

Lyngveien 5

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Lyngveien 5

20

Beliggenhet

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter

Lyngveien 5

| | |
|---------------|---------------------|
| Prisantydning | 2 690 000 |
| Omkostninger | 78 290 |
| Totalpris | 2 768 290 |
| Bruksareal | 79,0 m ² |
| BRA-I | 54,0 m ² |
| BRA-E | 22,0 m ² |
| TBA | 26,0 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |
| Eiendomstype | Leilighet |
| Eierform | Eierleilighet |
| Tomteareal | 842 m ² |
| Byggeår | 1939 |

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

Lyngveien 5

Velkommen til Lyngveien 5, en meget tiltalende og fin leilighet - som passer ypperlig som førstegangskjøp og utleiebolig!

Leiligheten har en sydvendt og fin beliggenhet på attraktive Presterød, med kort vei til det meste! Det er fin sykkelavstand til sentrum, og i nærområdet finner du også flotte tur- og rekreasjonsområder. På Tolvsrød finner du diverse butikker og det samme gjør du også på Olsrød Park, som i tillegg også har treningssenter og badeland. Nyoppførte Kilen Handelspark har et bredt utvalg av butikker.

Leiligheten har en fin planløsning, som gir en god romfølelse og i stuen er det store vinduer som slipper inn godt med sol- og dagslys. Leiligheten er pusset opp de senere år, og fremstår som delikat og tiltalende. Fra stuen er det utgang til en stor hjørneterrasse hvor solen kan nytes gjennom hele dagen. Godt med bodplass i kjeller og loft. Biloppstillingsplass på egen tomt. Vel møtt!!















Beliggenhet

Eiendommen ligger i Presterødåsen, et svært attraktivt og populært villastrøk, ca. 2,5 km fra Tønsberg sentrum. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nabolaget ligger populære Kilden kino og Kilen næringspark med flere kjente aktører. Kort vei til forretningssenteret Olsrød Park med bl.a. kafé, lege-/helsesenter, Rema 1000, Level treningssenter med basseng, klesforretning og apotek. Det er også kort vei til den flotte Menybutikken på Tolvsrød og Tolvsrødsenteret med ytterligere forretninger og servicetilbud.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder, ideelt for den som prissetter løping eller gåturer i skog og mark. Kort vei til sjøen og fine bademuligheter på blant annet Klopp, Karlsvika og Ringshaugstranda. Sistnevnte med nydelig sandstrand, steinmolo, badetrapp og stor gresslette som innbyr til soling. I nærliggende områder ligger det flere idrettsanlegg og et allsidig tilbud av idrettsfasiliteter. Det er kort vei til Flint idrettsanlegg, Slagenhallen mm. Gode bussforbindelser og sykkel- og gangvei til Tønsberg sentrum og jernbanestasjonen. Kort og trygg skolevei til ny barneskole på Sandåsen og flere barnehager.

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 av båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Oseberghaugen og Haugar kunstmuseum med norsk samtidskunst anbefales. Ellers byr Slottsfjellet i Tønsberg på musikkfestival, attraktive kulturminner, fine turområder og en vidstrakt utsikt.

Velkommen!

Lyngveien 5

Nabolaget Presterrød/Sande - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**



Offentlig transport

| | |
|--|-------------------|
| 🚶 Åsenveien Linje 118 | 3 min ⚡ 0.2 km |
| 🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11 | 7 min ⚡ 3.2 km |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp | 24 min ⚡ |

Skoler

| | |
|---|--------------------|
| Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser | 11 min ⚡ 0.9 km |
| Eilihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser | 11 min ⚡ 1 km |
| Presterrød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser | 15 min ⚡ 1.3 km |
| Presterrød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser | 20 min ⚡ 1.8 km |
| Færder videregående skole 750 elever | 7 min ⚡ 3.6 km |
| Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser | 8 min ⚡ 3.5 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|----------------------------------|---------|
| 🚗 Gjermundsen Auto avd. Tønsberg | 6 min ⚡ |
| 🚗 Kople Kilden Tønsberg | 7 min ⚡ |



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

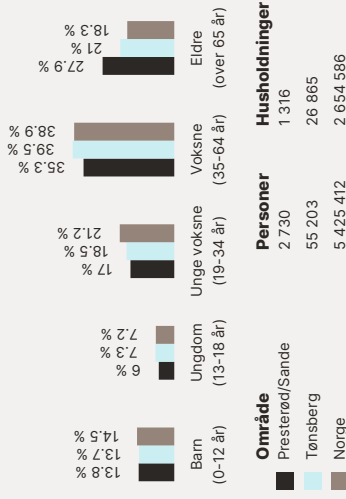


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Presterrød/Sande | 2 730 | 1 316 |
| Tønsberg | 55 203 | 26 865 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|--------------------|
| Presterrød barnehage (1-5 år) 47 barn | 3 min ⚡ 0.2 km |
| Sandeåsen barnehage (0-5 år) 166 barn | 11 min ⚡ 1 km |
| Slagen barnehage (1-6 år) 139 barn | 14 min ⚡ 1.2 km |

Dagligvare

| | |
|--|-------------------|
| Coop Extra Kilen | 7 min ⚡ |
| Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord | 8 min ⚡ 0.7 km |

Lyngveien 5

Nabolaget Presterrød/Sande - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**



Offentlig transport

| | |
|--|-------------------|
| 🚶 Åsenveien Linje 118 | 3 min ⚡ 0.2 km |
| 🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11 | 7 min ⚡ 3.2 km |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp | 24 min ⚡ |

Skoler

| | |
|---|--------------------|
| Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser | 11 min ⚡ 0.9 km |
| Eilihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser | 11 min ⚡ 1 km |
| Presterrød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser | 15 min ⚡ 1.3 km |
| Presterrød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser | 20 min ⚡ 1.8 km |
| Færder videregående skole 750 elever | 7 min ⚡ 3.6 km |
| Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser | 8 min ⚡ 3.5 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|----------------------------------|---------|
| 🚗 Gjermundsen Auto avd. Tønsberg | 6 min ⚡ |
| 🚗 Kople Kilden Tønsberg | 7 min ⚡ |



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Gateparkering

Lett 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

| | |
|--|-------------------|
| 🏆 Grevinneveien Presterrødåsen B... Ballspill | 4 min ⚡ 0.4 km |
| 🏆 Ballbinge Sandeåsen Skole Aktivitetshall, ballspill | 11 min ⚡ 1 km |
| 🏆 SPREK Fritid Tønsberg | 3 min ⚡ |
| 🏆 Level treningssenter | 9 min ⚡ |

Boligmasse



«Nærheten til sentrum og samtidig ikke altfor urbant. Hus med store usjenerete tomter, lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

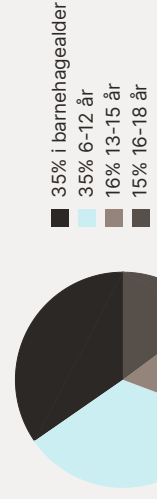


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

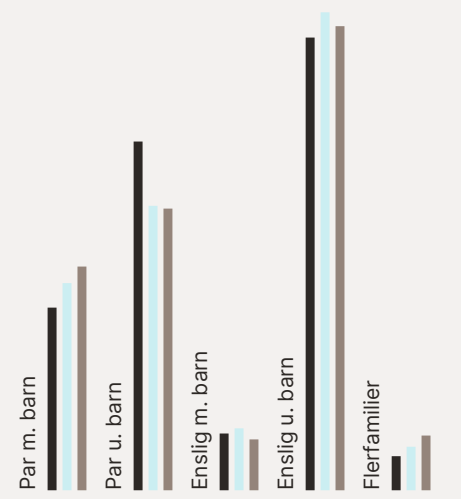
Varer/Tjenester

| | |
|-----------------------|---------|
| 📦 Olsrød senter | 9 min ⚡ |
| 📦 Boots apotek Olsrød | 8 min ⚡ |

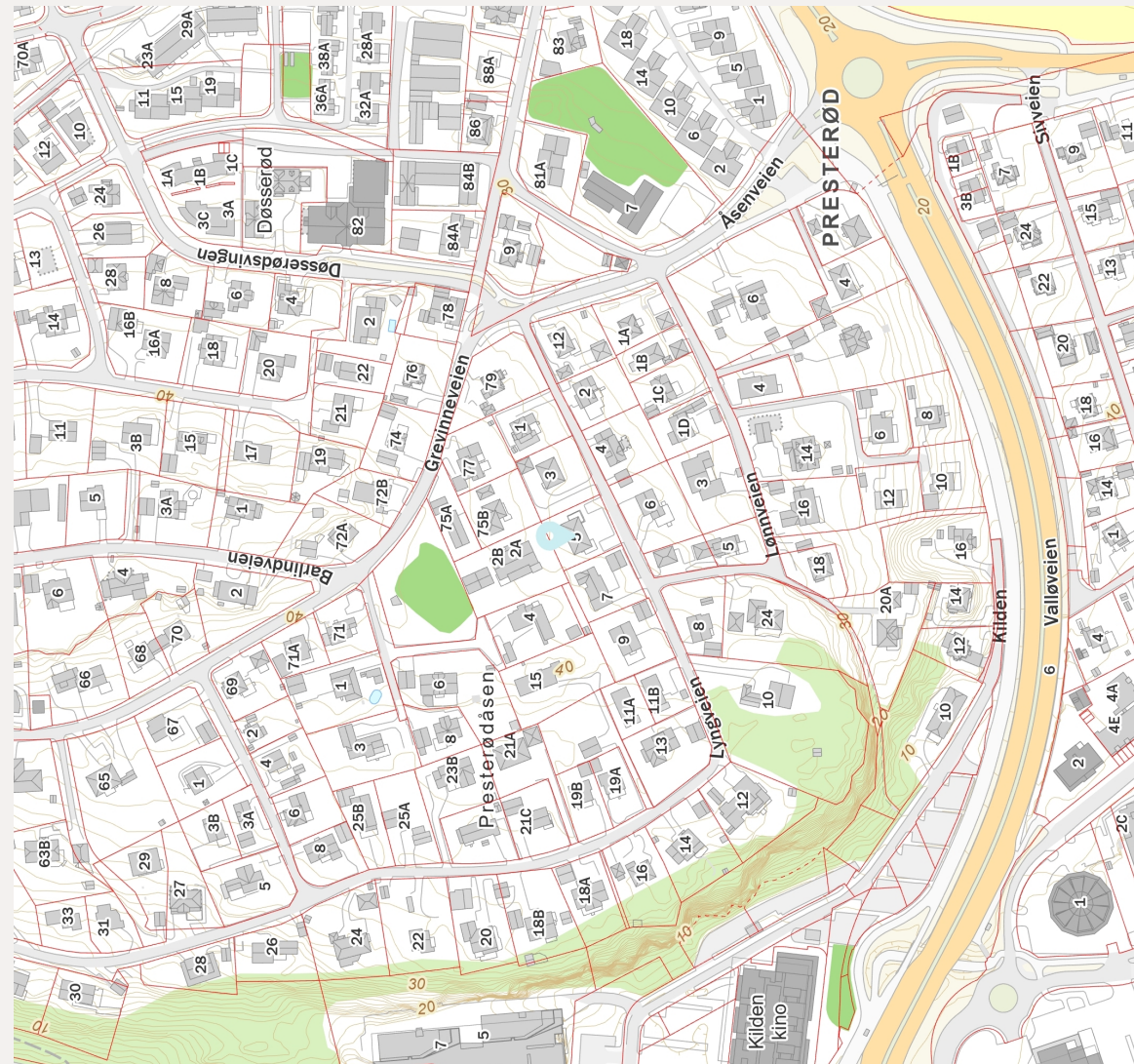
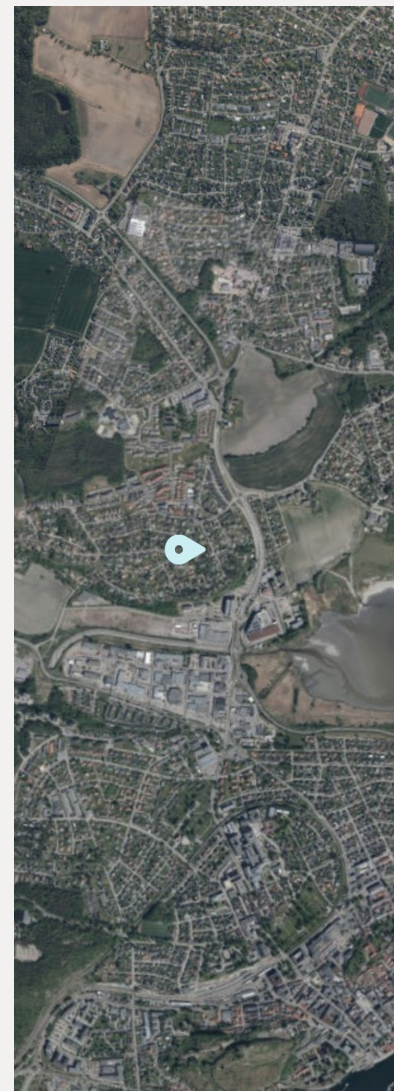
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



| Sivilstatus | Norge |
|---------------|-------|
| Gift | 36% |
| Ikke gift | 45% |
| Separert | 12% |
| Enke/Enkemann | 6% |



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

Leiligheten ligger i 1. etg. og inneholder foruten felles trappegang: Entré/gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken med spiseplass, bad og soverom.

I tillegg tilhører det 1 bod i kjeller og 1 romslig loftsbod.
Det er også felles vaskerom i kjeller.
Parkeringsplass

BRA 79,0 m²

BRA-I 54,0 m²

BRA-E 22,0 m²

TBA 26,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 79,0 m²

- BRA-i: 54,0 m²
- BRA-e: 22,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 26,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 54 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall, stue, kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 22 m². Følgende er oppgitt som BRA-e:

Bod på loft og i kjeller.

TBA: 26 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 21.04.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Én utvendig parkeringsplass.

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

Byggemåte

Boligen er opprinnelig oppført i 1939 og seksjonert i 1988. Leiligheten er en del av en 4-mannsbolig organisert som et sameie, og er beliggende i 1. etasje. Leiligheten disponerer bod i kjeller og på loft, og sameiet disponerer felles vaskekjeller. Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder, utførelse og bruk. Det er gjennomført enkelte moderniseringer i tidligere periode, herunder overflateoppgradering av bad med microsement i 2020 og oppgradering av tekniske installasjoner. Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad 2, blant annet knyttet til våtrom, vinduer og tekniske installasjoner som følge av alder, utførelse og manglende dokumentasjon. Badet har moderne overflater fra 2020, men medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og tettesjikt. Utvendige bygningsdeler viser normal slitasje og behov for vedlikehold og utskiftning på sikt. Det er også registrert et sikkerhetsavvik ved utvendig trapp som mangler rekkverk. Samlet sett fremstår boligen som funksjonell, men med behov for jevnlig vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, i tråd med byggets alder og standard.

Utvendig

Bygningen har utvendige bygningsdeler med vinduer og dører i malt tre, samt terrasse med bærende konstruksjon i impregnert tre og dekke av terrassebord. Det er etablert utvendig trapp til terrassen.

Innvendig

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat, med microsement på bad. Vegger er kledd med veggplater og panel, og himlinger er utført med himlingsplater. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag. Boligen har pipe med tilhørende ildsted. Innvendige dører er utført i malt treverk.

Våtrom

Badet er modernisert og har microsement som overflate på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og servantskap med nedfelt vask. Det er installert elektrisk styrt avtrekksvifte.

Kjøkken

Kjøkkenet har slette malte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Ventilator er tilkoblet avtrekk ført gjennom yttervegg. Det er installert vannstoppersystem.

Tekniske installasjoner

Vanninstallasjonen består av kobberør. Avløpssystemet består av plastrør. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer, samt mekanisk avtrekk på bad. Varmtvannsbereder er installert i 2022. Elektrisk anlegg er skjult og fordelt via sikringsskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper: Trappa mangler rekkverk, på bakgrunn av avviket settes TG3.

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

- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Installert Water guard kjøkken. Utført i 2023 av faglært ved CC Rørservice.
- Rens av sluk baderom. Etterisolere rør kjeller. Utført i 2025 av faglært ved CC Rørservice.
- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe: Forrige eier utbedret. Finnes dokumentasjon hos branntilsyn myndighet. Var noe for nærme brannmur i leiligheten som ble utbedret.
- Er det utført radonmåling: Ja. Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene: 02.02.25-06.04.25 - 68 bq/m3 soverom, 30 bq/m3 stue. Verdier innenfor.

Selger opplyser videre om følgende:

- Sameiet sparer til utbedring av pipeløp.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 27.04.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 842,00 kvm.

Andel av felles tomt som er opparbeidet med plen og hekk som skjermer tomten, samt hellelagt gangsti/vei og gruset biloppstillingsplasser. Denne leiligheten har en flott hjørneterrasse hvor du kan nyte solen og hyggelig lag.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Boligen er opprinnelig oppført i 1939. Det foreligger tegninger fra 1988, som antas å være utarbeidet i forbindelse med seksjonering av boligen. Det foreligger ikke komplette opprinnelige tegninger, og dette medfører usikkerhet knyttet til boligens opprinnelige utførelse og eventuelle senere endringer.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Ingen dokumentasjon fra bolig ble bygget i arkiv - hverken byggeår, tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest
- Garasje fra 1972, 1979, 1986
- Terrasser og balkonger fra 1992
- Bygge om loftsbod til soverom i 1995
- Tilbygg 4-mannsbolig i 1995 og 2001

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad og peisovn i stue.

Energikarakter: G

Energiforbruk foregående år var 8 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 15.04.202. Siste feiebesøk ble utført 06.10.2022. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget under dette tilsynet.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 690 000,-

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

67 250,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

2 768 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader

Kr. 1 000,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Felles bygningsforsikring og andre driftskostnader.

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

Kommunale avgifter

Kr. 18 758,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

Internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 1 250,- pr. mnd. Alarm og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 639 138,00. Sekundær formuesverdi kr. 2 556 551,00. Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Sameiet

Lyngveien 5, Orgnr: 937 149 360
Forretningsfører: Frida Vardehaug Pettersen
Styreleder i sameiet er Frida Vardehaug Pettersen

Sameiet består av 4 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/4.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i lf forsikring med politenr. SP0000584763.

Regnskap

Sameiets økonomi pr. 23.04.2026 er kr. 57 508,-.

Vedtakter og husordensregler

Sameiets husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til sameiets husordensregler skal plenklipping og trappevask utføres etter oppsatte lister.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om vannrett, tinglyst 05.05.1939, dagboknr. 1255, gjelder: Overført fra GBNR. 151/147. Eldre bestemmelse om rett til kjøp av vann fra grunneiers vannverk.

Seksjonering, tinglyst 30.11.1988, dagboknr. 18016.

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

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

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Oppvaskmaskin på kjøkken og vaskemaskin.

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering.

Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 betalingsstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Siv Kittelsen Biebel.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Lyngveien 5. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 151, bnr. 147, snr. 1 i Tønsberg. Sameiebrøk: 1/4.

Vårt oppdragsnummer er 28260131.

Megler og meglers vederlag

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

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

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

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

Dato

08.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Lyngveien 5, 3118 TØNSBERG

13. Apr 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Eiendomsnummer |
|-------------|-------------|----------------|
| Lyngveien 5 | Lyngveien 5 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

IF Skadeforsikring Nuf-53, SP0000584763

Informasjon om selger

Selger

Biebel, Siv Kittelsen

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjempe 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.

Våtrom

Side 1



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert Water guard kjøkken

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
CC reservede

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.2.2 Årstall
2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rens av sluk badrom. Etterisolere tae kjeller

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
CC reservede

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

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

Kjeller

Side 2

5 Har selskiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Opplevelse av fukt i felles vaskerom, satt inn fuktavtrekk i felles kjeller

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

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

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

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskverv eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
 2025
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Eterisolering rør kjeller.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 CC rørservice.

Side 3

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på settingskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Førrige eier utbedret. Finnes dokumentasjon hos branntilsyn myndighet.
 Var noe for nærmere beammur i leiligheten som ble utbedret.

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til selskiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i selskiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

Planer og godkjenninger

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

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

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

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
 02.02.25-06.04.25
 68 bq/m3 soverom
 30 bq/m3 stue
 Verdtet innenfor

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

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

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

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13885686

Side 5

Egenerklærings skjema

Name: **Siv Kittelsen Biebel** Date: **2026-04-13**

Identification:
 Siv Kittelsen Biebel



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lyngveien 5, 3118 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 151, bnr. 147, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-I: 54 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 Rapportdato: 27.04.2026 Oppdragsnr.: 21239-1037 Referansenummer: FV1792

Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Solheim



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



Norsk takst

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



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

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

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

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

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

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggeplan.

Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

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



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim

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



Oppdragsnr.: 21239-1037

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 2 av 19

Lyngveien 5, 3118 TØNSBERG
Gnr 151 - Bnr 147
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



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 vegg og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstyk.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21239-1037

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 3 av 19

Lyngveien 5, 3118 TØNSBERG
Gnr 151 - Bnr 147
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfarings tall, 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.: 21239-1037

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 4 av 19



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1939 og seksjonert i 1988. Leiligheten er en del av en 4-mannsbolig organisert som et sameie, og er beliggende i 1. etasje. Leiligheten disponerer bod i kjeller og på loft, og sameiet disponerer felles vaskekjeller. Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder, utførelse og bruk. Det er gjennomført enkelte moderniseringer i tidligere periode, herunder overflateoppgradering av bad med microsement i 2020 og oppgradering av tekniske installasjoner. Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad 2, blant annet knyttet til våtrom, vinduer og tekniske installasjoner som følge av alder, utførelse og manglende dokumentasjon. Badet har moderne overflater fra 2020, men medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og tettesjikt. Utvendige bygningsdeler viser normal slitasje og behov for vedlikehold og utskifting på sikt. Det er også registrert et sikkerhetsavvik ved utvendig trapp som mangler rekkverk. Samlet sett fremstår boligen som funksjonell, men med behov for jevnlig vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, i tråd med byggets alder og standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygningen har utvendige bygningsdeler med vinduer og dører i malt tre, samt terrasse med bærende konstruksjon i impregneret tre og dekke av terrassebord. Det er etablert utvendig trapp til terrassen.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat, med microsement på bad. Vegger er kledd med veggplater og panel, og himlinger er utført med himlingsplater. Etasjekillere er utført i trebjelkelag. Boligen har pipe med tilhørende ildsted. Innvendige dører er utført i malt treverk.

VÅTROM [Gå til side](#)
Badet er modernisert og har microsement som overflate på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og servantskap med nedfelt vask. Det er installert elektrisk styrt avtrekksvifte.

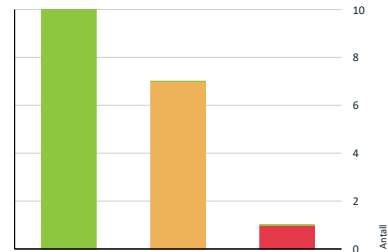
KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har slette malte fronter og laminat benkeplate, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Ventilator er tilkoblet avtrekk ført gjennom yttervegg. Det er installert vannstoppersystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vanninstallasjonen består av kobberrør. Avløpssystemet består av plastrør. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og vinduer, samt



Sammendrag av boligens tilstand

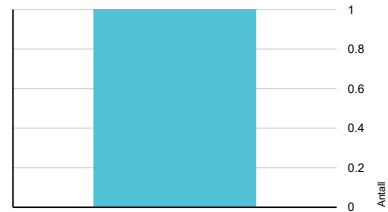
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
I eierseksjonssameier har seksjonseier vedlikeholdsansvar for egen bruksenhet, mens sameiet har vedlikeholdsansvar for bygningens felles konstruksjoner, utvendige bygningsdeler og felles installasjoner. Ansvarsfordelingen kan være nærmere regulert i sameiets vedtekter. Bygget bærer preg av alder og behov for vedlikehold.

| Tilbygg / modernisering | | |
|-------------------------|---------------|---------------------------------|
| 2023 | Modernisering | Vannstoppersystem installert |
| 2022 | Modernisering | Installert ny varmtvannsbereder |
| 2020 | Modernisering | Modernisering bad |
| 2009 | Modernisering | Bytte kjøkken |
| 2009 | Modernisering | Oppgradering elektrisk anlegg |

UTVENDIG

1 to 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Det store vinduet i stua er fra 2013 i malt tre og 2-lags glass.

Årstall: 1985 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fremstår med alder og normal slitasje. Det er registrert værslitasje samt begynnende svekkelser i overflater og tettinger. Eldre vinduer har redusert isolasjonsevne og økt risiko for luftlekkasjer og fuktpåvirkning. Forholdet vurderes som et avvik med tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold, som maling og utskifting av tetningslister. Basert på alder og tilstand må det regnes utskifting på sikt.



1 to 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har en innvendig entrédør av treverk og et laminat dørblad i malt utførelse. Malt balkongdør av tre med brystning og 2-lags glass.

Årstall: 1985 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har synlig alder og normal bruksslitasje. Det er registrert slitasje på overflater og behov for justeringer. Balkongdøren har redusert tetting og funksjon. Forholdet vurderes som et avvik med tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendige justeringer og overflatebehandling for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetting.



1 to 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Terrasse er oppført med bærende konstruksjon i impregneret trevirke. Dekte består av terrassebord, og rekkverk er utført i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebordene viser tegn til alder og normal slitasje. Det er registrert værpåvirkning, slitasje i overflater og begynnende sprekkdannelser. Eldre terrassebord har redusert levetid, og det må påregnes vedlikehold og utskifting på sikt. Forholdet vurderes som et avvik med tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av terrassebord med synlig slitasje og sprekkdannelser for å opprettholde funksjon og sikker bruk.

1 TO 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til terrassen mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappa mangler rekkverk, på bakgrunn av avviket settes TG3.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres rekkverk på trappen for å ivareta sikker bruk. Sjøblømessig kostnadsanslag for enkelt rekkverk i impregneret tre er under kr 20 000.

Kostnadsestimert: Under 20 000

INNENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater er hovedsakelig utført med laminat. Vegger er kledt med en kombinasjon av veggplater og panel. Himlinger er utført med himlingsplater i alle rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere av trebjelkelag. Overflater består av microsement på bad og laminat på øvrige flater. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og er vurdert basert på overliggende forhold og tilgjengelige observasjoner.

1 TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ildsted tilknyttet mursteinspipe fra byggeår.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført med malte trekarm-er og slette, malte dørblander.

Dørene fremstår med normal alders- og brukslitasje i form av mindre merker og overflateslitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er modernisert i senere tid, basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Badet er utført med microsement som overflate på gulv og vegger.

1 ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er behandlet med microsement og himlingsplater i taket.

1 ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er overflatebehandlet med microsement.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Microsement vurderes som en overflatebehandling, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt. Det er registrert fall mot sluk i våtrommet, og vann ledes i hovedsak mot sluk som forutsatt.

Det er imidlertid målt lokale ujevnheter i gulvet med partier med svakt fall/motfall.

Dette kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk i alle områder. Forholdet vurderes som et avvik, og det gis tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt for microsementoverflaten, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen. Ujevnheter i gulvet kan vurderes utbedret ved fremtidig oppgradering, for å bedre fallforholdene mot sluk.

1 ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utført med microsement på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

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



Tilstandsrapport

Microsement vurderes som en overflatebehandling.

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at det foreligger eksisterende membran/tettesjikt under overflaten. Dette er ikke dokumentert eller verifisert ved befaring.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og tettesjikt, og det gis tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av badet, spesielt med hensyn til sluk og membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og oppbygging.



1 ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr som toalett, dusjkabinett og servantskap med nedfelt vask. Ifølge tidligere salgsoppgave så ble sanitærutstyr og innredning byttet ut ved oppgradering av badet i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

Viften var ny i 2020 i forbindelse med modernisering av badet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har slette malte fronter, laminat benkeplater, stekovn, induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap. Ifølge tidligere salgsoppgave så ble kjøkkenet byttet ut i 2009. Kjøkkenet fikk installert vannstoppersystem under benken i 2023.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk ført gjennom yttervegg.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonen består av eldre kobberrør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vanninstallasjonen består av eldre kobberrør uten moderne lekkasjesikring, og det er usikker restlevetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. På bakgrunn av dette vurderes tilstandsgrad 2 som riktig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anlegget fungerer ved befaringstidspunktet, men har nådd en alder hvor oppfølging og på sikt utskifting må påregnes.

1 TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:



Tilstandsrapport

Avløpsrør er av eldre dato og vurderes å være ca. 30–35 år gamle. Rørene fremstår uten synlige tegn til lekkasje, men har oppnådd en alder hvor det må forventes økt risiko for slitasje og redusert restlevetid. På bakgrunn av alder og forventet slitasje gis tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig tilsyn. Basert på alder må det forventes behov for utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på ventiler i yttervegger og lufting via vinduer.

På badet er det installert elektrisk styrt avtrekksvifte.

1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en 200 liters bereder som ble installert i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Løsligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg. Det elektriske anlegget er fordelt via sikringskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Det er etablert elektriske punkter i henhold til normal standard for bolig.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ifølge tidligere salgsoppgave så ble det utført større

oppgraderinger av det elektriske anlegget i 2009.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger dokumentasjon på det elektriske arbeidet som ble gjort ved fornying av badet i 2020.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Inntak og sikringskap

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

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

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

Generell kommentar

Det ble utført El-kontroll av boligen i 2023, uten påviste avvik.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger ikke i ras- eller skredutsatt område ifølge tilgjengelige farekart fra NVE. Det ble utført radonmålinger i 2025, og verdiene ble ansett som normale.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke monteret rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. På bakgrunn av registrerte avvik gis det tilstandsgrad 2.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Rekkverkhøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

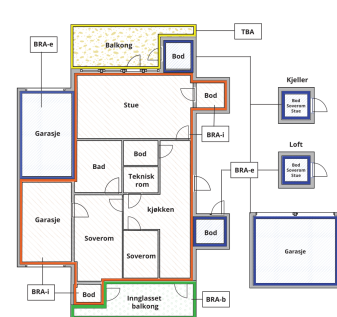
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Aralet innenfor boenhete(n)e |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Aralet av alle rom utenfor boenhete(n)e og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Aralet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)e |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Aralet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)e |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. |

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeglasse i felles garasjebillegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner 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 etter kravene i byggeteknik forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Loft | | 6 | | 6 | | 18 | 24 |
| 1 Etasje | 54 | | | 54 | 26 | | 54 |
| Kjeller | | 16 | | 16 | | | 16 |
| SUM | 54 | 22 | | | 26 | 18 | 94 |
| SUM BRA | 76 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | | Bod | |
| 1 Etasje | Hall, stue, kjøkken, soverom, bad | | |
| Kjeller | | Bod | |

Kommentar

Bod loft - 6,4 M2 BRA-e, 18,3 M2 ALH.

Leilighet - 53,9 M2 BRA-i

Terrasse - 25,8 M2 TBA

Bod kjeller - 15,6 m2 BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Boligen er opprinnelig oppført i 1939.

Det foreligger tegninger fra 1988, som antas å være utarbeidet i forbindelse med seksjonering av boligen.

Det foreligger ikke komplette opprinnelige tegninger, og dette medfører usikkerhet knyttet til boligens opprinnelige utførelse og eventuelle senere endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Rørlegger byttet bereder i 2022.

Det ble i 2023 utført arbeider av rørlegger som å utbedre tett avløp, festet rør fra sluk og isolert kobberrør.

Vannstoppersystem ble installert i 2023.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 21.4.2026 | Kenneth Solheim | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3905 TØNSBERG | 151 | 147 | | 1 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse
Lyngveien 5

Hjemmelshaver
Biebel Siv Kittelsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Presterød i Tønsberg. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger og tomannsboliger. Det er kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og offentlig kommunikasjon. Området har gode sol- og lysforhold samt nærhet til rekreasjonsområder og turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |



Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 27.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 21239-1037

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 18 av 19



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FV1792>



KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

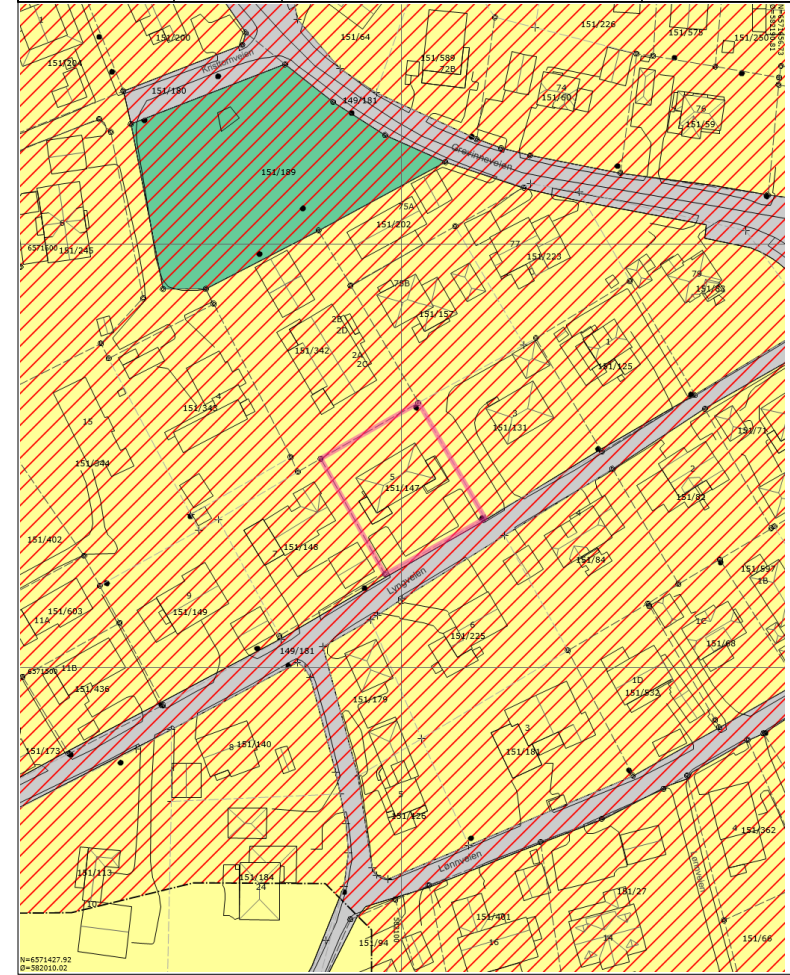
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 21239-1037

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 19 av 19

|  Tønsberg kommune | Kommuneplan | | | | |  Målestokk 1:1000 |
|--|-------------|-------------------------------------|----------|--------|--------|--|
| | Eiendom: | Gnr: 151 | Bnr: 147 | Fnr: 0 | Snr: 1 | |
| | Adresse: | Lyngveien 5 3118 TØNSBERG | | | | |
| | Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 | | | | |





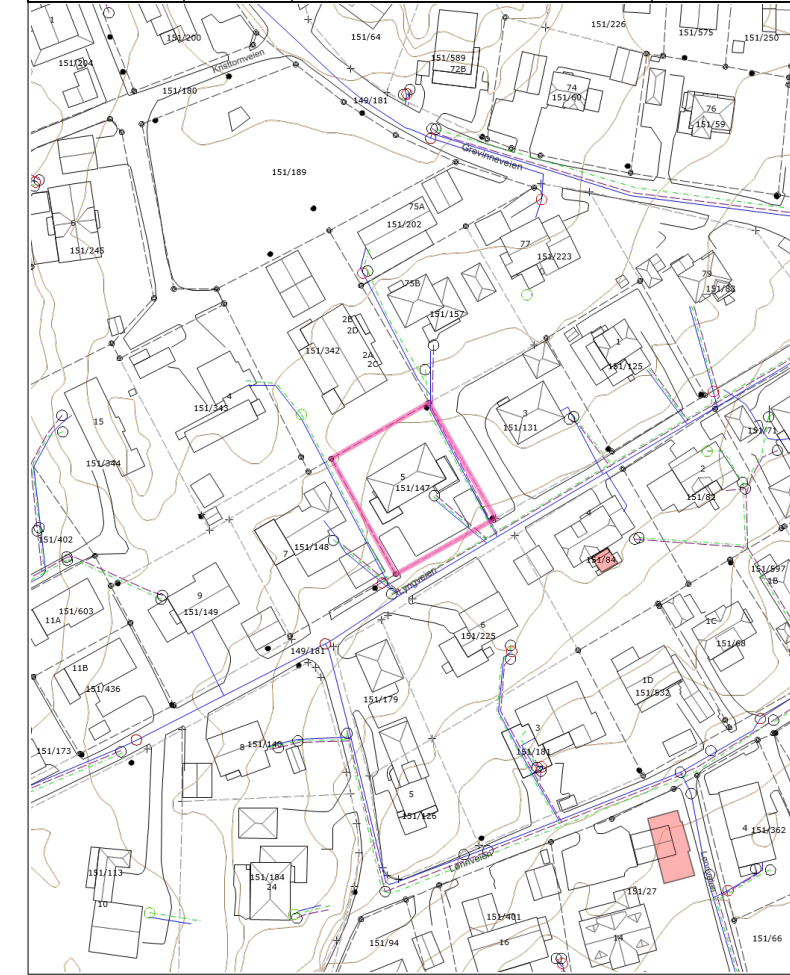
09.04.2026 14:47:39 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | Matrikkelnummer. | Gatelys (belysningspunkt) |
| Mast | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Bygningsavgrensning tiltak | Mønelinje | Takkant |
| Takoverbyggkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Kommunalveg gatenavn . |
| Privatveg gatenavn . | Samleveg - På bakken - Náværende | Grense for arealformål |
| Grense for faresoner | Ras- og skredfare | Boligbebyggelse - Náværende |
| Uteoppholdsareal - Náværende | Veg - Náværende | KpOmråde gjeldende |
| Høydekurve | | |

09.04.2026 14:47:39 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

|  Tønsberg kommune | Oversiktskart med VA | | | | |  Målestokk 1:1000 |
|--|----------------------|------------------------------|----------|--------|--------|--|
| | Eiendom: | Gnr: 151 | Bnr: 147 | Fnr: 0 | Snr: 1 | |
| | Adresse: | Lyngveien 5 3118 TØNSBERG | | | | |
| | Annen info: | | | | | |



09.04.2026 14:45:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Brannventil | Kran | Septiktank |
| Kum - annen eier | Sandfangskum | Overvannsledning |
| Spillvannsledning | Vannledning uten Vestfold vann | Nøyaktig eiendomsgrense |
| Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt |
| Matrikkelnummer. | Gatelys (belysningspunkt) | Mast |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Bygningsavgrensning tiltak |
| Mønelinje | Takkant | Takoverbyggkant |
| Taksprang | Trapp inntill bygg | Veranda |
| Godkjente byggetiltak | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Kommunalveg gatenavn . |
| Privatveg gatenavn . | Høydekurve | |

09.04.2026 14:45:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Dagbok nr. 18016
Tønsberg Byrett
30 NOV. 1988

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

| Navn | Adresse | Telefon |
|-----------------------------|-------------------------|---------|
| Norsk Møgling as - Vestfold | Boks 492, 3101 Tønsberg | 15413 |

| 1. Eiendom | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|------------|------|------|------|----------|
| | 151 | 147 | | Tønsberg |

| 2. Hjemmels-haver | Navn | Fødselsnummer |
|-------------------|----------------|---------------|
| | Eva Asplin | 080534 |
| | Liv Roberg | 050845 |
| | Steinar Asplin | 090631 |
| | Terje Roberg | 140240 |

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

Undertegnede erklærer at

- a) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).
- oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
 - bruksenhetenes areal
 - eller
 - bruksenhetenes innbyrdes verdi
- c) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
- eller
- kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
- eller
- kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen
- eller
- seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger
m. v.
Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

| 6. Fordelingsliste | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------|------------------|------------------------------|----------------------------------|--------|------------------|------------------------------|----------------------------------|--------|------------------|------------------------------|
| Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav | Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav | Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav |
| 1 | | 252 | | 1 | | | | 1 | | | |
| 2 | B | 63 | | 21 | | | | 41 | | | |
| 3 | B | 63 | | 22 | | | | 42 | | | |
| 4 | B | 63 | | 23 | | | | 43 | | | |
| 5 | | | | 24 | | | | 44 | | | |
| 6 | | | | 25 | | | | 45 | | | |
| 7 | | | | 26 | | | | 46 | | | |
| 8 | | | | 27 | | | | 47 | | | |
| 9 | | | | 28 | | | | 48 | | | |
| 10 | | | | 29 | | | | 49 | | | |
| 11 | | | | 30 | | | | 50 | | | |
| 12 | | | | 31 | | | | 51 | | | |
| 13 | | | | 32 | | | | 52 | | | |
| 14 | | | | 33 | | | | 53 | | | |
| 15 | | | | 34 | | | | 54 | | | |
| 16 | | | | 35 | | | | 55 | | | |
| 17 | | | | 36 | | | | 56 | | | |
| 18 | | | | 37 | | | | 57 | | | |
| 19 | | | | 38 | | | | 58 | | | |
| 20 | | | | 39 | | | | 59 | | | |
| | | | | 40 | | | | 60 | | | |
| Sum teller skal stemme m. nevner | | | 252 | Sum teller skal stemme m. nevner | | | | Sum teller skal stemme m. nevner | | | |

Ad kolonne 2 (formål) B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = sameieeksjon boliger, SN = sameieeksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Lyngveien 5

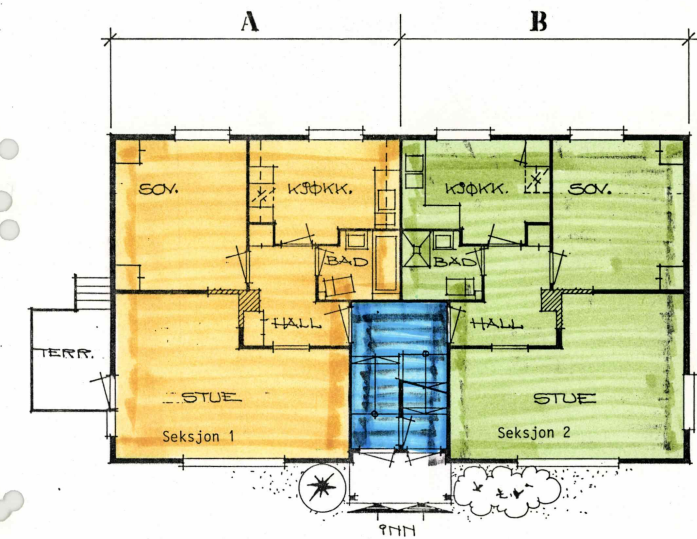
7. Supplerende tekst
Seksjon 1 = Gul
Seksjon 2 = Grønn
Seksjon 3 = Orange
Seksjon 4 = Rosa
Felles = Blå

Dato 30.11.88
Sted Tønsberg
Tinglysingsstempel

Hjemmels-haver (nå) underskrift
Steinar Asplin, Liv Roberg, Eva Asplin, Terje Roberg

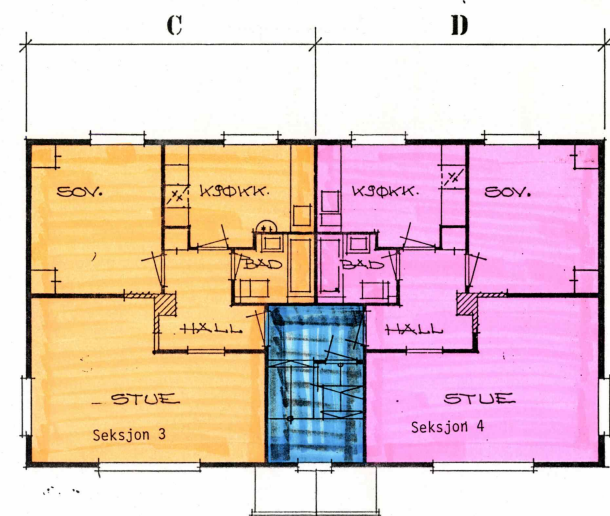


K. J. DE LINDER



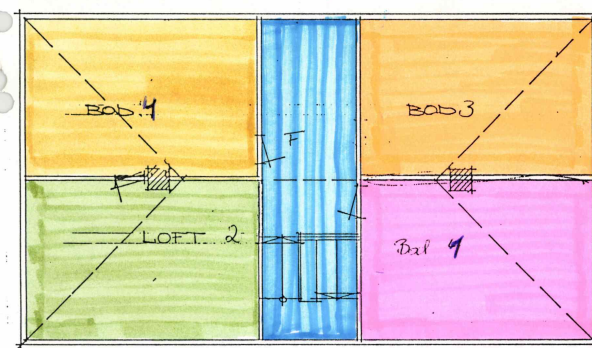
1. ETASJE.

H & B E I E N D O M, B O



2. ETASJE.

IS 16, 3152 JERSØY.



LOFT.

LYNGVEIEN 5, PRESTERØD&SEN
OPPMALINGSTEGNING M&L = 1:100

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LYNGVEIEN 5

Utgave 04/26

Vedtatt på årsmøte 23.04.2026

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylutte aktiviteter. Skal du ha fest eller vet det blir støy, si ifra.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø. Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeopp ganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeopp ganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik: Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

Papir/papp og plast legges i respektive kasser og MÅ flatpakkes.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister.

Trappeopp ganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister.

Inngangsdørene skal alltid være låst, om ikke annet er nevnt.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver boenhet har sin parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

Gjeste plassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene, hvis ikke dette er godkjent fra styret.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE – LYNGVEIEN 5 SAMEIE

Dato: Torsdag 23. april 2026

Tid: Kl. 17:00 - 19:15

Sted: Olsrød Café Villa Marco

Til stede: Frida Vardehaug Pettersen, Malene Sekkenes Mathisen, Tor Kristian Magnussen og Siv K. Biebel

Saksliste

Sak 1 – Godkjenning av innkalling og saksliste

- || Godkjenning av innkalling
- || Godkjenning av saksliste
- || **Vedtak: Godkjent**

Sak 2 – Valg av møteleder og referent

Møteleder Frida, referat Malene

Sak 3 – Gjennomgang av økonomi

- || Status på sameiets økonomi
57 508,65kr
- || Gjennomgang av inntekter og utgifter
- || **Vedtak: Godkjent**
- || Foreløpig regnskap for siste periode

Sak 4 – Budsjett og felleskostnader

- || Vurdering av dagens nivå på felleskostnader
- || **Vedtak: Forblir det samme**
- || Eventuelle justeringer
- || **-Spare til piperehabilitering**

Sak 5 – Årsberetning

- || Gjennomgang og utarbeidelse av enkel årsberetning
- || Piperehabilitering
- || **Vedtak: Godkjent**

Sak 6 – Bank og økonomisk organisering

- || Opprettelse av bankkonto i sameiets navn
- || Overføring av midler fra privat konto
- || Disposisjonsrett (antall personer)
- || **Leder: Frida nestleder: Malene disponerer konto**

- || Rutiner for betalinger og godkjenning
- || **-Faste trekk i hver mnd**
- || **Vedtak: Godkjent**

Sak 7 – Medlemskap i Huseierne

- || Vurdering av innmelding
- || Beslutning
- || **-Vi ønsker å melde oss inn i huseierne**
- || **Vedtak: Godkjent**

Sak 8 – Vedtekter og husordensregler

- || Gjennomgang av eksisterende vedtekter
- || Behov for oppdateringer
- || Eventuelle husordensregler
- || **Vedtak: Godkjent**

Sak 9 – Forsikring

- || Status på forsikring
- || Gjennomgang av dekning og behov
- || **Vedtak: Godkjent**

Sak 10 – Styrearbeid og rutiner

- || Roller og ansvar i styret
- || Rutiner for beslutninger og kommunikasjon
- || **Benytter oss av Messenger ved informasjon og dokumenter oppholdes hos Huseierne når vi blir medlem der.**
- || **Vedtak: Godkjent**

Sak 11 – Eventuelt

- || Innmeldte saker
- || Søppelkasser
- || **Leder skal kontakte Vesar. Redusere plastbeholder og øke volumet på papp og papir.**

Merknader

Dersom noen har saker de ønsker behandlet under “Eventuelt”, bes disse meldes inn i forkant.

Vel møtt!

Med vennlig hilsen

ÅRSBERETNING – LYNGVEIEN 5 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 937149360

Periode: 2025–2026

1. Om sameiet

Lyngveien 5 sameie består av 4 seksjoner og forvaltes av seksjonseierne i fellesskap i henhold til eierseksjonsloven.

2. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

- || **Styreleder og forretningsfører:** Frida Vardehaug Pettersen
- || **Nestleder:** Malene Sekkenes Mathisen
- || **Styremedlem:** Tor Kristian Magnussen
- || **Styremedlem:** Siv K. Biebel

3. Styremøter

Det er i perioden avholdt:

- || 1 ekstraordinært styremøte (23.04.2026)

4. Drift og vedlikehold

Det har vært gjennomført flere tiltak i perioden:

- || Oppussing av felles kjellerrom (vaskerom og utstyrsrom) (02.09.2024 – 19.09.2024)
- || Reduksjon av høyde på hekk (24.04.2025 – 26.04.2025)
- || Vedlikehold av gressplen ved inngangsparti (01.04.2026)

Sameiet har ellers hatt normal drift gjennom året.

5. Økonomi

Sameiets økonomi fremgår av vedlagt regnskap.

Felleskostnader:

- 1000 kr per måned per seksjon
- Unntak for én seksjon som betaler 800 kr per måned, og dekker strøm for fellesarealer (gang og kjeller)

Styret vurderer økonomien som tilfredsstillende.

6. Forsikring

Sameiet har bygningsforsikring som dekker bygget og utvendige forhold.

7. HMS og internkontroll

Sameiet har gjennomført følgende tiltak:

- Alle brannvarslere har fått nye batterier (januar 2026)
- Seriekoblede brannvarslere er installert

Styret vurderer internkontrollen som ivaretatt.

8. Fremtidige planer

Styret planlegger følgende tiltak:

- Innhenting av nytt anbud for renovering av piper.
- Gjennomføring av dugnader:
 - Vår 2026 (før 17. mai)
 - Høst september 2026
- Utvendig gjerde (sommer 2026)
- Bytte lampe i felles kjellergang.

9. Avslutning

Styret vurderer driften av sameiet som god, og samarbeidet mellom seksjonseierne som velfungerende.

Dato: 23.04.2026

Signaturer:

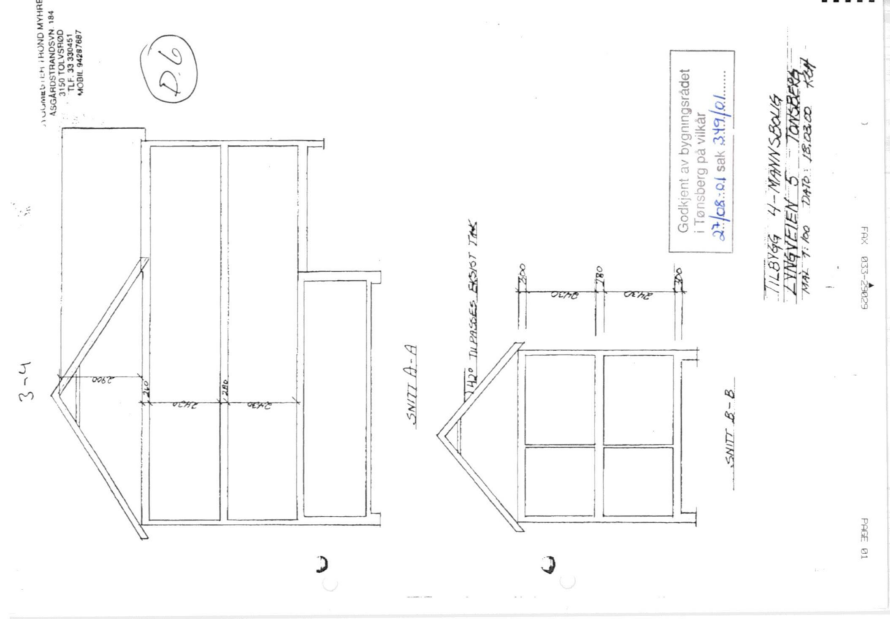
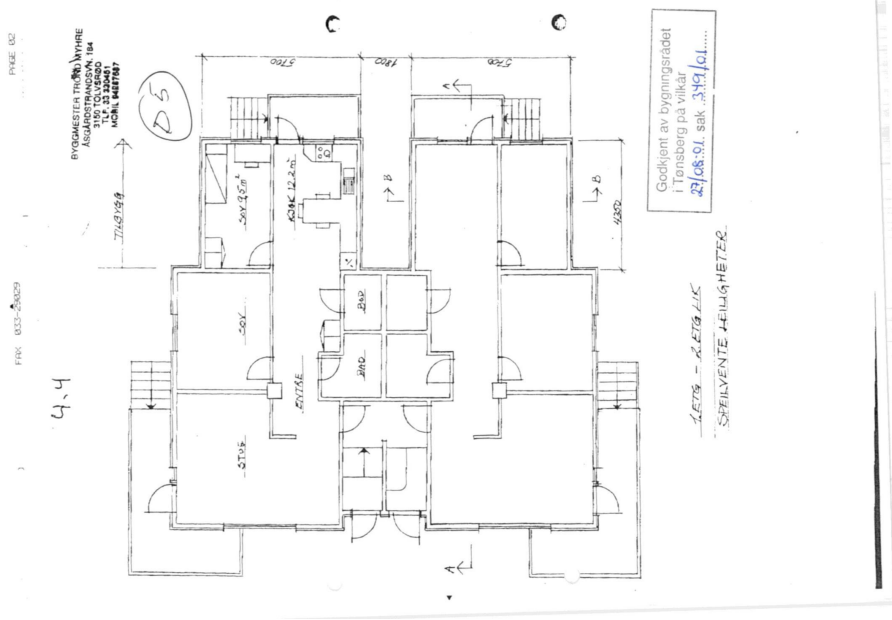
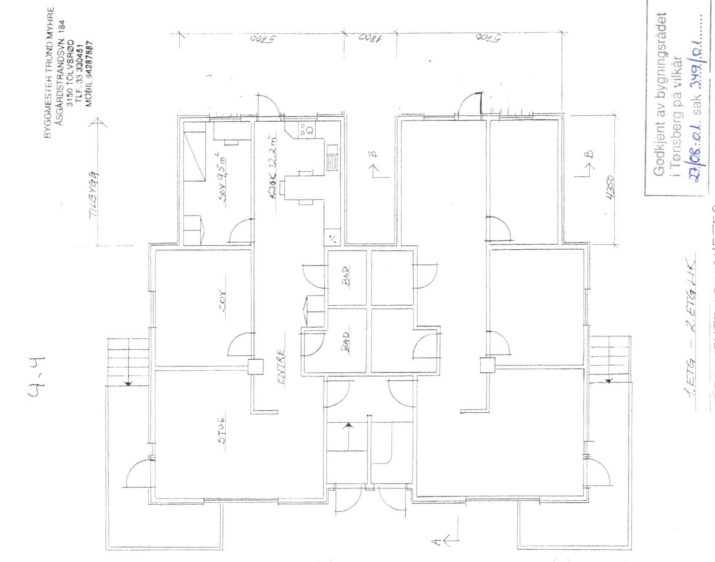
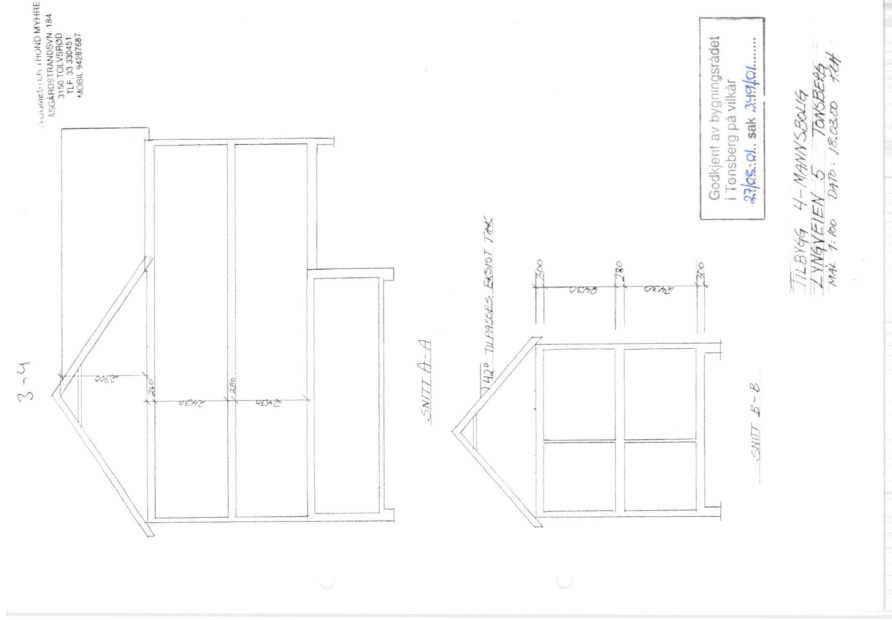
Frida Vardehaug Pettersen (Styreleder)

Malene Sekkenes Mathisen (Nestleder)

Tor Kristian Magnussen (Styremedlem)

Siv K. Biebel (Styremedlem)







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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

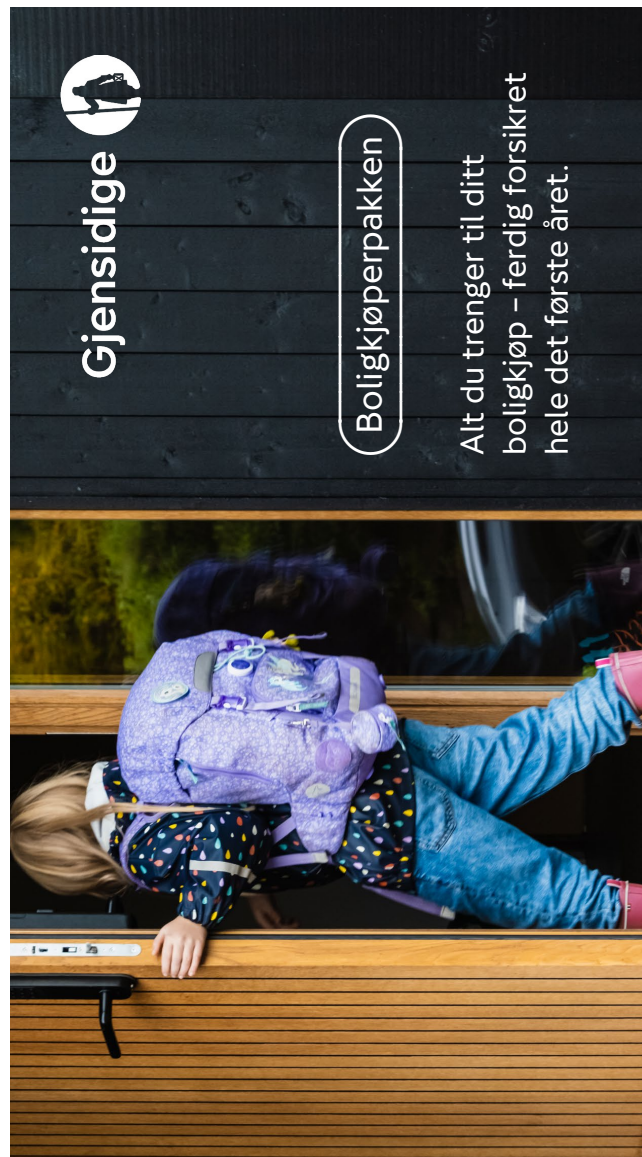
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal 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 bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring 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 bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster kr 19 900,- for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet 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 bygningsforsikring. 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 bygningsforsikring 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges 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!

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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver 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 bygningskyndige 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.

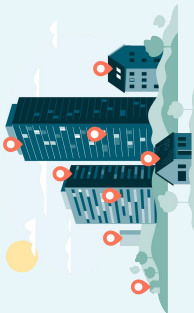
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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 feks. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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.



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 fullmektigt.

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.

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

Oppdragsnr: 28260131

Adresse: Lyngveien 5, 3118 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 151, BNR 147, snr 1 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

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 08.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no