vedlikehold av trafoanlegg på eiendommen.

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Oppvaskmaskin og komfyr på kjøkken. Garderobeskap i gang er tenkt kastet av selger før overtagelse.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med.

Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver.

Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova) Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Siv Kittelsen Biebel.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Åkersvingen 13C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 58, bnr. 203, snr. 6 i Tønsberg. Sameiebrøk: 35/307.

Vårt oppdragsnummer er 28260079.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 37 500,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

18.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Åkersvingen 13C, 3157 BARKÅKER

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åkersvingen 13C	Åkersvingen 13C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2004

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd i boligen hele tiden fra 2004.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90867898

Informasjon om selger

Selger

Biebel, Siv Kittelsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rensing av sluk

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

CC service

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2022

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tett ve, gjenoppretter vannlilføsel.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

CC service

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny vannvanshereder

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

CC service.

Side 2

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Kom fukt på takpapp under innomsteking 28.02.26. Oppdaget fordi eier rydder fra loft. Har hatt Gjersidige på tilsyn pga sameie forsikring, den forsikringen kunne ikke ta det. Jobber med å få snekker på befatng

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Byttet rekkverk og 2 toms 4 i trappeoppgang.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Sameiet har navnet

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

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

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

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

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Side 3

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Lagt ekstra ledning og stikk

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Even Cadrio AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

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

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

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

13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
 2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Test we, fikset vannlilørsel

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 CC reservise.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Side 4

Ventilasjon og oppvarming

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

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

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

16.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
 2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Multiluft har jevnlig kontroll og skifter deler som et ledd for å sikre god funksjon.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Multiluft AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Side 5

Skjevheter og sprekker

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

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

Sopp og skadedyr

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

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

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

Beskriv omfanget
 Råte i rekkverk som ble byttet.
 Ser en råte flekk, 2 cm i diameter, på en stolpe på veranda mars 2026, det blir meldt til Sameiet på årsmøte, hvor utvendig vedlikehold planlegges.

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

Planer og godkjenninger

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

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

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

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

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

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
 Årlig så oppjusteres sum som innbetales til Sameiet etter konsumprisindeksen, fordi det spares til utvendig maling av begge bygg, og annet utvendig vedlikehold.

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

Andre opplysninger

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

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

Side 6



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72216706

Egenerklæringsskjema

Name: **Siv Kittelsen Biebel** Date: **2026-03-09**

Identification: Siv Kittelsen Biebel



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Åkersvingen 13 C, 3157 BARKÅKER
- TØNSBERG kommune
- # gnr. 58, bnr. 203, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 Rapportdato: 12.03.2026 Oppdragsnr.: 21239-1024 Referansenummer: YY9218
Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering Vår ref: Kenneth Solheim



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.



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

Norsk takst

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



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

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

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

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, byggrådgivning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggelån. Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim

Kenneth Solheim
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@byggogtaksering.no
920 11 202



Oppdragsnr.: 21239-1024

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 2 av 18

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, 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 bygnings bruk eller verdi
- vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre • utvendige trapper • støttetårer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • 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 vedlikeholdspplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21239-1024

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 3 av 18

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

T

Tiltak under kr 20 000

M

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

S

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

ST

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

STH

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak med tilstand som kan forventes ut fra byggeår, konstruksjonsløsninger og normal bruk. Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad 2, noe som er vanlig for boliger av denne alderen og som må regnes fulgt opp med vedlikehold eller mindre tiltak over tid. Våtrom er vurdert ut fra synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktbelastning og krever jevnlig tilsyn og vedlikehold av overflater, fuger og installasjoner. For øvrig fremstår boligen med normal brukslitasje og tilstand som kan forventes ut fra alder og konstruksjonsmåte. Det er etablert vannstoppersystem under kjøkkenvask. Varmtvann leveres fra benkebereder som ifølge dokumentasjon ble byttet i 2021. Boligen har avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken, samt friskeluftventiler i yttervegger i øvrige rom. Det elektriske anlegget er et skjult anlegg fra byggeår, med sikringskap utstyrt med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av installasjonene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

Det er registrert noe overflateslitasje på enkelte vinduer og dører, hovedsakelig i form av avflaset eller slitt maling. Forholdene vurderes som normalt vedlikeholdsbehov.

Balkongen er oppført med bærekonstruksjon av tre, bestående av søyler, limtredegrer og bjelkelag med terrassebord som dekke. Det er registrert lokal råteskade i en bæresøyle og i enden av en limtredegrer til taket over balkongen. Forholdet indikerer fuktpåvirkning over tid og bør følges opp med vedlikehold eller utbedring.

Arealer

For øvrig fremstår de utvendige bygningsdelene med tilstand som kan forventes ut fra alder og bruk. Det vises til nærmere beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

INNVEINDIG

De innvendige overflatene fremstår i hovedsak med tilstand som kan forventes ut fra byggeår, bruk og normal slitasje. Vegger og himlinger har malte overflater, og gulvene er hovedsakelig belagt med laminat, med fliser på bad. Innvendige dører er utført i tre med standard karm og listverk. Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Våtrom er konstruksjoner som er utsatt for fuktbelastning og krever jevnlig tilsyn og vedlikehold av fuger, overflater og sanitærinstallasjoner for å opprettholde god funksjon over tid. Det er registrert enkelte forhold som bør følges opp med vedlikehold eller utbedring. Disse er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

VÅTROM

Våtrommet fremstår i hovedsak med tilstand som kan forventes ut fra byggeår og normal bruk. Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Fallforhold, sluk og synlige overflater er kontrollert i den grad dette var tilgjengelig ved befaring. Våtrom er utsatt for fuktbelastning og krever jevnlig tilsyn og vedlikehold av fuger, overflater og installasjoner. For øvrig vises det til vurderinger under de enkelte sjekkpunktene i

rapporten.

KJØKKEN

Kjøkkenet har profilerte malte fronter, laminat benkeplater, komfyr, oppvaskmaskin, Micro og kjølfrysenskap. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via aggregat på loftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vanninstallasjoner hovedsakelig utført med kobberrør og avløpsrør i plast. Det er etablert vannstoppersystem under kjøkkenvask. Varmtvann leveres fra benkebereder som ifølge dokumentasjon ble byttet i 2021. Boligen har avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken, samt friskeluftventiler i yttervegger i øvrige rom. Det elektriske anlegget er et skjult anlegg fra byggeår, med sikringskap utstyrt med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av installasjonene.

TOMTEFORHOLD

Tomten er fellesareal i sameiet.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.
- Dagens bruk av boligen fremstår i hovedsak i samsvar med disse.
- Bod**
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.
- Det er ikke foretatt kontroll av om dagens planløsning og bruk er i samsvar med disse.

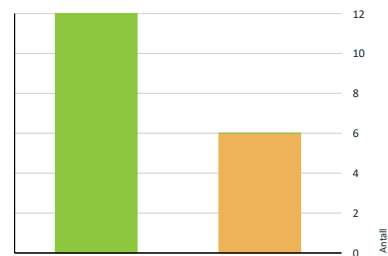
Oppdragsnr.: 21239-1024

Befaringsdato: 11.03.2026

Side: 5 av 18

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten gjelder den aktuelle seksjonen i et eierseksjonssameie, og omfatter kun den aktuelle bruksenheten med tilhørende bod.

Fellessareal, konstruksjoner og tekniske installasjoner som tilhører sameiet er ikke undersøkt utover det som er synlig fra leiligheten eller naturlig hører til denne.

Ifølge egenerklæringen ble det 28.02.2026 observert noe fukt på takpappen i forbindelse med snøsmelting. Dette ble ikke observert ved befaring.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner uten inngrep i konstruksjoner, med unntak av hulltaking i tilliggende vegg mot våtrom.

Skjulte konstruksjoner, rørføringer og elektriske installasjoner som ikke er synlige, er ikke kontrollert.

Opplysninger om bygget og tekniske løsninger er basert på byggeår, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon.

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Rapporten omfatter ikke vurdering av sameiets vedlikeholdstilstand, vedtekter eller fremtidige vedlikeholdsbehov for felles bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- 1 Innvendig > Overflater
- 1 Innvendig > Innvendige dører
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- 1 Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- 1 Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Anvendelse
Bolig

Standard

Leiligheten er en del av en fremmannsbolig organisert som boligsameie.

Bygningen er oppført med plate på mark. Ytterveggene er i bindingsverk med liggende trekledning.

Etasjeskillere er i trebjelkelag. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler og taket er tekket med betongtakstein.

Vedlikehold

I eierseksjonsameier har seksjonseier vedlikeholdsansvar for egen bruksenhet, mens sameiet har vedlikeholdsansvar for bygningens felles konstruksjoner, utvendige bygningsdeler og felles installasjoner. Ansvarsfordelingen kan være nærmere regulert i sameiets vedtekter.

UTVENDIG

10.1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med isolerglass.

Det er registrert noe slitasje og mindre avflassing i overflatebehandlingen enkelte steder. Forholdet vurderes som normalt vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder.

10.1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med malt dørblad i HDF. Balkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Det er registrert noe slitasje i overflatebehandlingen på dørene. Forholdet vurderes som normalt vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med bærekonstruksjon av impregnerte trebjelker, understøttet av søyler og limtredragere. Dekket er utført med impregnerte terrassebord og større deler av balkongen dekkes av et tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er registrert punktvis råte i nedre del av en tresøyle samt i enden av en limtredrager som bærer taket over balkongen.

Skadene fremstår som lokale, men indikerer fuktpåvirkning over tid.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrert råteskade. Forholdet bør følges opp med kontroll og vedlikehold eller lokal utbedring for å hindre videre nedbrytning av trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Råteskadet treverk bør kontrolleres nærmere og skadet materiale skiftes eller repareres ved behov. Vedlikehold av konstruksjonen vil normalt tilligg sameiet.



INNVEDIG

10.2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har hovedsakelig malt strie.

Himlingene er utført i malte gipsplater med gjennomgående slette overflater. Gulvene i oppholdsrom og soverom er belagt med laminat og har slette fotlister. Badet har flislagte gulv og vegger med keramiske fliser.

Boden har gulv med beleg. Innvendige dører er av profilert type med karm og listverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet i boden er belagt med gulvbelegg.

Det er registrert bulker i belegget, og deler av belegget sitter ikke fast til underlaget.

På bakgrunn av avviket så gis det TG2.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Det anbefales å utbedre eller skifte gulvbelegget.



Belegg i bod

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I 2. etasje er etasjeskillet av trekonstruksjon med laminat som overflate. Det ble utført stikkprøvemåling av gulvhøyder i stuen. Det ble måt et samlet høydeavvik på 5-6 mm gjennom hele rommet.

Målingene ligger innenfor det som anses som normale toleranser for bolig. Forholdet er vurdert til TG1. Målingene er utført som stikkprøvekontroll og gir ikke full kartlegging av hele gulvflaten.

10.1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår.

Pipen er ført over tak, men det er ikke installert ildsted tilkoblet pipen på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av installasjonen.

10.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført med malte trekarm-er og profilerte malte dørblader.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dørene fremstår generelt med normal alders- og bruksslitasje i form av mindre merker og overflateslitasje.

Det er registrert en skade i overflaten på dørbladet til boden.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrert skade.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2004 og er derfor bygget etter forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet, normalt Teknisk forskrift 1997 (TEK97). Våtrom fra denne perioden kan ha andre løsninger enn det som kreves etter dagens forskrifter.

ETASJE > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

ETASJE > BAD

10.1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badegulvet er flislagt med sluk plassert under badekar. Ved kontroll er det målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørstersket til topp slukrist, noe som gir fall mot sluket. Det er registrert synlig banemembran klemt under klemring i sluket.

ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Dusjsonen har sluk av plast, og banemembran som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet er fra 2004 og har passert mer enn halvparten av forventet levetid for våtrom. Ved kontroll i sluket er det registrert synlig membran klemt under klemring, men tettesjiktet for øvrig ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og begrenset kontrollmulighet.

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 tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk under badekar

ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr som gulvstående toalett, badekar, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

10.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk fra aggregat på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trekk i avtrekksventilen på badet er ikke kontrollert, da ventilen ikke lot seg åpne eller justere for testing med papirark.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere avtrekksventilen og ventilasjonens funksjon.

ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tiliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte malte fronter, laminat benkeplater, komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøll-fryseskap.

ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via aggregat på loftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er hovedsakelig utført med kobberrør.

Det er etablert vannstoppersystem med sensor under kjøkkenvask som stenger vanntilførselen ved registrert lekkasje.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal tilstand ut fra alder.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Tilstandsrapport



10.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget. Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å gjennomføre rengjøring ved eventuell tilstopping. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke avløpsanlegget nærmere og etablere stakepunkt dersom tilfredsstillende stakemulighet ikke foreligger.

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via avtrekksaggregat.

Øvrige rom er utstyrt med friskluftventiler i ytterveggene.

10.1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en benkebereder på kjøkkenet. Ifølge fremlagt dokumentasjon så ble bereder byttet i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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 elektrivirksomhet.

Beskrivelse

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2004. Det elektriske anlegget er fordelt via sikringskap med automatske vern og jordfeilbeskyttelse. Det er etablert elektriske punkter i henhold til normal standard for bolig.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, og det forutsettes at anlegget er utført og dokumentert av registrert installasjonsvirksomhet.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004

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

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

Eksisterer det samsvarsarkivering?
Kjøkt

- 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

- Inntak og sikringskap
6. Er det tegn på at kabelinnføring og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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



Tilstandsrapport

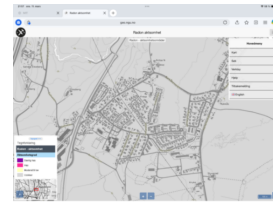
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet basert på visuelle observasjoner.

Boligen ligger ikke i ras eller skredutsatt område ifølge tilgjengelige farekart fra NVE.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2004

Standard

Bod oppført med gruset gulv, reisverk, liggende kledning og tekktet med betongtakstein.

Vedlikehold

I eierseksjonssameier har seksjonseier vedlikeholdsansvar for egen bruksenhet, mens sameiet har vedlikeholdsansvar for bygningens felles konstruksjoner, utvendige bygningsdeler og felles installasjoner. Ansvarsfordelingen kan være nærmere regulert i sameiets vedtekter.

Merke: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar



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

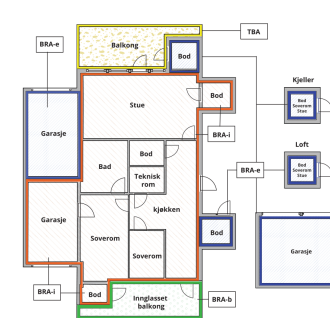
Hva er måleverdig areal?

Areal 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 målbar 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 oppnås av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i) Areal innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne 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 kan 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.



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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 saknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

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

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

Arealer



Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70			70	13
SUM	70				13
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		

Kommentar

BRA-i 70,6 m²
TBA Balkongareal 12,55 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Dagens bruk av boligen fremstår i hovedsak i samsvar med disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er installert ny varmtvannsbereder i 2021.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert forhold som åpenbart indikerer ulovlige bygningsmessige forhold.

Bod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Ifølge salgsprospekt fra 2003 oppgis den utvendige boden til ca. 5 m². Dette er ikke kontrollert, da det ikke var tilkomst til boden på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Åkersvingen 13 C, 3157 BARKÅKER
Gnr 58 - Bnr 203
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er ikke foretatt kontroll av om dagens planløsning og bruk er i samsvar med disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring								
Dato	Til stede	Rolle						
11.3.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør						
Matrikkeldata								
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold	
3905 TØNSBERG	58	203		6	2126.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet	
Adresse	Åkersvingen 13 C							
Hjemmelshaver	Biebel Siv Kittelsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Barkåker i Tønsberg kommune, med kort avstand til skole, barnehage, dagligvare og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei fra Nyveien inn Åkersvingen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Åkersvingen 13 C, 3157 BARKÅKER
Gnr 58 - Bnr 203
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Åkersvingen 13 C, 3157 BARKÅKER
Gnr 58 - Bnr 203
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



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 bygningsakkyndiges 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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PREISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 bygningsakkyndiges 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.

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/balkennivå. 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.

Oppdragsnr.: 21239-1024 Befaringsdato: 11.03.2026 Side: 17 av 18

Åkersvingen 13 C, 3157 BARKÅKER
Gnr 58 - Bnr 203
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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 godkjenelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 21239-1024 Befaringsdato: 11.03.2026 Side: 18 av 18

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 er pår og har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremst 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 eierskapsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

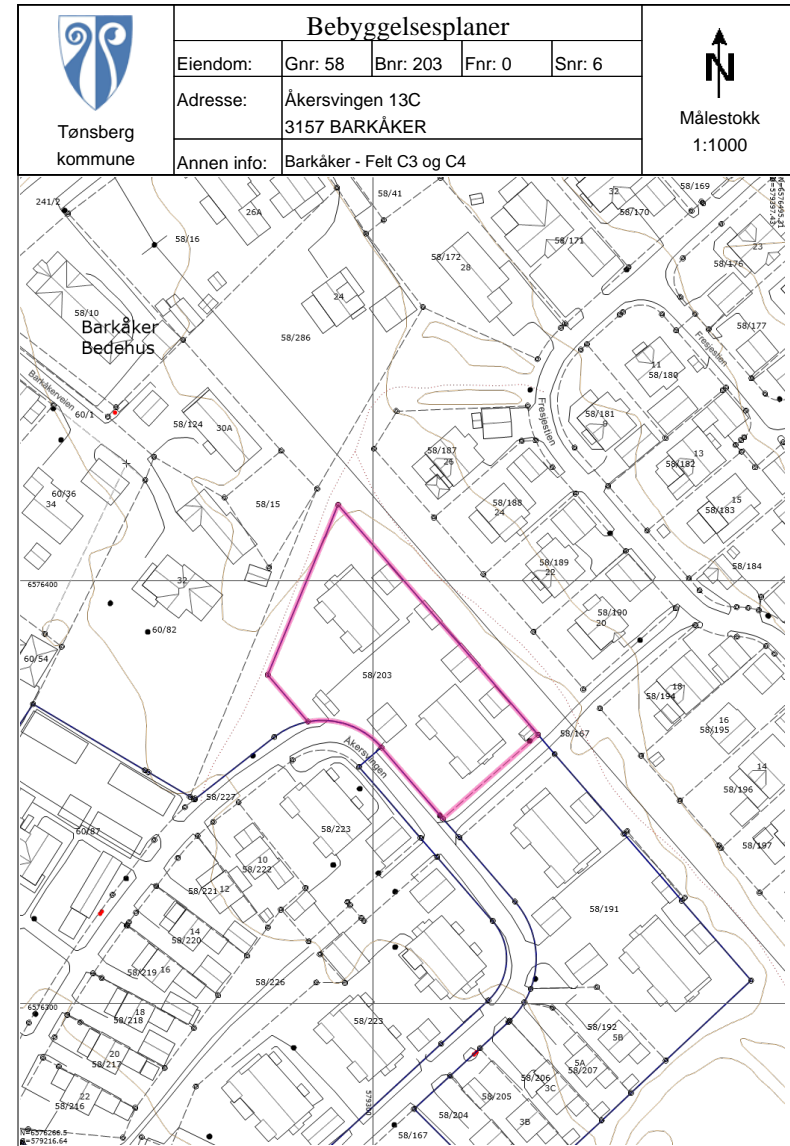
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtlikke.vendu.no/vy921z>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

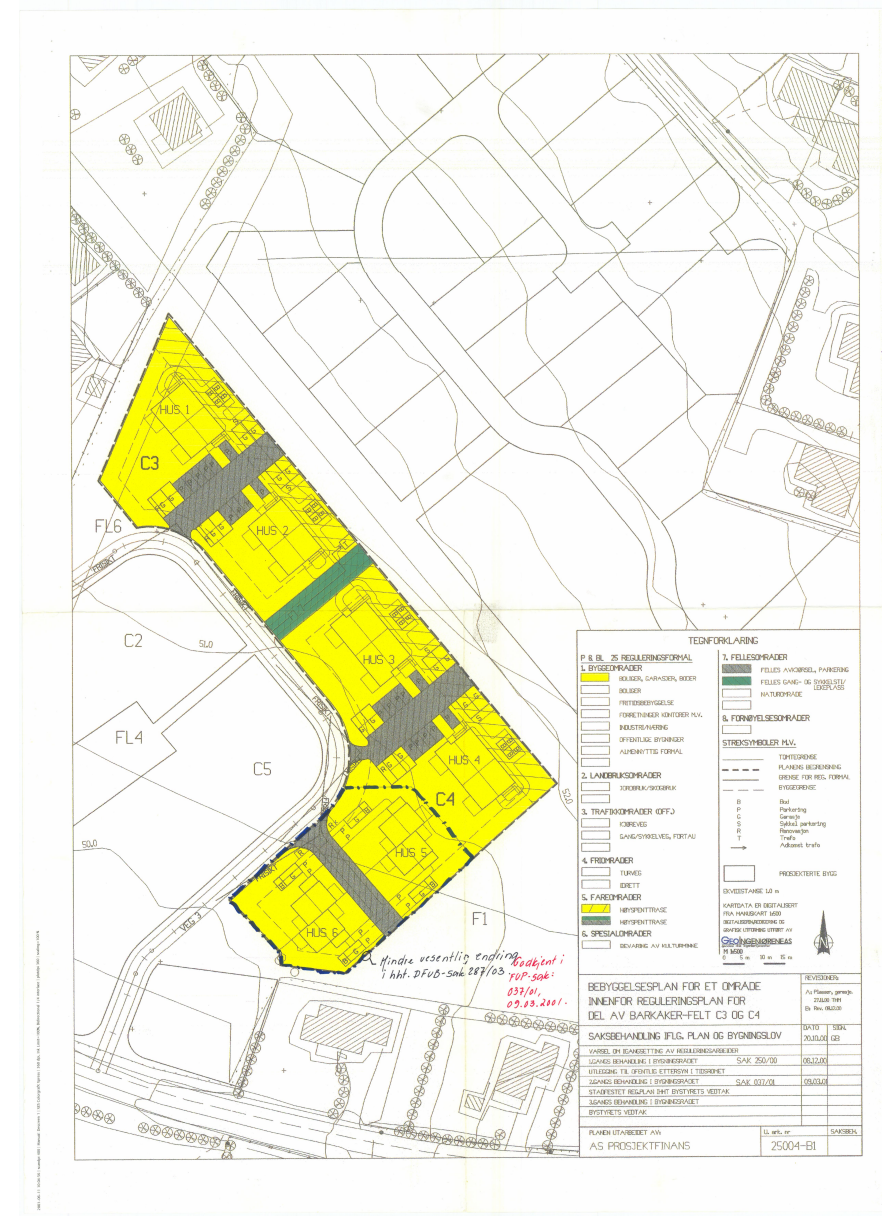
Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidsstus, se www.takstklageennd.no for mer informasjon



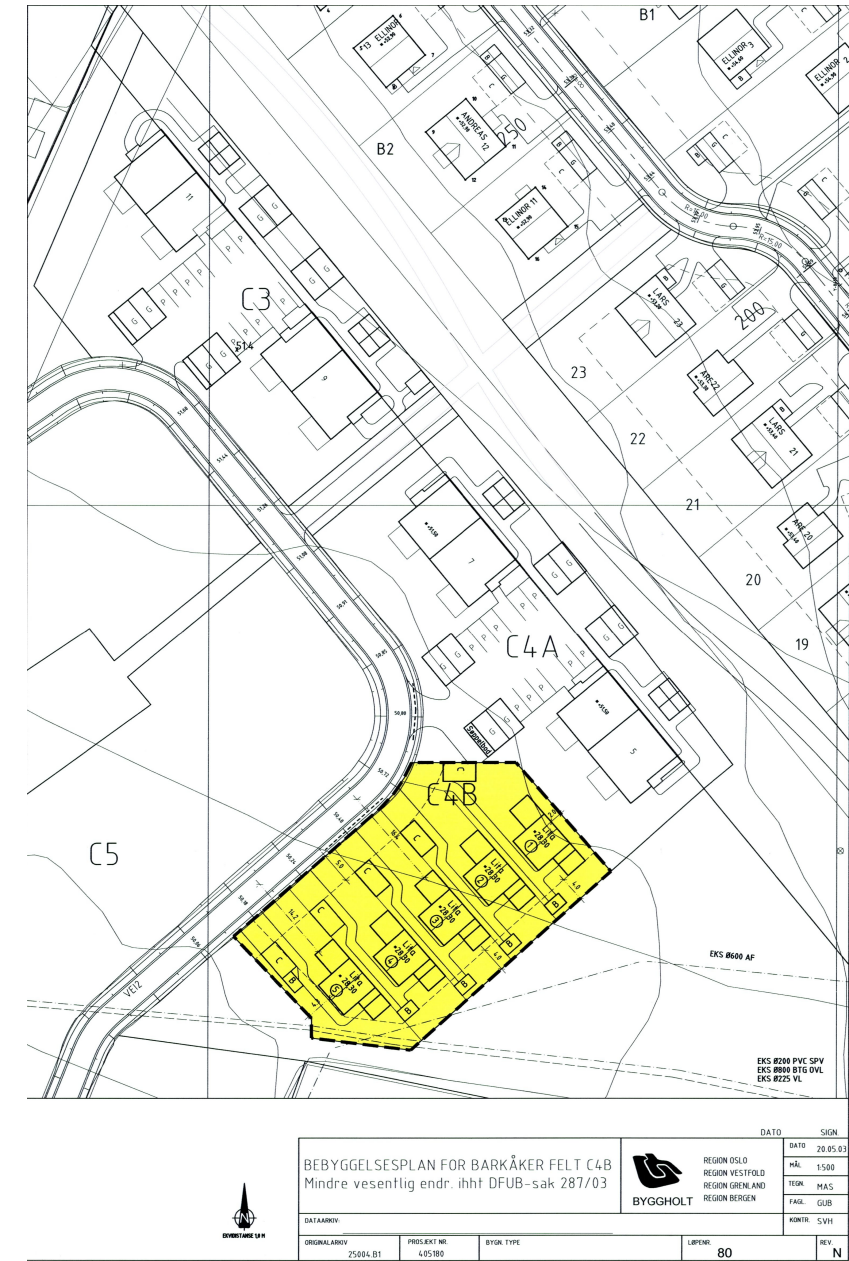
06.03.2026 12:42:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	Bygg og anlegg		Gateløys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Masteomriss		Trase
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboaks
	Fylkesveg gatenavn		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	Høydekurve				

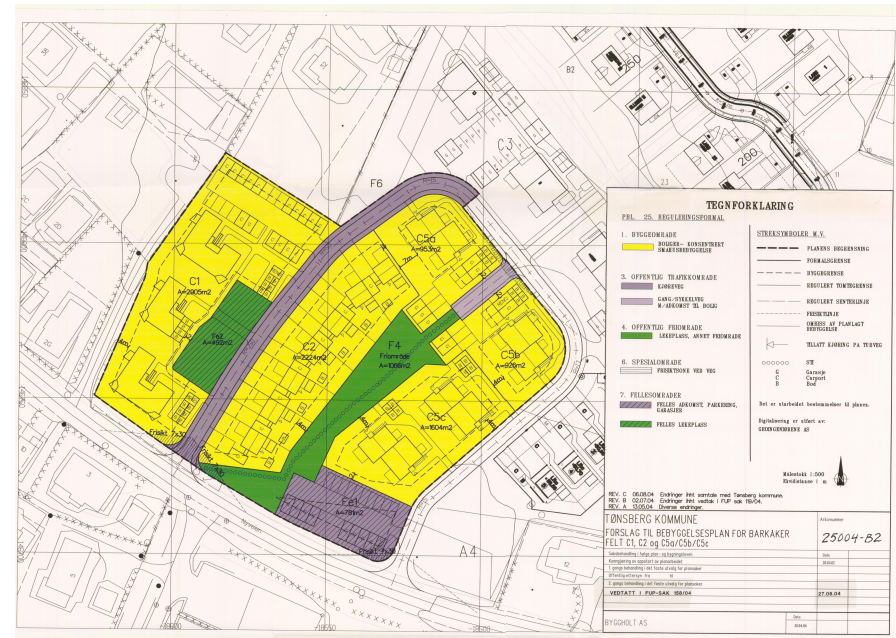
06.03.2026 12:42:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



06.03.2026 12:42:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



06.03.2026 12:42:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPÅN FOR BARKÅKER FELT C1, C2 OG C5a / C5b / C5c. PLAN NR.

**§ 1
Reguleringsformål**

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

- Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger - konsentrert småhusbebyggelse
 - Offentlig friområde - lekeplass, annet friområde
 - Offentlig veg - kjøreveg
 - Fellesområder - gang/sykkelvei med adkomst til bolig
 - felles atkomst og parkering, garasjer
 - felles uteoppholdsareal, lek

**§ 2
Byggeområde for boliger**

For planområdet gjelder de bestemmelser om utnyttelsesgrad og byggehøyder som er vedtatt gjennom reguleringsplan for del av Barkåker, gbnr. 58/1,46 og 60/1.

Der det i planen ikke er vist byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.

Garasjer, carporter og boder tillates oppført inntil 1 meter fra tomtegrense mot nabo og 1 meter fra grense mot offentlig friområde.

**§ 3
Offentlige friområder**

Innenfor området F4 skal det etableres plen og plantes lauvtær, samt etableres en sti fram til Nyveien.

**§ 4
Fellesområder**

§ 4.1 Fe1, Felles atkomst, parkering mm
Området er felles atkomst, parkering og gårds plass for felt C5c. Innenfor området tillates oppført 8 garasjer, boder og felles renovasjonsbod som vist i planen.

§ 4.2 Fe2, Felles atkomst, parkering med mer
Områdene Fe2 er felles lek- og uteopphold for leilighetene innenfor felt C1. Områdene skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen innenfor felt C1.

**§ 5
Fellesbestemmelser**

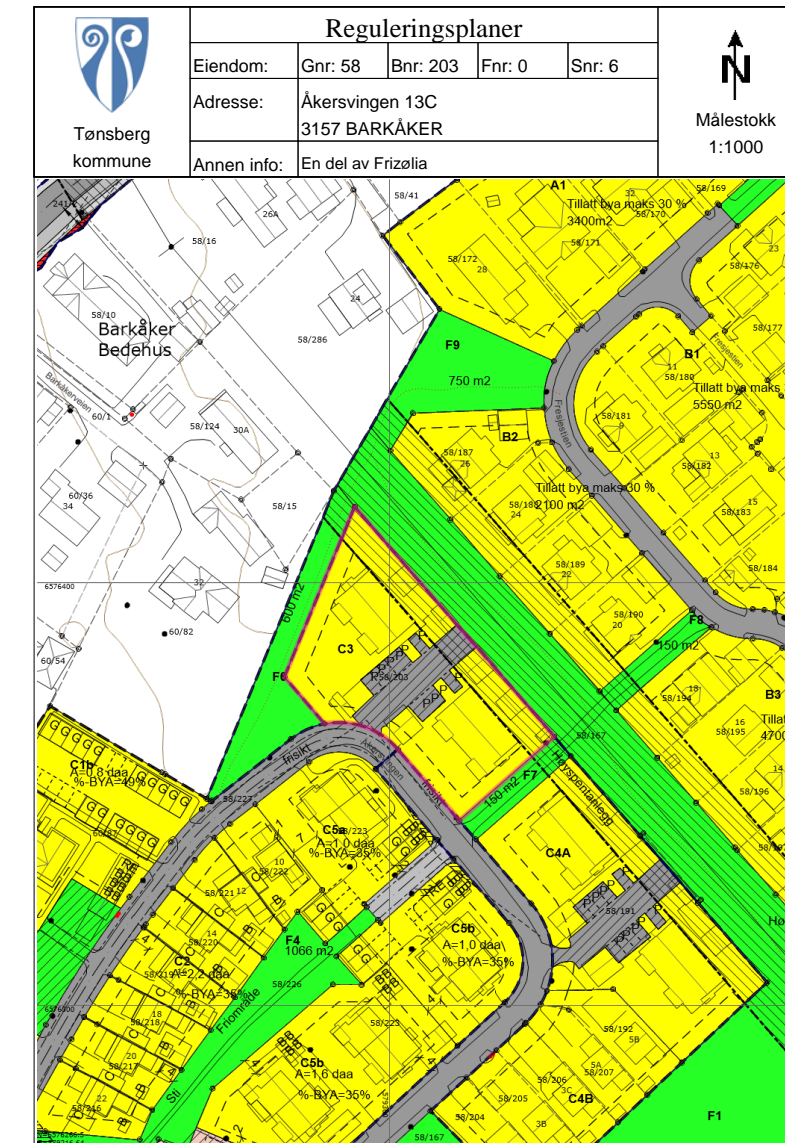
Feltene og bebyggelsen innenfor det enkelte felt kan bygges ut i etapper.

Det skal være opparbeidet 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet innenfor felt C1. Det skal være opparbeidet 2,2 biloppstillingsplasser pr. enhet innenfor felt C2, C5a, b og c.

Før igangsettingstillatelse gis skal det være utarbeidet en utomhusplan for hvert enkelt felt som viser bebyggelsens plassering og høyde, eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon, uteoppholdsareal, atkomst, sykkelparkering, plass for renovasjonsbeholdere, felles lekeareal og annet fellesareal.

Vedtatt i FUP den 27.08.04, sak nr.: 158/04

Per Engeseth
Byggsaks-og arealplansjef



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.
	Bygg og anlegg		Gateløys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Masteomriss		Trase
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboкс
	Fylkesveg gatenavn		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Frisiktilinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje
	Frisiktzone ved veg		Høyspenningsanlegg		Boligområde
	Konsentrert småhusbebyggelse		Garasje		Offentlig bygg - forsamlingslokale
	Kjøreveg		Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Offentlig friområde		Annet friområde		Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Annet fellesareal
	Høydekurve				

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BARKÅKER, GBNR. 58/1, 46 OG 60/1. PLAN NR. 25004.

§ 1

Planens begrensning

Det regulerte området er avgrenset på reguleringskart datert 10.12.98.

§ 2

Reguleringsformål

Området er i medhold av § 25 i plan- og bygningsloven regulert til følgende formål:

- Byggeområde (Pbl. § 25.1) boliger med tilhørende anlegg
- Offentlige trafikkområde (Pbl. § 25.3) kjørevei/gate gang- og sykkelvei
- Friområde (Pbl. § 25.4) lekeplass/ballslette turkorridor
- Fareområde (Pbl. § 25.5) høyspent luftstrekk, klausulert byggeforbudszone
- Fellesområde (Pbl. § 25.7) Felles lekeplass for flere eiendommer Felles adkomstvei

§ 3

Byggeområde, boliger

- 3.1 Krav om arkeologiske undersøkelser
Før arbeidet kan iverksettes i tiltaksområdet på Fresje søndre (gbnr. 58/1) og Barkåker (gbnr. 60/1) skal det foretas arkeologiske undersøkelser av det automatisk fredede kulturminnet som er vist i planen.
- 3.2 Boligtetthet
Boligtettheten skal tilpasses retningslinjene i kommuneplanens arealdel.
- 3.3 Område A1 - A4
Områdene skal bebygges med frittliggende eneboliger på minimum 750 m² store tomter. Maks. bebygd areal (BYA) = 30%. Maks. gesimshøyde 6,0 meter og maks. mønehøyde 9,0 meter.

- 3.4 Område B1 - B3
Før søknad om byggetillatelse behandles av kommunen skal det utarbeides tomteleings-/situasjonsplaner. Krav til innhold fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.
Områdene skal bebygges med frittliggende eneboliger på små enboligtomter. Tomtene skal være på minimum 450 m². Maks. bebygd areal (BYA) = 30%. Maks. gesimshøyde 6,0 meter og maks. mønehøyde 9,0 m.

- 3.5 Område C1 - C5
Før søknad om byggetillatelse behandles av kommunen skal det utarbeides bebyggelsesplaner etter Pbl. § 28.2. Krav til innhold fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Bebyggelsesplanene skal vise antall biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.

Områdene skal bebygges med tett-lav/konsentrert boligbebyggelse, dvs. boliger i sammenbygde småhus. Maks. bebygd areal (BYA) = 35%. Maks. gesimshøyde 6,5 meter og maks. mønehøyde 9,5 meter.

- 3.6 Garasjer/boder kan bygges inntil 2 meter fra reguleringsgrense mot vei ved parallell plassering, og inntil 1 meter fra tomtegrense mot nabo. Gjelder bygninger i henhold til Pbl. § 70.2.

§ 4

Friområdene

- 4.1 Område F1
Området skal benyttes til ballspill og annen områderelatert lek. Planer for opparbeidelsen og drift skal godkjennes av kommunen.
- 4.2 Område F2 - F9
Områdene skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i de tilgrensende boligområdene. Planer for opparbeidelsen og drift av områdene skal være godkjent av kommunen.

§ 5

Fareområde, høyspent luftstrekk

- 5.1 Det kan anlegges turvei, men tillates ikke oppført bebyggelse eller anlagt lekeplasser eller annen tilrettelegging for varig opphold i området.

§ 6

Fellesområder

- 6.1 Felles adkomstvei kan også benyttes av felt C1 i tillegg til de tilstøtende eiendommene utenfor planområdet.

- 6.2 Felles adkomstvei, markert som vei 1, er fellesadkomst for område A 2, samt Barkåkerveien 16 A og B og 18 A og B.

§ 7

Automatisk fredete kulturminner

Det er satt krav om arkeologiske undersøkelser før utbygging, jfr. § 3.1. Dersom det under arbeidet i marken påtreffes automatisk fredete kulturminner må arbeidene straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringsone på fem meter, og fylkeskommunens kulturseksjon må varsles; jfr. lov om kulturminner §§ 3, 4, 6 og 8.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
i møte 08.12.99, sak nr.: 144/99

Per Engeseth
Byggesaks- og arealplansjef

Tillegg til bestemmelsene, pkt. 3.6 vedtatt som mindre vesentlig endring av det faste utvalget for plansaker den 30.03.01, sak: 067/01.

Mindre vesentlig endring vedtatt i DFUB-sak: 018/02. Fellesområdene FL1-FL8 endres til friområder.



Her

Deres ref.: Deres brev av: Vår ref.: Dato:
2001/012223-62 25004-MHE 08.01.2002

Mindre vesentlig endring på plan nr. 25004. Reguleringsplan for del av Barkåker.

DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER - DELEGASJONSSAK

DFUB-sak: 018/02
Plan nr: 25004
Saksbeh. Mona Hermansen

Bakgrunn/ vurdering
Jfr. utbyggingsavtale , datert 06.03.00, vedrørende reguleringsplan nr. 25004 skal fellesområdene FL1-FL8 overtas av kommunen. Dette er i strid med reguleringsplanen, men i følge møtereferat datert 20.10.00, ønsker ikke kommunen v/ parksjefen å gå tilbake på denne avtalen.

Med bakgrunn i dette bør det foretas en endring av reguleringsplanen, med det formål å omregulere fellesarealene FL1-FL8 til offentlige friområder. Grunneierne innenfor planen er varslet og er gitt anledning til å uttale seg. Det er ikke kommet noen innvendinger mot endringen. Da det kun er eieforholdet som endres, ikke bruken, og ingen av de berørte har innvendinger, anses dette å kunne behandles som en mindre vesentlig endring.

Forslag til endring
Endringen består i å omregulere fellesområdene FL1-FL8 til friområder. Punkt 6.1 i reguleringsbestemmelsene flyttes til § 4 og får benevnelsen 4.2. Punkt 6.2 og 6.3 i bestemmelsene omnummeres til hhv 6.1 og 6.2.

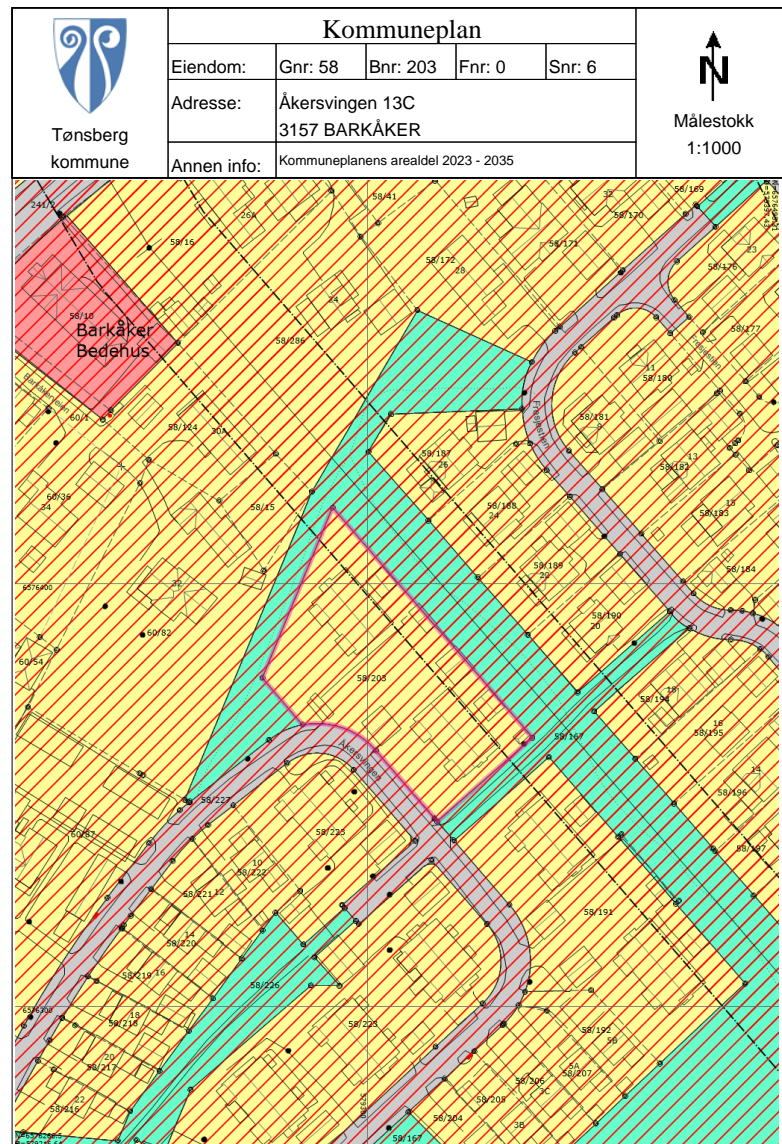
Undertegnede har etter delegert fullmakt fattet følgende vedtak:
Forslag til mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av Barkåker, plan nr. 25004, vedtas. Det vises til plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 2.

Med hilfen
Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Mona Hermansen
Mona Hermansen
avdelingsarkitekt

Kopi: Prosjektfinans AS,
Parksjefen - her

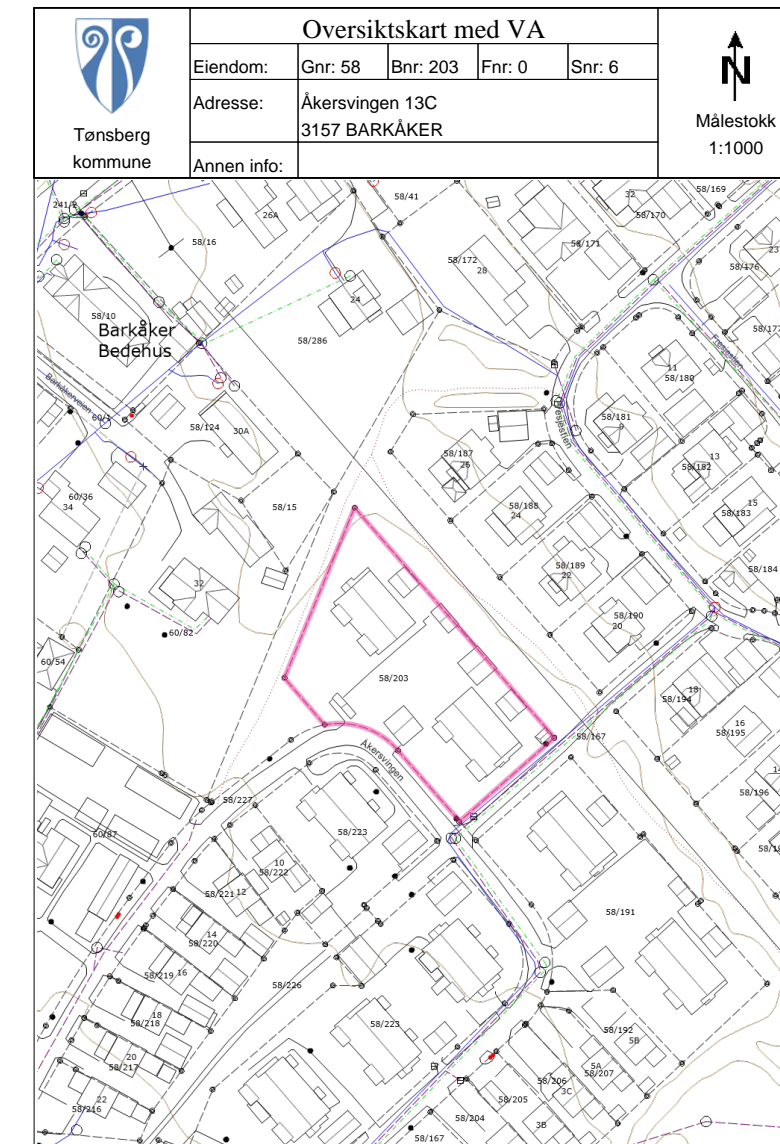
Postadresse Besøksadresse Telefon : 33348625
Tollbodgaten 22 Byfogdøkken, Halvdan Wilhelmsens alle 1 Telefaks : 33348601
3111 TØNSBERG 3110 TØNSBERG E-post : postmottak@tonsborg.kommune.no
Internett : www.tonsberg.kommune.no



06.03.2026 12:43:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring			
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gateløys (belysningspunkt)		Mast
	Masteomriss		Trase
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Takkant		Takoverbyggkant
	Trapp inntill bygg		Veranda
	Vegdekkekant		Sti
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboкс
	Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Ras- og skredfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Veg - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve
	Nøyaktig grensepunkt		Bygg og anlegg
	Skap		Bygningsdelelinje
	Mønelinje		Taksprang
	Annet vegareal avgrensning		Husnummer
	Fylkesveg gatenavn		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Grense for faresoner		Boligbebyggelse - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		

06.03.2026 12:43:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



06.03.2026 12:40:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Brannventil	
	Sandfangskum	
	Spillvannsledning	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikelnummer.	
	Mast	
	Trase	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Sti	
	Fylkesvegboks	
	Privatveg gatenavn .	
	Kran	
	Sluk	
	Vannledning uten Vestfold vann	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Bygg og anlegg	
	Skap	
	Bygningsdelelinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn .	
	Høydekurve	
	Kum - annen eier	
	Overvannsledning	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Masteomriss	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Vegdekkekant	
	Husnummer med bokstav	
	Kommunalveg gatenavn .	

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling



Saksbehandler: Vigdis Lockert
Direkte telefon: 33 34 86 31
Vår ref.: 07/11310
Arkiv: GB-0058/0203
Deres ref.:

Dato: 20.04.2007

Byggholt AS Region Vestfold
Postboks 2053

3103 TØNSBERG



Akersvingen 13 - 0058/0203 - Bolig med 4 boenheter - Ferdigattest

Gbnr. : 0058/0203
DFUB-sak : 238/03
Jnr. : 2003/004016
Bygningsnr. : 22182811
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Bolig m. 4 boenheter

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNT BYGGARBEID

Vigdis Lockert
Vigdis Lockert
ingeniør

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

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halvdan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank: Org.nr.



Attestert kopi av dok.nr. 2003/18103/91
Attesteringsstidspunkt 2026-03-06 12:57

Side 1 av 10

Retureres etter tinglysing til
Byggholt AS
P. b. 2053
3103 Tønsberg
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 18103

TINGLYST Begjæring om
16 DES. 2003 oppdeling i eierseksjoner
resekjoning

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festlenr	Snr
0704	Tønsberg		58	203	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Orig.nr (11/9 eller 2)	Navn	Ideal andel 3)	
110349	Thoralf Undrum	1/1	

3. Begjæring

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

S. nr	For-mål 4)	Brak (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S. nr	For-mål 4)	Brak (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S. nr	For-mål 4)	Brak (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	90	13			25		37			49
2	B	90	14			26		38			50
3	B	70	15			27		39			51
4	B	70	16			28		40			52
5	B	70	17			29		41			53
6	B	70	18			30		42			54
7	B	77	19			31		43			55
8	B	77	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:						614		= nevner:			614

Sum tellere: 614 = nevner: 614

4. Supplerende tekst:

Opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjoning skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Skagerak Nett AS har rett til drift og vedlikehold av trafoanlegg på eiendommen.



Doknr: 18103 Tinglyst: 16.12.2003 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato: 16.12.2003 Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er):

4/11-03 *Thoralf Undrum*

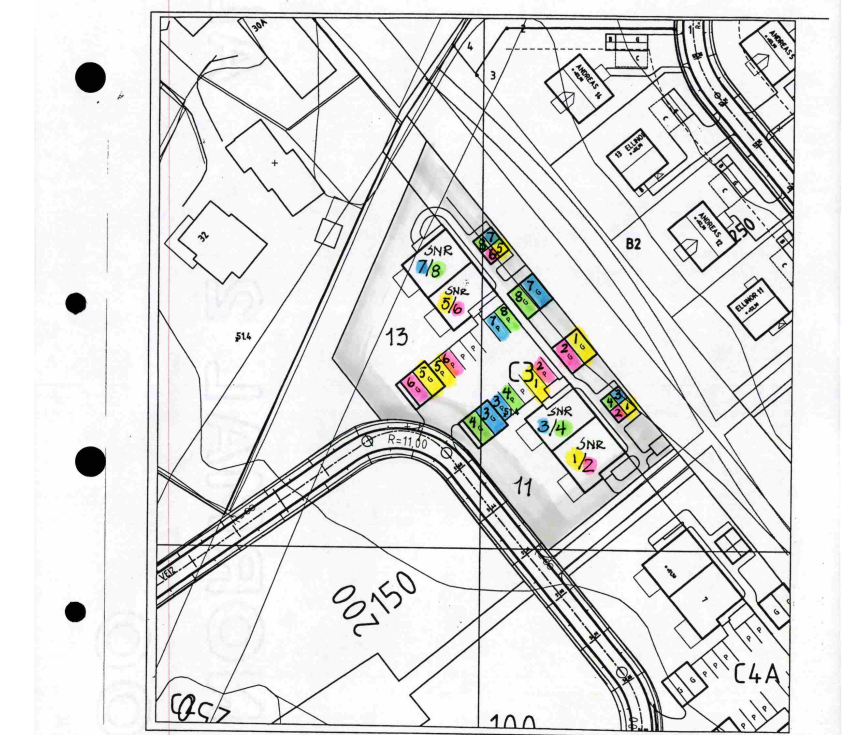
Nr 703034-E Sem & Stenversen Proklam AS, Oslo 0-1998 Side 1 av 3

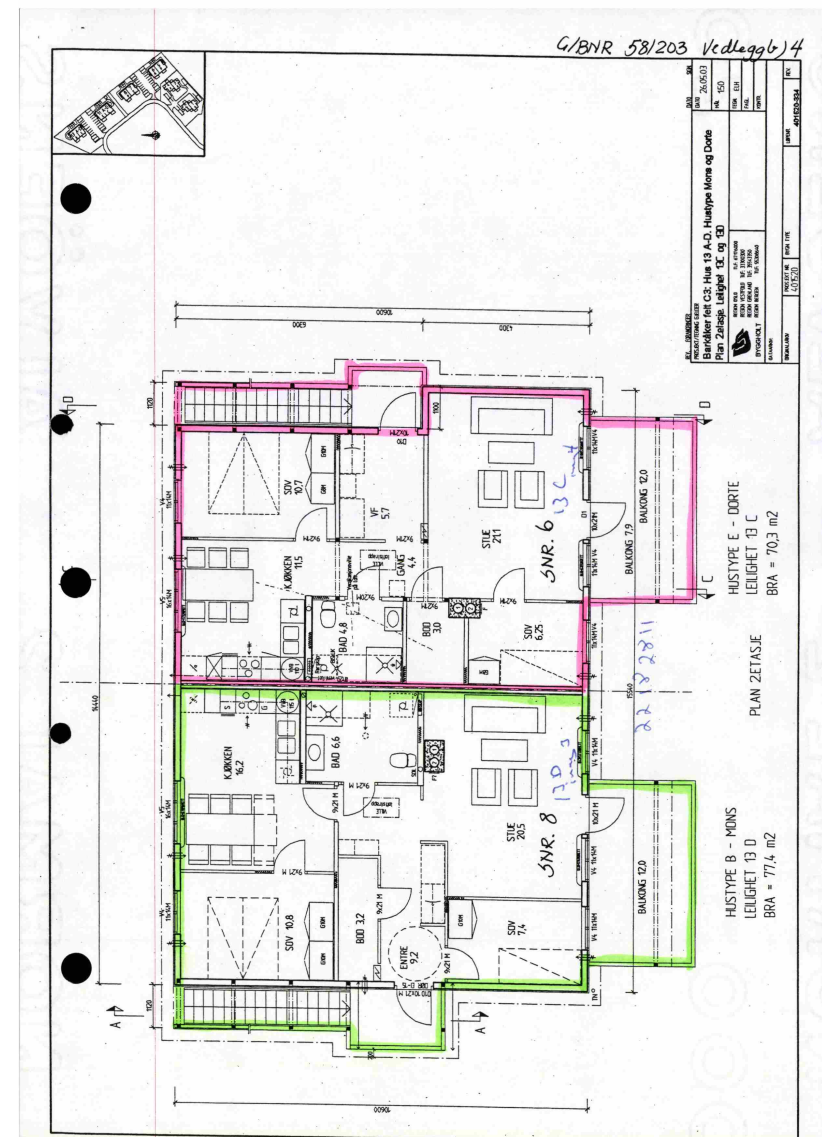


Attestert kopi av dok.nr. 2003/18103/91
Attesteringsstidspunkt 2026-03-06 12:57

Side 5 av 10

GNR.58 BNR. 203 i TØNSBERG
Vedlegg a)





Vedtekter for Sameie Åkersvingen 11-13, Org. Nr 986 949 933. Vedtatt 19.09.23

Adresse: Åkersvingen 11-13, 3157 Barkåker
GNR 58 BNR 203 i Tønsberg kommune.

§1

Ovennevnte eiendom består av 8 eierseksjoner som har følgende seksjonsnummer:

Seksjon	Leilighet	Etasje	Seksjonstype	Brøk
1	11A	1.etg	B	90/614m2
2	11C	2.etg	B	90/614m2
3	11B	1.etg	B	70/614m2
4	11D	2.etg	B	70/614m2
5	13A	1.etg	B	70/614m2
6	13C	2.etg	B	70/614m2
7	13B	1.etg	B	77/614m2
8	13D	2.etg	B	77/614m2

B = Boligseksjon

Seksjonene er selveiende leiligheter.
Hver enkelt seksjonseier utgjør i fellesskap Sameie.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons areal.
Nevneren i sameiebrøken er summen av arealene.

I tillegg eier hver enkelt av seksjonseierne i leilighet 11A, 11B, 11C, 11D og 13 B hver sin garasje.

§2

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

Sameierne har ikke forkjøps- og/eller oppløsningsrett.

§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 adkomst, men utearealet på bakkenivå er forbeholdt 1.etg som har eksklusiv bruksrett. 2.etg har balkong.

§4

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

Sameierne er dog forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldene husordensregler.
(se Sameiets husordensregler, vedlegg 1)

Sameierne kan med Styrets skriftlige godkjenning leie ut sin seksjon. Nektelse kan ikke skje uten saklig grunn.

§5

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene. Disse dekkes som hovedregel i henhold til eierbrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. Eierseksjonsloven §14.

Sameiet er forpliktet i fellesskap til å dekke fellesutgifter for:

1. Drift og vedlikehold av gangveier, felles parkeringsplasser, brøyting, hagestell etc.
2. Forsikring av bygningene og felles løsøre.
3. Vedlikehold av
 - Tak og yttervegger på boliger, garasjebygg, boder og avfalls-skur.
 - Det elektriske anlegget frem til sikringskapet inne i de respektive leiligheter
 - Felles vann- og avløpsledninger.

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

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales kvartalsvis a-konto forskuddsbeløp til Sameiets konto. Unnlattelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som vesentlig mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Forretningsfører utarbeider forslag til budsjett for fellesutgifter og fordelingsoversikt for behandling på Årsmøte.

For nye seksjonseiere skal første innbetaling av fellesutgiftene innbetales samtidig med at skjøte utstedes til den nye eier, beløpet beregnes forholdsmessig for den gjenværende del av måneden.

Felleskostnader for garasjene reguleres hvert år med den samme %-vise endring som for eierseksjonene. Innbetalingen av felleskostnadene for garasjene til seksjonseierne 11A, 11B, 11C, 11D og 13B skjer samtidig med innbetalingen av felleskostnader for eierseksjonene.

§6

Den enkelte Sameier vedlikeholder for egen regning:

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.

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

Utvendige arrangementer på eiendommen som markiser, varmepumpe utvidelse av terrasse etc må godkjennes av styret og bygningsrådet i Tønsberg Kommune før eventuell oppsetning kan finne sted.

§7

Sameiets Styre består av 3 personer, styreleder, nestleder og ett styremedlem, som velges av Årsmøte. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. For å oppnå kontinuitet i Styret velges nestleder for 1. år i 2024 og deretter for 2 år. Styret skal til enhver tid være registrert og oppdatert i Brønnøysundregisteret.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiernes fellesanlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak truffet av Årsmøte. Styret har herunder plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen. Styret skal også 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 innkrevet gjennom forretningsføreren.

Styret kan ved behov ansette vaktmester og engasjere forretningsfører innenfor rammen av årets Budsjett.

§8

Forretningsføreren arbeid består i å forestå den daglige driften av Sameie, herunder påse at seksjonseierne innbetaler månedsvise akontobeløp til dekning av fellesutgiftene.

§9

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

Ekstraordinært Årsmøte avholdes dersom Styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10% av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På Årsmøte har Sameierne en stemme for hver eierseksjon de eier.

Vedtak treffes på Årsmøte med alminnelig 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:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
- Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse.

En sameier kan på Årsmøte eller ekstraordinært Årsmøte være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldig vedtak må minst halvparten av sameierne være representert på årsmøtet.

§10

På det ordinære Årsmøtet behandles følgende:

- Valg av ordstyrer
- Godkjenning av innkallingen
- Valg av 1 til å undertegne protokollen
- Godkjenning av årsregnskapet
- Styrets årsberetning
- Godkjenning av budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år utarbeidet av forretningsfører
- Valg av styremedlemmer samt revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse til styre og revisor
- Andre saker nevnt i innkallingen

§11

Seksjonseierne følger ellers de lover og regler som er nedfelt i Eierseksjonsloven.

side 4

§12

De andre sameierne har panterrett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet i henhold til Eierseksjonslovens for inntil folketrygdens grunnbeløp.

§13

Dersom det oppstår en tvist i forbindelse med sameieforholdet, kan partene avtale at tvisten skal avgjøres ved voldgift hvor partene oppnevner hver sin representant, og justitiarius i Tønsberg byrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgifts-sak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvisteloven kapittel 32. Avgjørelser skal begrunnes.

Som kjøper av eierseksjon nr. _____ tilhører jeg nevnte sameievedtekter og aksepterer alle rettigheter og forpliktelser som fremgår av sameievedtektene.

Sted Dato

Signatur

Som selger av eierseksjon nr. _____ fraskriver jeg meg forpliktelsene i sameievedtektene som i dag er overdratt til kjøper.

Sted Dato

Signatur

side 5

Vedlegg 1 til vedtekter

HUSORDENSREGLER

Sameiet Åkersvingen 11 -13

Husordensregler er til for å holde ro og orden i Sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ytre orden:

- Gårds plass og felles internveier skal ikke belemres med gjenstander som kan hindre passasje.
- Avfall skal sorteres og kastes i respektive dunker i avfalls-skur. Større gjenstander/annet avfall er den enkelte beboer selv ansvarlig for å levere på avfallsstasjon.
- Felles parkeringsplass er kun for Sameiets beboere og deres gjester, og gjelder biler i daglig bruk. Langtidsparkering av alle typer kjøretøy, tilhengere, campingvogner o.l. er ikke tillatt uten samtykke fra styret. Overtredelse av disse bestemmelsene kan, etter skriftlig varsel, medføre fjerning for eiers regning og risiko. På vinterstid ved behov for brøyting, oppfordrer vi beboere med garasje plass til å bruke disse, samt at øvrige beboere viser hensyn slik at brøytemannskapet får utført sin jobb.
- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er forstyrrende for naboer.
- Bruk av gressklipper eller andre støyende hageverktøy, enten bensindrevet, elektrisk, eller robot o.l. skal kun skje i tidsrommet,
Hverdager: 08.00 – 20.00
Lørdager: 10.00 – 18.00
Søndager og helligdager er det ikke tillatt.

side 1

Vedlegg 1 til vedtekter

Indre orden:

- Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leiligheten inkl. hage og terrasse/balkong.
- Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl 23.00, varsles beboere i tilstøtende leiligheter i god tid.
- Bruk av boremaskiner eller annet støyende vedlikehold er kun tillatt i følgende tidsrom:
Hverdager: 08.00 – 20.00
Lørdager: 10.00 – 18.00
Søndager og helligdager skal det være stille.

Vedlikeholdsplikt:

- Seksjonseiere i 2.etg. oppfordres til å holde balkongen fri for snø.
- Balkonger og terrasser skal ikke brukes til oppbevaring av avfall eller liknende som kan gjøre skade på byggverket.
- Seksjonseierne plikter å vedlikeholde sin leilighet i håndverksmessig god stand og etter regler i Eierseksjonsloven som omhandler vedlikeholdsplikt.
- Seksjonseierne plikter å behandle sin leilighet, fellesområder og eiendommen for øvrig med aktsomhet, og blir økonomisk ansvarlig for skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, så som flyttefolk, betjening av varetransport eller liknende, samt leietakere eller andre personer han har gitt tilgang til eiendommen.
- Ved større skader plikter seksjonseier seg til å begrense skaden så raskt som mulig, samt melde skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden.
- Røykvarslere skal være montert forskriftsmessig i leilighetene, og det er eiers plikt å vedlikeholde/skifte batteri.

Generelt:

- Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle som bor i eller er gitt adgang til å oppholde seg i husstanden eller på eiendommen for øvrig.

side 2

HUSORDENSREGLER

Sameiet Åkersvingen 11 -13

Husordensregler er til for å holde ro og orden i Sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ytre orden:

1. Gårdsplass og felles internveier skal ikke belemres med gjenstander som kan hindre passasje.
2. Avfall skal sorteres og kastes i respektive dunker i avfalls-skur. Større gjenstander/annet avfall er den enkelte beboer selv ansvarlig for å levere på avfallsstasjon.
3. Felles parkeringsplass er kun for Sameiets beboere og deres gjester, og gjelder biler i daglig bruk. Langtidsparkering av alle typer kjøretøy, tilhengere, campingvogner o.l. er ikke tillatt uten samtykke fra styret. Overtredelse av disse bestemmelsene kan, etter skriftlig varsel, medføre fjerning for eiers regning og risiko. På vinterstid ved behov for brøyting, oppfordrer vi beboere med garasje plass til å bruke disse, samt at øvrige beboere viser hensyn slik at brøytemannskapet får utført sin jobb.
4. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er forstyrrende for naboer.
5. Bruk av gressklipper eller andre støyende hageverktøy, enten bensindrevet, elektrisk, eller robot o.l. skal kun skje i tidsrommet,
Hverdager: 08.00 – 20.00
Lørdager: 10.00 – 18.00
Søndager og helligdager er det ikke tillatt.

Indre orden:

6. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leiligheten inkl. hage og terrasse/balkong.
7. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl 23.00, varsles beboere i tilstøtende leiligheter i god tid.
8. Bruk av boremaskiner eller annet støyende vedlikehold er kun tillatt i følgende tidsrom:
Hverdager: 08.00 – 20.00
Lørdager: 10.00 – 18.00
Søndager og helligdager skal det være stille.

Vedlikeholdsplikt:

9. Seksjonseiere i 2.etg. oppfordres til å holde balkongen fri for snø.
10. Balkonger og terrasser skal ikke brukes til oppbevaring av avfall eller liknende som kan gjøre skade på byggverket.
11. Seksjonseierne plikter å vedlikeholde sin leilighet i håndverksmessig god stand og etter regler i Eierseksjonsloven som omhandler vedlikeholdsplikt.
12. Seksjonseierne plikter å behandle sin leilighet, fellesområder og eiendommen for øvrig med aktsomhet, og blir økonomisk ansvarlig for skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, så som flyttefolk, betjening av varetransport eller liknende, samt leietakere eller andre personer han har gitt tilgang til eiendommen.
13. Ved større skader plikter seksjonseier seg til å begrense skaden så raskt som mulig, samt melde skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden.
14. Røykvarslere skal være montert forskriftsmessig i leilighetene, og det er eiers plikt å vedlikeholde/skifte batteri.

Generelt:

15. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle som bor i eller er gitt adgang til å oppholde seg i husstanden eller på eiendommen for øvrig.

Referat Årsmøte i Sameie Åkersvingen 11 og 13.

Onsdag 29. april 2026 kl 18.00.

Sted: Åkersvingen 11 A (hos Annie og Einar Mathisen).

Møtt: Einar, Annie, Ellen, Paul, Siv, Torill, Mikael, Jon, Anne-Mette, Hans Bredo

Dagsorden:

- 1 Valg av ordstyrer (møteleder)

Hans Bredo

- 2 Registrering av stemmeberettigede inkl. Fullmakter

Alle 8 er til stede

- 3 Godkjenning av innkallingen

Enstemmig godkjent

- 4 Valg av en til å undertegne protokollen

Torill valgt.

- 5 Godkjenning av årsregnskapet.

Enstemmig godkjent

- 6 Godkjenning av budsjett med vedlikeholdsprogram for inneværende år (2026).

Enstemmig godkjent

- 7 Valg av styremedlemmer:
Styreleder Mikael Studsrød Berg (valgt for et nytt år)
Nestleder ikke på valg
Styremedlem ikke på valg
Forretningsfører Paul Olav Sommerstad Holm
Revisor. Sameiet har ingen revisor

- 8 Innkommende forslag

Utarbeide en veiledning for fremgangsmåte for skader og uhell på bygg.
Bredo får etter hvert ferdigstilt forslag til husreglement som sendes til beboere når dette er ferdigstilt.

Siv sender til styret alt av informasjon vedr arbeid på tak.

Etter Årsmøte avholdes Medlemsmøte med følgende Dagsorden:

1. Dugnad 2026 (Lørdag 9. mai) kl 10:00

Søppeldunker: Ellen og Siv 6. og 13. mai.

Male garasjeporter: Paul, Mikael og Bredo.

Handle maling: Hans Bredo

Spyling av garasjevegg: Jon, Anne Mette.

Blomster: Einar og Annie

Kaffe og vafler: Anne Mette

2. Eventuelt:

3157 Barkåker, den 29. april 2026
Styre

Budsjettforslag 2025

Konto	Utfall 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		
Kto navn		
3600 Bidrag til dekning av felleskost	kr 300 405,00	kr 341 050,00
3610 Bidrag til dekning av TV kostnad	kr 57 452,00	kr 59 000,00
Sum felleskostnad	kr 357 857,00	kr 400 050,00
5000 Lønn ansatte	kr 10 000,00	kr 10 000,00
Lønninger, ferielønn og honor	kr 10 000,00	kr 10 000,00
6601 Rep og vedlikehold		
6600 bygninger	kr 28 283,00	kr 60 000,00
6603 Blomster	kr -	kr 1 000,00
6621 Ventilasjonsanlegg	kr 12 370,00	
6622 Kabel TV/kommunikasjon	kr 57 452,00	kr 59 000,00
6623 TV Bredbånd tilbakebetalt	kr -	kr -
6691 Brøyting	kr 33 672,00	kr 40 000,00
6725 Honorar for juridisk bistand	kr -	kr -
6810 Data EDB kostnad	kr 1 811,00	kr 1 450,00
6890 Annen kontorkostnad	kr 2 130,00	kr 2 100,00
6940 Porto	kr -	kr -
7040 Forsikring	kr 49 225,00	kr 41 500,00
Representasjon		
7350 fradragsberettiget	kr 195,00	kr 1 000,00
7740 Ørediff	-kr 0,14	
7770 Bank og kortgebyr	kr 25,00	
Andre innkjøps, tilvirkningskostnader	kr 185 162,86	kr 206 050,00
Sum driftskostnader	kr 195 162,86	kr 216 050,00
Driftsresultat	kr 162 694,14	kr 184 000,00
8158 Gjensidige kundeutbytte	kr -	kr 2 300,00
Avdelingsresultat	kr 162 694,14	kr 186 300,00

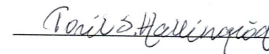
Referat fra Årsmøte i sameie Åkersvingen 11 og 13. 25/3 2025

- Valg av ordstyrer.
Bredo
- Registrering av medlemsberettigede.
Det var 7 medlemsberettigede av 8 i oppmøte
Til stede: Mikael Berg, Hans Bredo, Einar, Annie, Siv, Almir, Paul, Torill
- Godkjenning av Innkallingen;
Enstemmig godkjent
- Valg av en til å undertegne protokollen
Toril S. Hallingrød
- Godkjenning av årsregnskapet:
Godkjent uten innvendinger
- Godkjenning av årsberetning
Utgår i henhold til beslutning på Årsmøte i 2024
- Godkjenning av budsjett med vedlikeholdsprogram for inneværende år (2025):
Styrets forslag ble enstemmig Godkjent
- Valg av styremedlemmer:
- Styreleder Mikael (ikke på valg)
- Nestleder: Bredo (Gjenvalgt for 2 år)
- Styremedlem: Einar (Gjenvalgt for 2 år)
- Forrettingsfører: Paul går til han sier opp
- Ingen forslag ut over det som ble behandlet under post 7. Budsjett

3157 Barkåker, 25. mars 2025



Mikael S. Berg



Toril S. Hallingrød

Referat fra medlemsmøte i sameie Åkersvingen 11 og 13. tirsdag 25. mars 2025

Til stede: Mikael Berg, Hans Bredo, Einar, Annie, Siv, Almir, Paul, Torill

Medlemsmøte

1. Dugnad 2025. dato 10. mai fra 10:00 til 12:00.

Følgende oppgaver skal utføres:
Husvask vegg mot parkering 11, ved inngangen. Mulig også motsatt vegg ved 13 vekk fra parkering. Sjekke behovet for andre oppgaver. Male/beise dører på avfallsboden. Rengjøring av avfallsdunker, Sope og spyle gårdsplassen. Rake grus fra brøyting hos Almir.

Einar sjekke mulighet for lån av høytrykkspyler, samt handle inn maling. Bredo sjekker vaskekost og malerkoster.

Samtlige deltar til hele dugnaden er gjennomført! Dersom noen blir tidlig ferdig med sin «hovedoppgave» hjelper de til der hvor det gjenstår arbeidsoppgaver slik at ikke en eller noen få blir igjen alene.

Ansvarsfordeling

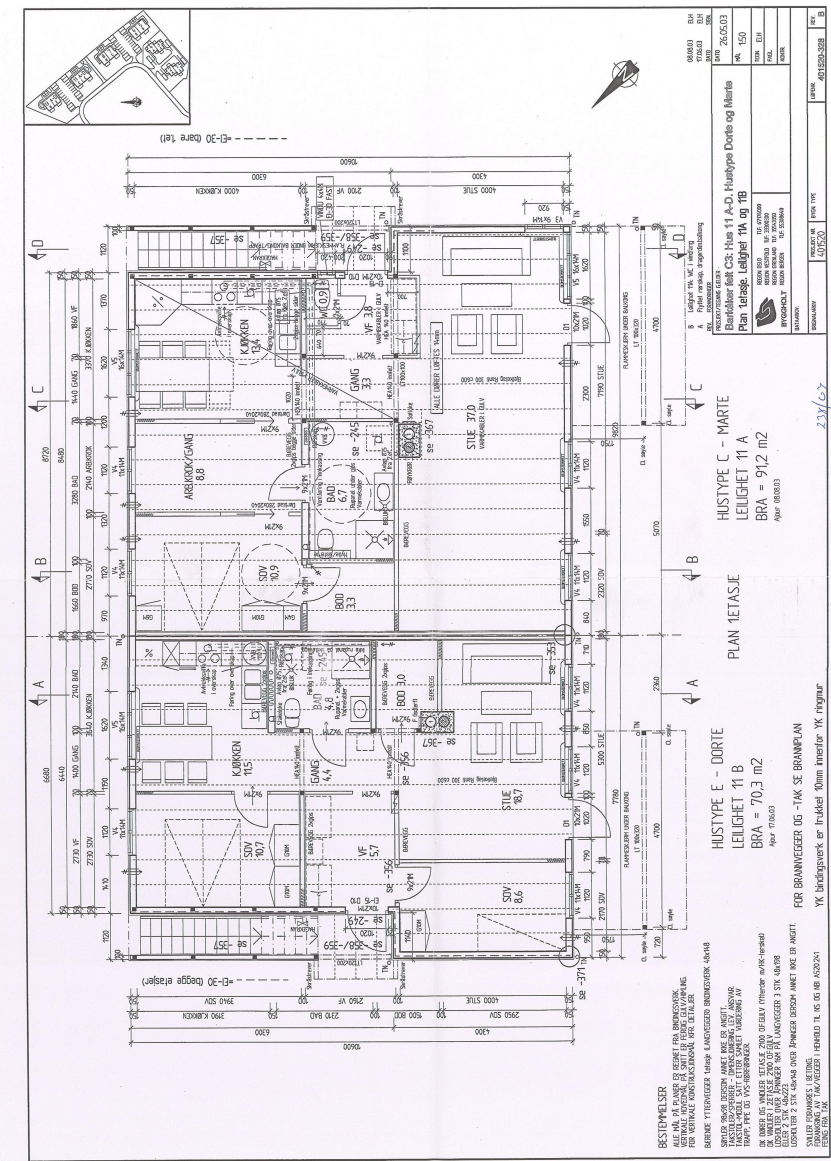
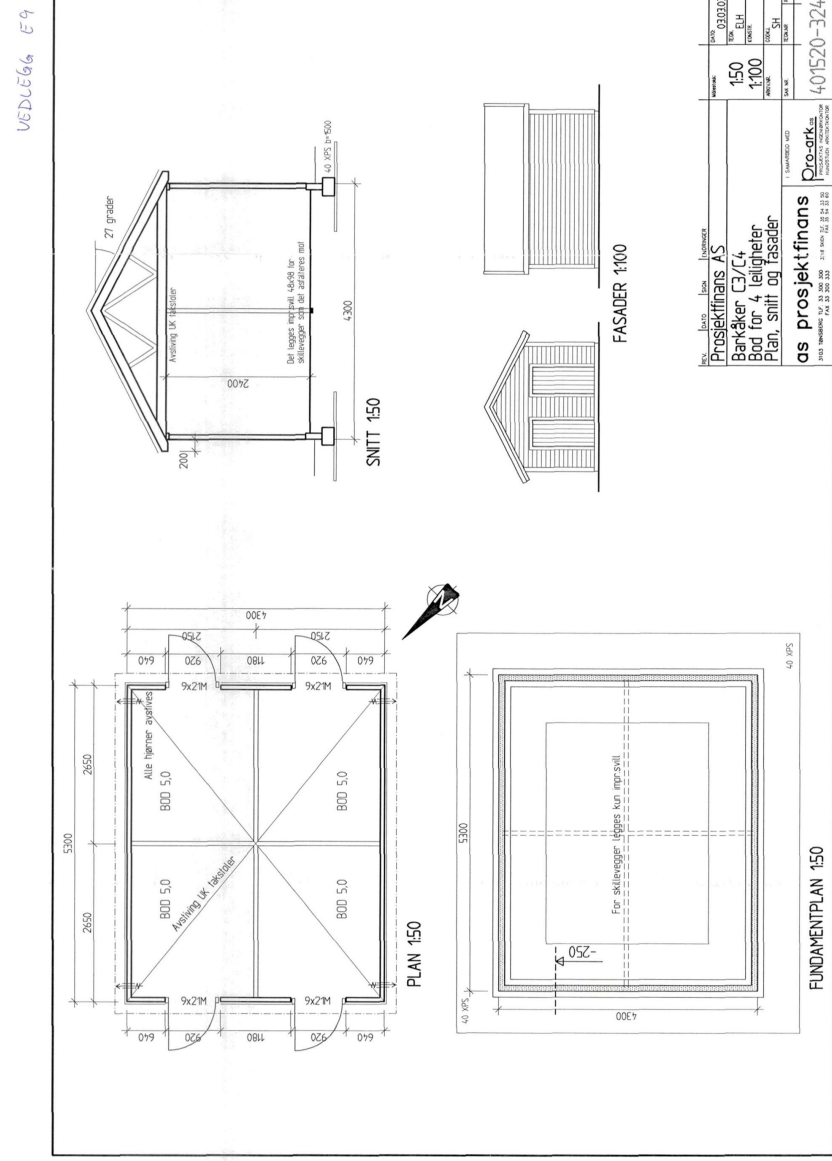
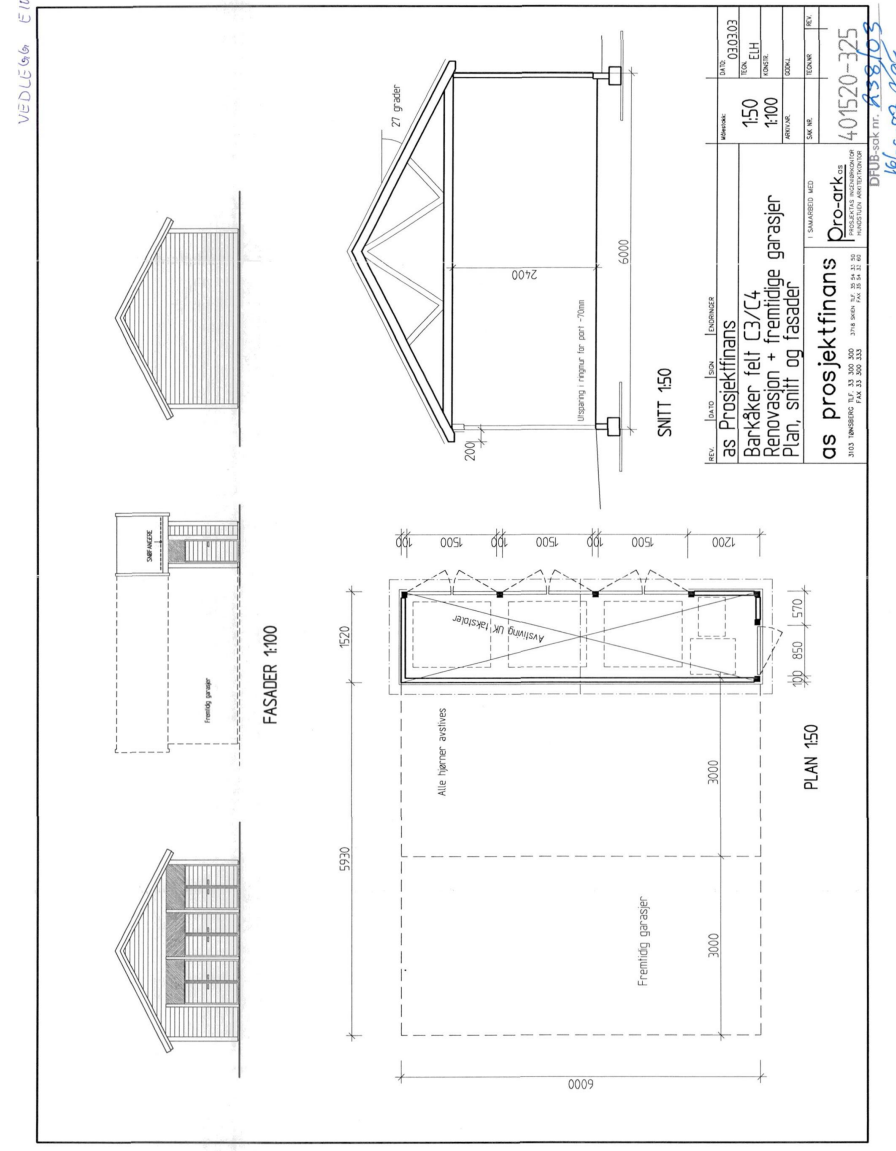
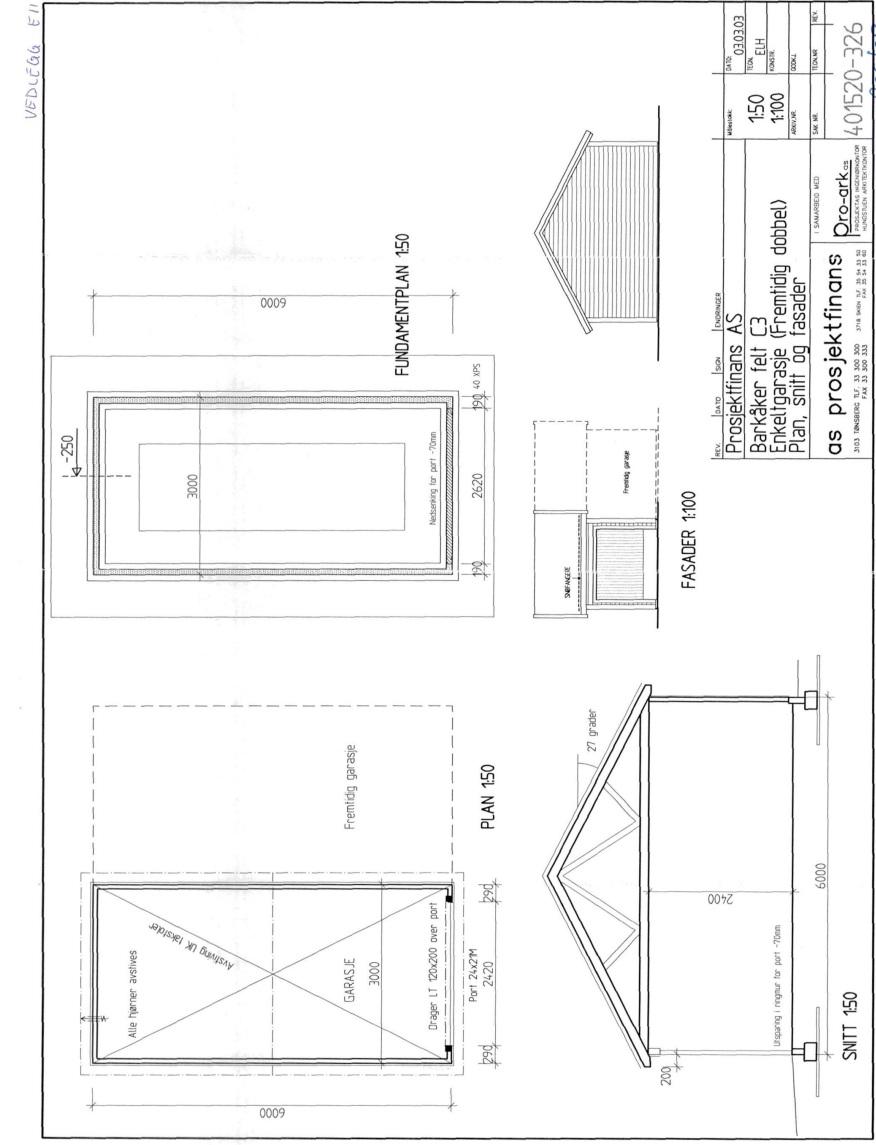
Husvask: Mikael og Paul
Male/beise dører avfallsbod: Einar og Annie
Rengjøring avfallsdunker: Almir og Siv
Sope og spyle gårdsplasse: Torill, Bredo
Rake grus hos Almir: Almir

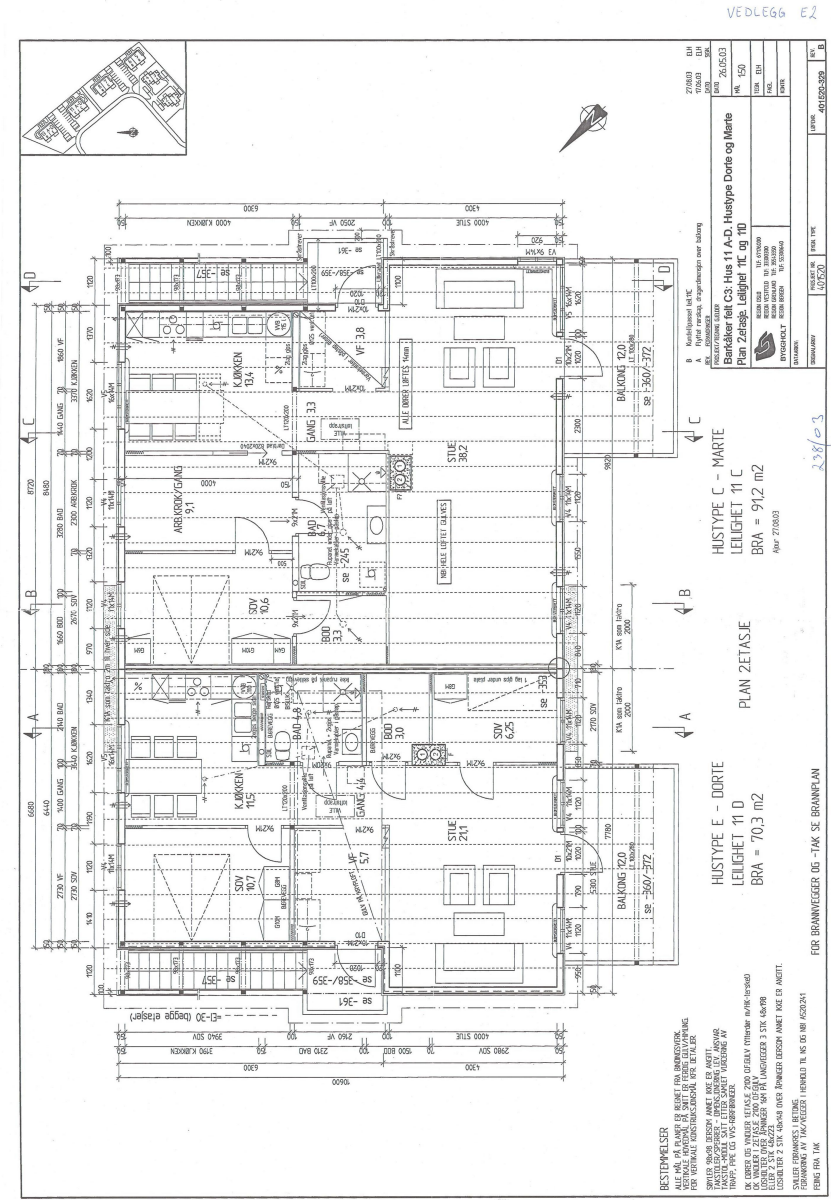
2. Vinterparkering/brøyting: forslag om at nr 13 måker selv (håndmåking):

Forslaget fikk ikke flertall.
Styrets forslag var å forlenge avtalen med Håkonsen & Sukke og fortsette med «håndmåking» som i sesongen 2024/2025. Styrets forslag ble vedtatt..
Hans Bredo kontakter Håkonsen & Sukke for å ta en grundig gjennomgang/befaring sammen med dem og de personene som fysisk utfører snømåkingen.

3157 Barkåker, 25. mars 2025

Mikael





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løse 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 14. POSTKASSE medfølger.
 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal leveres 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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeielforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



NORGES
EIENDOMSMEIELFORBUND



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeielforbundet

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de rettsreglene tilknyttet budgivning. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

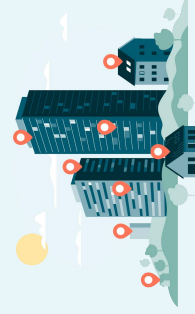
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260079

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Åkersvingen 13C, 3157 BARKÅKER

Betegnelse: GNR 58, BNR 203, snr 6 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / kl: ønsket overtagelse:

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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


--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 13.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no