

# Barkåkerveien 29F

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

28

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter

## Barkåkerveien 29F

Prisantydning	2 690 000
Omkostninger	88 240
Totalpris	2 778 240
Bruksareal	53,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	49,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	4,0 m <sup>2</sup>
TBA	7,0
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 859 m <sup>2</sup>
Byggeår	2005

## Kontakt vår megler



**Jeanette Sørvik**

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

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





## Standard

Velkommen til Barkåkerveien 29F!

Supersentralt beliggende med det aller meste innen rekkevidde. Denne leiligheten ligger mot syd/vest og har fri og fin utsikt over omkringliggende omgivelser. Leilighetskomplekset er modernisert i 2025 hvor leiligheten ble pusset opp og påkostet. Ny, stilren og moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer som steketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Nye, smakfulle gulv i hele leiligheten. Badet er påkostet og modernisert med ny dusj, baderomsinnredning med tilhørende speil/belysning. Hele leiligheten er malt opp i duse og delikate farger. Dette er en utrolig smart og arealeffektiv leilighet som fremstår som fresh - her kan man flytte rett inn.

Velkommen til en hyggelig visning!















## Beliggenhet

Høyt beliggende med fri og fin utsikt mot vest og omkringliggende omgivelser. Supersentralt på Barkåker.

Fra eiendommen 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 hva med en utflukt til Tønsberg? Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer. I tillegg tilbyr Slottsfjellet på attraktive kulturminner og flott vidstrakt utsikt. Eller er det enkel adkomst til E18.

Barkåker er et boligområde som er veletablert og barnevennlig. Bussforbindelser til Tønsberg og Horten er å finne like ved eiendommen.

Velkommen!

## Barkåkerveien 29B

Nabolaget Barkåker - vurdert av 60 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

🚶 Fritsø Linje 117	3 min ⚡ 0.3 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	10 min ⚡ 7.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	20 min ⚡
✈ Oslo Gardermoen	1 t 40 min ⚡

### Skoler

Barkåker skole (1-7 kl.) 195 elever, 12 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Tønsberg Montessori skole (1-10 kl.) 105 elever, 10 klasser	4 min ⚡ 2.6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	8 min ⚡ 5.6 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 16 klasser	9 min ⚡ 6.2 km
Presterrød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	15 min ⚡ 10.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	8 min ⚡
Greveskogen videregående skole 1016 elever	8 min ⚡ 5.9 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Shell Grøstad	13 min ⚡
--------------------------	----------



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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

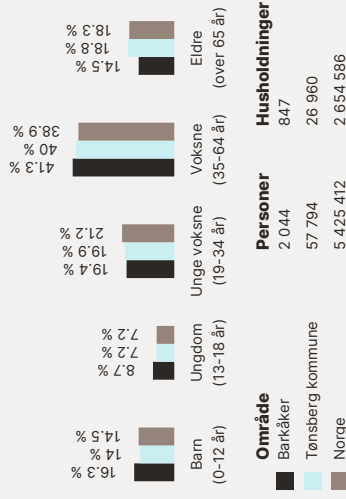
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Barkåker barnehage (0-5 år) 98 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Tønsberg Montessori barnehage (1-...) 51 barn	4 min ⚡ 2.6 km
Løkebergstua barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min ⚡ 4.6 km

### Dagligvare

Kiwi Barkåker	6 min ⚡
Meny Eiktoppen PostNord	8 min ⚡ 5.8 km

## Barkåkerveien 29B

Nabolaget Barkåker - vurdert av 60 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

🚶 Fritsø Linje 117	3 min ⚡ 0.3 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	10 min ⚡ 7.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	20 min ⚡
✈ Oslo Gardermoen	1 t 40 min ⚡

### Skoler

Barkåker skole (1-7 kl.) 195 elever, 12 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Tønsberg Montessori skole (1-10 kl.) 105 elever, 10 klasser	4 min ⚡ 2.6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	8 min ⚡ 5.6 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 16 klasser	9 min ⚡ 6.2 km
Presterrød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	15 min ⚡ 10.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	8 min ⚡
Greveskogen videregående skole 1016 elever	8 min ⚡ 5.9 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Shell Grøstad	13 min ⚡
--------------------------	----------



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

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



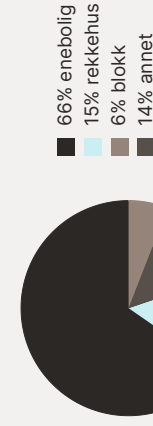
Trafikk

Lite trafikk 88/100

### Sport

🏆 Barkåker idrettsanlegg Ballspill, fotball	7 min ⚡ 0.6 km
🏆 Greveskogen Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min ⚡ 5 km
🏆 Family Sports Club Tønsberg	7 min ⚡
🏆 Sporty24 Sem	11 min ⚡

### Boligmasse



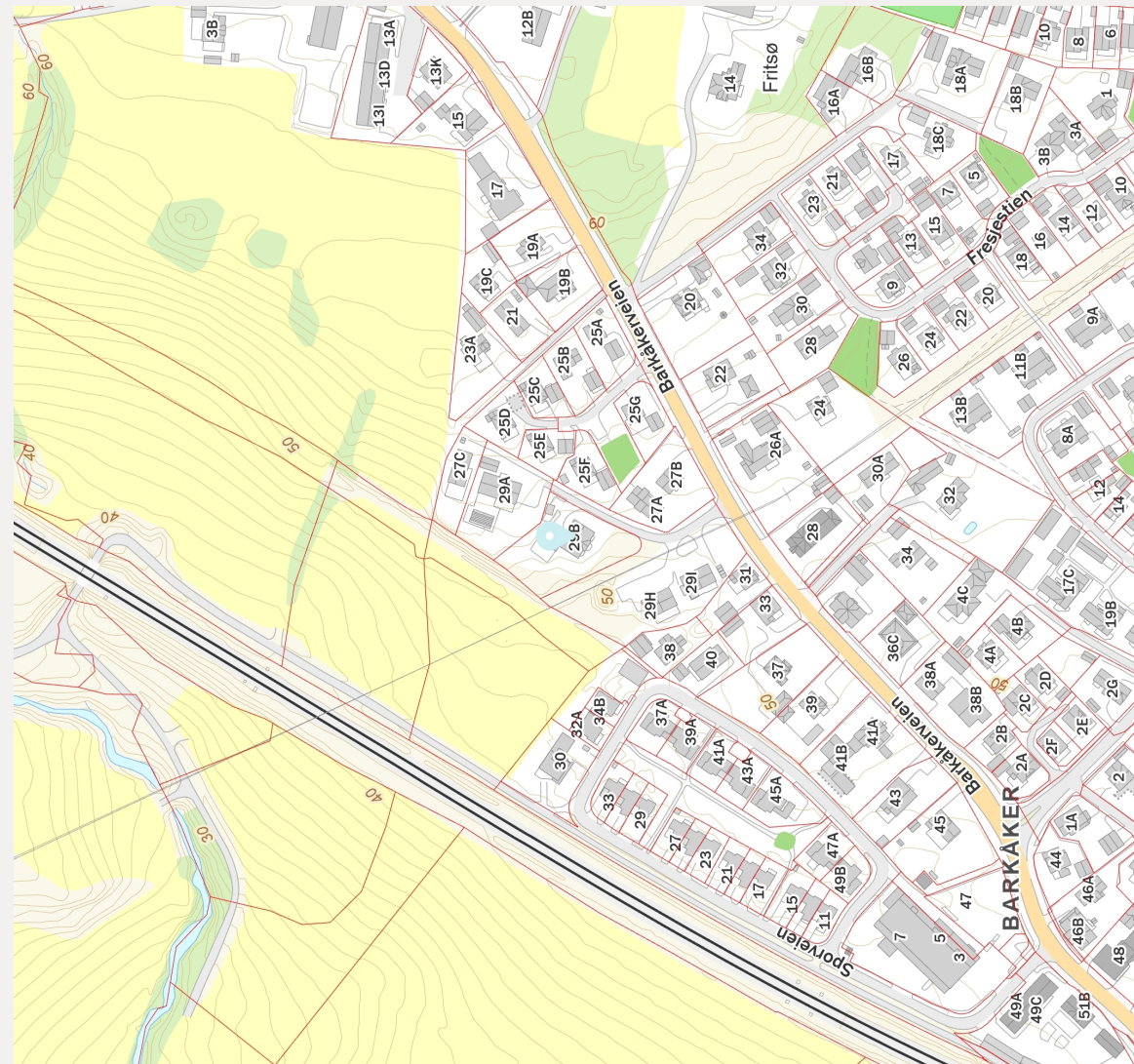
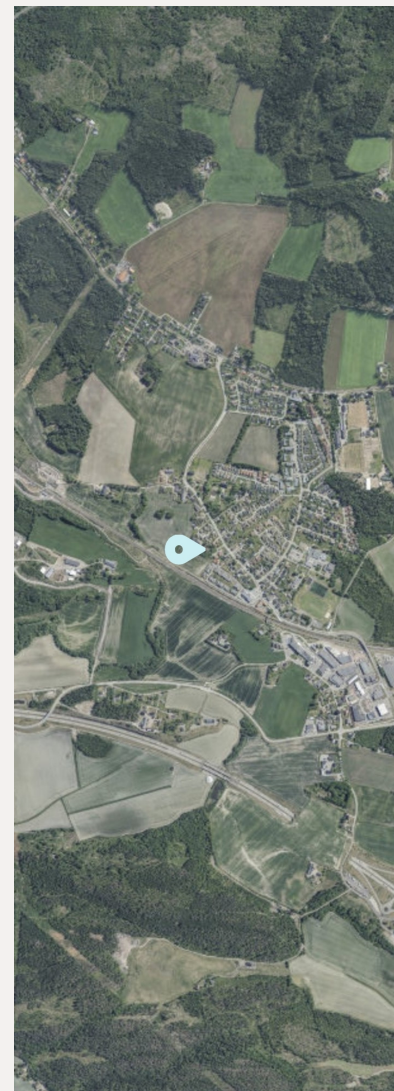
«Bra sted for barn å vokse opp»



Sitat fra en lokalkjent



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



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





## Innhold

Foruten felles trappeadkomst og repos har leiligheten overbygget inngangsparti til inngangsdøren. Leiligheten i 2. etasje mot vest inneholder: Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, stue og balkong.

Tilhørende bod på bakkeplan.

Parkering på felles gårdsplass.

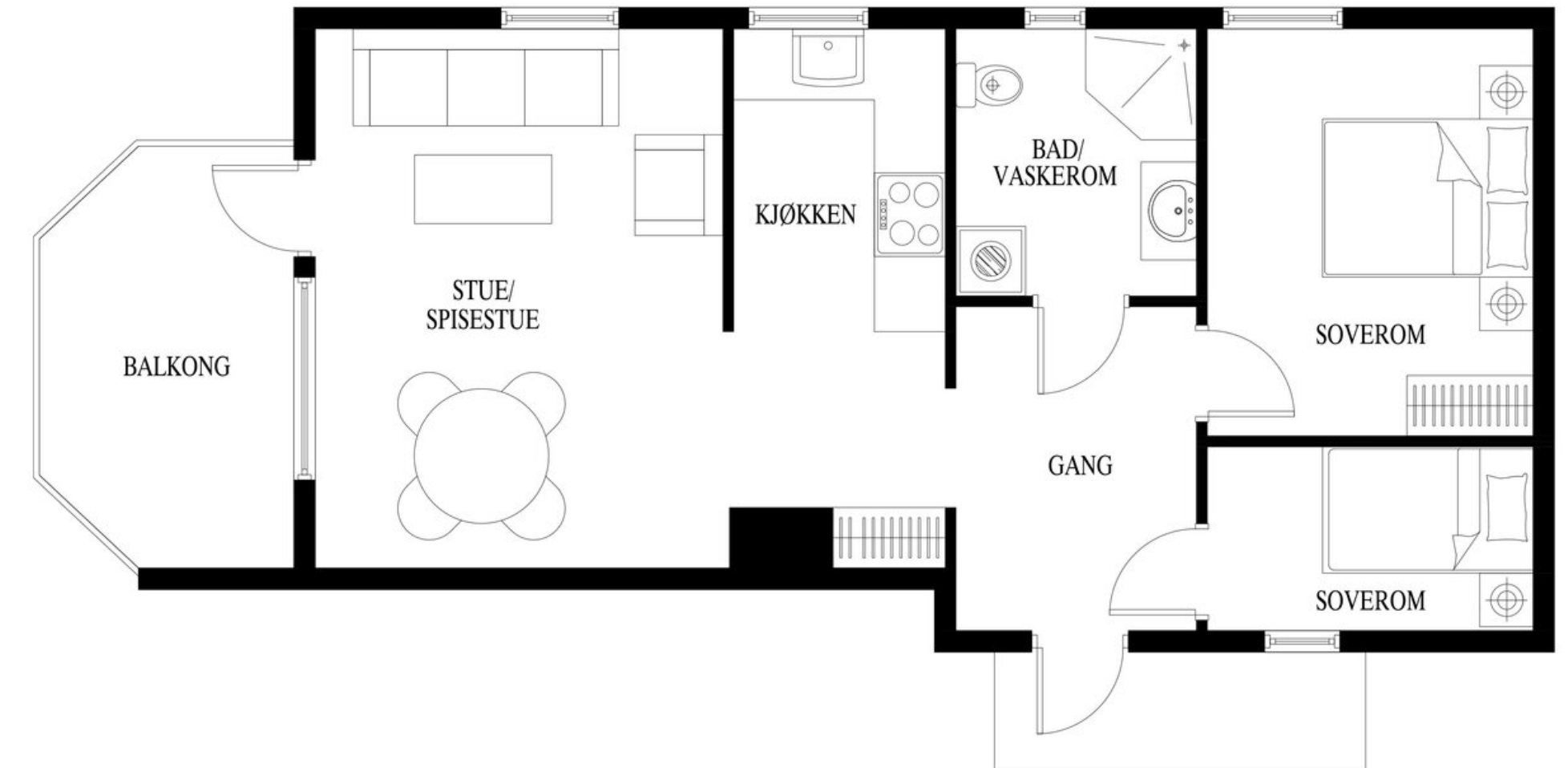
Felles søppelskur.

BRA 53,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 49,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 4,0 m<sup>2</sup>

TBA 7,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 53,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 49,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 4,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m<sup>2</sup>

## 2. etasje:

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Utvendig bod.

TBA: 7 m<sup>2</sup> er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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 utført av Gulag Takst og Eiendom AS v/Gunnar H. Sverrisson avholdt 20.01.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Standard

Velkommen til Barkåkerveien 29F!

Supersentralt beliggende med det aller meste innen rekkevidde.

Denne leiligheten ligger mot syd/vest og har fri og fin utsikt over omkringliggende omgivelser.

Leilighetskomplekset er modernisert i 2025 hvor leiligheten ble pusset opp og påkostet. Ny, stilren og moderne kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer som steketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Nye, smakfulle gulv i hele leiligheten. Badet er påkostet og modernisert med ny dusj, baderomsinnredning med tilhørende speil/belysning.

Hele leiligheten er malt opp i duse og delikate farger. Dette er en utrolig smart og arealeffektiv leilighet som fremstår som fresh - her kan man flytte rett inn.

Velkommen til en hyggelig visning!

## Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners

Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

## Parkering

1 parkeringsplass på felles gårdsplass.

I henhold til vedtekter disponerer hver seksjon én parkeringsplass. Parkeringsplassene er fellesareal, men disponeres eksklusivt og merkes med seksjonsnummer.

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

Rapporten omfatter en selveierleilighet i en flermannsbolig oppført i 2005. Leiligheten er beliggende i 2. etasje mot vest og er oppgradert innvendig med maling av vegger og tak, samt nye gulv i alle rom. Kjøkkeninnredningen er byttet, og det er montert ny inngangsdør og ny terrassedør. Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til tilstandsrapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser. Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Tilstandsrapporten oppsummerer registrerte forhold ved befaring og kan brukes som grunnlag for å vurdere videre undersøkelser og tiltak.

## Utvendig

Yttertak er tekket med takstein, taket er kun besiktet fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med forenklet undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og malt

balkongdør i tre, begge døren var nye i 2025. Utgang fra stue til sydvendt balkong i trykkimpregnert tre, fundamentert med pilarer på løsmasser. Arealet av terrassen er 6 m².

Innvendig Hovedsakelig parkett på gulv. Vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte plater i himlinger. Alle innvendige overflater er oppusset i 2025, med maling av både vegger og himlinger, samt nye parkettgulv. Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i stue. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Popen er ikke tilkoblet ovn eller annet ildsted og har således aldri vært i bruk. Boligen har innvendige formpressede fyllingsdører med malt overflate.

Våtrom Baderommet er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken Kjøkkeninnredning fra 2025 med fronter i malt utførelse. Rustfri kum. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkeninnredningen har ikke vært i bruk etter montering. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner Det er benyttet rør-i-rør-system med vannrør av plast. Rør-i-rørinstallasjonen har rørskap plassert på baderommet, og hovedstoppekran er montert i

rørskapet. Rørføringer er ikke synlige, men det er foretatt visuell kontroll i rørskapet og på synlige koblinger. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon, samt elektrisk avtrekksvifte fra baderommet. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i kjøkkenbenk. Sikringsskap er plassert i entré og inneholder 40 Amp. hovedsikringer samt 10 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

Tomteforhold Boligen er oppført på løsmasser, og det er ikke registrert etablert drenering ved grunnmur. Gulvet er plassert over utvendig terrengnivå. Bygningen har støpt ringmur og støpt betongplate direkte på grunnen. Boligen er plassert i lett skrånende terreng, med høyere terreng mot nordøst. Adkomst skjer via asfaltert innkjørsel.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 4 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

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

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

- Kjøpte hele boligen, reseksjonert leilighetene. Det er lagt nye gulv i leiligheten + malte overflater. Nytt kjøkken og nye baderomsmøbler. Nytt terrassedekke på eksisterende konstruksjon er også utført.
- Selger opplyser videre om følgende:
- Leiligheten er innvendig malt opp alle flater.
- Lagt nytt gulv, 13mm Shade Eik.
- Oppussing av bad ved å sette inn ny innredning og dusj, samt male tak.
- Nytt kjøkken fra Norema med Electrolux hvitevarer.
- Nytt elektrisk med lyspunkter, stikk etc.
- Ny inngangsdør.
- Byttet vinduer/verandadør der det var behov, ellers er vinduer malt opp.
- Utvendig er bygget vasket og malt. Taket er vasket og malt, og det er bygget nye verandaer/plattinger på alle seksjonene.
- Gårdsplassen er asfaltert, det er lagt ny belegningsstein i fellesområder og steinsatt ved overgang til hage og ny trapp utvendig.
- Alt arbeide er utført i 2025, fra april og ut.
- For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Gulag Takst og Eiendom AS v/Gunnar H. Sverrisson datert 16.02.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Tomt

Denne tomten er eiet fellestomt 1 859,30 kvm.

I henhold til vedtekter:

- Hver seksjon gir enerett til bruk av egen bruksenhet samt sameierett til fellesarealer.
- Areal på bakkenivå utenfor balkongdørene til seksjon 1, tilhører seksjon 1, og areal på bakkenivå utenfor balkongdøren til seksjon 2 tilhører seksjon 2. Disse arealene disponeres eksklusivt av de respektive seksjonene.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for gjenoppbygging etter brann boligbygg med 4 leiligheter og 1 hybel datert 19.12.2005.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Megler er ikke forelagt dokumentasjon for søppelskur.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler og ellers elektrisk oppvarming med panelovner. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: D - Gul.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Denne boligen har ikke valgt Norgespris på strøm.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 690 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger: 67 250,00,- (Dokumentavgift) 19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige) 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

2 778 240,- 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

Det er estimert felleskostnader kr. 500,- pr. enhet pr. mnd. som er vil gå til dekning av felles bygningsforsikring og snørydding.

Det er opp til sameiet å sette hva felleskostnadene skal være og hva det skal dekke. Normalt dekker felleskostnader/-utgifter pr. mnd. vedlikehold fellesareal og bygning samt fremtidig vedlikehold med reparasjoner, felles avtale for TV/internettilknytning, gartner, snømåking fellesareal, vedlikehold av felles anlegg og vedlikehold av ledninger m.m., anlegg og

vedlikehold av vei, snømåking privat adkomstvei, felles bygningsforsikring mv.

Felleskostnader vil bli belastet etter budsjett vedtatt av sameiet og fordeles etter sameiebrøk. Felleskostnader pr. mnd. avhenger også blant annet av hvor mye sameiet ønsker å sette av til fremtidig vedlikeholdsfond.

I henhold til vedtekter fordeles felleskostnader etter sameiebrøk.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene, og kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

#### Kommunale avgifter

Kr. 15 570,- for 2026.

Dekker vann, avløp og renovasjon for denne seksjonen - seksjon 5.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- Kommunale avgifter kommer i tillegg.
- Bygningsforsikring kommer i tillegg.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- Pt. er det ingen TV/internettilknytning til boligen. TV/internettilknytning og beløp pr. mnd. vil variere etter ønske av abonnementsvalg, kanalvalg etc. Evt. felles avtale for TV/Internett - alt etter hva sameiet vedtar.
- Pt. er det ingen avtale om snømåking/vedlikehold av fellesareal eller av privat adkomstvei.

Ovenstående vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, samt om hva som avtales i sameiet i fellesskap etc.

#### Formuesverdi

Formuesverdi/ligningsverdi foreligger ikke. Formuesverdi fastsettes av av Skatteetaten. 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 Barkåkerveien 29 består av 5 seksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 5 - har sameiebrøk 1/5.

Dette er et lite og uformelt sameie som er nyopprettet. Styret vil bli etablert straks alle leilighetene er solgt. Det er estimert felleskostnader kr. 500,- pr. enhet pr. mnd. som er vil gå til dekning av felles bygningsforsikring og snørydding. Dersom sameiet ved en senere anledning ønsker å inngå avtale om for eksempel fellesavtale for internett og evt. andre fellesavtaler må man påregne at felleskostnaden vil øke deretter. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Utdrag fra vedtekter i sameiet Barkåkerveien 29:

- Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder drift, forvaltning, vedlikehold og bruk av eiendommen i samsvar med eierseksjonsloven, disse vedtektene og vedtak truffet av sameiermøtet.
- Hver seksjon gir enerett til bruk av egen bruksenhet samt sameierett til fellesarealer.
- Areal på bakkenivå utenfor balkongdørene til seksjon 1, tilhører seksjon 1, og areal på bakkenivå utenfor balkongdøren til seksjon 2 tilhører seksjon 2. Disse arealene disponeres eksklusivt av de respektive seksjonene.
- Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk.
- Sameiet har ansvar for fellesarealer. Den enkelte sameier har ansvar for egen seksjon.
- Seksjonene skal benyttes til boligformål.
- Hver seksjon disponerer én parkeringsplass. Parkeringsplassene er fellesareal, men disponeres eksklusivt og merkes med seksjonsnummer.
- Sameiet skal ha et styre valgt av sameiermøtet.
- Sameiet holder bygningsmassen forsikret.
- Endring av vedtekter krever to tredjedels flertall.

Vedtekter og seksjoneringsvedtak/-tillatelse med planer pr. etasje og situasjonsplan er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf med polisenr. 3727252.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert med plannavn "Vestfoldbanen, parsell 7.1 Barkåker-Tønsberg", plannavn 25002 (vedtatt 15.10.1997).

Relaterte planer:

- "Parsell av Rv 308 Sem kirke - Tønsberg m.v. og Kjellekrysset", planID 02310 (vedtatt 18.10.2017).
- "Togparkering Tønsberg", planID 20200188 (vedtatt 03.11.2021).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse-nåværende, ras- og skredfare samt høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).

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 bompenggeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning

på eiendommen man 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

Vei:

Adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Vann og avløp:

Offentlig vann og avløp.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Sameiet er ansvarlig for felles ledningsnett/vei, jf. Erklæring/avtalt tinglyst 06.03.2000 som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutt/heftelse som følger eiendommen:

- Erklæring/avtalt, tinglyst 06.03.2000, dagboknr. 2614, overført fra gnr. 58 bnr. 166, gjelder: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av vei. Gjelder denne registerenheten med flere. Nødvendige rettigheter er gitt gnr. 58 bnr. 166 til anlegg, drift og vedlikehold av vei, vann- og avløpsledninger over gnr. 58 bnr. 64. Servituten er vedlagt i salgsoppgaven.
- Seksjonering, tinglyst 27.01.2026, dagboknr. 95536, gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 5, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 1/5. Servituten er vedlagt i salgsoppgaven.

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 matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen:

Integrerte hvitevarer.

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.

#### Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

#### 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

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har ikke bebodd eiendommen. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

### 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.

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. 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.

### 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 eigeom (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 Barkåkerveien 29 AS.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Barkåkerveien 29F.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 58, bnr. 166, snr. 5, ideell andel 1/5 i Tønsberg.  
Sameiebrøk: 1/5.  
Bruksenhetsnummer: H0201.

Vårt oppdragsnummer er 28260028.

**Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 12 500,- og internettannonsering kr. 20 490,-. 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 Jeanette Sørvik

+47 90 23 95 40/js@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

**Dato**

18.02.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Barkåkerveien 29F, 3157 BARKÅKER

03 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Barkåkerveien 29F	Barkåkerveien 29F	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

#### Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

#### Når kjøpte eieren boligen?

juni 2025

#### Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

### Informasjon om selger

Selger

Fuglevik, Martin

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Kjøpte hele boligen, reseksjonert leilighetene.  
det er lagt nye gulv i leilighetene, + malte overflater.  
nytt kjøkken og nye badrommøbler.  
nytt terrasse dekke på eksisterende konstruksjon er også utført.

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 2

## Egenerklæringskjema

Name	Date
Fuglevik, Martin	2026-02-03

Identification

 bankID Fuglevik, Martin

## Egenerklæringskjema

Signed by:

Fuglevik, Martin

03/02-2026  
14:43:18

BANKID



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

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet 2. etasje vest  
Barkåkerveien 29 F, 3157 BARKÅKER  
TØNSBERG kommune  
gnr. 58, bnr. 166, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 Rapportdato: 16.02.2026 Oppdragsnr.: 15745-2191 Referansenummer: NX1838  
Foretak: Gulag Takst og Eiendom AS Takstingeniør: Gunnar Sverrisson Vår ref: Gunnar Sverrisson



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

## Gulag Takst og Eiendom AS

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



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson  
Uavhengig Takstingeniør  
gunnar@taksthus.no  
928 98 294



Oppdragsnr.: 15745-2191 Befaringsdato: 20.01.2026 Side: 2 av 19

Barkåkerveien 29 F, 3157 BARKÅKER  
Gnr 58 - Bnr 166  
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS  
Knarbergveien 8G  
3133 DUKEN

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### 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.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15745-2191 Befaringsdato: 20.01.2026 Side: 3 av 19

Barkåkerveien 29 F, 3157 BARKÅKER  
Gnr 58 - Bnr 166  
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS  
Knarbergveien 8G  
3133 DUKEN

## 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 (TGO) 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, TGO: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 15745-2191 Befaringsdato: 20.01.2026 Side: 4 av 19

Barkåkerveien 29 F, 3157 BARKÅKER  
Gnr 58 - Bnr 166  
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS  
Knarbergveien 8G  
3133 DUKEN

## Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en selveierleilighet i en flermannsbolig oppført i 2005. Leiligheten er beliggende i 2. etasje mot vest og er oppgradert innvendig med maling av vegger og tak, samt nye gulv i alle rom. Kjøkkeninnredningen er byttet, og det er montert ny inngangsdør og ny terrassedør.

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

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

### Selveierleilighet 2. etasje vest - Byggeår: 2005

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med takstein, taket er kun besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med forenklet undertak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, begge døren var nye i 2025. Utgang fra stue til sydendt balkong i trykkipregnet tre, fundamentert med pilarer på løsmasser. Arealet av terrassen er 6 m<sup>2</sup>.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hovedsakelig parkett på gulv. Vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte plater i himlinger. Alle innvendige overflater er oppusset i 2025, med maling av både vegger og himlinger, samt nye parkettgulv.

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte ståplater over tak. Pipen er ikke tilkoblet oven eller annet ildsted og har således aldri vært i bruk. Boligen har innvendige formpressede fyllingsdører med malt overflate.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15745-2191

Befaringsdato: 20.01.2026

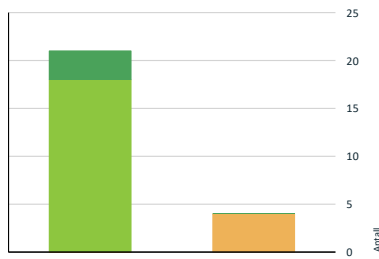
Side: 5 av 19

Barkåkerveien 29 F, 3157 BARKÅKER  
Gnr 58 - Bnr 166  
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS  
Knarbergveien 8G  
3133 DUKEN

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vi du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Selveierleilighet 2. etasje vest

##### 10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonspærre.

Oppdragsnr.: 15745-2191

Befaringsdato: 20.01.2026

Side: 6 av 19

Barkåkerveien 29 F, 3157 BARKÅKER  
Gnr 58 - Bnr 166  
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS  
Knarbergveien 8G  
3133 DUKEN

## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET 2. ETASJE VEST



#### Byggeår

2005

#### Kommentar

Info tilig. godkjente tegninger/ferdigattest.

#### Standard

Eiendommen holder normal god standard utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Generell oppussing av innvendige overflater

#### UTVENDIG

##### 10.1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med takstein, taket er kun besikket fra bakkenivå.

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

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

##### 10.2 Nedløp og beslag

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

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

Oppdragsnr.: 15745-2191

Befaringsdato: 20.01.2026

Side: 7 av 19

Barkåkerveien 29 F, 3157 BARKÅKER  
Gnr 58 - Bnr 166  
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS  
Knarbergveien 8G  
3133 DUKEN

## Tilstandsrapport



Sprukne nedløpsrør i skjøt/sveis.



Sprukne nedløpsrør i skjøt/sveis.

##### 10.1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

##### 10.1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med forenklet undertak.

##### 10.1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

##### 10.1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, begge døren var nye i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

##### 10.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydendt balkong i trykkipregnet tre, fundamentert med pilarer på løsmasser. Arealet av terrassen er 6 m<sup>2</sup>.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### INNVEDIG

##### 10.1 Overflater

Hovedsakelig parkett på gulv. Vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte plater i himlinger. Alle innvendige overflater er oppusset i 2025, med maling av både vegger og himlinger, samt nye parkettgulv.

##### 10.1 Pipe og ildsted

Oppdragsnr.: 15745-2191

Befaringsdato: 20.01.2026

Side: 8 av 19

## Tilstandsrapport

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Pipen er ikke tilkoblet oven eller annet lidsted og har således aldri vært i bruk.

### Innvendige dører

Boilgen har innvendige formpressede fyllingsdører med malt overflate.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

##### Generell

Baderommet er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført eller i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

#### 2. ETASJE > BAD

##### 102 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser og membran er fra byggår, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering eller utskifting. Våtrommet har dermed passert anbefalt teknisk levetid for både tettesjikt og overflater. Vinduet er plassert i våtsone etter gjeldende definisjoner.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller fuktavvik ved befaring. Det vurderes likevel som økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og overganger, som følge av alder og situasje.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av utlevd levetid for tettesjikt og overflatekleddning, samt fravær av oppdaterte løsninger i tråd med dagens standard.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av utlevd levetid for fliser, membran og overflater bør oppgradering planlegges for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skjulte lekkasjer og fuktskader som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukssikkerhet. Vindu plassert i våtsone øker også risikoen for fuktproblemer.



Vindu i våtsone

#### 2. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 15745-2191      Befaringsdato: 20.01.2026      Side: 9 av 19

## Tilstandsrapport

### 102 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, med unntak av området rundt sluket hvor det er lokalt fall mot sluket. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filsene er fra byggeåret, og det er stedvis utett fugemasse mellom gulv og vegg. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering eller utskifting. Våtrommet har dermed passert anbefalt teknisk levetid for overflater.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller fuktavvik ved befaring. Det anses likevel som økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og overganger som følge av alder og situasje.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av utlevd levetid for overflatekleddning, samt fravær av oppdaterte løsninger i tråd med dagens standard.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge for oppgradering av baderommet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og overganger, noe som kan føre til fuktskader og lekkasjer over tid, spesielt siden våtrommet har passert anbefalt teknisk levetid og det ikke foreligger dokumentasjon på oppgraderinger.



Utett fugemasse i overgang gulv og vegg

#### 2. ETASJE > BAD

### 102 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran i sluk, noe som indikerer membransystem. Membran på gulv for øvrig kan ikke verifiseres visuelt uten inngrep, og eventuell utførelse må dokumenteres av eier eller utførende.

##### Vurdering av avvik:

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

##### 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.

Membranløsningen bør følges opp jevnlig, da økt alder gir større risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Utskifting kan bli nødvendig når forventet levetid er oppbrukt, eller dersom det avdekkes konkrete skader.

Oppdragsnr.: 15745-2191      Befaringsdato: 20.01.2026      Side: 10 av 19

## Tilstandsrapport



Synlig banemembran i sluk

#### 2. ETASJE > BAD

### 101 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

#### 2. ETASJE > BAD

### 101 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

#### 2. ETASJE > BAD

### 100 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

#### KJØKKEN

#### 2. ETASJE > KJØKKEN

### 100 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2025 med fronter i malt utførelse. Rustfri kum. Laminerte benkeplater. Integreerte hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkeninnredningen har ikke vært i bruk etter montering.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

Oppdragsnr.: 15745-2191      Befaringsdato: 20.01.2026      Side: 11 av 19

## Tilstandsrapport

#### 2. ETASJE > KJØKKEN

### 101 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

### 101 Vannledninger

Det er benyttet rør-i-rør-system med vannrør av plast. Rør-i-rør-installasjonen har rørskap plassert på baderommet, og hovedstoppekran er montert i rørskapet. Rørføringer er ikke synlige, men det er foretatt visuell kontroll i rørskapet og på synlige koblinger.

### 101 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### 101 Ventilasjon

Boilgen har naturlig ventilasjon, samt elektrisk avtrekksvifte fra baderommet.

### 101 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er plassert i entré og inneholder 40 Amp. hovedsikringer samt 10 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

Selger har ikke selv bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap om det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gitt opplysninger om anleggets tilstand eller utførelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

Oppdragsnr.: 15745-2191      Befaringsdato: 20.01.2026      Side: 12 av 19

## Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005 Montering ved nybygg**
  - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
  - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Nei**  
**Eier opplyser at det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, men det foreligger ikke samsvarerklæring for arbeidene.**
  - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
  - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
  - Har det vært brann, branntilfelle eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**
- Inntak og sikringsskap**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  - Foreta en helsevurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** **Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anleggets tilstand, herunder samsvarerklæring eller annen bekreftelse på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter.**  
**Det anbefales utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å kartlegge anleggets tilstand og avdekke eventuelle sikkerhetsmessige avvik.**



Sikringsskap



Kursfortegnelse

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 15745-2191

Befaringsdato: 20.01.2026

Side: 13 av 19

## Tilstandsrapport

Boligen er oppført på løsmasser, og det er ikke registrert etablert drenering ved grunnmur. Gulvet er plassert over utvendig terrengnivå. Selv om gulvet ligger over bakkenivå, kan manglende drenering medføre fuktbelastning mot grunnmur ved nedbør, smelting eller høy fuktighet i grunnen. Over tid kan dette føre til forringelse av bygningsmaterialer, redusert levetid og eventuelt påvirkning på innneklimaet.

### 10.1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt ringmur og støpt betongplate direkte på grunnen.

### 10.0 Terrengforhold

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.*

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold og forstøtningsmurer.

Innholdet tilpasses boligen og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

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

Boligen er oppført i 2005, før krav til radonsperre ble innført (TEK10). Det foreligger ikke dokumentasjon på etablert radonsperre, og dette er ikke verifisert ved befaring. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø.

Manglende måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helseisiko ved forhøyede verdier.

Oppdragsnr.: 15745-2191

Befaringsdato: 20.01.2026

Side: 14 av 19

## 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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

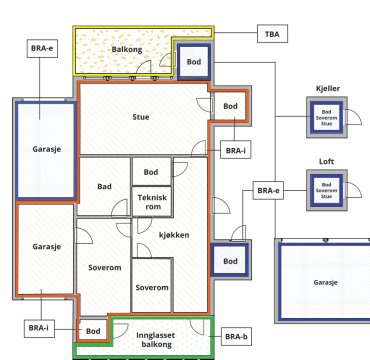
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealat innenfor boenheten(e)

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

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

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealat 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 kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



### Arealat kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealat kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 branncelleindelning

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 eller kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Oppdragsnr.: 15745-2191

Befaringsdato: 20.01.2026

Side: 15 av 19

## Arealer

### Selveierleilighet 2. etasje vest

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	49	4		53	7
<b>SUM</b>	<b>49</b>	<b>4</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>53</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue	Utvendig bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 24.05.2005 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Oppussing av innvendige overflater med maling av vegger og tak, samt nytt gulv og ny kjøkkeninnredning i 2025. Dokumentasjon i form av faktura fra utførende er fremlagt.

Oppdragsnr.: 15745-2191

Befaringsdato: 20.01.2026

Side: 16 av 19

Barkåkerveien 29 F, 3157 BARKÅKER Gnr 58 - Bnr 166 3905 TØNSBERG	Gulag Takst og Eiendom AS Knarbergveien 8G 3133 DUKEN
--	---

## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring									
<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>							
20.1.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingenør							
Matrikkeldata									
<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>		
3905 TØNSBERG	58	166		5	1859.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet		
<b>Adresse</b>									
Barkåkerveien 29 B									
<b>Hjemmelshaver</b>									
Barkåkerveien 29 AS									

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026	Eier har ikke selv bebodd eiendommen, og har derfor ikke fylt ut en utfyllende egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.05.2005		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.12.2005		Gjennomgått		Nei
Seksjonsbegjæring	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Bruksendring	08.12.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	16.02.2026	Lagt til informasjon om ventilator.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15745-2191	Befaringsdato: 20.01.2026	Side: 17 av 19
-------------------------	---------------------------	----------------

Barkåkerveien 29 F, 3157 BARKÅKER Gnr 58 - Bnr 166 3905 TØNSBERG	Gulag Takst og Eiendom AS Knarbergveien 8G 3133 DUKEN
--	---

## Forutsetninger

<b>Tilstandsrapportens avgrensninger</b>	<p>•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).</p>
<b>STRUKTUR OG REFERANSENIVA</b>	<p>•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.</p> <p>•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.</p>
<p>•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (byggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.</p> <p>•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstands vurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.</p> <p>•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.</p>	
<p>•Vurdering mot byggeregler</p>	
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Enkelte rom og bygningsdeler, som bad og vaskerom, kan i tillegg vurderes opp mot dagens krav/standarder der dette er relevant for funksjon og risiko for skader, særlig fukt.	
Forhold knyttet til sikkerhet, som brann, rekkverk og trapper, vurderes og omtales under bygningsdel HMS. Det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold, men eventuelle observasjoner beskrives med anbefaling om videre oppfølging og eventuelle tiltak.	
<b>PREISERINGER</b>	
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.	
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:	
i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktsatte rom	
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.	
•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.	
•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.	

<b>Tilleggsundersøkelser</b>	<p>•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.</p> <p>•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.</p>
<b>TILLEGGSENDERSØKELSER</b>	<p>Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.</p>
<b>BEFARINGEN</b>	<p>Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsenivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.</p> <p>I praksis betyr dette at</p> <p>•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).</p> <p>•flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.</p> <p>•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.</p> <p>•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.</p> <p>•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).</p> <p>•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.</p>
<b>UTTRYKK OG DEFINISJONER</b>	<p>•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.</p> <p>•Tilstand: bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.</p>

<b>AREALBEREGNING FOR BOENHETER</b>	<p>•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.</p> <p>•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.</p> <p>•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplås 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 boligomsætningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.</p> <p>•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 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.</p> <p>•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.</p> <p>•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023</p>	
Oppdragsnr.: 15745-2191	Befaringsdato: 20.01.2026	Side: 18 av 19

Barkåkerveien 29 F, 3157 BARKÅKER Gnr 58 - Bnr 166 3905 TØNSBERG	Gulag Takst og Eiendom AS Knarbergveien 8G 3133 DUKEN
--	---

## Forutsetninger

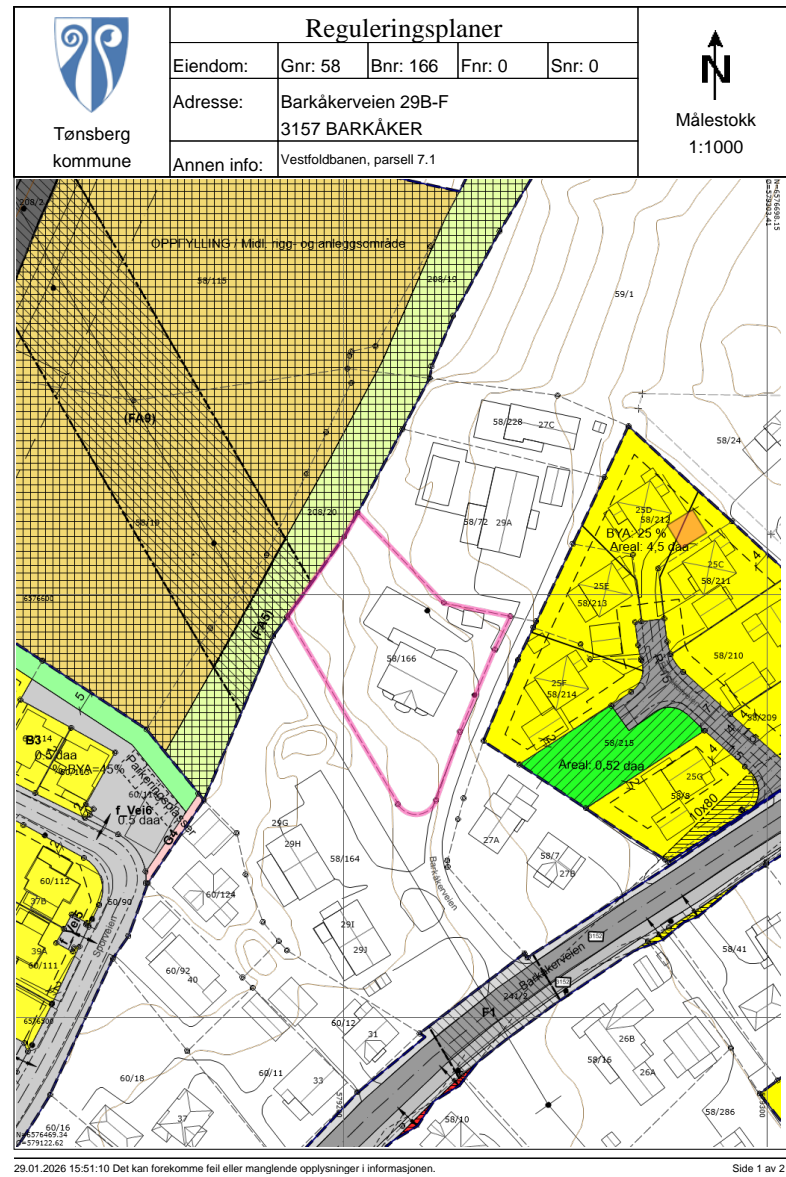
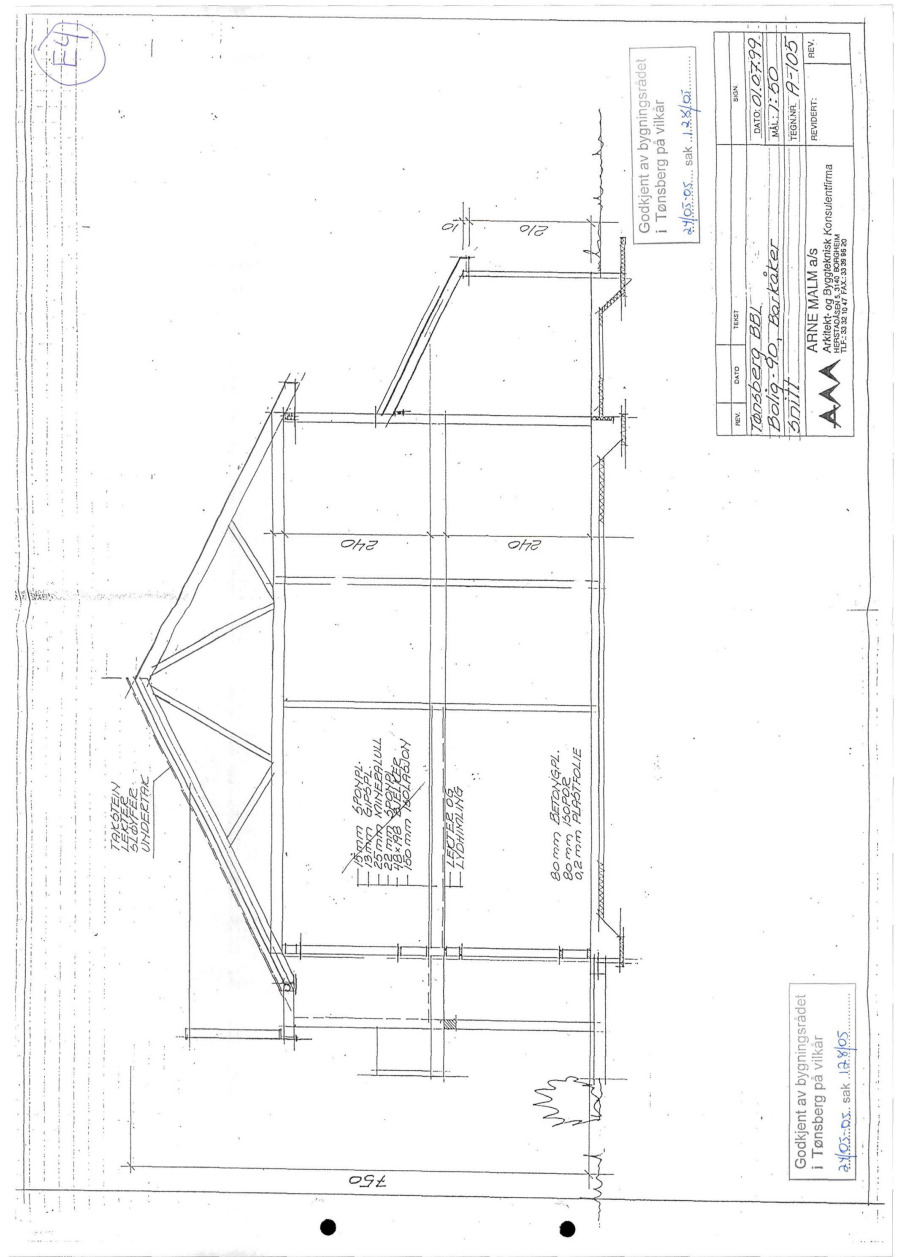
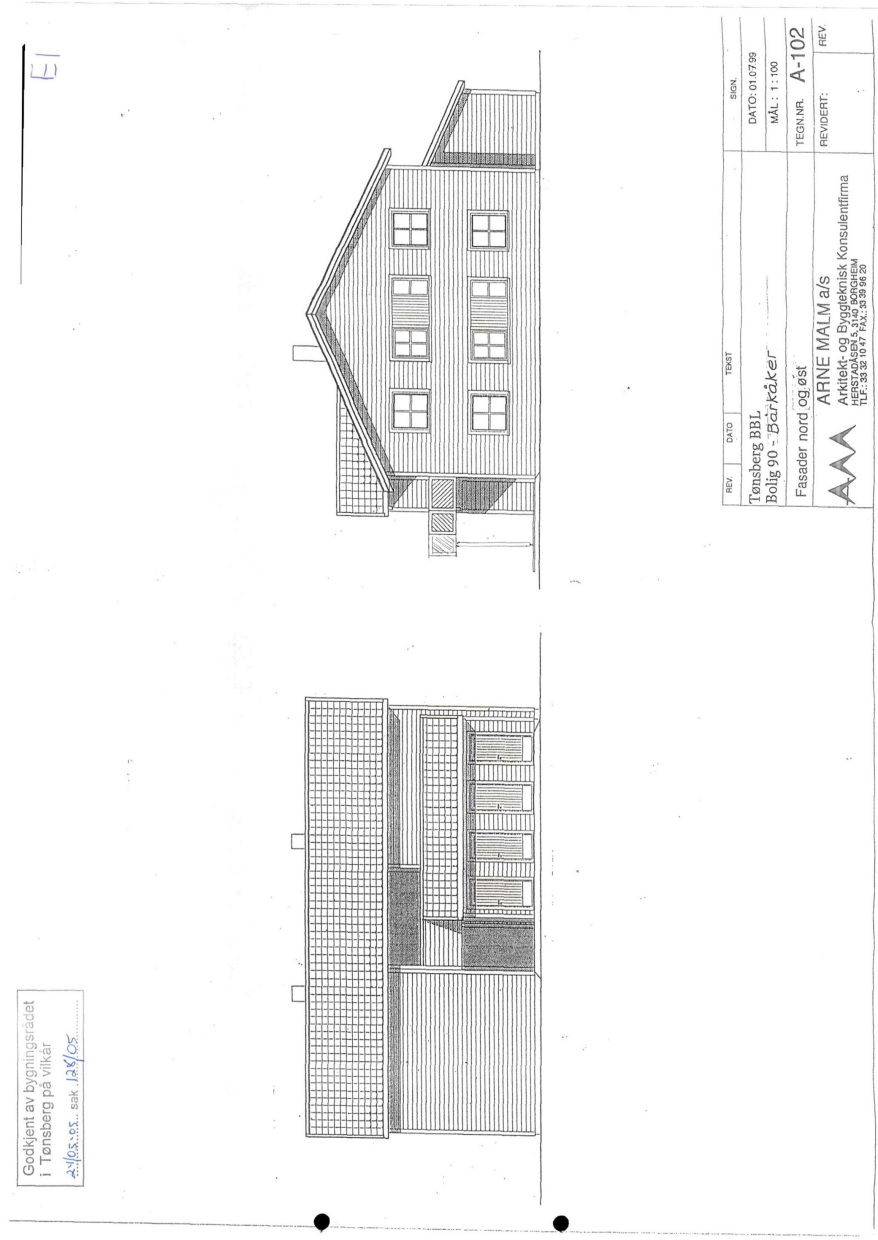
<b>Tilstandsrapportens avgrensninger</b>	<p>•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.</p> <p>•Skadegjærere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.</p>	
<b>Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.</b>	<p>•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.</p>	
<b>Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.</b>	<p>•Normal siltasjegrad: forventet siltasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.</p> <p>•Forventet gjenværende brukslid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termel og definisjoner punkt 3.9).</p>	
<b>AREALBEREGNING FOR BOENHETER</b>	<p>•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.</p> <p>•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.</p> <p>•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplås 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 boligomsætningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.</p> <p>•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 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.</p> <p>•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.</p> <p>•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023</p>	
Oppdragsnr.: 15745-2191	Befaringsdato: 20.01.2026	Side: 19 av 19

og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik:
"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

<b>PERSONVERN</b>	<p>Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <a href="#">Personvernerklæring - Ivord</a></p> <p>Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova. Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstands vurderingen.</p>
Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at både tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring. Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser, plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og det kan ikke utelukkes at nivåforskjeller andre steder kan avvike. Kostnadsestimaten i rapportene er basert på erfaring og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne variere. I denne rapporten settes kostnadsestimat kun ved TG: 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG: 2. Boligen er oppført før gjeldende krav til uavhengig kontroll (TEK10/TEK17) trådte i kraft. Det er dermed ikke krav om dokumentasjon på uavhengig kontroll etter dagens regelverk. Bygget er likevel vurdert med hensyn til visuell tilstand, utførelse og eventuelle tegn til svikt. Dersom arbeider er utført som egeninnstans og dokumentasjon mangler, er det usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal siltasje er ikke omtalt i rapportene, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi. Befaringen ble gjennomført av takstmann alene, uten følge av eier eller representant. Dette innebærer at det foreligger begrenset med supplerende opplysninger om eiendommen. Bilder er kun illustrasjoner av representative avvik, og ikke en uttømmende oversikt.	

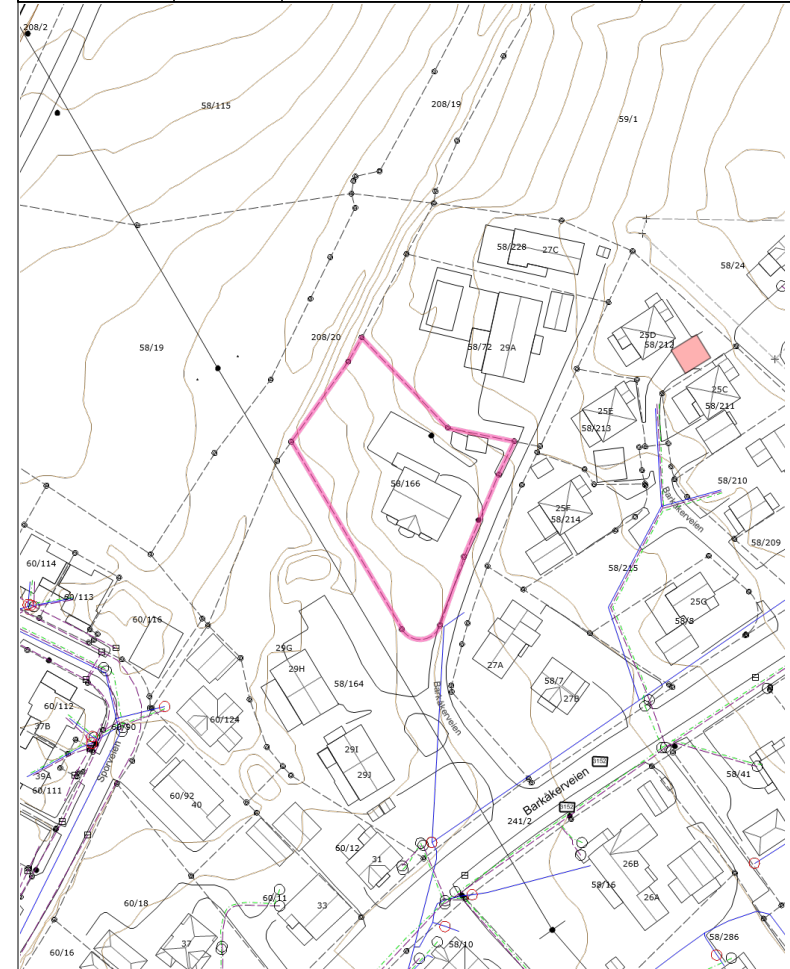




Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Matrikelnummer.	
	Kabelkanal	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Midtlinje bane	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn	
	RpFareGrense	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring	
	Planlagt bebyggelse	
	Regulert kant kjørebane	
	Formålsrekkefølge	
	Høyspenningsanlegg	
	Jord- og skogbruk	
	Gang-/sykkelveg	
	Felles avkjørsel	
	Veg	
	Høydekurve	


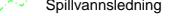






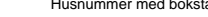



 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 58	Bnr: 166	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Barkåkerveien 29B-F 3157 BARKÅKER				
	Annen info:					



29.01.2026 15:48:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

### Tegnforklaring

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Brannventil            |  Kran                           |  Kum - annen eier        |
|  Sandfangskum           |  Sluk                           |  Overvannsledning        |
|  Spillvannsledning      |  Vannledning uten Vestfold vann |  Nøyaktig eiendomsgrense |
|  Anslått eiendomsgrense |  Nøyaktig grensepunkt           |  Anslått grensepunkt     |
|  Matrikelnummer.        |  Gatelys (belysningspunkt)      |  Mast                    |
|  Kabelkanal             |  Masteomriss                    |  Trase                   |
|  Bygningsdelelinje      |  Bygningslinje                  |  Mønelinje               |
|  Takkant                |  Takoverbyggkant                |  Taksprang               |
|  Trapp inntill bygg     |  Veranda                        |  Godkjente byggetiltak   |
|  Midtlinje bane         |  Annet vegareal avgrensning     |  Vegdekkekant            |
|  Husnummer              |  Husnummer med bokstav          |  Fylkesvegbok            |
|  Fylkesveg gatenavn .   |  Kommunalveg gatenavn .         |  Privatveg gatenavn .    |
|  Høydekurve             |  |   |

29.01.2026 15:48:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

### VEDTEKTER Barkåkerveien 29 Boligsameie

§ 1 Navn og adresse  
Sameiets navn er Barkåkerveien 29 Boligsameie, med adresse Barkåkerveien 29B, 29C, 29D, 29E og 29F.

§ 2 Formål  
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder drift, forvaltning, vedlikehold og bruk av eiendommen i samsvar med eierseksjonsloven, disse vedtektene og vedtak truffet av sameiermøtet.

§ 3 Eiendommen, seksjonene og tilleggsarealer  
Sameiet består av eierseksjoner beliggende på eiendommen Barkåkerveien 29.

Hver seksjon gir enerett til bruk av egen bruksenhet samt sameierrett til fellesarealer.

Areal på bakkenivå utenfor balkongdørene til seksjon 1, tilhører seksjon 1, og areal på bakkenivå utenfor balkongdøren til seksjon 2 tilhører seksjon 2. Disse arealene disponeres eksklusivt av de respektive seksjonene.

§ 4 Rettslig grunnlag  
For sameiet gjelder eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Ved motstrid går lovens bestemmelser foran vedtektene.

§ 5 Sameiebrøk og felleskostnader  
Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk.

§ 6 Vedlikehold  
Sameiet har ansvar for fellesarealer. Den enkelte sameier har ansvar for egen seksjon.

§ 7 Bruk av seksjonene  
Seksjonene skal benyttes til boligformål.

§ 8 Parkering  
Hver seksjon disponerer én parkeringsplass. Parkeringsplassene er fellesareal, men disponeres eksklusivt og merkes med seksjonsnummer.

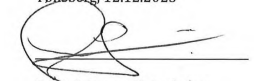
§ 9 Sameiermøte  
Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

§ 10 Styre  
Sameiet skal ha et styre valgt av sameiermøtet.

§ 11 Forsikring  
Sameiet holder bygningsmassen forsikret.

§ 12 Endring av vedtektene  
Endring av vedtekter krever to tredjedels flertall.

§ 13 Ikrafttredelse  
Vedtektene trer i kraft ved vedtak i sameiermøtet.

Tønsberg, 12.12.2025  
  
Fredrik Pysner Høienholm

Byggesak  
Saksbehandler: Britt Jorunn Næss  
Direkte telefon:  
Vår ref.: 26/8593  
Arkiv: GBNR-58/166  
Deres ref.:  
Dato: 22.01.2026

Barkåkerveien 29 As  
Korniveien 3  
3157 Barkåker

<b>Utvalg</b>	<b>Saksnummer</b>
Utvalg for plan og bygg	120/26

#### Barkåkerveien 29 B-F - 58/166 - seksjonering - vedtak

<b>Søker</b>			
Inspect Legal As	Postboks 751 Strømsø	3003	Drammen

Følgende vedtak er fattet i medhold av eierseksjonsloven etter delegert fullmakt:

#### VEDTAK:

Kommunen godkjenner oppdeling av eiendommen i 5 boligseksjoner med tilleggsareal i bygg.

#### Barkåkerveien 29 B-F - 58/166 - seksjonering - vedtak

Søknadstype : Seksjonering  
ArkivsakID. : 25/26124  
Gbnr. : 58/166  
Adresse : Barkåkerveien 29 B-F  
Bygningsnummer : 22192450  
Vedtaksnr. : DPB 120/26

#### Vurderinger:

#### Lovgrunnlaget:

Vedtaket er fattet med hjemmel i eierseksjonsloven § 13.

Tønsberg kommune  
Postboks 2410  
3104 Tønsberg

Tønsberg rådhus  
Henvendelse Servicesenteret  
Halfdan Wilhelmsens alle 1C  
3110 Tønsberg

Telefon(sentralbord): 33 40 60 00  
E-post: [postmottak@tonsberg.kommune.no](mailto:postmottak@tonsberg.kommune.no)  
Organisasjonsnummer: 921 383 681

Side 2 av 4

#### Informasjon om saken:

Hjemmelshaver søker om å dele eiendommen i 5 boligseksjoner.

Seksjonene vil ha tilleggsareal i bygning i form av frittstående bod.

Utearealene er felles.

#### Eierseksjonsloven:

Eierseksjonsloven § 7 stiller en rekke krav til eiendommen og bruksenhetene som skal seksjoneres. Disse vilkårene er oppfylt.

Eierseksjonsloven § 11 stiller krav til søknaden om seksjonering. Disse vilkårene er oppfylt.

Vilkårene for seksjonering er oppfylt.

#### Befaring:

Kommunen har ikke vært på befaring på eiendommen.

#### Adresser, seksjoner og bruksenheter:

Under følger en oversikt over med adresse og bruksenhetsnummer for de ulike seksjonene:

Bygningsnummer	Adresse	Adr. nr	Bruksenhet	Seksjon
22192450	Barkåkerveien	29 B	H0101	1
22192450	Barkåkerveien	29 C	H0201	2
22192450	Barkåkerveien	29 D	H0202	3
22192450	Barkåkerveien	29 E	H0201	4
22192450	Barkåkerveien	29 F	H0201	5

#### Konklusjon:

Søknad om seksjonering godkjennes.

Vi vil sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter til deg.

#### Gebyr:

Gebyr for behandling av begjæring om seksjonering etter Lov om eierseksjonering § 7 fremgår av kommunens gebyrregulativ. Faktura vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Britt Jorunn Næss  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

#### Kopi til

Inspect Legal As                      Postboks 751 Strømsø                      3003                      Drammen

Side 3 av 4

Byggesak  
Saksbehandler: Britt Jorunn Næss  
Direkte telefon:  
Vår ref.: 26/8593  
Arkiv: GBNR-58/166  
Deres ref.:  
Dato: 22.01.2026

#### Opplysninger om gebyr:

Saksbehandlingen vår er gebyrbelagt, uavhengig av om du får tillatelse eller avslag på søknaden. Gebyrregulativet finner du på nettsiden til kommunen.

#### Opplysninger om klagerett:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Klageskjema kan hentes her: [Klageskjema - Regjeringen.no](https://klageskjema-regjeringen.no)

Evt. klager sendes Tønsberg kommune, v/postmottaket innen 3 uker fra mottakelse av denne melding.

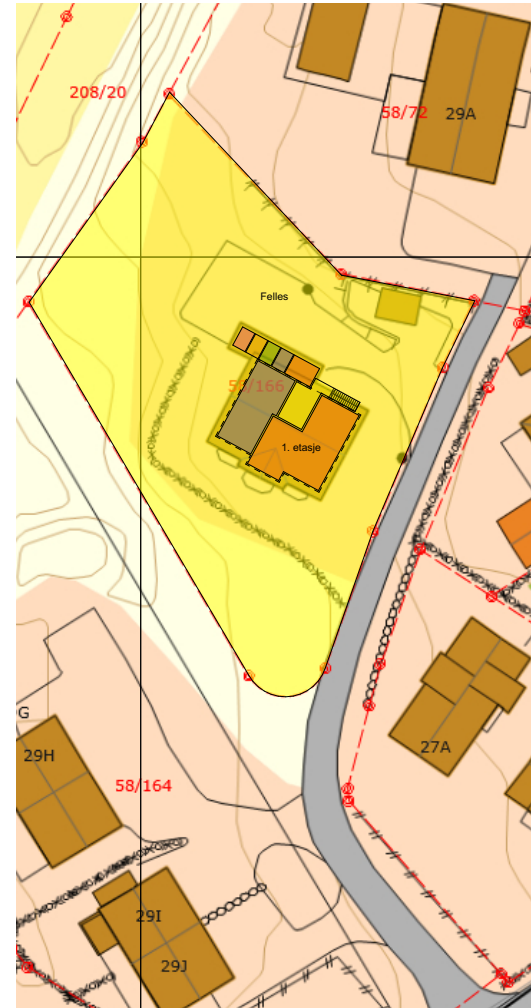
Dersom vedtaket også omfatter igangsettingstillatelse, kan tiltaket vanligvis iverksettes straks, med mindre det treffes eget vedtak om utsatt iverksetting. Igangsetting før klagefristen er ute eller evt. klage eller overprøving er avgjort, skjer for byggherrens/søkers egen økonomiske risiko. Iverksetting er avhengig av at evt. vilkår i vedtaket oppfylles. Ansvar for oppfyllelse av vilkår ligger i regelen hos søker.

Vedtaket er fattet kun i forhold til reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig, og innebærer ingen rettigheter i forhold til andre lover og bestemmelser eller private avtaler og rettsforhold.

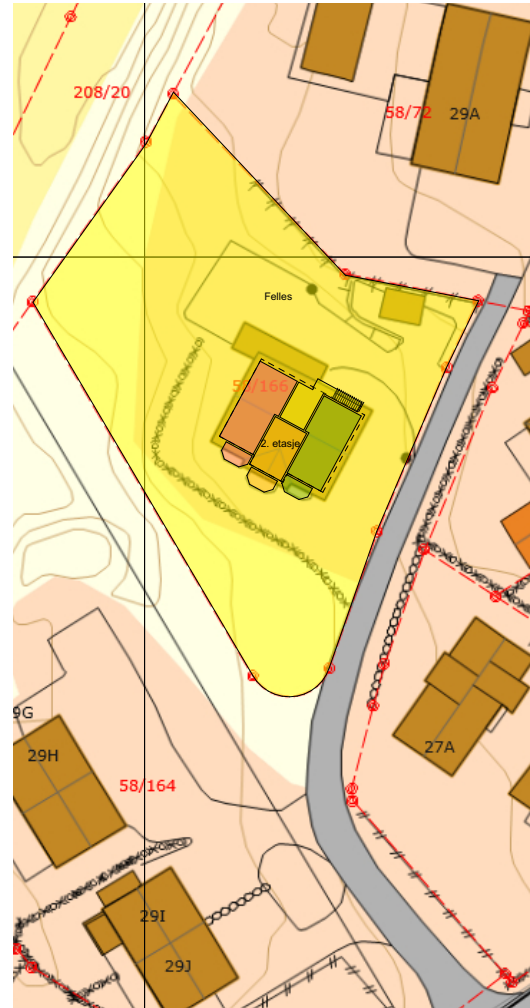
Tønsberg kommune  
Postboks 2410  
3104 Tønsberg

Tønsberg rådhus  
Henvendelse Servicesenteret  
Halfdan Wilhelmsens alle 1C  
3110 Tønsberg

Telefon(sentralbord): 33 40 60 00  
E-post: [postmottak@tonsberg.kommune.no](mailto:postmottak@tonsberg.kommune.no)  
Organisasjonsnummer: 921 383 681



Sitplan seksjonering 1:500



Sitplan seksjonering 1:500

Areal BRA og BYA			
Navn	Etasje	Løslighet	Areal
BRA+e	1. etasje	Boder	25,36
	2. etasje	Felles gang	15,05
	1. etasje	Felles gang	15,05
			<b>55,46 m<sup>2</sup></b>
BRA-i	1. etasje	H 101	75,70
	1. etasje	H 102	47,78
	2. etasje	H 201	47,78
	2. etasje	H 202	47,78
	2. etasje	H 203	26,89
			<b>245,94 m<sup>2</sup></b>
BYA	1. etasje		199,75
			<b>199,75 m<sup>2</sup></b>

<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow;"></span> Felles
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> Snr. 1
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue;"></span> Snr. 2
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen;"></span> Snr. 3
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightorange;"></span> Snr. 4
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightpurple;"></span> Snr. 5

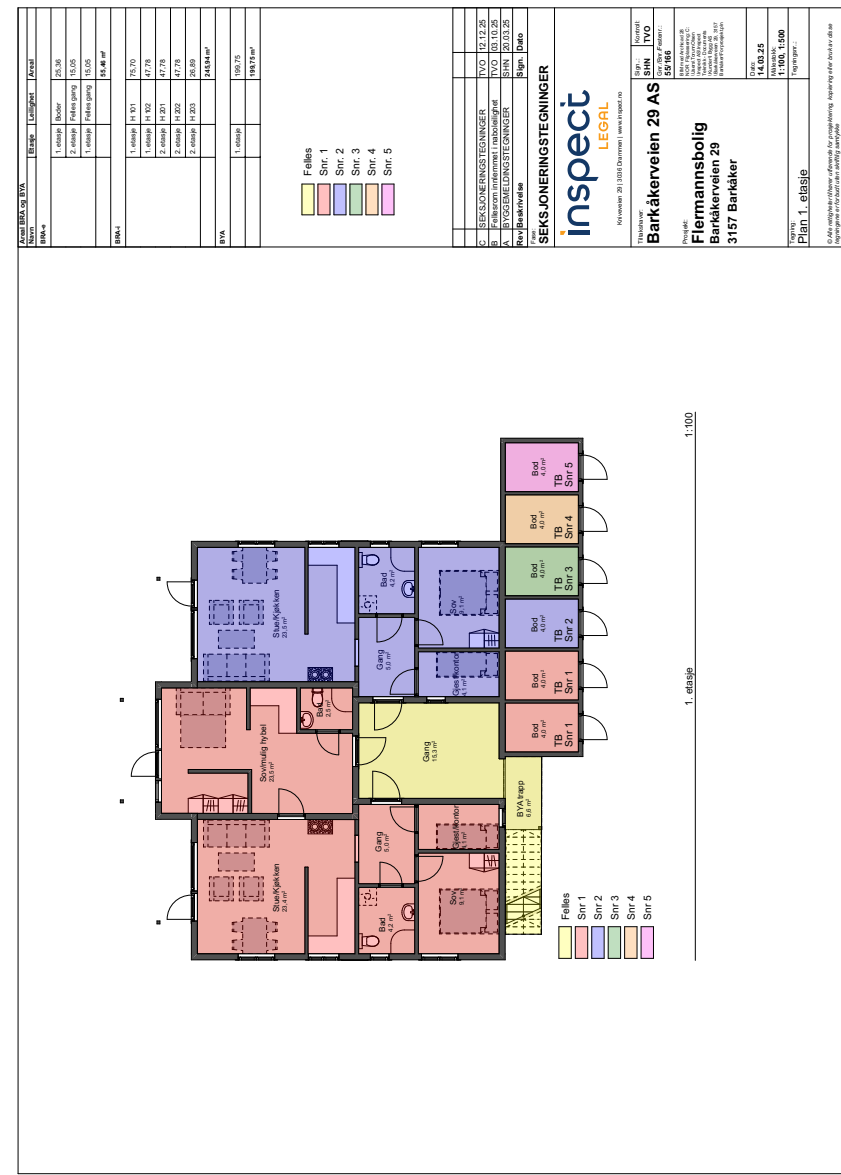
Rev	Beskrivelse	Sign.	Dato
C	SEKSJONERINGSTEGNINGER	TVO	12.12.25
B	Fellesrom innlemmet i naboeiendommen	TVO	03.10.25
A	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	SHN	20.03.25

Fase: **SEKSJONERINGSTEGNINGER**

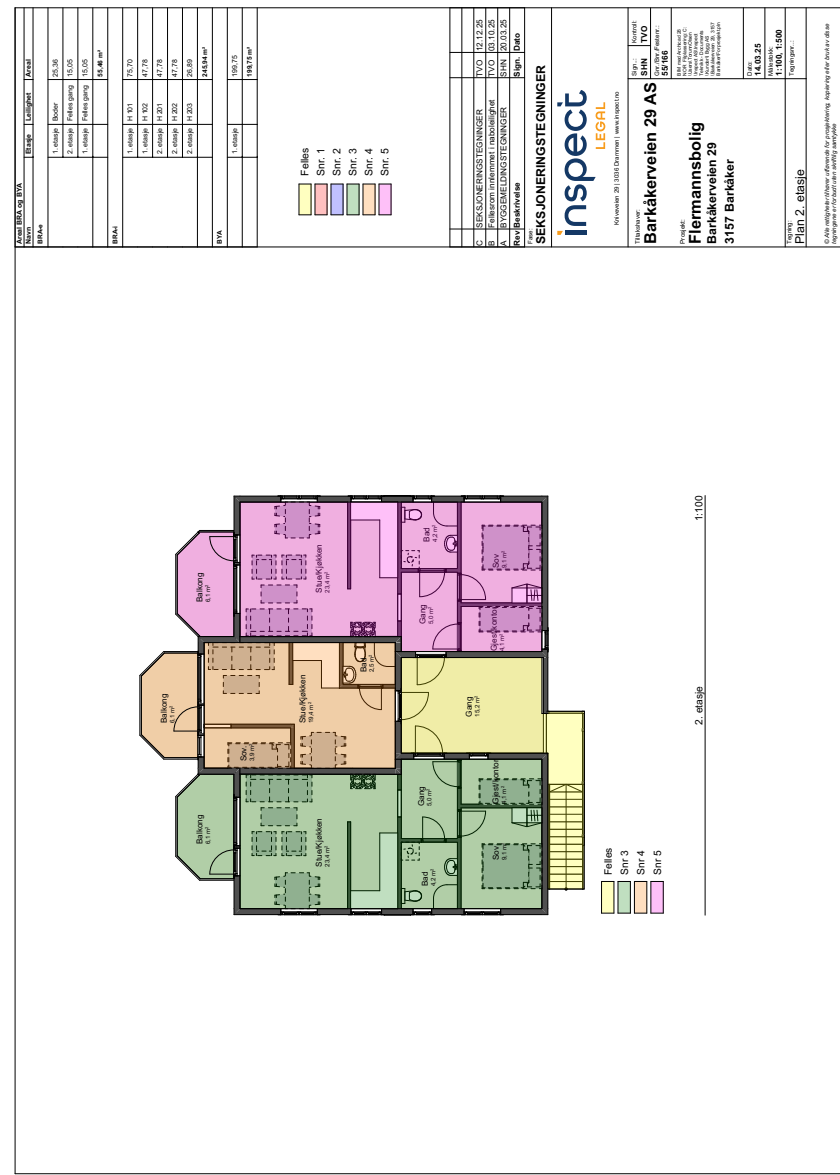
**inspect LEGAL**  
Kriveveien 29 | 3036 Drammen | www.inspect.no

Tilskriver:	Sign.:	Kontroll:
<b>Barkåkerveien 29 AS</b>	SHN	TVO
Prosjekt:	Dir./Bnr./Festnr.:	
<b>Flermannsbolig Barkåkerveien 29 3157 Barkåker</b>	55/166	
	BIM med Archicad 28	
	KORP Filingsering C	
	Utsatt Tross/Konstr	
	inspekt AS/inspekt	
	Teknikk - Documents	
	Kunder/Bilag 45	
	Barkåkerveien 29, 3157	
	Barkåker/Prosjekt.gis	
Dato:	14.03.25	
Målestokk:	1:500	
Tegning:	Tegninger...	
<b>Seksjonering</b>	D2	

© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



1. etasje 1:100



2. etasje 1:100

Åpennummer for forretning: 614894333  
Vedlegg: JA

**Melding til tinglysning**  
Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: seksjonering

**Rekvirent av tinglysning**  
Organisasjonsnr: 921383681  
Navn: TØNSBERG KOMMUNE  
Adresse: Postboks 2410, 3104, TØNSBERG

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Orignr: 934730005  
Navn: BARKÅKERVEIEN 29 AS  
Bruksnr: BARKÅKERVEIEN 29 AS  
Adresse: Korniveien 3, 3157 BARKÅKER

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**  
Knr: 3905  
Gnr: 58  
Bnr: 166

**Nye seksjoner**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusiv utareal
3905	58	166	0	1	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	58	166	0	2	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	58	166	0	3	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	58	166	0	4	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	58	166	0	5	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr.: 95536 Tinglyst: 27.01.2026  
STATENS KARTVERK

22.01.2026 10:43

Side 1 av 1

### Søknad om seksjonering

**Tinglysingsrekvirenten (kommunen)**  
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.  
Kommunens navn: Tønsberg kommune  
Kommunens adresse:   
Kontaktperson: *Bruno*

**1. Opplysninger om Innsenderen**  
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).  
Navn: Barkåerveien 29 AS  
Fødselsnr./Org.nr.: 934 758 005  
E-postadresse: fredrik@l-bygg.no  
Adresse: Korniveien 3  
Postnummer: 3157  
Poststed: Barkåker  
Telefonnummer: 932 59 473

**2. Opplysninger om eiendommen**  
Kommun.nr.: 3905  
Kommunens navn: Tønsberg kommune  
Gårdsnr.: 58  
Bruksnr.: 166  
Festnr.:   
Eierandel (oppgis som brøk): 1/1

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**  
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer): 934 758 005  
Navn: Barkåerveien 29 AS  
Eierandel (oppgis som brøk): 1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.  
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.  
Seksjonsnummer:   
Seksjonens formål:   
Samlingsbrøk (teller):   
Tilleggsareal:   
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)  
N = næringsseksjon  
SB = sameieeksjon bolig  
SN = sameieeksjon næring  
Her skrives du telleren til seksjonen. Nederst skrives du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.  
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.  
B = tilleggsareal i bygning  
G = tilleggsareal grunn (krever oppmålingsforretning)  
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato: 12.12.2025  
Innsenderens underskrift: *[Signature]*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**  
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**  
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:  
a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet  
b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel  
c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget  
d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen  
e)  seksjoneringen omfatter bare én grunnleilighet, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret  
f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til  
g)  rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg  
h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal  
i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**  
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:  
 Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller  
 boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en sameieeksjon bolig

Dato: 12.12.2025  
Innsenderens underskrift: *[Signature]*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensning, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvissjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**  
 Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg, 12.12.2025	<i>[Signature]</i>	Fredrik Pryser Høienholm
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshaverens underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunensnr.: 3905	Kommunens navn: Tønsberg	Gårdsnr.: 58	Bruksnr.: 166	Festnr.:
Dato: 22/01-26	Underskrift: <i>[Signature]</i>	Stempel: 		

Dato: 12.12.2025  
Innsenderens underskrift: *[Signature]*

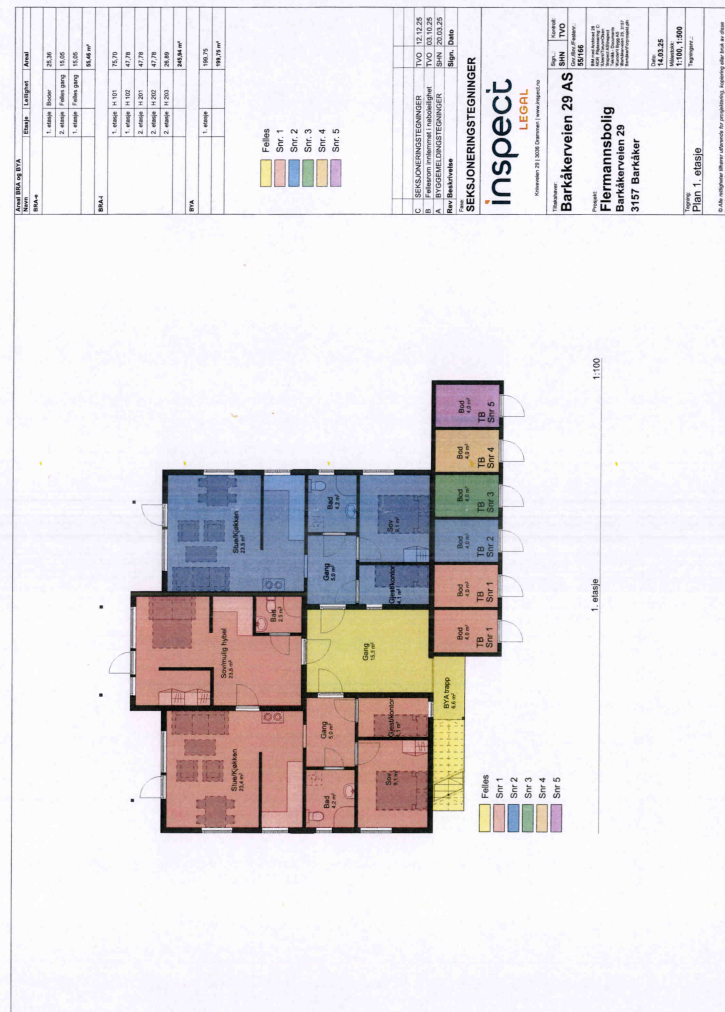
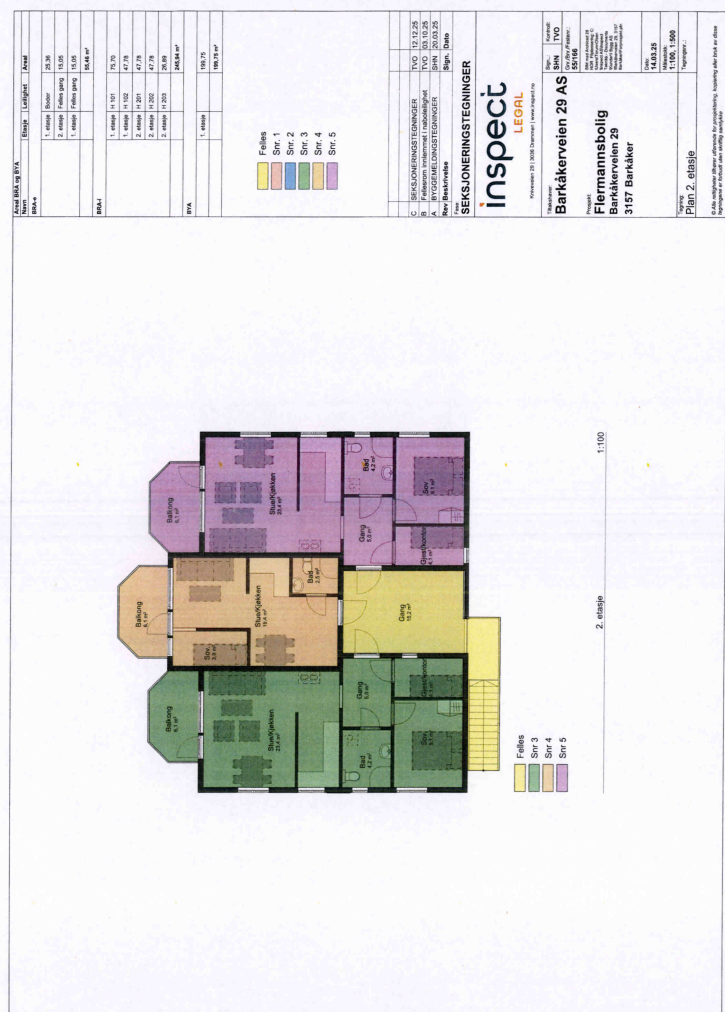
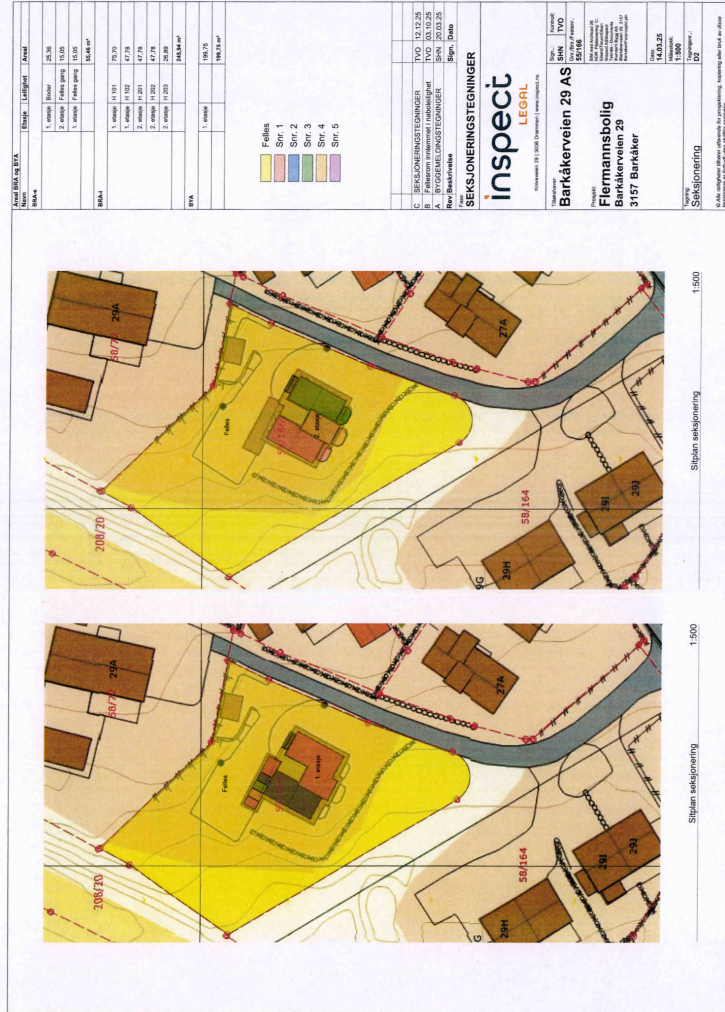
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**  
Eiendommen søkes oppdelt i eienseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer			Seksjonsformål			Samsideareal (teller)			Tilleggsareal					
Snr	Formål	Brak (teller)	Snr	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal
61			85			109			133				157	
62			86			110			134				158	
63			87			111			135				159	
64			88			112			136				160	
65			89			113			137				161	
66			90			114			138				162	
67			91			115			139				163	
68			92			116			140				164	
69			93			117			141				165	
70			94			118			142				166	
71			95			119			143				167	
72			96			120			144				168	
73			97			121			145				169	
74			98			122			146				170	
75			99			123			147				171	
76			100			124			148				172	
77			101			125			149				173	
78			102			126			150				174	
79			103			127			151				175	
80			104			128			152				176	
81			105			129			153				177	
82			106			130			154				178	
83			107			131			155				179	
84			108			132			156				180	
Sum tellere			Nevner											

Dato 12.12.2025  
Innsenderens underskrift







## 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 avhendning 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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKS-VIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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.

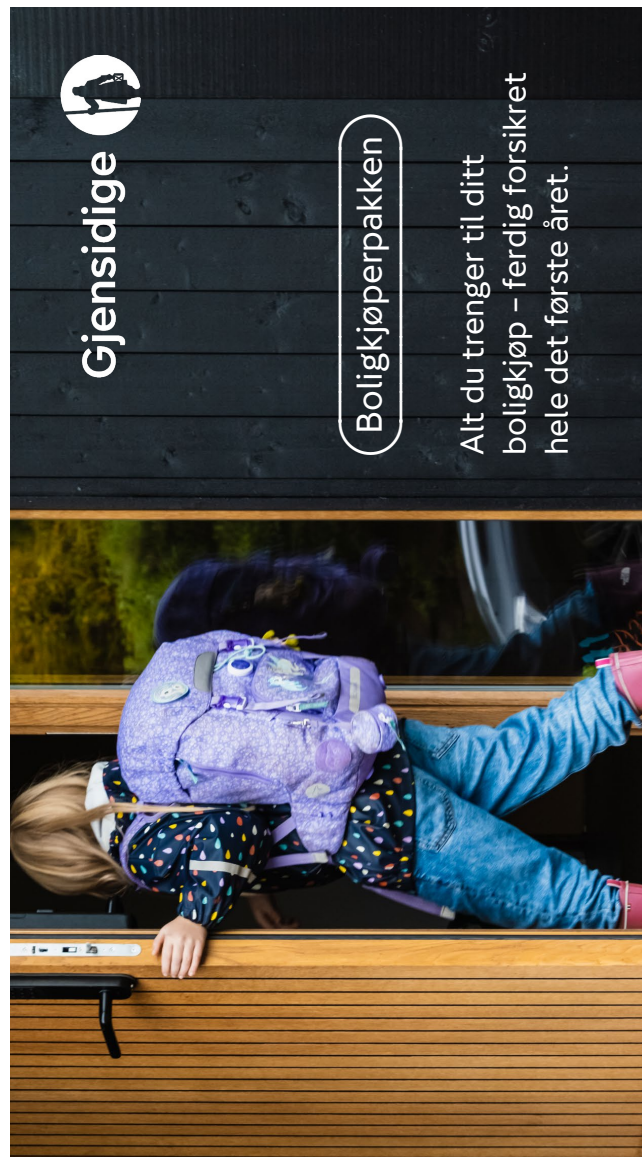
19. BRANNSTIGE, BRANN-TAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet 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 byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet 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 byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring 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 [boligkjopperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjopperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://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 Eiendomsmeglerforbund 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 forbrukerkjøpere. 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.

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



#### 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 bygningskyndiges 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 salgsopp-gaven 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 bygningskyndige – 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 boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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 må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsopp-gaven 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.

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

Noen bygningsdeler 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 bygnings-sakkyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.**

#### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEFno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel 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 Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

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

#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

## Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

**Adresse:** GNR undefined, BNR undefined i undefined 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 11.02.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)