

Lindeveien 3C

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Lindeveien 3C

28

Beliggenhet

36

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter

Lindeveien 3C

Prisantydning	11 800 000
Omkostninger	306 040
Totalpris	12 106 040
Fellesutgifter	5 924 pr. mnd.
Bruksareal	156,0 m ²
BRA-I	141,0 m ²
BRA-E	8,0 m ²
BRA-B	7,0 m ²
TBA	80,0
Soverom	3
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 768 m ²
Byggeår	2022

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Velkommen til

Lindeveien 3C

Unik toppleilighet med fantastiske solforhold - her bor du på toppen med flott utsyn og stor terrasse som går rundt hele leiligheten. Her vil du oppleve en romslig og komfortabel atmosfære som vil gi deg en følelse av glede og velvære. Med varme i gulvet kan du trå rundt barbeint på en jevn og varm overflate, mens du nyter den gjennomgående moderne og stilige designet.

Leiligheten er oppført i 2022 og holder gjennomgående høy standard bygget etter byggeforskriften TEK17. Heisen går direkte opp i leiligheten. Alternativt kan du ta trappen via felles trappegang.

Man kommer inn i en romslig hall med stor skyvedør garderobe. Videre her er det 2 soverom samt et bad/vaskerom. Stuen er lys og åpen og har vinduer på alle sider. Det er utgang til terrasse som går rundt hele leiligheten. Her er det bare å flytte seg i takt med at solen flytter seg. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen. Det er lekkert og meget velutstyrt med integrerte hvitevarer og bra med både skap- og benk plass. Hovedsoverom ligger i en fløy for seg selv og har eget flislagt bad. I tillegg er det en stue her med utgang til vestvendt terrasse.

Denne leiligheten har alt! Bo på toppen med flott utsyn og de beste lys- og solforhold! I tillegg har leiligheten er perfekt planløsning med hele 3 soverom, 2 bad og 2 stuer. Bilen parkerer du i flott garasjeanlegg hvor denne leiligheten disponerer 2 parkeringsplasser.

Flytt rett inn og leve det enkle liv på toppen der du kan nyte sol og lys hele året!























Beliggenhet

Eiendommen ligger i Presterødåsen som er et svært attraktivt og populært villastrøk, ca. 2,5 km. fra Tønsberg sentrum. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, blomsterutsalg samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nabolaget ligger forretningssenteret Olsrød Park med blant annet kafé, lege-/helsesenter, Rema1000, Level treningssenter med basseng, klesforretning, bank og apotek. I tillegg er populære Kilden kino og Kilen næringspark med flere kjente forretningsaktører samt den flotte Menybutikken på Tolvsrød og Tolvsrødsenteret med ytterligere forretninger og servicetilbud å finne i nærområdet.

Eiendommen har også flotte tur- og friluftsområder, ideelt for den som prissetter løping eller gåturer i skog og mark i nærheten. 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 med mer. Gode bussforbindelser og sykkel- og gangvei til Tønsberg sentrum og jernbanestasjonen. Trygg skolevei i gangavstand til 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 på attraktive kulturminner, fine turområder og en vidstrakt utsikt.

Lindeveien 3C

Nabolaget Presterrød/Sande - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚶 Åsenveien Linje 118	3 min ⚡ 0.3 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	8 min ⚡ 0.6 km
Eilihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	12 min ⚡ 1.1 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 ⚡ 3.7 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	8 min ⚡ 3.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Gjermundsen Auto avd. Tønsberg	9 min ⚡
🚗 Kople Kilden Tønsberg	10 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

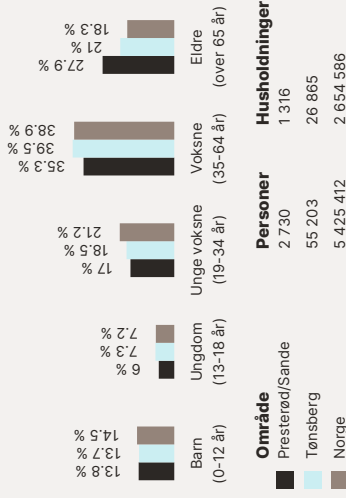


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



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 ⚡ 0.3 km
Sandeåsen barnehage (0-5 år) 166 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Slagen barnehage (1-6 år) 139 barn	15 min ⚡ 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	8 min ⚡ 0.7 km
Coop Extra Kilen	10 min ⚡

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 94/100



Gateparkering
Lett 88/100

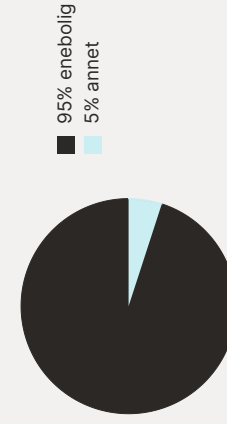


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

🏆 Grevinneveien Presterrødåsen B... Ballspill	5 min ⚡ 0.4 km
🏆 Ballbinge Sandeåsen Skole Aktivitetshall, ballspill	8 min ⚡ 0.7 km
🏆 SPREK Fritid Tønsberg	1 min ⚡
🏆 Level treningssenter	8 min ⚡

Boligmasse



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

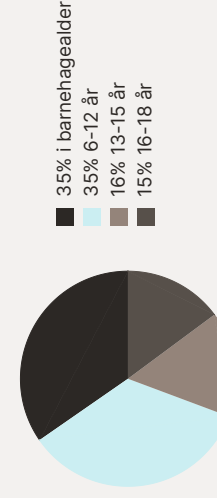
Sitat fra en lokalkjent



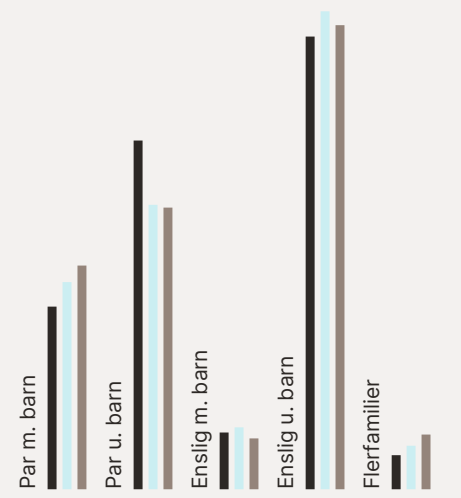
Varer/Tjenester

📦 Olsrød senter	8 min ⚡
📦 Boots apotek Olsrød	8 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



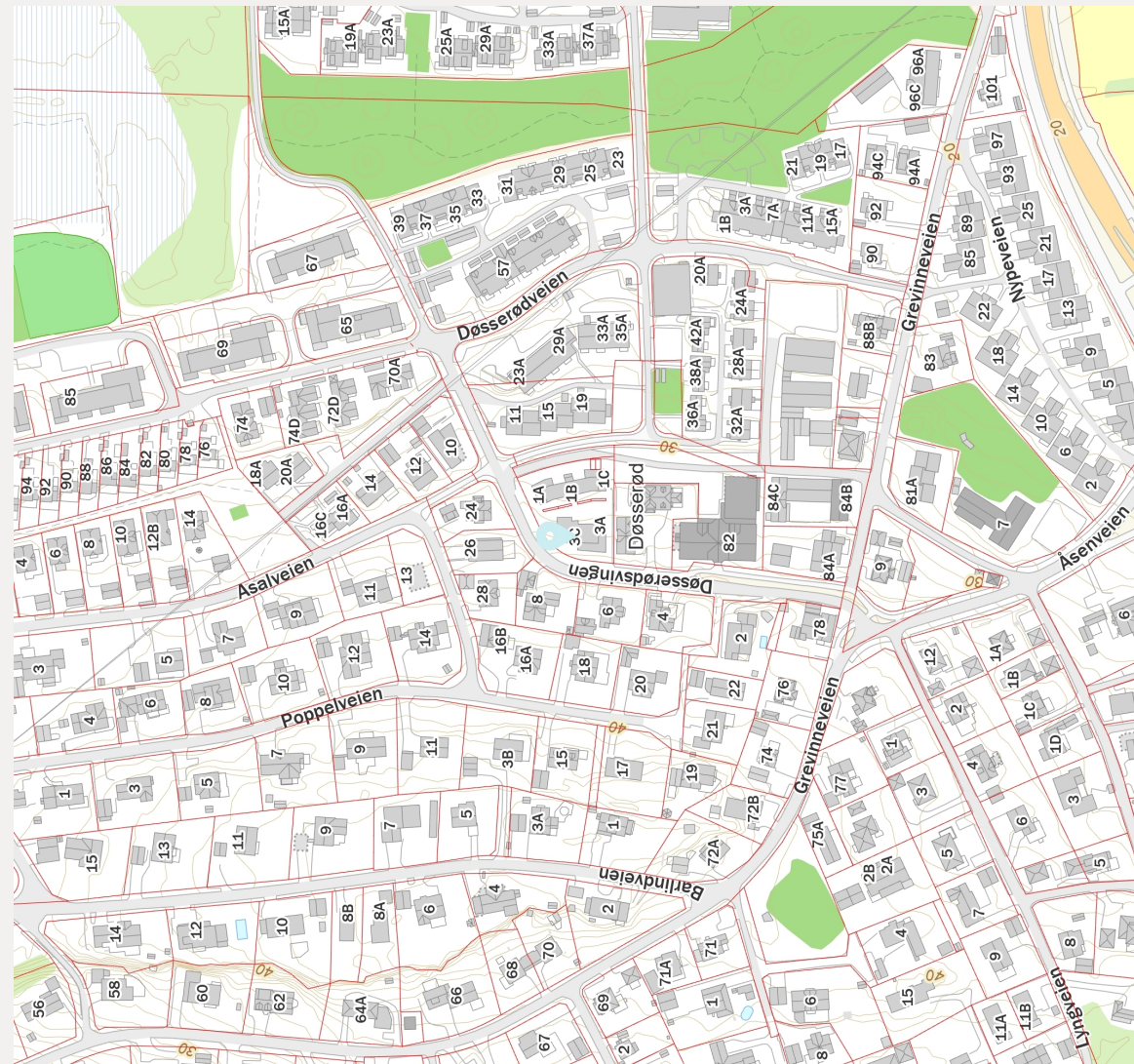
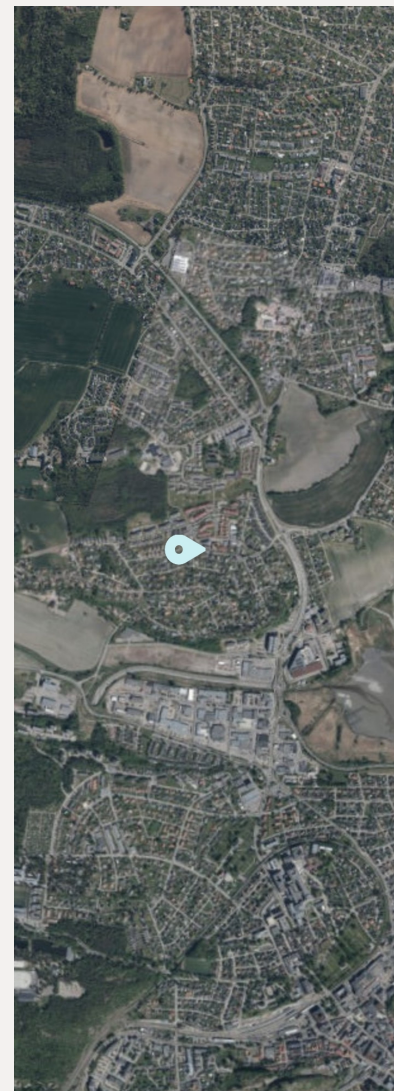
0%	44%
■ Presterrød/Sande	44%
■ Tønsberg	
■ Norge	

Sivilstand

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



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



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





Innhold

3. etasje med hall, gang, stue/kjøkken, stue, 3 soverom, bad, bad/vaskerom og bod.
Bod og 2 parkeringsplasser i felles garasjekjeller.

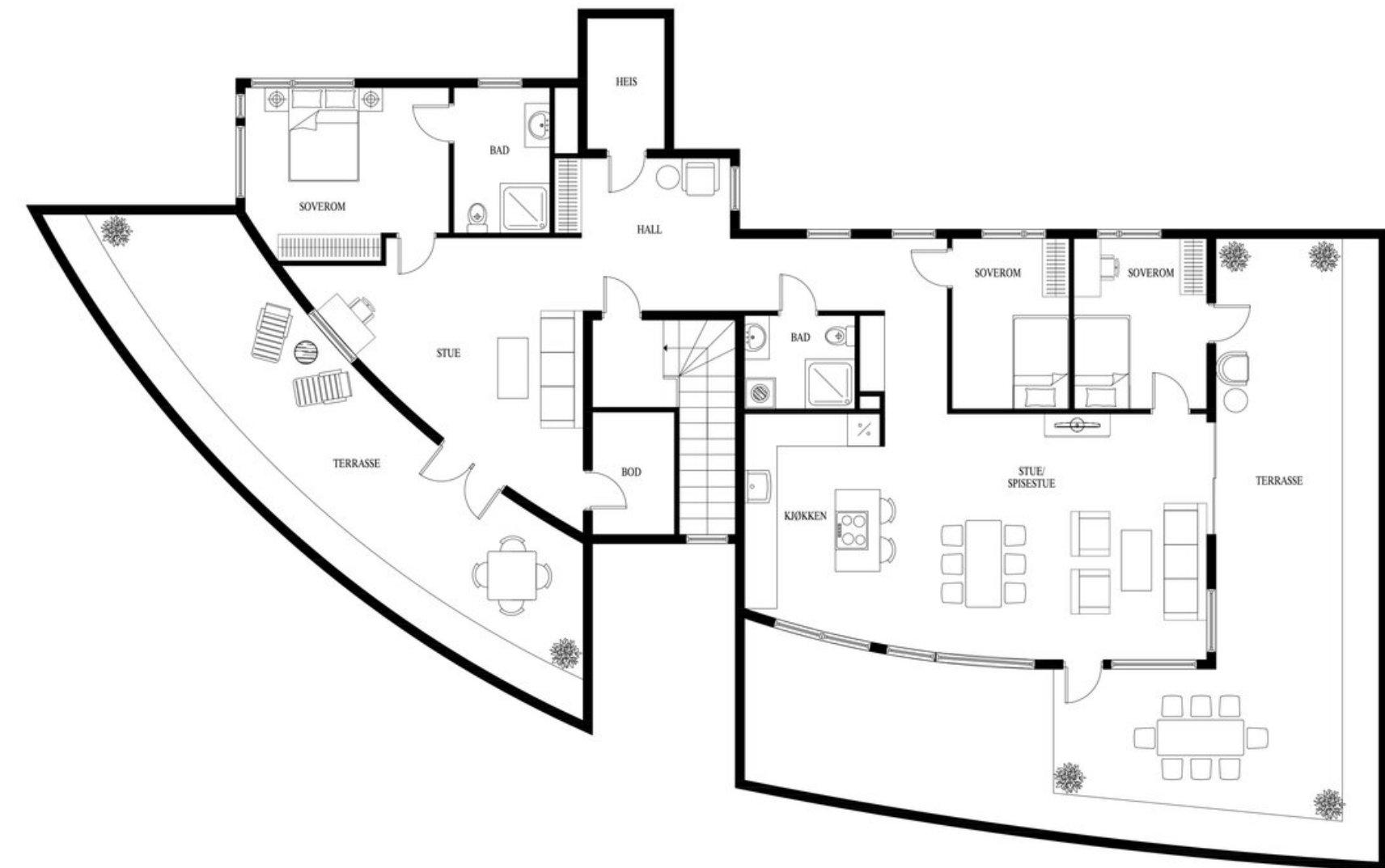
BRA 156,0 m²

BRA-I 141,0 m²

BRA-E 8,0 m²

BRA-B 7,0 m²

TBA 80,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 156,0 m²

- BRA-i: 141,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²
- BRA-b: 7,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 80,0 m²

3. etasje:

BRA-i: 141 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall, gang, stue/kjøkken, stue, 3 soverom, bad, bad/vaskerom og bod.

BRA-e: 8 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod.

BRA-b: 7 m². Følgende er oppgitt som BRA-b: Innglasset del av terrasse.

TBA: 80 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 16.04.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. 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

To parkeringsplasser med el-billader (henholdsvis nummer 10 og 11) i felles garasjekjeller.

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

Byggemåte

Leilighet beliggende i 3. etasje med utgang til to romslige takterrasser. Det er adkomst via heis med direkte adkomst til leiligheten eller trappeoppgang. Til leiligheten medfølger det to parkeringsplasser, samt en bod i kjeller. Leilighet har normal bruksslitasje, men det nevnes noe skjevt gulv i stuen mot nord. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og flate tak med sveiset asfaltbelegg. Vinduer og ytterdører i tre med 3-lags glass.

Innvendig

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

Våtrom

Bad/vaskerom inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget. Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er montert fuktbestandige plater på vegg mellom over- og underskap. Integrrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Integrrert ventilator i platetoppen.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert ved gangen. Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Boligen har balansert ventilasjon.

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 17.04.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 1768,00 kvm. Til eiendommen hører også andel av fellesareal på GBNR. 148/325.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg og parkeringskjeller, datert 21.06.2024 og ferdigattest for drivhus, datert 22.04.2025. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at takterrasse er utvidet noe utover ha som fremgår av tegninger.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme samt elektrisk gulvvarme på bad. Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: B

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 11 800 000,-

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

295 000,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 106 040,- 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. 5 924,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, drift av garasjeanlegg, div. honorarer, drift og vedlikehold samt 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 eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 11 162,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. 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: TV og internett - inkl. i felleskostnader pr. mnd. Alarm og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 30 696,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 831 422,00. Sekundær formuesverdi kr. 7 325 686,00. 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

Eierseksjonssameiet Lindetunet, Orgnr: 930 264 490 Forretningsfører: USBL Styreleder i sameiet er Knut Vidar Lauritsen

Sameiet består av 16 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 141/1324.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisnr. 92072484.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 734 388,- Driftskostnader kr. 797 285,- Årsresultat kr. - 44 104,-

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise og lignende.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med plannavn "Olsrød-Døsserød", vedtatt 02.06.1999 med planID 57008. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare.

Relaterte planer:

- Bebyggelsesplan, Døsserød, felt C3 og C4, vedtatt 15.08.2004 med planID 57008-B1
- Mindre vesentlig endring av Olsrød Døsserød, felt C6 , vedtatt 21.06.2002 med planID 57008-B2
- Olsrød-Døsserød, felt C5, vedtatt 27.09.2002 med planID 57008-B3

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 bompenginnkreving 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 bebyggelse, tinglyst 23.09.2002, dagboknr. 12752, gjelder: Rett for GBNR. 148/7 til å oppføre garasjebygg med hybler i en avstand av 1,5 m fra felles eiendomsgrense.

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 18.09.2018, dagboknr. 1282975, gjelder: Rett for GBNR. 148/330 til å oppføre nedkjøringsrampe nærmere felles eiendomsgrense enn fastsatt i plan- og bygningsloven. Rett for GBNR. 148/7 til å sette opp tiltak i samme grense, slikt som garasje, carport, bod, parkeringsplasser og lignende.

Seksjonering, tinglyst 05.09.2022, dagboknr. 982770, gjelder:

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.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

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: Integrerte hvitevarer på kjøkken, el-billader samt drivhus på terrasse.

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,-. Egenerklæringskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Halvor Hovde og Anne Britt Hovde-Kolvik.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Lindeveien 3C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 148, bnr. 330, snr. 7 i Tønsberg. Sameiebrøk: 141/1324.

Vårt oppdragsnummer er 28260126.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Elisabeth S. Bakke /

+47 90 05 54 88 / eb@partners.no.

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

Dato

27.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Lindeveien 3C, 3118 TØNSBERG

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lindeveien 3C	Lindeveien 3C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

17.12.2023

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Fra den var ny 17.12.2023

Har du kjennskap til feil i 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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hovde, Halvor

Selger

Hovde-Kolvik, Anne Britt

Forbehold

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

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

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei

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

 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

Side 4



Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anne Britt Kolvik	2026-04-24	Halvor Hovde	2026-04-24
Identification		Identification	
Anne Britt Kolvik		Halvor Hovde	

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter
 Lindeveien 3 C, 3118 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 148, bnr. 330, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 141 m²

Befaringsdato: 16.04.2026 Rapportdato: 17.04.2026 Oppdragsnr.: 20315-2127 Eiendomsverdi ref nr: QL5534

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekks, naust og på videre • utvendige trapper • stammurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 vedlikeholdspplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2127

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 3 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



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.: 20315-2127

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 4 av 17

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 3. etasje med utgang til to romslige takterrasser. Det er adkomst via heis med direkte adkomst til leiligheten eller trappeoppgang. Til leiligheten medfølger det to parkeringsplasser, samt en bod i kjeller.

Leilighet har normal brukslitasje, men det nevnes noe skjevt gulv i stuen mot nord. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og flate tak med sveiset asfaltbelegg. Vinduer og ytterdører i tre med 3-lags glass.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

[Gå til side](#)

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er montert fuktbestandige plater på vegg mellom over- og underskap. Integreert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Integreert ventilator i platetoppen.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringssskap er plassert i bod.

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert ved gangen. Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har vannbåren gulvvarme.

Boligen har balansert ventilasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det bemerkes at takterrasse er utvidet noe utover ha som fremgår av tegninger.

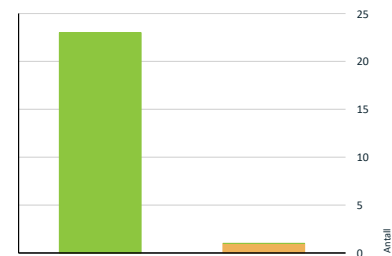
Oppdragsnr.: 20315-2127

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 5 av 17

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2127

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 6 av 17



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med brann-/lydisoleringsevne EI30/40b.
Terrassedører i tre med 3-lags glass.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har utgang til 2 stk takterrasser med terrasegulv i tre og rekkverk i glass.

INNENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett på gulv og ellers malte flater.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Ved stikk kontroll er det oppdagen stedvis noen skjevheter/ujevnheter i gulv. Største skjevheter er målt til totalt 30mm i stuen mot nord (mellom boddør og terrassedør).

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20315-2127

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 7 av 17



Tilstandsrapport

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

3. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise og fall med totalt 35m høydeforskjell fra dør til sluk.

3. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

3. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

3. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

3. ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise og fall med totalt 35m høydeforskjell fra dør til sluk.

Oppdragsnr.: 20315-2127

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 8 av 17



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er montert fuktbestandige plater på vegg mellom over- og underskap. Integrrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrrert ventilator i platetoppen (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert ved gangen.

Oppdragsnr.: 20315-2127

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 9 av 17



Tilstandsrapport

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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 elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i bod.

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.
2022
Ja
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Oppdragsnr.: 20315-2127

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 10 av 17



Tilstandsrapport

8. Tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

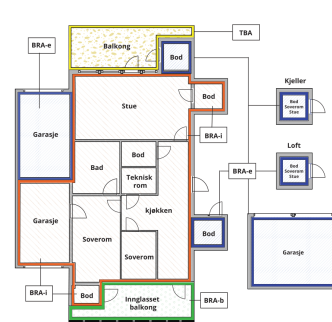
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt brukareal (BRA-i) Areal et innenfor boenheten(e)

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

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal et av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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



Garasjeplass og/eller garasjeplasser (Heller garasjeplasser er ikke måleverdig areal)

Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt brukareal (BRA-i)	Eksternt brukareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	141		7	148	80
Kjeller		8		8	
SUM	141	8	7		80
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt brukareal (BRA-i)	Eksternt brukareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Hall, stue, bod, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken		Innglasset del av terrasse
Kjeller		Bod	

Areal et i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningkonstruksjoner. Areal et er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Leilighetens utforming gjør det praktisk umulig med en nøyaktig oppmåling med alminnelige måleverktøy. Det er foretatt enkelte kontrollmål som samsvarer med tegninger. Ut ifra dette benyttes areal fra tidligere salgsannonse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det bemerkes at takterasse er utvidet noe utover ha som fremgår av tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	136	5



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Marius Vedvik	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	148	330		7	1769 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lindeveien 3 C

Hjemmelshaver

Hovde-Kolvik Anne Britt, Hovde Halvor

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	25.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 tjenestetyper.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

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 insiden 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:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppgjyller krav til måleverdighet,**

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

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

• **Rom** som ligger utenfor boenheten, men som eler har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eiereksjonsloven 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 takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#).

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/G15534>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

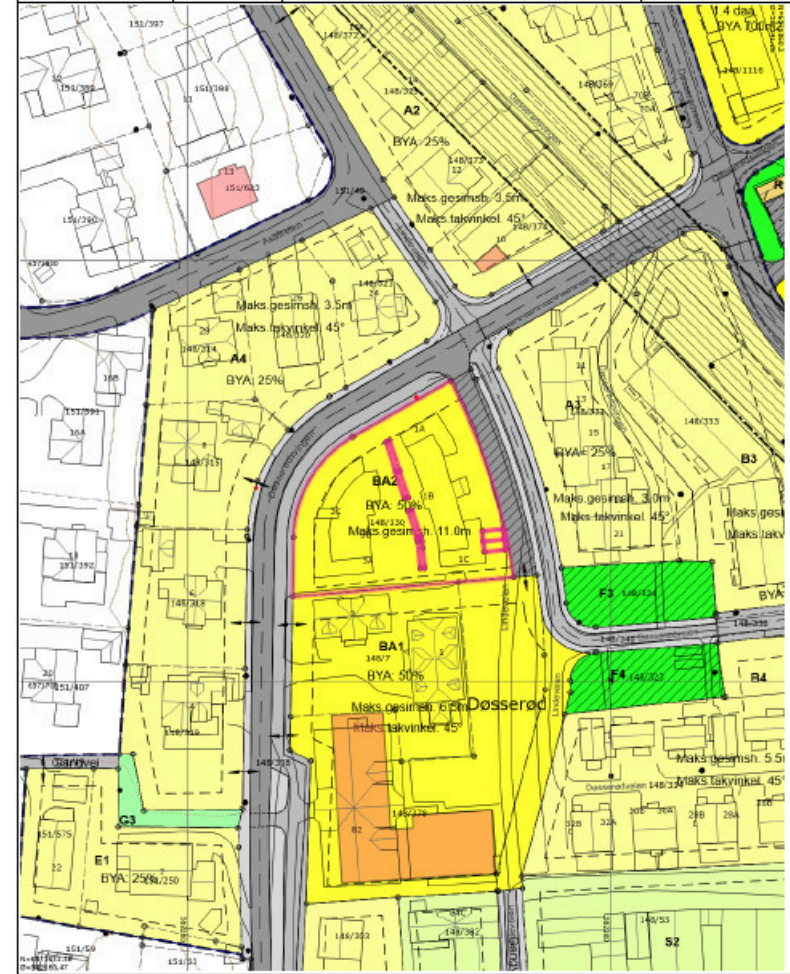
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

 Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 330	Fnr: 0		Snr: 7
	Adresse:	Lindeveien 3C 3118 TØNSBERG				
	Annen info:	Olsrød-Døsserød				



07.04.2026 14:08:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikelnummer.	MatrikelnummermedSnr.	Bygg og anlegg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntil bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Stiltrapp	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn
Privatveg gatenavn	RpFareGrense	RpGrense
RpFormålgrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert parkeringsfelt	Regulert fotgjengerfelt
Høyspenningsanlegg	Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Gangveg	Turveg	Annet friområde
Handelsingartneri	Annet spesialområde	Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass	Felles lekeareal	Boligbebyggelse
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Høydekurve	

07.04.2026 14:08:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OLSRØD-DØSSERØD. PLANID 0704 57008.

§1

Det regulerte området er avgrenset på reguleringskart datert 06.09.98, korrigert 01.07.99 i henhold til bystyrets vedtak. Området er i medhold av §25 i plan- og bygningsloven regulert til:

§ 25.1 - BYGGEOMRÅDER

- boliger med tilhørende anlegg

§ 25.3 – OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- kjørevei/gate
- gang- og sykkelvei
- kombinert veiformål/vegetasjon
- annet trafikkområde

§ 25.4 – FRIOMRÅDER

- lekeplass/ballslette
- turkorridor/turvei

§ 25.5 – FAREOMRÅDER

- høyspent luftstrek, klausulert byggeforbudssone

§ 25.6 – SPESIALOMRÅDER

- gartneri
- transformatorstasjon
- frisiktsone ved vei

§ 25.7 – FELLESONRÅDER

- felles friområde, lekeplass for flere eiendommer
- felles friområde, parkområde/grøntareal
- felles avkjørsel

Reguleringsplanen medfører en endring av del av reguleringsplan for Sandemyra vedtatt 26.01.94 hvor friluftsområde omreguleres til friområde, lek (område G2) i reguleringsplan for Olsrød-Døsserød.

§2

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

1. Eksisterende frittliggende småhusbebyggelse (områdene E1-E3).
2. Planlagt frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger på ca. 750m² store tomter (områdene A1-A4).
3. Planlagt frittliggende småhusbebyggelse, hvor det enten bygges eneboliger på ca. 750m² store tomter eller rekkehus (områdene B1- B6).

Det forutsettes en arealutnyttelse på 2,3 - 2,4 boenheter pr. brutto dekar.

OMRÅDENE A1 - A3

Områdene kan bebygges med eneboliger på ca. 750m² store tomter. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtearealet.

OMRÅDE A4

Området kan bebygges med inntil fem nye eneboliger. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtearealet. Eksisterende boligbebyggelse kan utvikles innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter.

OMRÅDENE B1 - B6

Områdene kan bebygges med eneboliger på ca. 750m² store tomter, eller rekkehus. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 30%.

OMRÅDENE E1 – E3

Områdene er bebygget med frittliggende boliger. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25%. Eksisterende bebyggelse kan utvikles innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter.

§ 3

BYGGEOMRÅDER – BOLIGBEYGGELSE

BYGGEOMRÅDE BA1

Innenfor området tillates boligbebyggelse. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 50%. Arker/oppløft og balkonger tillates over gesims innenfor 35% av takflatens lengde. Baldakin tillates over gesims ved svalgangsløsning. Heisbygg/trapperom tillates inntil 3.6 m over gesims. Takvinduer tillates i skråtak. Arker/oppløft skal gis en harmonisk utforming mht. bredde og høyde, og skal søkes underordnet byggets hovedform med tanke på dimensjoner og utforming.

BYGGEOMRÅDE BA2

Innenfor området tillates boligbebyggelse. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 50%. For fasader ut mot formålsgrensen må alle bygningsdeler over bygningshøyde 7,5 m (3. etasje) være inntrukket minst 3,5 m fra fasadelivet. Takterrasse tillates utenfor dette inntil 1 m fra fasadelivet. Rekkverk og lignende mot formålsgrensen må være transparente. Utnyttelse skal beregnes ut fra forskrift og regelverk som gjaldt på vedtakstidspunktet for opprinnelig plan (02.06.1999). Byggehøyden (gesims- og mønehøyde) skal regnes ift. eksisterende terreng. Ikke til terrengs gjennomsnittsnivå.

FELLES FOR BYGGEOMRÅDE BA1 OG BA2

Kravet til antall parkeringsplasser for bil er 1 plass pr. boenhet under 60 m² og min. 1 plass og maks 2 plasser pr. boenhet over 60 m².

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede.
Minimum 4 av parkeringsplassene ute skal være forbeholdt gjester.
Kravet til antall parkeringsplasser for sykkel: Minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Alle plassene skal være låsbare til en fast innretning og skal plasseres under tak.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

VEI NR. 1
Langs søndre del skal dagens alle i størst mulig grad søkes bevart. Alleen er markert på plankartet i form av tresymboler (ikke innmålt plassering). Hensynet til trærne skal tillegges stor vekt. Eksisterende steingjerde skal også bevares, men kan inngå som forstøtningmur for vestre kjørebane.

VEI NR. 6
Veien skal være forbeholdt gående og syklende for å gi barn og unge en trygg og kort vei til skolen.

VEI NR. 7
Veien skal være forbeholdt gående og syklende trafikanter. Kollektivtrafikk med egnede busser kan tillates. Forutsetningen er at veien/gata utformes med dette for øye.

KOMBINERT VEIFORMÅL/VEGETASJON
Eksisterende trær skal bevares og området kan gis en parkmessig behandling.

TRAFIKKSTØY
Bebyggelses langs Sandeveien og Åsenveien skal som en følge av utbyggingen ikke utsettes for støy utover gjeldende grenseverdier for innen- og utendørs støynivå. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før utbygging tilknyttet området tillates igangsatt

§5 FRIOMRÅDENE

OMRÅDE G1
Området opparbeides og det legges til rette for tursti og grøntkorridoren. Eksisterende dammer kan bevares og kultiveres. Det skal ved opparbeidelsen av områdene tas hensyn til sikkerhet mot ulykker knyttet til dammene.

OMRÅDE G2
Området skal benyttes til ballspill og annet områderelatert lek. Det skal ved opparbeidelsen vises spesielle hensyn til områdets naturkvaliteter. Skogsvegetasjonen skal bevares og kultiveres i de delene av feltet som ikke opparbeides til lek og gangstier.

OMRÅDE G3
Området skal benyttes til gangstiforbindelse/turvei mellom Poppelveien og Døsserødvingen.

OMRÅDE G4
Området skal benyttes til gangstiforbindelse/turvei mellom Asalveien og Almeveien.

§6 FAREOMRÅDE – HØYSPENT LUFTSTREKK

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

§7 SPESIALOMRÅDE GARTNERI

Bebyggelsen kan benyttes som gartneriutsalg med tilhørende virksomheter. Områdene S1 og S2 skal være en driftsenhet.

§8 FELLESOMRÅDER

Felles friområdet, grøntareal og lekeplass for flere eiendommer (områdene F1 – F7) skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i de tilgrensende A og B- områdene. Planer for opparbeidelse og drift skal være godkjent av kommunen, og garantier for ferdigstillelse samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates.

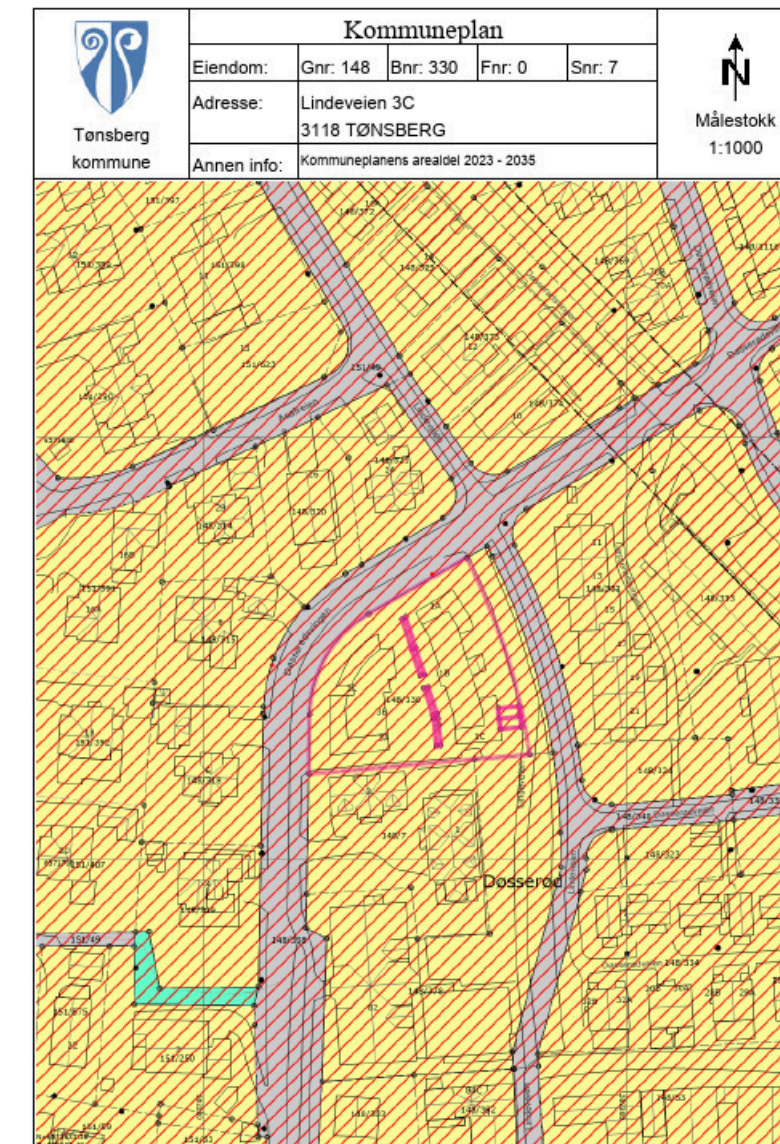
§9 SAKSBEHANDLING

For A- og B- områdene skal det utarbeides tomtedelings-/situasjonsplaner før søknad om byggetiltak kan behandles av kommunen. For områdene C1 og C6 skal det utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens §28.2. Samlet utnyttelse for A-, B- og C- områdene skal tilsvare 2.26 boliger pr. dekar brutto tomteareal. Krav til innhold i tomtedelings-/situasjonsplanen og bebyggelsesplanene fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Vedtatt av Tønsberg bystyre i møte 02.06.99, sak: 068/99

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

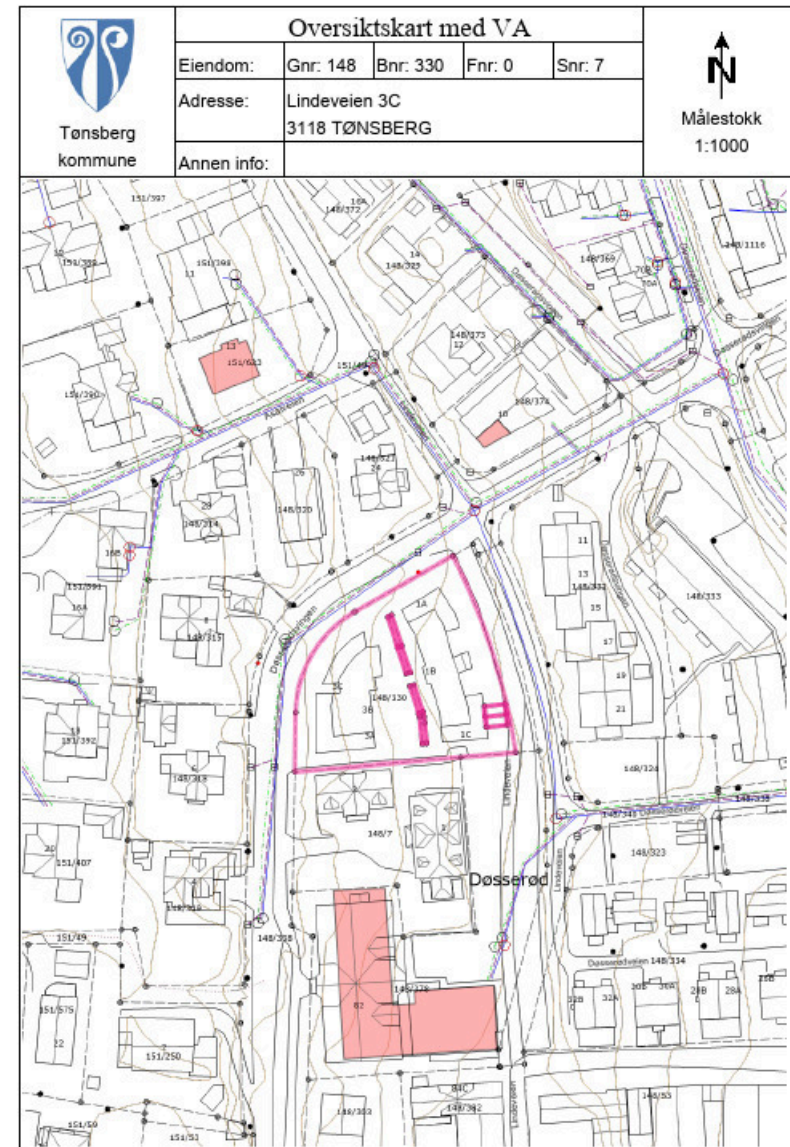
Mindre vesentlig endring DFUB-sak: 124/02, den 21.03.2002
Mindre vesentlige endringer UBA- sak: 048/08, den 29.02.2008 (bebyggelsesplan nr.57008-B4, felt C1)
Endring UBA-sak: 067/18, den 13.04.2018 (nytt delfelt N2 med føringer og bestemmelser).
Endring UPB-sak: 142/22, den 24.06.2022 (Delfelt N1 og N2 endres til BA1 og BA2 med føringer og bestemmelser)



07.04.2026 14:08:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Bygg og anlegg	
	Skap	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Vegdekkekant	
	Husnummer	
	Privatveg gatenavn	
	Ras- og skredfare	
	Veg - Nåværende	
	Høydekurve	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikelnummer.	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Trase	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Stittrapp	
	Husnummer med bokstav	
	Grense for arealformål	
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	
	Blå/grønnstruktur - Nåværende	
	Nøyaktig grensepunkt	
	MatrikelnummermedSnr.	
	Mast	
	Bygningsdelelinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Sti	
	Kommunalveg gatenavn	
	Grense for faresoner	
	Boligbebyggelse - Nåværende	
	KpOmråde gjeldende	



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

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon:

Id: 24/78706
Vedtaksdato: 21.06.2024
Vedtaksnummer: 828/24

Kb Arkitekter As
Bulls gate 2A
3110 TØNSBERG

Lindeveien 1, 3 A, B, C - 148/330 - oppføring av to leilighetsbygg og parkeringskjeller - ferdiggattest

Søker			
Kb Arkitekter As	Bulls gate 2A	3110	TØNSBERG

Tiltakshaver			
Hugin Prosjekt AS	Husvikholmen 8	1443	DRØBAK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdiggattest for følgende tiltak:

	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Byggsnummer:	148	330		
Bruksenhet:	300755047			
Bygningstype:	H0101			
Tiltakstype:	leilighetsbygg			
Arkivsaknummer:	Nybygg			
Vedtaksnummer:	21/6007			
	UPB 142/19	Tillatelse		
	DPB 892/21	Igangsettingstillatelse		
	DPB 1822/22	Midertidig brukstillatelse		
	DPB 828/24	Ferdiggattest		

Sted: Tønsberg
Dato: 21.06.2024
Underskrift: Tove Westdahl
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Kfkprosjekt As
Nesbryggeveien 13
3133 Duken

Lindeveien 1 A, 1 B, 1 C, 3 A, 3 B, 3 C - 148/330 - tilbygg(drivhus)- ferdigattest

Søker			
Kfkprosjekt As	Nesbryggeveien 13	3133	Duken
Tiltakshaver			
Hålvor Hovde	Lindeveien 3c	3118	Tønsberg

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
148	330		
Bygningsnummer: 300755020			
Bygningstype: boligblokk			
Tiltakstype: Tilbygg/innglassing/drivhus			
Arkivsaksnummer: 24/19825			
Vedtaksnummer: DPB 146/25		Ett-trinns tillatelse	
DPB 553/25		Ferdigattest	

Sted: Tønsberg
Dato: 22.04.2025
Underskrift: Tove Westdahl
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen
Følet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).
Navn: Lindetunet AS Fødsels-/Org.nr.: 926735608 E-postadresse: _____
Adresse: c/o USBL, Rådhusgt. 24 Postnummer: 3211 Poststed: Sandefjord Telefonnummer: 91737243

2. Opplysninger om eiendommen
Kommune: 3803 Tønsberg Gårdsnr.: 148 Bruksnr.: 330 Festnr.: _____

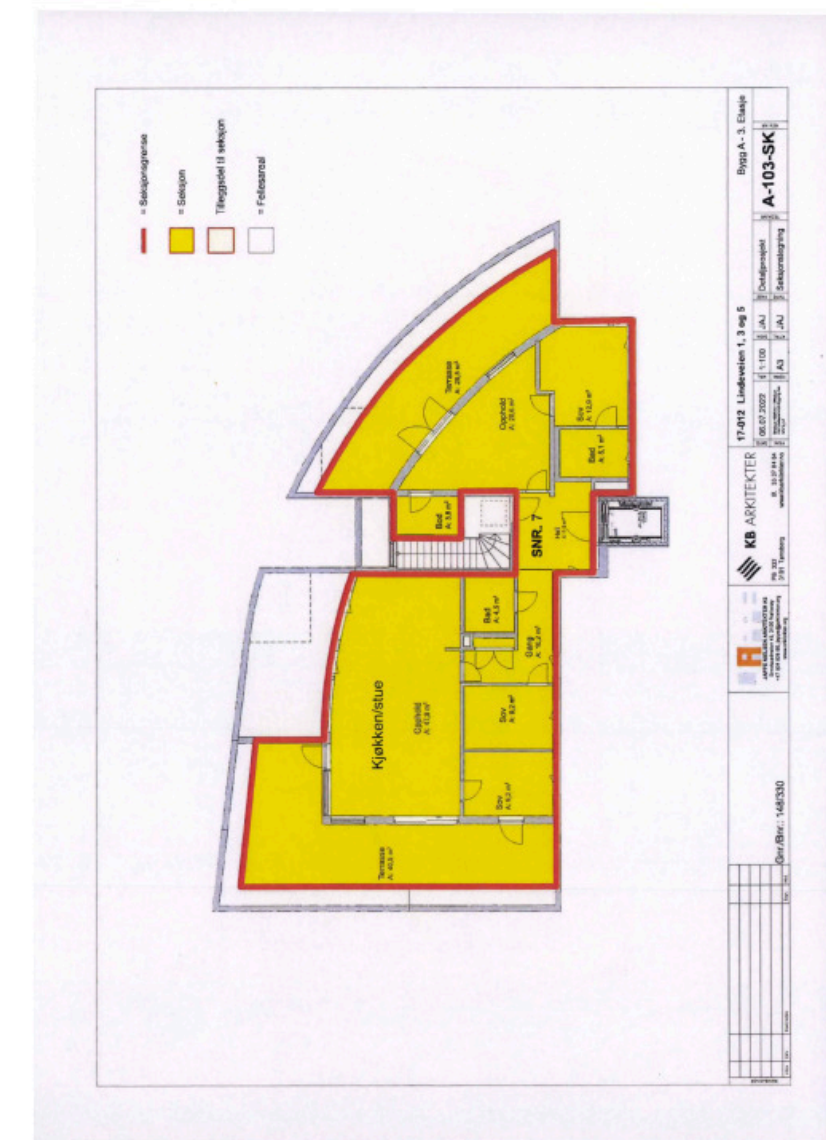
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))
Fødsels-/Org.nr. (2/79 siffer): 926735608 Navn: Lindetunet AS Eierandel (oppgh. som brøk): 1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i etersesjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.
Seksjonsnummer: _____ Seksjonens formål: B = boligseksjon (se/feltes og feltesdelinger) N = næringsseksjon SN = samarbeidsseksjon bolig SN = samarbeidsseksjon næring
Sammlebrak (eller): Her skriver du hvilken til seksjonen. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.
Tilleggsareal: Fyll ut dersom kalleren hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (brevet oppdelingsformering) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (brevet oppdelingsformering)

Snr	For-mål	Brak (eller)	Tillegg-areal	Snr	For-mål	Brak (eller)	Tillegg-areal	Snr	For-mål	Brak (eller)	Tillegg-areal	Snr	For-mål	Brak (eller)	Tillegg-areal
1	B	80	B	13	B	49	B	25				37			49
2	B	77	B	14	B	49	B	26				38			50
3	B	80	B	15	B	82	B	27				39			51
4	B	74	B	16	B	156	B	28				40			52
5	B	60	BG	17				29				41			53
6	B	73	B	18				30				42			54
7	B	141	B	19				31				43			55
8	B	91	BG	20				32				44			56
9	B	70	BG	21				33				45			57
10	B	69	BG	22				34				46			58
11	B	91	BG	23				35				47			59
12	B	82	BG	24				36				48			60
Sum tellere:		1324		Nevner =		1324									

Dato: 19/4-22 Innsenderens underskrift: *Tove Westdahl*

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



V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Lindetunet
(org. nr. 930 264 490)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 18.10.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Lindetunet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.09.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 148, bnr. 330 i Tønsberg kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dogn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dogn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten,

fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 21 parkeringsplasser i garasjekjeller og 6 plasser utendørs.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er i all hovedsak seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. 4 plasser utendørs er definert som gjesteparkering (P22 – P24 og P27).

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetoret mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av odelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avlopsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å fore nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. I sameiet er ca 50 % av felleskostnadene fordelt etter sameiebrøk og resterende etter antall boligseksjoner.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for odeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha totalt 3 medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(3) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den overste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførerene.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det for fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan nå som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Lindetunet tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - 1 garasjen på Lindetunet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helene Ekeberg Schmidt

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Torgersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

Protokoll fra årsmøte 2025 - Eierseksjonssameiet Lindetunet.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreonorar på kr 0,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Overtagelse av Eierseksjonssameiet Lindetunet

Orientering vedr feil og mangler i sameiet.

Vedtak:

Styret beslutter overtagelse av Eierseksjonssameiet Lindetunet i løpet av 2025 basert på signert overtagelsesprotokoll med Hugin v/Trond Christensen under forutsetning av at mangellisten signert av Kim F. for 2025 godkjennes av en berettiget takstmann.

5.2 Dugnad og Hagegruppe

Styret ønsker å holde dugnad i løpet av mai

Vedtak:

Elisabeth Torgersen etabler hagegruppe og organiserer dugnad på utearealet.

6. Valg

6.1 Valg av 3 medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth B. Torgersen for 1 år.

Valgt ble: Elisabeth Næsljenn for 1 år.

Valgt ble: Fredrik Stord Johansen for 2 år.

Protokoll fra årsmøte 2025 - Eierseksjonssameiet Lindetunet.

6.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Vedtak:

Valgt ble: Tor Arne Torgersen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Svein Eunnar Farestad

H. Schmidt
Møteleder

Elisabeth B. Torgersen
Protokollvitne

Protokollforbered meldt inn av Marianne Ranheimseter under årsmøtet 06.05.2025:

Sameiet hadde i hke tilgang til mangellisten av februar 2025 av Kim F. for avstemning i årsmøte 06.05.2025.

Protokoll fra årsmøte 2025 - Eierseksjonssameiet Lindetunet.

Årsmelding 2024 - Eierseksjonssameiet Lindetunet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Vidar Lauritsen
Styremedlem, Camilla Wiernmyhr
Styremedlem, Halvor Hovde
Styremedlem, Elisabeth Bjerkely Torgersen
Varamedlem, Svein Gunnar Farstad

Styret i Eierseksjonssameiet Lindetunet består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Lindetunet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Lindetunet ligger i Tønsberg kommune, og har organisasjonsnummer 930264490

Eierseksjonssameiet Lindetunet består av 16 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Lindetunet er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92072484. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Lindetunet bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak Kontroll av lekeplass
- Tiltak Kontroll av El anlegg
- Tiltak Kontroll av Helse
- Tiltak Kontroll av sprinkel og varmeanlegg(utført av vaktmester).
- Tiltak Kontroll service av brannrør teknisk rom.

Styrets arbeid

Hovedfokus 2024 har vært oppfølging og gjennomgang ved feil og mangler i alle felles areal.

Det er etablert søppelsortering i fellesskap med utbygger, og spleiselag med andelseierne.

Utbygger har bekreftet at de vil gjennomføre utbedringene fra 1års kontroll snarest.

Email adresse er opprette i Sameiet med oppstart 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Lindetunet tirsdag 22.10.2024 kl. 17:00 - I garasjen på Lindetunet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: JAN-SVERRE KLOPHMANN

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: JAN-SVERRE KLOPHMANN

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: ELISABETH BJERKELY TORGENSEN

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:
Godkjent

2. Søppelhåndtering - nedgraving av søppelcontainere

Styre har besluttet sammen med utbygger og etablere søppel-håndtering ved å gjennomføre nedgraving av søppelcontainere.

Hver leilighet belastes med totalt kr 15.000 som engangssum. Halvparten av beløpet belastes konto i sameie med 16 x 7500 og halve beløpet (kr 7.500) blir innkalt fra hver leilighet. (beløpet kan betales over 10mnd dvs 750 pr mnd for de som ønsker).

Totalt vil vårt bidrag være kr 240.000

Styre har erfart søppelhåndteringen som uholdbar og at her måtte vi få frem en varig løsning. Dette var ikke planlagt av utbygger før byggetrinn 2. Det er idag stor usikkerhet rundt byggetrinn 2.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet. Den enkelte seksjonseier vil motta et krav på kr. 7.500,-, kravet kan om ønskelig betales ned over 10 måneder.

VEDTATT: 12 stemmer FOR - 1 i MOT.

3. Styrets styringsrett

Klarlegge styrets ansvar/fullmakt overfor utbygger.

Vedtak:
STYRET GIS FULLMÅKT TIL Å UTREDE MÅNEDER OG FORHANDLE
MED SELGER/UTBYGGER OG INNEI NEDVÅNDE PARTNER.

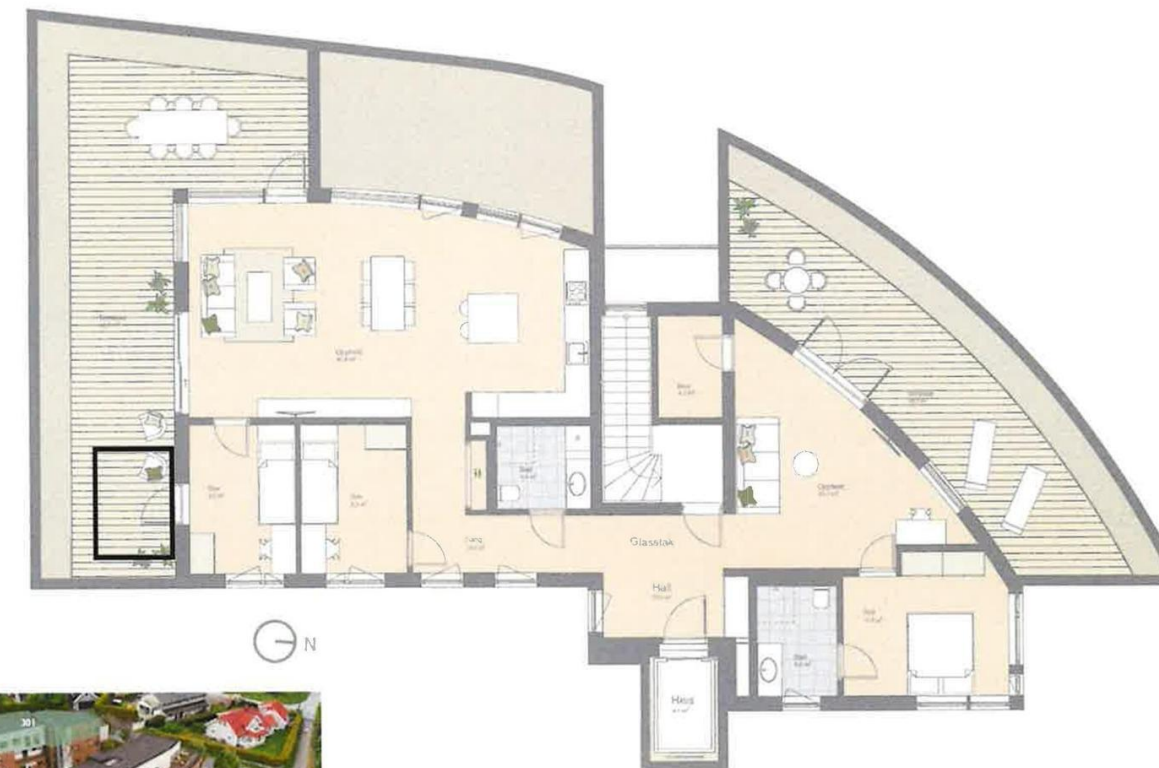
VEDTAKT : 12 stemte FOR - 1 imot.


Møteleder


Protokollvitne

L301 - BYGG A

Unik 5-roms penthousleilighet på hele 141 kvm med direkte heisadkomst fra garasjen til hallen. To takterrasser på ca 40 og 29 kvm med sol fra morgen til kveld. Inneholder: En egen privat suite med bad og stue, og med direkte utgang til terrassen. 3 soverom, 2 bad, bod. Stor åpen kjøkkenløsning med praktisk kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Stuen er romslig med utgang til stor terrasse og innbyr til hyggelige kvelder. 2 parkeringsplasser og sportsbod i p-kjeller.



FAKTA:

ETG:	3. etg.
Antall rom:	5-roms
Bra:	141 m ²
P-rom:	135,7 m ²
Parkering:	2 stk.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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


21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal 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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeidlerforbundet

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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 ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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 budgiverne 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 fulltmektig.

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.

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

10. Når en akseptert bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.



BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

Adresse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 24.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no