



Velkommen til

Lyngmovegen 40B
3736 Skien

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Lyngmovegen 40B
3736 Skien

Oppusset og delikat eierleilighet over to plan (2. og 3. etg.) | Vestvendt balkong | Garasje | Barnevennlig på Nenset

Velkommen til Lyngmovegen 40B - En oppgradert og delikat selveierleilighet med moderne standard og gode kvaliteter!

Boligen innehar en god planløsning fordelt over to etasjer i en horisontaldelt tomannsbolig (1994). Seksjonen består av 2. og 3. etasje (loft). Leiligheten fremstår med moderne overflater der gulv og tak + oppgradering av elektrisk anlegg er utført i 2022.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 090 000
<u>Andel fellesgjeld pr 14.08.2026</u>	kr	311 574
<u>Omkostninger*</u>	kr	78 340
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	3 479 914
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	5 045
<u>BRA/BRA-I</u>		119/101 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 954 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Tomannsbolig
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1994
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Reidun Dahl
Eiendomsmegler

950 21 902
reidun.dahl@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 090 000
Andel fellesgjeld pr 14.08.2026	kr	311 574
Omkostninger*	kr	78 340
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 479 914
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 045

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr. 77 250,-
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr. 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr. 545,-
Sum omkostninger: kr. 78 340,-

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg).

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr. 16 570,- pr. år for 2026.

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon og vann- og avløpsavgifter. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på seksjonen var kr. 17 115,- i 2025.

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Lyngmovegen Vel, med pliktig medlemskap i henhold til skjøte fra 1994.

Velforeningen har som formål å skape trivsel og et godt bomiljø, og retningslinjene fastsetter blant annet regler for parkering, ro og orden, snørydding, vedlikehold av egne hus og fellesarealer, samt dugnadsplikt to ganger i året (april og oktober).

Eiere av leiligheter er ansvarlige for å møte til møter og dugnader. Det er også bestemmelser for søppelhåndtering og gressklipping. Ved utleie skal leiekontrakten inneholde en klausul om automatisk utkastelse ved domfelte lovbrudd..

Registerbetegnelse

Gnr. 221, bnr. 1856, snr. 4 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet

Sameiet Lyngmovegen 36-42 er et eierseksjonssameie som består av åtte boligseksjoner i Skien kommune. Sameiets forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Forretningsfører opplyser at det i sameiet pågår et større rehabiliteringsprosjekt. Dette gjelder fasaderehabilitering. Prosjektet omfatter 50 mm etterisolering, omkledning av fasade, og utskiftning av vinduer, balkongdører, ytterdører og balkonger. Arbeidet ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 07.10.2025 med en kostnadsramme på kr. 6 000 000,- og utføres av Bo-Service AS.

Styreleder opplyser den 17.08.2026 at prosjektet er ferdigstilt. Videre opplyser styreleder om prosjekt som gjelder bytte av tak, men at dette ligger 9-10 år frem i tid. Felleskostnadene blir

regulert hvert år, men ikke noen større økninger som er i planen per dags dato.

Fra ordinært årsmøte avholdt 28.05.2026:

- Årsregnskap for 2025 og styrets årsmelding ble godkjent.
- Styrehonorar ble fastsatt til kr. 20 000,- for leder og kr. 5 000,- per styremedlem.
- Nytt styre ble valgt.

Leiligheten disponerer én utvendig bod. Styreleder opplyser at eier selv må vedlikeholde boden da det ble bestemt at hver og en eier tar denne kostnaden selv når det ble byttet kledning og vinduer i 2026.

Til hver seksjon følger også en eksklusiv bruksrett til eget hageområde. Dette i henhold til sameiets vedtekter. Alle har ansvar for å holde det i orden og rydding på egen tomtedel, rundt egne hus og fellesarealer. Det gjennomføres dugnad ved behov to ganger i året.

Installasjoner på fellesarealer, som parabolantenne, varmepumpe eller markise, krever godkjenning fra styret eller årsmøtet. Lagring av gjenstander som tilhengere og lignende på fellesarealer må avklares med nærmeste nabo, eventuelt styret.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Kun fysiske personer kan erverve boligseksjoner, med unntak for blant annet stat og kommune som kan erverve inntil 10 % av seksjonene.

Areal

Tomannsbolig:

BRA-i: 101 m²

BRA-e: 18 m²

BRA total: 119 m²

1. etasje

BRA-e: 18 m².

2. etasje

BRA-i: 71 m².

TBA: 8 m².

3. etasje

BRA-i: 30 m².

Ikke målbare arealer:

Det er registrert 3 m² ikke måleverdig areal (ALH) på loftet. Dette gjelder en bod i loftsetasjen som ikke har 1,9 m høyde i 60 cm bredde, og som dermed ikke er måleverdig etter gjeldende måleregler.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer og garasjer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det gjøres oppmerksom på at eierskap og rettigheter til garasje ikke er kjent. Arealet opplyses på bakgrunn av dagens bruksrett. Garasje er målt til ca. 14 m² og bod er målt til ca. 4 m².

Deler av etasje med skråtak som er utenfor høyde 1.9 m + 60 cm er medtatt som areal med lav himlingshøyde. Rom som ikke har 1,9 m høyde i 60 cm bredde er ikke målbare (gjelder bod i loftsetasje).

Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Eierform

Eier (eierseksjon)

Boligtype

Tomannsbolig

Parkering

Hver seksjon disponerer én parkeringsplass på sameiets fellesareal. Sameiet har også tre gjesteparkeringsplasser. Dette i henhold til sameiets vedtekter. En slik vedtektsfestet rettighet er i henhold til eierseksjonsloven tidsbegrenset til 30 år, og ved utløp kan den falle bort eller bli endret av sameiet. Kontakt megler for mer informasjon.

Boligen disponerer en garasjeplass på ca. 14 m² i felles garasjerekke. Eierskap og rettigheter til garasjen er ikke fullt ut klarlagt, men styreleder opplyser at denne seksjonen disponerer to stk. parkeringsplasser, herunder én garasjeplass og én oppstillingsplass.

Selger opplyser: Det er satt opp ladestolpe (uten lader). Det ligger klart trekkerør fra hus til ladestolpe. Ladestolpen er da rett foran parkeringen som er på utsiden. Dette gjort av fagmann - Henning Lindberg (El-vis elektro/Eltera Skagerrak) For garasjen betaler vi ca. 1 000 kr per år. Dette inkluderer forsikring, strøm og vedlikehold.

Garasjeplass er i henhold til seksjoneringsbegjæringen ikke en tilleggsdel til denne boligseksjonen. Rett til parkeringsplass og plassering kan bli endret av sameiet. Eiendomsavtaler av garasjeplasser betaler for kostnader knyttet til disse.

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. Kostnader til etablering av

ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Tomt

Tomteareal er 1 954 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter.

Tomten er pent opparbeidet med plen rundt boligene og asfalterte adkomstveier, gangstier og parkeringsareal. I tomtegrense mot vest og nord er det plantet hekk ved tomtegrenser. Det gjøres oppmerksom på at hekken stedvis er oppført ut over egen tomtegrense, og over på tiliggende tomter.

Til hver seksjon følger også en eksklusiv bruksrett til eget hageområde. Dette i henhold til sameiets vedtekter. I tillegg disponerer boligen en egen, utvendig bod. Boden er ikke en tilleggsdel til seksjonen i seksjoneringsbegjæringen, og styreleder opplyser at eier selv må vedlikeholde denne.

På sameiets tomt står det for øvrig oppført deler av et felles garasjeanlegg, hvorav denne seksjonen disponerer én garasjeplass. Boligen disponerer i tillegg en egen biloppstillingsplass. Oppstillingsplass og garasjeplass er ikke en tilleggsdel til seksjonen i henhold til seksjoneringsbegjæringen, men det er tinglyst plikt for seksjonseieren til å kjøpe eller leie parkering/garasjeplass i særskilt parkeringsanlegg dersom noen i husstanden disponerer bil.

Eiendommens grenser er stedvis ikke oppmålt og det oppgitte tomtearealet er derfor kun beregnet på grunnlag av inntegnede hjelpelinjer i kartet. Kjøper overtar ansvar og risiko som gjelder forholdene om tomtens størrelse og utstrekning. Se vedlagte situasjonskart.

Byggeår

Ca. 1994

Innhold

Eierseksjon i horisontaldelt tomannsbolig over to etasjer som består av følgende rom:

2. etasje (BRA-i):

- Entré
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Soverom

Loft (BRA-i):

- Trapperom
- Toalettrom
- To soverom
- Bod

Utvendige arealer (BRA-e):

- Garasje
- Bod

Egen balkong (TBA) på ca. 8 m² med utgang fra stuen. Til hver seksjon følger også en eksklusiv bruksrett til eget hageområde. Dette i henhold til sameiets vedtekter.

Standard

En lys og innbydende halvpart av horisontaldelt tomannsbolig fra 1994. Boligen innehar en god planløsning over to etasjer med entré, stue, kjøkken, bad og soverom i 2. etasje og trapperom, toalettrom, to soverom og bod i 3. etasje. Innvendige overflater, gulv og tak er pusset opp sommeren 2022. Romslig, vestvendt balkong med gode solforhold og hyggelig utsikt.

Selger opplyser vedrørende elektrisk anlegg:

"Det er blant annet utført følgende:

Utskifting av stikkontakter og bokser, samt omtrekking av eksisterende anlegg i stue, kjøkken (stikk over benkeplate), gang i 1. etasje, mellomgang og hovedsoverom i 2. etasje.

Det er lagt opp til belysning med downlights i stue, kjøkken, gang i 1. etasje og gang i 2. etasje.

Det er lagt opp til LED-stripe i trapp.

Det er lagt rør med kabel fra soverom i 1. etasje og frem til et utvendig punkt for videre fremføring til fremtidig elbillader. Det er ikke etablert tilkoblingspunkt for elbillader" Det foreligger samsvarserklæringen og dokumentasjonen på arbeidene som er utført.

Innvendig er boligen preget av gjennomtenkte valg i stue og kjøkken, med spilevegg, downlights og en planløsning der vegg og dør inn til kjøkkenet er fjernet for å åpne opp etasje. Boligen har elektriske varmekabler på bad og luft-til-luft varmepumpe, med service utført i 2026. Utvendig er boligen etterisolert og påkostet ny kledning, nye vinduer og dører, samt ny vestvendt balkong og utvendige trapper i regi av sameiet i 2025/26.

Boligen disponerer i tillegg en utvendig bod, samt én garasjeplass og én biloppstillingsplass. Til hver seksjon følger også en eksklusiv bruksrett til eget hageområde.

Entré:

En romslig, kombinert entré og trappegang ønsker velkommen inn! Her er det god plass til oppbevaringsmøbler for sko- og yttertøy. Rommet har pene overflater og er åpent mot stue og kjøkken. Laminatgulv og slette veggflater som er malt opp i delikate fargetoner. Listefri overgang til hvitmalt tak med innfelte spotter. Malt tretrapp som leder opp til loftetasjen, med LED-lys bak håndrekke. Innvendige dører er malte, glatte dører.

Stue:

Innbydende stue av god størrelse, med pent oppussede overflater og store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisestue. Sameiets kabel-tv og internett (grunnpakke) leveres av Telenor Norge AS, og er inkludert i felleskostnadene. I stuen er det montert luft-til-luft varmepumpe. Selger opplyser at det er utført service på varmepumpen i 2026.

Overflater består av laminat på gulv og slette veggflater som er malt opp i delikate fargetoner. Listefri overgang til hvitmalt tak med innfelte spotter. Stuen har også en stilig og moderne spilevegg, et blikkfang som bryter opp og gir stuen et lunt preg. Fra stuen er det utgang til en romslig, vestvendt balkong. Balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2026.

Balkong:

Balkongen er vestvendt, oppført i trekonstruksjon i 2026. Her er det fin plass til utemøbler, gode solforhold og hyggelig utsikt over nærområdet. Rekkverk i tre med horisontale spiler. Utgang via balkongdør fra stuen. Selger opplyser om bytte av utelamper og utestikk i forbindelse med oppgradering av fasaden, utført av Johannsen Elektro AS i 2026.

Kjøkken:

Lyst og pent kjøkken med hyggelig spiseplass og takhøy kjøkkeninnredning. Innredningen har godt med skaplass og profilerte fronter, samt integrert stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med gode arbeidsflater, nedfelt platetopp og oppvaskkum i rustfritt stål. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap. Mellom benk og overskap, samt over kokesonen er det montert beskyttelsesplater på vegg. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Overflater består av laminat på gulv og malte, slette veggflater. Listefri overgang til malt tak med innfelte spotter. Det er vindu ut mot nabobebyggelsen som slipper inn dagslys. Varmtvannstanken på ca. 120 liter av ukjent alder er plassert i et kjøkkenskap. Kjøkkenfronter har noen sår og begynnende delaminering.

Baderom:

Pent, kombinert bad- og vaskerom fra 2019. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Hvit servantinnredning med skuffer og heldekkende servant, samt speil med belysning. Øvrige overflater består av våtroms-/badromsplater i flisimitasjon på vegger og takessplater med innfelte spotter i tak. Naturlig ventilasjon med tilluft under dør og lufteventil i vegg. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Toalettrom:

I loftetasjen er det innredet toalettrom med vinylbelegg på gulv, sluk og gulvmontert toalett. Servantinnredning med skuffer og heldekkende servant, samt speil og overlys med el-stikk. Øvrige overflater består av malt glassfiberstrie på vegger og malt skråtak. Naturlig ventilasjon.

Soverom:

Boligen har tre soverom, ett i hovedetasjen (2. etasje) og to i loftetasjen (3. etasje). Soverommet i hovedetasjen benyttes i dag som garderoberom, med flere store garderobeskap for oppbevaring. Overflater består av parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger, samt takessplater i tak.

De to soverommene i loftetasjen er romslige, med god plass til soverommsmøbler. På det ene soverommet er det etablert skyvedørsgarderobe langs den ene kneveggen. Begge rommene har parkett, malte veggflater og skråtak med himlingsplater.

Lagring:

Boligen disponerer en utvendig bod på ca. 4 m² og garasje på ca. 14 m², begge beliggende i fellesareal med bruksrett. På loftet er det en bod som ikke er målbart areal.

Tilstandsrapport:

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG 2) og/eller 3 (TG 3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG 3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig:

- Taktekking | Det er påvist mose og lav på tekkingen. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Innvendig:

- Overflater - Mindre avvik | Det er påvist enkelte riss og sår i overflater samt gliper og noen sår på gulv.

- Innvendige dører med avvik | Enkelte dører med sår på omramming og wc-dør har fuktskade nederst på dørbladet.

Kjøkken:

- Overflater og innredning | Fronter har noen sår og begynnende delaminering.

Våtrom:

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke påvist tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.
- Bad - Sanitærutstyr og innredning - Servantskap | Mindre sår på innredning.
- Bad - Ventilasjon | Det er kun lufteventil i vegg.

Toalettrom:

- Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilerings fra toalettrom, noe som er avvik fra forskriftskrav.

Tomteforhold:

- Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rømningsvei: Ett soverom i loftsetasjen har ikke godkjent rømningsvei eller brannstige.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

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

Beliggenhet

Lyngmovegen 40B har en fin og barnevennlig beliggenhet, i et rolig og veletablert boligområde på Nenset/Sandaker i Skien. Sentral beliggenhet mellom Skien sentrum og Porsgrunn. Her bor man godt, med nærhet til det meste man har behov for i hverdagen!

Området er barnevennlig med kort vei til dagligvareforretninger, barnehager og skoler, samt

idrettsanlegg. I nærområdet har Tollnes Ballklubb et pent opparbeidet fotballanlegg, med blant annet to kunstgressbaner med undervarme, samt ballbinge og klubbhus. Det er for øvrig gode bussforbindelser i nærheten, fra bussholdeplass langs Porsgrunnsvegen (Rv. 36).

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 Tollnes, som ligger innenfor gangavstand. Her finner du også burgerkjeden MAX, bensinstasjon og diverse andre forretninger. Det er også kort vei til Kiwi Tollnes, og innenfor bomringen når man for øvrig handelsområdet på Kjørbekk og Herkules kjøpesenter.

Nenset ligger med nærhet til elva og flere fine tur- og rekreasjonsområder, som Kjerkåsen, Piggen og Solmyrås. Det er også kort vei til Skien Fritidspark, som byr på en rekke ulike aktiviteter for både små og store, sommer som vinter. I tilknytning til Fritidsparken er det opparbeidet tilrettelagte turløyper og lysløype, hvor det vinterstid kjøres opp skiløyper.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Tomannsbolig oppført i 1994 med plate på mark. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med ny liggende bordkledning. Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Taket er tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er et saltak med A-takstoler og undertak av gipsplater.

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass. Ytterdøren er i treverk med glassfelt, og balkongdør er i tre med 3-lags glass.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for nybygg - del av tomannsbolig den 08.06.1994. Det er også utstedt ferdigattest for nybygg av rekkegarasjer (2 stk.) den 20.07.1993. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Bygningstegninger:

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger fra Skien kommune. Mottatte bygningstegninger av boligene er datert 29.06.1993 og stemplet av kommunen 15.10.1993.

Bruksendringer:

Det er utført endringer i planløsningen. Dette gjelder et soverom i hovedetasjen (2. etasje) som i dag er innlemmet i stuen. Gjenstående soverom i hovedetasjen benyttes i dag som garderoberom. Videre er vegg og dør til kjøkken fjernet. I loftetasjen (3. etasje) er det etablert toalettrom som ikke fremgår av mottatte tegninger.

Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Bygningssakkyndige opplyser i vedlagte tilstandsrapport: «Flytting av vegger innvendig er kun søknadspliktig når det påvirker rommets funksjon varig opphold/ikke varig opphold, eller når det gjøres inngrep i bærende konstruksjoner.

Det oppfordres til å gjøre nærmere undersøkelser for å avklare om vegg mot kjøkken har vært med eller uten bæring. Om den viser seg å være bærende vil det også medføre søknadsplikt. I følge tegning er bygget oppført med A-takstoler, det vil da normalt ikke være bærende vegger i etasjen under.»

Fasadeendringer:

Sameiet har nylig utført et større rehabiliteringsprosjekt, herunder rehabilitering av fasaden. Prosjektet omfatter 50 mm etterisolering, omkledding av fasade, og utskiftning av vinduer, balkongdører, ytterdører og balkonger. Arbeidet ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 07.10.2025 og utføres av Bo-Service AS. Styreleder opplyser den 17.08.2026 at prosjektet er ferdigstilt.

Prosjektet er ikke avsluttet med brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger heller ikke bygningstegninger. Fasadeendring er et tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktig. Noen mindre endringer, blant annet endringer som ikke fører til at bygningens karakter endres, kan imidlertid være unntatt søknadsplikt.

Megler har ikke avklart om utførte fasadeendringer er unntatt søknadsplikt. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket lovlig kan tas i bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Eiendommen selges slik og selger påtar seg ikke noe ansvar forbundet med dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe.

Boligen har elektriske varmekabler på bad og luft-til-luft varmepumpe i stuen. Selger opplyser at det er utført service på varmepumpen i 2026. Elementpipe med sotluke/feieluke på bad. Det er imidlertid ikke installert ildsted i denne seksjonen i dag.

Varmtvannstank på ca. 120 liter av ukjent alder. Denne er plassert i kjøkkenskap, med avrenning via slange. Berederen har tilkobling med stikkontakt. Det anbefales å etablere direkte el-tilkobling etter dagens forskrift, men dette er ikke ett krav.

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 10.08.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.

Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket den 16.09.2021. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiets kabel-tv og internett (grunnpakke) leveres av Telenor Norge AS og er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Om en eier leier ut sin egen leilighet så skal det være ett punkt i leiekontrakt at ved lovbrudd der leietager blir dømt så er det automatisk utkastelse. Formuleringen rundt dette skjer i samsvær med advokat eller annen fullmektig.

Korttidsutleie:

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Bygget er ikke utført med radonsperre. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Regulering

Eiendommen er regulert i henhold til plan 654 - Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Lyngbakken gnr. 221, bnr. 1856 (22), egengodkjent 24.09.87, vedtatt 12.05.1993.

Innenfor planen er 1 333 m² av eiendommen regulert til boliger (OMR C2), 11 m² til boliger (OMR D), 374 m² til felles parkeringsplass, 163 m² til annet fellesareal (avkjørsel/parkering), 50 m² til felles lekeareal, 22 m² til fellesområde og 19 m² til høyspenningsanlegg.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel, vedtatt 14.11.2024 med planID 2021007. Her er hele eiendommen på 1 954 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Eiendommen ligger også innenfor bestemmelsesområdet 'Bybåndet', som har bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Høyspenningsanlegg:

Eiendommen berøres av hensynssone H370 - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) i kommuneplanen. I reguleringsplanen er 19 m² av eiendommen regulert til høyspenningsanlegg.

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Mot høyspentlinje gjelder grense for reguleringsformål også som byggegrense.

Støy:

Over eiendommen går det hensynssone for støy, herunder hensynssone H220 - Gul sone iht. T-

1442 i kommuneplanen. Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støyzone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. For boliger må boenhetene være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres.

Marin leire:

Ifølge områdeanalyse er det kartlagt 'svært stor' mulighet for marin leire i deler av eiendommen (i områder med hav- og fjordavsetning) og 'stor' mulighet i andre deler (i områder med elve- og bekkeavsetning). Det er ikke registrert fare for kvikkleireskred på eiendommen.

Byggetiltak:

Det foreligger godkjente byggetiltak i nærområdet, blant annet på gnr. 221 bnr. 750 og 1935. Det må her påregnes at det er påbegynt eller vil bli igangsatt byggearbeider. Se vedlagte situasjonskart hvor godkjente byggetiltak er markert med oransje skravur.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Det er felles adkomst for sameiet. Kostnader for utvendig sommer- og vintervedlikehold er inkludert i felleskostnadene. Beboerne må alle bidra til at snørydding blir mest mulig effektiv ved å hjelpe til med å flytte biler.

Det går ledninger for vann, spillvann og overvann over sameiets eiendom. Se vedlagte ledningskart fra kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 730 525 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 2 922 100 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.







Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Eier

Sigyn Scorocirja
Henning Lindberg

Heftelser

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

4003/221/1856/4:

04.02.1994 - Dokumentnr: 1874 - Erklæring/avtale

Panterett til sameiet for 2% av seksjonenes kjøpesum v/1.

gangs overdragelse i hver seksjon

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Begjæringen omhandler oppdeling i eierseksjoner. Til sikkerhet for forpliktelsene har sameiet panterett for 2 % av seksjonens kjøpesum ved første gangs overdragelse. Sameiets styre har plikt til å vike prioritet med panteretten innenfor 90 % av godkjent lånetakst. Ved mislighold har styret rett til å kreve seksjonen fraflyttet og solgt etter 14 dagers skriftlig varsel.

20.05.1994 - Dokumentnr: 7478 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Bestemmelse om plikt til kjøp/leie av garasje/parkering på nærmere angitt sted

Seksjonseieren har plikt til å kjøpe eller leie parkerings-/garasjeplass i særskilt anlegg dersom noen i husstanden disponerer bil. Seksjonseieren har også rett og plikt til å være medlem av velforeningen og har rettigheter og plikter knyttet til felles uteområder. Bestemmelsene viker prioritet for Den Norske Stats Husbank.

30.06.1994 - Dokumentnr: 9932 - Prioritetsbestemmelse

Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen

04.02.1994 - Dokumentnr: 1874 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 108/714

Begjæringen omhandler oppdeling i eierseksjoner.

Legalpant:

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig.

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.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Elektrisk anlegg:

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger elbillader.

Meglers vederlag og utlegg:

Provisjon* 1,60% (forutsatt salgssum kr. 2 700 000,-), kr. 43 200,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr. 2 200,-

Markedspakke, kr. 22 200,-

Oppgjørshonorar*, kr. 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr. 15 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar, fastpris kr. 7 000,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr. 545,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr. 3 272,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr. 4 485,-

Totalt, kr. 106 702,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Eirik H. Brynhildsen den 14.07.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Reidun Dahl

Eiendomsmegler

Telefon: 950 21 902

E-post: reidun.dahl@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble

Postboks 48

3901 PORSGRUNN

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















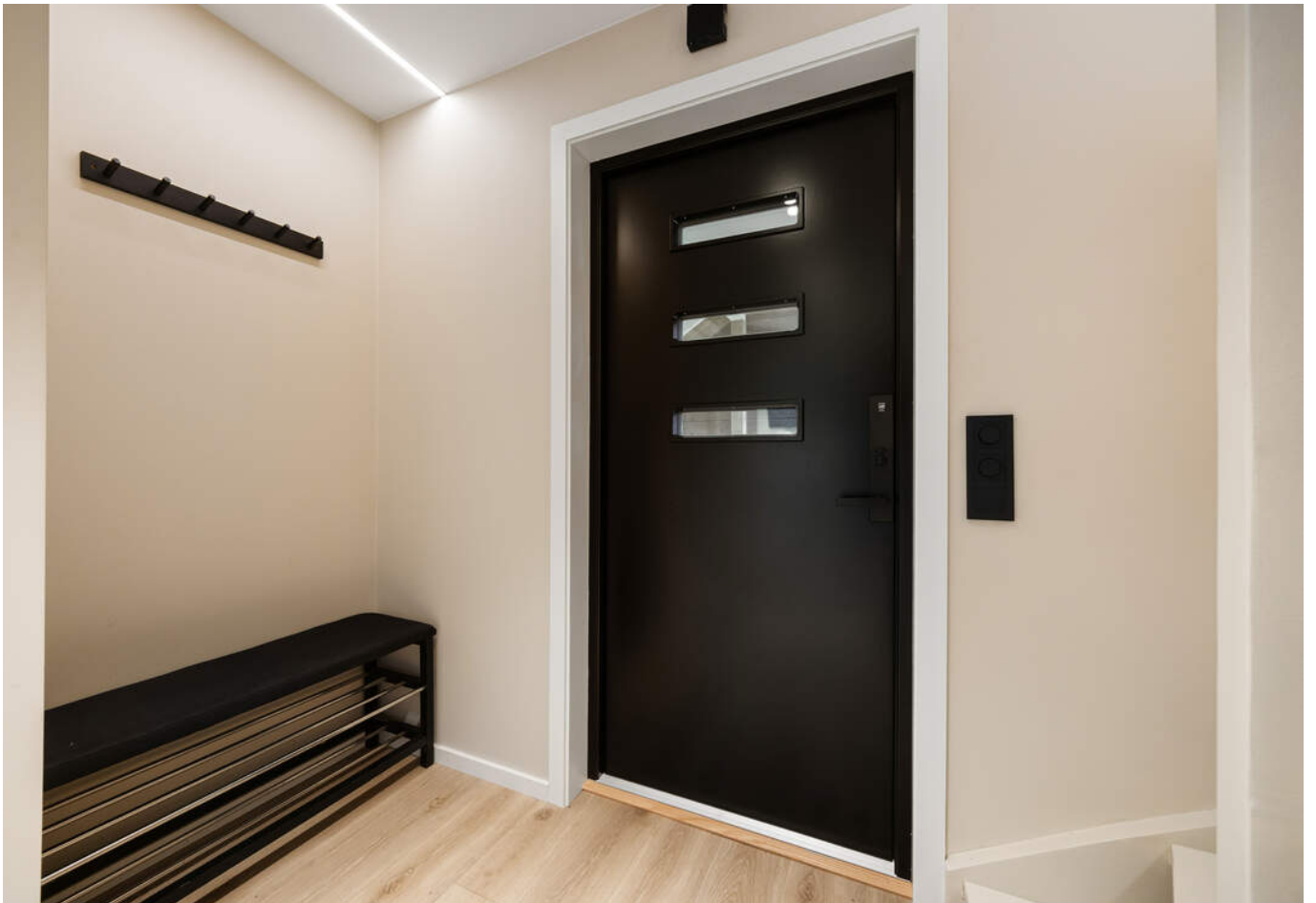












Plantegning

INBOVI
FOTO · FILM · DRONE



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.







LYNGMOVEGEN 40B

Nabolaget Nenset/Sandaker - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Nenset	3 min
Linje M2, M2N, 601	0.3 km
Porsgrunn stasjon	10 min
Linje RE11, RX11, R55	4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

SKOLER

Klyve skole (1-7 kl.)	21 min
537 elever, 26 klasser	1.9 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.)	6 min
322 elever, 18 klasser	2.5 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.)	8 min
161 elever, 11 klasser	3.9 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
222 elever, 11 klasser	3.4 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
299 elever, 20 klasser	3.2 km
Skogmo videregående skole	5 min
900 elever, 40 klasser	2 km
Hjalmar Johansen vgs.	9 min
75 elever	4.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Tollnes	4 min
----------------------	--------------

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

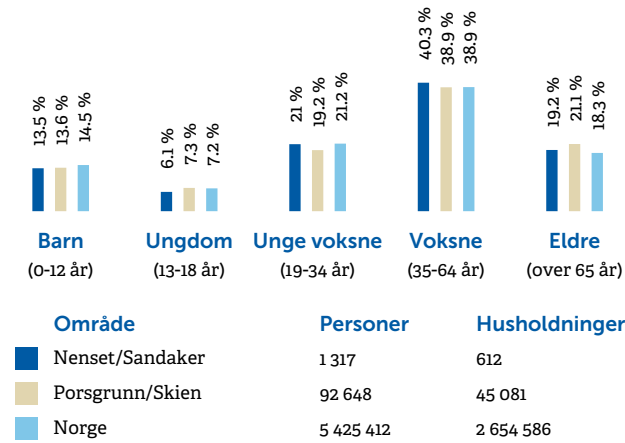
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Troens Liv barnehage (0-5 år)	15 min
41 barn	1.3 km
Skogmusa barnehage (1-5 år)	5 min
51 barn	2.5 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år)	5 min
112 barn	2.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tollnes	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Kiwi Tollnes	17 min
PostNord	1.5 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **GATEPARKERING**
Lett 88/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 86/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 80/100

SPORT

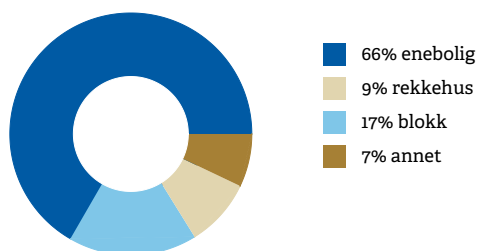
 **Tollnes stadion** 7 min 
Ballspill, fotball 0.7 km

 **Pors stadion** 19 min 
Fotball, sandvolleyball 1.7 km

 **Just Padel Porsgrunn** 5 min 

 **Pro Gym Grenland** 5 min 

BOLIGMASSE

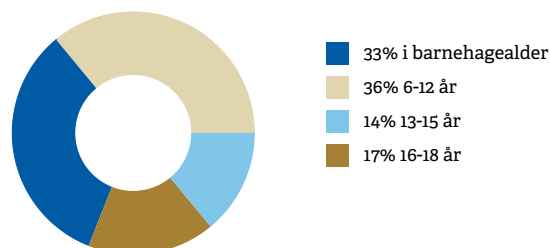


VARER/TJENESTER

 **Pp-Senteret** 7 min 

 **Apotek 1 GS** 5 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

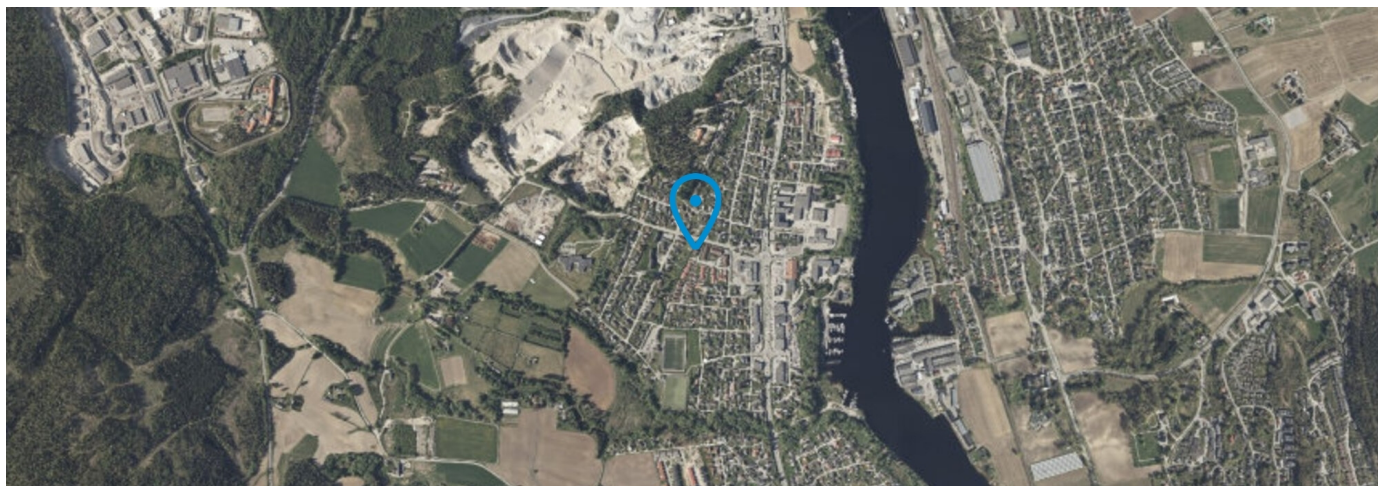


0% 43%

 Nenset/Sandaker
 Porsgrunn/Skien
 Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

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

Den bygningssakkyndige 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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Lindberg, Henning

10.08.2026

Signed

bankID

Scorocirja, Sigyn

10.08.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Henning Lindberg

Sigyn Scorocirja

Boligen

Lyngmovegen 40B

3736 Skien

4003-221/1856/0/4

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1412260036 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Boservice

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og dører og kledning

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Johannsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av utelamper og utestikk ved ombygging



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

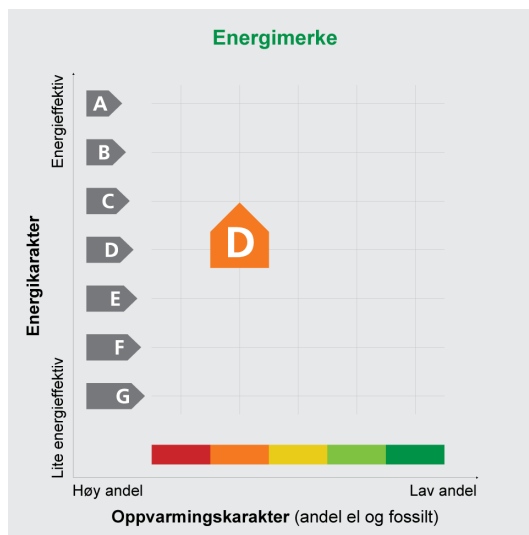
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lyngmovegen 40 B
Postnr	3736
Sted	Skien
Leilighetsnr.	
Gnr.	221
Bnr.	1856
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	8495580
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1313196
Dato	16.09.2021

Innmeldt av Arne Bjørndalen



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

merke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

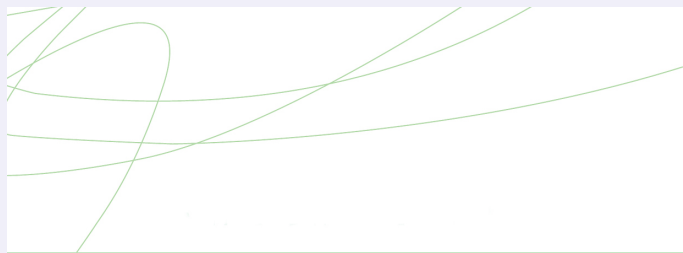
Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår: 1994
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 101
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt
Type bygg: Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Varmepumpe: Henter varme fra uteluft
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vedlegg: Energiattest



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 221, bnr. 1856, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 14.07.2026

Rapportdato: 10.08.2026

Oppdragsnr.: 21415-1085

Referansenummer: SG1774

Autorisert foretak: Stavørn Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik H. Brynhildsen

Vår ref: Reidun Dahl EM1
Telemar



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig



Eirik H. Brynhildsen
Uavhengig Takstingeniør
eirik@staverntaksering.no
476 22 733



Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle 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 som minimum 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

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik del av tomannsbolig med utvendig bod. Boligen er oppført med plate på mark. Yttervegger i bindingsverk med liggende bordkledning (ny i 2026), Saltak med Sperretak tekket med betongstein.

Boligen er generelt i god stand og bærer preg av fortløpende vedlikehold og nylige oppgraderinger. Boligen er betydelig påkostet og oppgradert innvendig.

Bad fra 2019 med opplegg for vaskemaskin. Gulv med parkett. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til balkong. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate og plass for hvitevarer. Boligen er oppvarmet med elektrisitet og varmepumpe.

Det er bygningsdeler som har fått TG2 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under beferingen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag. takrenner og beslag er fra 2026.

Taket er et saltak med A-takstoler og undertak av gipsplater. Det er oppvarmet loftsrom.

Loftet er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon utover innvendige overflater.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med ny liggende bordkledning (Skiftet 2026).

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass. ett vindu fra 2022.

Ytterdøren er i treverk med glassfelt. Balkongdør i tre med 3-lags glass.

Det er vestvendt balkong i trekonstruksjon. oppført i 2026.

Utvendige trapper i impregnert treverk. Oppført i 2026.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av parkett og laminat.

Mindre sår/merker på overflater vurderes å være innenfor normal bruksslitasje

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke overflater nøye og vurdere behov for oppgradering ut fra egne preferanser. Veggene er med malte plater og spiler. Himlingen er med malte plater og himlingsplater.

overflater har mindre sår/merker og noen ufakmessigheter, noe som vurderes innenfor normal bruksslitasje alder i betraktning.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke overflater nøye og vurdere behov for oppgradering ut fra egne preferanser.

Enkelte overflater har mindre avvik

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal.

Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert område med moderat til lav akstomhetsgrad med tanke på radonholdig grunn.

Det er elementpipe med sotluke/feieluke på bad.

Trappen er en malt tretrapp.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

enkelte dører med mindre avvik

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse

Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er noe dårligere enn 1:100.

Det er påvist hull i flis uten at det er riss i fug, dette vurderes derfor ikke som et avvik.

Våtrommet har skjult vannnett sjikt med

påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vannnett sjikt med baderomsplater. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Servantskap med innfelt servant har mindre avvik.

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). tilluft under dør.

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er delvis integrerte hvitevarer som: kjøll/fryseskap (frittstående), oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.

Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylgulv, sluk og malte vegger
Det er toalett og skap med servant

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger for baderom er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap på bad.
Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Soilrør i konstruksjonen ikke besikket, synlige rør i plast.

Rørøpplagg er kun vurdert inne i leiligheten.
Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.
Det er luft-til-luft varmepumpe. Eier opplyser at det er utført service 2026.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er plassert i kjøkkenskap. Alder er ukjent. Det er avrenning via slange.
Berederen har tilkobling med stikkontakt. Det anbefales å etablere direkte el-tilkobling etter dagens forskrift, men dette er ikke ett krav.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.
Boligen har brannvarslere og brannslukker som er under 10 år gamle, det er også brannslange på kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon
Det er betonggrunnmur og støpt plate.
Boligen ligger i 2 etg. og er ikke direkte berørt av eventuelle fuktproblemer i etasjen under.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

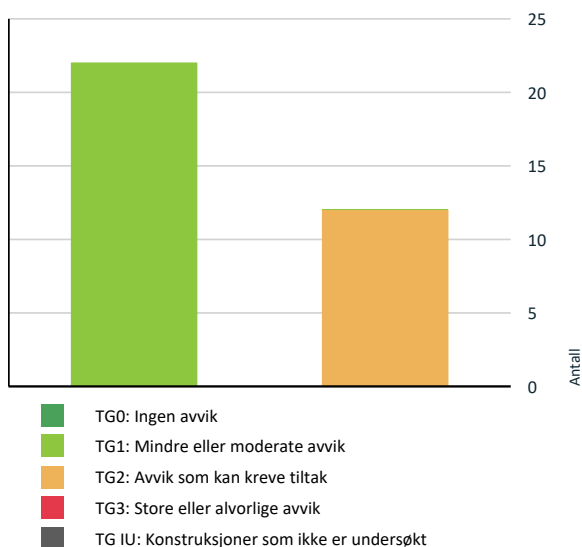
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er wc i loftsetasje som ikke er på tegning. vegg og dør inn til kjøkken er fjernet.

Flytting av vegger innvendig er kun søknadspliktig når det påvirker rommets funksjon varig opphold/ikke varig opphold, eller når det gjøres inngrep i bærende konstruksjoner.
Det oppfordres til å gjøre nærmere undersøkelser for å avklare om vegg mot kjøkken har vært med eller uten bæring.
Om den viser seg å være bærende vil det også medføre søknadsplikt.
I følge tegning er bygget oppført med A-takstoler, det vil da normalt ikke være bærende vegger i etasjen under.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstrappporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Materialangivelser: Angivelse av materialtyper, herunder gulv (parkett, laminat, heltre mv.), panel/treslag (gran, furu mv.), plateprodukter (gips, spon, MDF, OSB mv.) samt overflatebehandlinger (maling, lakk, olje, beis, tapet mv.), er basert på visuell befaring av synlige og tilgjengelige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse. Oppgitte materialer og overflatebehandlinger må derfor anses som visuelt vurdert og er ikke en garanti for faktisk materialtype, oppbygging, treslag eller behandling. Dersom eksakt identifikasjon er av betydning, må dette undersøkes særskilt. Det påtas ikke ansvar for avvik mellom oppgitt og faktisk materialtype eller overflatebehandling som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger plikter å gjennomgå rapporten og kontrollere at opplysninger og vurderinger knyttet til materialtyper og overflatebehandlinger er korrekte.

Boligen disponerer i tillegg til boligen garasje og bod. Det er kun boligen som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett til tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Oppsummering av avvik

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

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

Tomannsbolig

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er påvist mose og lav på tekkingen
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.



Innvendig > Overflater - mindre avvik

[Gå til side](#)

Det er påvist enkelte riss og sår i overflater samt gliper
og noen sår på gulv



Innvendig > Innvendige dører med avvik

[Gå til side](#)

enkelte dører med sår på omramming og wc dør har
fuktskade nederst på dørbildet.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og
dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.



Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

fronter har noen sår og begynnende delaminering



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett
sjikt.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i
våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen
eller byggematerialet er uegnet.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav
i forskrift på befaringsstidspunktet.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilstrekkelig høyde fra topp av
slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring
eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på
befaringsstidspunktet)



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning - servantskap

[Gå til side](#)

mindre sår på innredning



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er kun lufteventil i vegg.



Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra
forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på
grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot
forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og
type taktekkning tilsier at det foreligger krav til
snøfangere.



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



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn
dagens forskriftskrav.



Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Ett soverom i loftsetasje har ikke godkjent
rømningsvei eller brannstige.

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1994

Kommentar

Anvendelse

Benyttes som bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

🔧 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

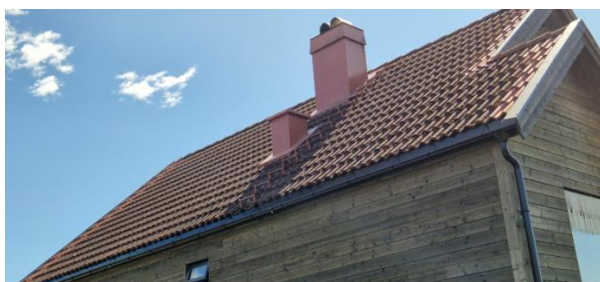
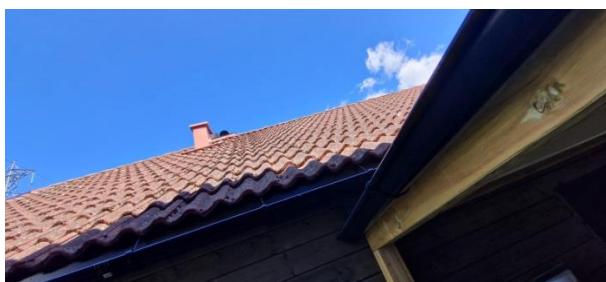
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose og lav på tekkingen
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Mose og lav bør fjernes fra taktekingen for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan føre til redusert levetid på takstein og økt risiko for frostsprengning og lekkasjer.
- Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



🔧 TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag. takrenner og beslag er fra 2026.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

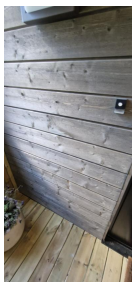
Beskrivelse

Taket er et saltak med A-takstoler og undertak av gipsplater. Det er oppvarmet loftsrom. Loftet er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon utover innvendige overflater.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med ny liggende bordkledning (Skiftet 2026).



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass. ett vindu fra 2022.

Årstall: 2026

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med glassfelt. Balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2026

Kilde: Produksjonsår på produkt

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er vestvendt balkong i trekonstruksjon. oppført i 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i impregneret treverk. Oppført i 2026.



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett og laminat.

Mindre sår/merker på overflater vurderes å være innenfor normal bruksslitasje

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke overflater nøye og vurdere behov for oppgradering ut fra egne preferanser.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med malte plater og spiler.

Himlingen er med malte plater og himlingsplater.

overflater har mindre sår/merker og noen ufakmessigheter, noe som vurderes innenfor normal bruksslitasje alder i betraktning.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke overflater nøye og vurdere behov for oppgradering ut fra egne preferanser.

Overflater - mindre avvik

Beskrivelse

Enkelte overflater har mindre avvik

Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte riss og sår i overflater samt gliper og noen sår på gulv

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekene øker.
 - Det anbefales at sår og gliper i overflater utbedres for å hindre videre slitasje og forringelse av materialene.
- Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ifølge NGU sitt atkøpmønsterskart ligger eiendommen i et sikkert område med moderat til lav akstømhetsgrad med tanke på radonholdig grunn.

Vurdering av avvik:

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

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med sotluke/feieluke på bad.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

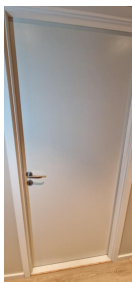
Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.



TG 2 Innvendige dører med avvik

Beskrivelse

enkelte dører med mindre avvik

Vurdering av avvik:

- enkelte dører med sår på omramming og wc dør har fuktskade nederst på dørbildet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør vurderes. Skader på omramming og fuktskade på dørbildet kan medføre redusert levetid og funksjon, samt økt risiko for ytterligere skade dersom tiltak ikke iverksettes.

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

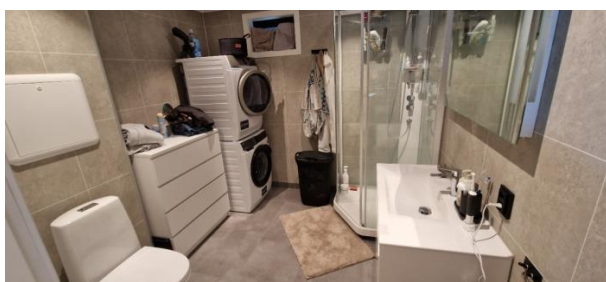
Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD

TE 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2 ETASJE > BAD

TE 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



2 ETASJE > BAD

📌 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er noe dårligere enn 1:100. Det er påvist hull lyd i flis uten at det er riss i fug, dette vurderes derfor ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2 ETASJE > BAD

📌 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall som leder til sluk før vannet kan treffe dørterskel eller membran ved terskel som hindrer vann å sige ut av rommet. Det bør undersøkes om membran er trukket opp, eller kan trekkes opp under terskel. Om det ikke er mulig kan skadepotensiale reduseres med en forsterket elastisk fug av MS polymer mot terskel.

2 ETASJE > BAD

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

📌 TG 2 Sanitærutstyr og innredning - servantskap

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Servantskap med innfelt servant har mindre avvik.

Vurdering av avvik:

- mindre sår på innredning

Konsekvens/tiltak

- Bør overflatebehandles for å hindre utvikling. Slike mindre skader har lav konsekvensgrad og behovet for utbedring eller utskifting av innredningen vurderes av ny eier.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere bedre ventilasjonsløsning, for eksempel mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i tilliggende vegg og utført fuktmåling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjonsvirke inne i vegg. resultatet er under 7% og dermed ikke målbart.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er delvis integrerte hvitevarer som: kjøøl/fryseskap (frittstående), oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.

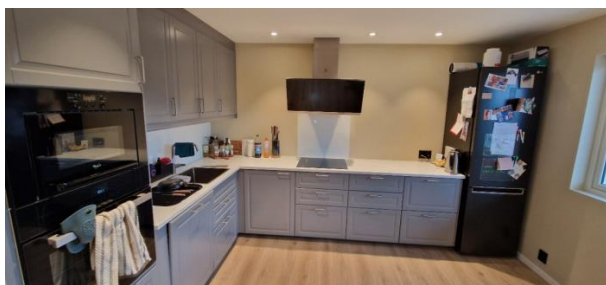
Det er ikke montert automatisk vannstopper eller komfyrvakt, det var ikke et krav i byggeåret men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer og forebygge brann.

Vurdering av avvik:

- fronter har noen sår og begynnende delaminering

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller bytte fronter med sår og begynnende delaminering for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på innredningen.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylgulv, sluk og malte vegger

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er toalett og skap med servant

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innelima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger for badetrom er av plast (rør-i-rør) og er besikket i rørskap på bad.



TG 1 Innvendige vannledninger - kobber

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør i konstruksjonen ikke besikket, synlige rør i plast.

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Røropplegg er kun vurdert inne i leiligheten.

Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon med tilluft fra ventiler på vegg/vindu.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe. Eier opplyser at det er utført service 2026.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er plassert i kjøkkenskap. Alder er ukjent. Det er avrenning via slange. Berederen har tilkobling med stikkontakt. Det anbefales å etablere direkte el-tilkobling etter dagens forskrift, men dette er ikke ett krav.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet av takstmann, så det vites ikke om de virker som de skal.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannvarslere og brannslukker som er under 10 år gamle, det er også brannslange på kjøkken.

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
Ett soverom i loftsetasje har ikke godkjent rømningsvei eller brannstige.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TE 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur og støpt plate.

TE 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i 2 etg. og er ikke direkte berørt av eventuelle fuktproblemer i etasjen under.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Ett soverom i loftsetasje har ikke godkjent rømningsvei eller brannstige.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inn klima og beboernes helse.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskaade ved ferdsel i trappen.

- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

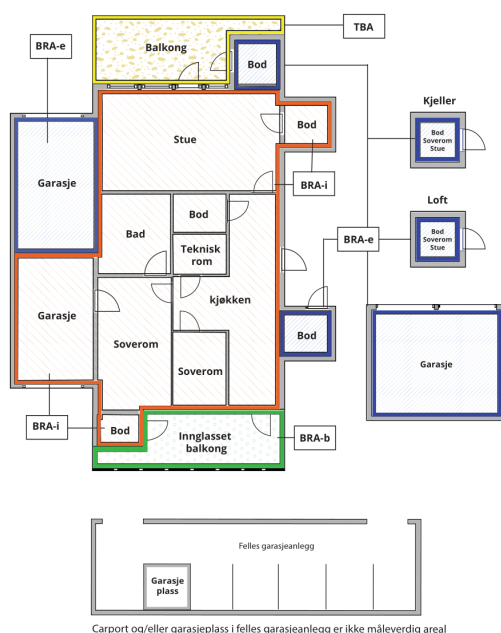
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

Vedlegg: Takstrappport

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	71			71	8		71
Loft	30			30		3	33
Andre etasjer		18		18			18
SUM	101	18			8	3	122
SUM BRA	119						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, soverom, kjøkken, bad, stue		
Loft	Trapperom, toalettrom, bod (ikke målbar), soverom, soverom 2		
Andre etasjer		Bod, garasje	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer og garasjer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det gjøres oppmerksom på at eierskap og rettigheter til garasje ikke er kjent. Arealet opplyses på bakgrunn av dagens bruksrett. Garasje er målt til ca 14m2 og bod er målt til ca 4m2

Deler av etg med skråtak som er utenfor høyde 1.9m + 60cm er medtatt som areal med lav himlings høyde. Rom som ikke har 1,9m høyde i 60 cm bredde er ikke målbare (gjelder bod i loftsetasje).

Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er wc i loftsetasje som ikke er på tegning. vegg og dør inn til kjøkken er fjernet.

Flytting av vegger innvendig er kun søknadspliktig når det påvirker rommets funksjon varig opphold/ikke varig opphold, eller når det gjøres inngrep i bærende konstruksjoner.

Det oppfordres til å gjøre nærmere undersøkelser for å avklare om vegg mot kjøkken har vært med eller uten bæring. Om den viser seg å være bærende vil det også medføre søknadsplikt.

I følge tegning er bygget oppført med A-takstoler, det vil da normalt ikke være bærende vegger i etasjen under.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Vedlegg: Takstrapport

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2026	Eirik H. Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	1856		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lyngmovegen 40B

Hjemmelshaver
Lindberg Henning, Scorocirja Sigyn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt til på Lyngmo/ Nenset "midt i mellom" Skien og Porsgrunn slik at alle handels- og servicetilbud ligger i kort avstand fra eiendommen. I nærområdene har man bl.a. dagligvarforretning, idrettsanlegg og turområder. Boligen ligger i Klyve skolekrets og med trygg og god skoleveg. Det er meget god bussforbindelse.

Adkomstvei

Fra Slien: Ta Fv357 til Rv36. Følg Rv36 til Lyngbakkvegen. Fortsett på Lyngbakkvegen. Kjør til Lyngmovegen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.08.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 21415-1085

Befaringsdato: 14.07.2026

Side: 24 av 26

Vedlegg: Takstrappport

Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN
Gnr 221 - Bnr 1856
4003 SKIEN

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PREISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjørt: 14.08.26 Side 1 av 2

Sameiet Lyngmovegen 36-42	Vår ref.:	1571/6
Lyngmovegen 40 B	Type:	Sameie
3736 SKIEN	Eiere:	Henning Lindberg, Sigyn Scorocirja
Organisasjonsnr: 930 949 299	Seksjonsnr:	4

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 045

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	429
	Andel renter	1 739
	Felleskostnader foreningen	2 877

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	311 574	Gjeld siste årsoppg.: 386 139
Klient ajourf. lån:	2 069 434	Klient gj. s. årsoppg.: 2 564 684

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25057904332, SpareBank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2026: 6.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 14.08.2026: 2 069 434

Andel av saldo: 311 574

Første termin/første avdrag: 28.12.2025 (siste termin 28.09.2050)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Nina Eide

Adresse: Bråtengata 6

Postnr/-sted: 3912 PORSGRUNN

Telefon: Mob.: 41335535

E-post: nine2@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.08.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	675 120	Gjeld:	386 139	Andre inntekter:	10 680
		Utgifter:	5 369		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 4	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 221/1856

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Frende Skadeforsikring AS	Polisenr:	1327796
--------------	---------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Ingen
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Sameier

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjørt: 14.08.26 Side 2 av 2

Sameiet Lyngmovegen 36-42	Vår ref.:	1571/6
Lyngmovegen 40 B	Type:	Sameie
3736 SKIEN	Eiere:	Henning Lindberg, Sigyn Scorocirja
Organisasjonsnr: 930 949 299		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

REHABILITERING

Det jobbes med ett større rehabiliteringsprosjekt. For informasjon om budsjett og økning i felleskostnader etc. henvises det til styrets leder. (sist endret 12.06.25)

KABEL-TV/INTERNETT

Sameiets kabel-tv og internett leveres av Telenor Norge AS og er inkludert i felleskostnader.

Annen informasjon:

Innkalling til årsmøte

i Sameiet Lyngmovegen 36-42 (1571)

Torsdag 28.05.2026 kl. 17:00, GGBL Skien - Cappelens gate 11.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige årsmøte.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Leder, Nina Eide

Styremedlem, Christoffer Karlsen

Styremedlem, Henning Lindberg

Varamedlem, Hege Taraldsen

Varamedlem, Maiken Gran

Varamedlem, Sigyn Scorocirja

5.2 Andre valg:

(Spesifiser hvilke andre valg, som f.eks. valgkomite, garasjekontakt e.l. Slett denne saken hvis dere ikke har noen andre valg.)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Sameiet Lyngmovegen 36-42

Om Sameiet Lyngmovegen 36-42

Sameiet Lyngmovegen 36-42s formål er å gi sameiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Sameiet Lyngmovegen 36-42 ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er ____0____ ansatte i boligselskapet.

Sameiet Lyngmovegen 36-42 forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et sameie.

Overdragelser

Det var ingen leilighetsoverdragelser i 2025.

Kristin Høyseth har solgt og Tore Jensen har kjøpt den.

Styret

Leder, Nina Eide
Styremedlem, Christoffer Karlsen
Styremedlem, Henning Lindberg - Stiller ikke pga flytting
Varamedlem, Hege Taraldsen
Varamedlem, Maiken Gran
Varamedlem, Sigyn Scorocirja - Stiller ikke

Alle er på valg.

Styret har siden forrige årsmøte bestått av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet Lyngmovegen 36-42 følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på årsmøte.
Styret har i 2025 brukt kr. 1 522,- på servering på styremøter.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt ____2____ styremøter, hvor ____2____ protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på ____1____ av møtene. Hege var på forrige møte istede for Henning.

HMS og bomiljø

Vedlikehold og påkostninger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført/ikke gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

Rehab av fasade + vindu og dører + etterisolering osv. ihht avholdt møte tidligere - se avtale med Bo-Service

Saker under arbeid og planlegging

Pågående oppussing ihht kontrakt med bo-service as

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig/ikke tilstrekkelig. Styret foreslår følgende tiltak - det er tilstrekkelig. Ny vurdering tas løpende etter ferdigstilt rehab.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.04.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Disponible midler

Note

Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01 - Løpende drift	291 589	637 672
Endring disponible midler:		
Årets resultat	1 006 599	275 100
Avsetning fremt. vedlikehold overf. egen bankkonto	-234 220	-621 183
Nedbetaling av lån	7 -8 303	0
Opptak av lån	7 2 086 560	0
Årets endring i disponible midler	2 850 636	-346 083
DISPONIBLE MIDLER 31.12 - Løpende drift	3 142 225	291 589
Omløpsmidler	3 628 653	296 701
Kortsiktig gjeld	-486 428	-5 112
DISPONIBLE MIDLER 31.12 - Løpende drift	3 142 225	291 589

Sameiet har avsetning til frem. vedl. på egen bankkonto	855 403	621 183
---	---------	---------

Disponible midler er en oversikt over hva sameiet har av midler til rådighet.

Disponible midler består av bankinnskudd, restanser, andre kortsiktige fordringer - OMLØPSMIDLER, fratrukket det sameiet skylder på kort sikt - KORTSIKTIG GJELD.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap Sameiet Lyngmovegen 36-42 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		465 552	435 552	465 550	221 571
Andre inntekter		3 058 000	0	0	0
Andel renter		0	0	0	138 192
Andel avdrag		0	0	0	34 223
Salgsinntekter		936	0	0	0
Sum inntekter		3 524 488	435 552	465 550	393 986
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	5 000	1 000	1 000	5 000
Forretningsførerhonorar		23 490	29 340	30 700	27 600
Andre forvaltningstjenester		1 768	1 908	2 000	2 000
Lønnskostnader	2	705	141	141	700
Vedlikehold	3	42 000	7 504	25 000	25 000
Periodisk vedlikehold		2 316 437	0	0	0
Utvendig sommer og vintervedlikehold		14 426	17 426	20 000	20 000
Kabel-tv/bredbånd		67 444	61 344	64 400	70 600
Forsikring		69 456	59 540	63 000	51 000
Andre driftskostnader	4	8 962	10 577	2 000	6 500
Sum driftskostnader		2 549 688	188 780	208 241	208 400
Driftsresultat		974 800	246 772	257 309	185 586
Finansposter					
Finansinntekter					
Renteinntekter		70 936	28 328	2 000	0
Sum finansinntekter		70 936	28 328	2 000	0
Finanskostnader					
Rentekostnad	5	39 137	0	0	138 592
Sum finansposter		31 799	28 328	2 000	-138 592
Arsresultat		1 006 599	275 100	259 309	46 994
Overføring:					
Overføres til/fra (-) egenkapital		1 006 599	275 100	259 309	46 994
Sum overføringer		1 006 599	275 100	259 309	46 994

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse Sameiet Lyngmovegen 36-42 desember 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Øremerkede bankinnskudd		855 403	621 183
Sum anleggsmidler		855 403	621 183
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	5 706
Forskuddsbetalte kostnader		15 634	10 525
Andre fordringer	6	0	245
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 613 019	280 224
Sum omløpsmidler		3 628 653	296 701
SUM EIENDELER		4 484 056	917 884

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse Sameiet Lyngmovegen 36-42 desember 2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	8	1 919 371	912 772
Sum opptjent egenkapital		1 919 371	912 772
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7	2 078 257	0
Sum langsiktig gjeld		2 078 257	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		486 428	5 112
Sum kortsiktig gjeld		486 428	5 112
Sum gjeld		2 564 685	5 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 484 056	917 884

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Nina Eide
Leder

Henning Lindberg
Styremedlem

Christoffer Karlsen
Styremedlem

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld er balanseført til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	5 000	1 000
Sum	5 000	1 000

Note 2 - Lønns- honorar- og personalutgifter

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	705	141
Sum	705	141

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	42 000	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	7 504
Sum	42 000	7 504

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 4 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	93	187
7710 Styrekostnader	1 522	892
7720 Generalforsamling	2 725	4 111
7770 Bank og kortgebyrer	4 583	3 893
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	39	429
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	1 065
Sum	8 962	10 577

Note 5 - Rentekostnader

	2025	2024
8150 Renter langsiktige lån	39 137	0
Sum	39 137	0

Note 6 - Andre fordringer

	2025	2024
1520 Avregning purregebyr restanse	0	245
Sum	0	245

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:

Formål:

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Beregnet innfridd:

Opprinnelig lånebeløp:

Lånesaldo 01.01:

Avdrag i perioden:

Opptak i perioden:

Lånesaldo 31.12:

SpareBank 1
Sør-Norge ASA
Fasaderehabilitering
25057904332
Annuitet
2025
6.69 %
28.09.2050
2 086 560
0
8 303
2 086 560
2 078 257

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
2050 Annen egenkapital	637 672	637 672
2070 Akkumulert resultat	1 281 699	275 100
Sum	1 919 371	912 772

Sameiet Lyngmovegen 36-42

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 8 - Egenkapital

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lyngmovegen 36-42.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lyngmovegen 36-42

Styreleder	Nina Eide (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Henning Lindberg (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Christoffer Karlsen (sign.)	22.04.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lyngmovegen 36-42 torsdag 28.05.2026 kl. 17:00 - GGBL
Skien - Cappelens gate 11.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall seksjoner til stede:6
Antall godkjente fullmakter:1
Fra GGBL:2

Møtet ble åpnet av: Sondre

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Sondre Engen

Referent:Hege Taraldsen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

Nina Eide og Maiken Gran

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den _11_____.05__ 2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Under overdragelser er det glemt slette linjen : Ingen overdragelser i 2025

Høyset skal rettes til Høiset

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Regnskapet viser disponible midler på kr __3 142 225____. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige årsmøte.

Vedtak:

Leder: 20000,-

Styremedlem: 5000,-

Styremedlem: 5000,-

Styremedlem:

Styremedlem:

Varamedlem:

5. Valg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Leder, Nina Eide

Styremedlem, Christoffer Karlsen

Styremedlem, Henning Lindberg

Varamedlem, Hege Taraldsen

Varamedlem, Maiken Gran

Varamedlem, Sigyn Scorocirja

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Nina Eide

() Ikke på valg. (x) Gjenvolgt. () Ny.

(x) Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Hege Taraldsen

() Ikke på valg. () Gjenvolgt. (x) Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med __5__ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Tore Jensen

() Ikke på valg. () Gjenvolgt. (x) Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med __7__ mot _____ stemmer.

Styremedlem:

() Ikke på valg. () Gjenvolgt. () Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem:

Maiken Gran

2. varamedlem:

3. varamedlem:

5.2 Andre valg:

(Spesifiser hvilke andre valg, som f.eks. valgkomite, garasjekontakt e.l. Slett denne saken hvis dere ikke har noen andre valg.)

Vedtak:

- Ingen valg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Sameiet Lyngmovegen 36-42

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Riis Engen (sign.)	01.06.2026
Sekretær	Hege Taraldsen (sign.)	28.05.2026
Protokollvitne	Nina Eide (sign.)	28.05.2026
Protokollvitne	Maiken Gran (sign.)	29.05.2026

VEDTEKTER

for

Sameiet Lyngmovegen 36-42

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 4.2.1994, endret av årsmøte 7.6.2022, sist endret av årsmøtet 23.04.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lyngmovegen 36-42. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4.2.1994.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av åtte boligseksjoner på eiendommen gnr. 221, bnr. 1856 i Skien kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Til hver seksjon følger en eksklusiv bruksrett til eget hageområde.

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til seksjonseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der eierseksjonsloven, vedtektene eller ordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og seksjonseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om seksjonseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal

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 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, 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

(1) Sameiet/seksjonseierne disponerer elleve parkeringsplasser på fellesarealet. Hver seksjon disponerer én parkeringsplass og det er tre gjesteparkeringsplasser. Eventuelt kjøpte garasjeplasser kommer i tillegg.

(2) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret, for eksempel ved behov for handicap-parkering.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Eiere av garasjeplasser betaler for kostnader knyttet til disse.

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.

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) 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 ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

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

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

(9) 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.

(10) 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 bruksenhetene 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 føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 bruksenhetene 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 bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet 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.

(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 besluttet 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 sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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, jfr. 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 ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av brukenheten etter tvangsfullbyrdslovens 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 to medlemmer og en til tre varamedlemmer.

(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 forretningsføreren 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 seksjonseieres 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.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes 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 øverste 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 seksjonseieres 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 forretningsføreren.

(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 før 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når 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 reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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, besluttet 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 besluttet, 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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) 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

(1) Ingen kan delta i en avstemning om

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

(2) 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.

Retningslinjer for Lyngmovegen vel

For å skape størst mulig trivsel og et godt bomiljø i vårt sameie er alle tjent med at vi tar hensyn og omtanke til hverandre. Til tross for at dette er et sameie, er det i noen sammenhenger likevel nødvendig med felles regler, derfor er disse gjengitt nedenfor.

1. Parkering av biler, hengere og motorsykler (og evt. gjesteparkering) skal KUN skje på de fastsatte parkeringsplasser i henhold til vedlegg 1, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålessing på gangstien. Dette på grunn av fremkommelighet for brannbil og ambulanse som skal kunne benytte seg av gangstien og plen.
2. Det skal vises særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00, spesielt på søndager og helligdager. Hvis det er planlagt festligheter som skal pågå til etter kl. 23 oppfordres det til å informere naboene, men likevel vise hensyn i form av demping av lyd.
3. Vi må alle bidra til at snørydding blir mest mulig effektiv ved å hjelpe til med å flytte biler.
4. Vi har alle ansvar for vedlikehold på egne hus. Ta kontakt med nabo i samme hus for eventuelt nødvendig vedlikehold.
5. Utvendig maling blir gjort når vi blir enige om at dette er nødvendig da alle enheter bør gjennomføre dette samtidig.
6. Alle har ansvar for å holde det i orden og ryddig på egen tomtedel, rundt egne hus og fellesarealer.
7. Det gjennomføres dugnad ved behov to ganger i året: i april måned og i oktober måned. Faste punkter er:
 - A. Beplantning og klipping av hekk.
 - B. Rydding av fellesarealer.
 - C. Vedlikeholdsarbeid.
8. Lagring av gjenstander som tilhengere og lignende på fellesarealer må avklares med nærmeste nabo, eventuelt styret.
9. Ved påbygging og oppføring av tilleggsbygg samt større beplantninger må styret orienteres.
10. Alle har ansvar for at søppelkasser er tydelig merket og holder seg til egen dunk. Tømming er hver mandag kl. 7.30. Søppeldunker settes tilbake på plass så snart som mulig.
11. Plenklipping bør gjøres mellom kl. 9.00 og 20.00.
12. Det er ikke mulighet for leietakere å være med i styret i sameiet.
13. Eiere av leilighet er ansvarlige for oppmøte til møter og dugnader.
14. Om en eier leier ut sin egen leilighet så skal det være ett punkt i leiekontrakt at ved lovbrudd der leietager blir dømt så er det automatisk utkastelse. Formuleringen rundt dette skjer i samsvar med advokat eller annen fullmektig.

Oppdatert: 17/3-2021

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunaldirektør Teknisk sektor
Skien kommune
BYGGESAKSAVDELINGEN

Henrik Ibsensgt. 2,
Postboks 767, 3703 Skien
Telefon: 35 58 11 00

FERDIGATTEST

Byggeplass (adresse): Lyngmovn. 40b, 3736 Skien	Gnr.: 221	Sek.nr.: 4	Bnr.: 1856	Gab nr.: 8495580
--	--------------	---------------	---------------	---------------------

Arbeidets art: Nybygg	Byggets art: Del av tomannsbolig	Søknadens dato: 03.11.93	Saksnr., dato: 2410.93 08.11.93
--------------------------	-------------------------------------	-----------------------------	------------------------------------

Byggherrens navn: Bente Dyre - Hansen	Adresse: Lyngmovn. 40b, 3736 Skien	Telefon:
--	---------------------------------------	----------

Anmelders navn: A/S Prosjektfinans	Adresse: P.B. 618 Hjellen, 3703 Skien	Telefon:
---------------------------------------	--	----------

Ansvarshavendes navn: Kolbjørn Jensen c/o P. Kristiansen A/SP.B. 143, 3601 Kongsberg	Adresse:	Telefon:
---	----------	----------

Midlertidig brukstillatelse, dato:	Avgiftspliktig areal (red.bra.areal), gjelder vann og kloakk: 107 m ²	Samlet areal: Piper: 1
------------------------------------	--	---------------------------

Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.

Vennlig hilsen

Byggesaksavdelingen, den 08.06.94


Asbjørn Abrahamsen
avd.ing.

Sendes:

byggherren anmelderen ansvarshavende brannsjefen bykassa

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunaldirektør Teknisk sektor
Skien kommune
BYGGESAKSAVDELINGEN

Henrik Ibsensgt. 2,
Postboks 767, 3703 Skien
Telefon: 35 58 11 00

FERDIGATTEST

Byggeplass (adresse): Lyngmovn. 21 - 49 (felt D)	Gnr.: 221	Bnr.: 1856	Gab nr.: 8484899-8484902
Arbeidets art: Nybygg	Byggets art: Rekkegarasjer (2 stk)	Søknadens dato: 2045/90 - 19.02.90	Saksnr.: dato:
Byggherrens navn: A/S Prosjektfinans	Adresse: Nedre Hjellegt. 2, 3724 Skien	Telefon:	
Anmelders navn:	Adresse:	Telefon:	
Ansvarshavendes navn: Kjell Åge Ripegutu	Adresse: Strømdalsåsen 52, 3726 Skien	Telefon:	
Midlertidig brukstillatelse gitt, dato:	Avgiftspliktig areal (red.br.areal)	Stk.piper:	
260 m²			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatsen, jfr. §93.

Vennlig hilsen

Byggesaksavdelingen, den 20.07.1993


Asbjørn Abrahamsen
avd.ing.

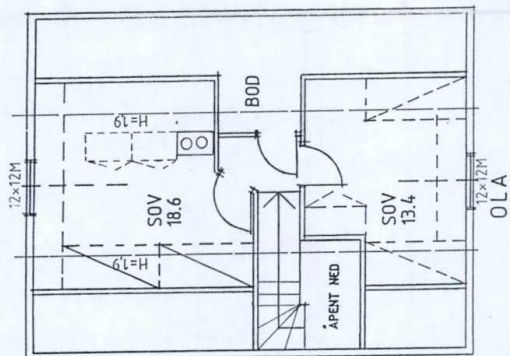
Sendes:

byggherren

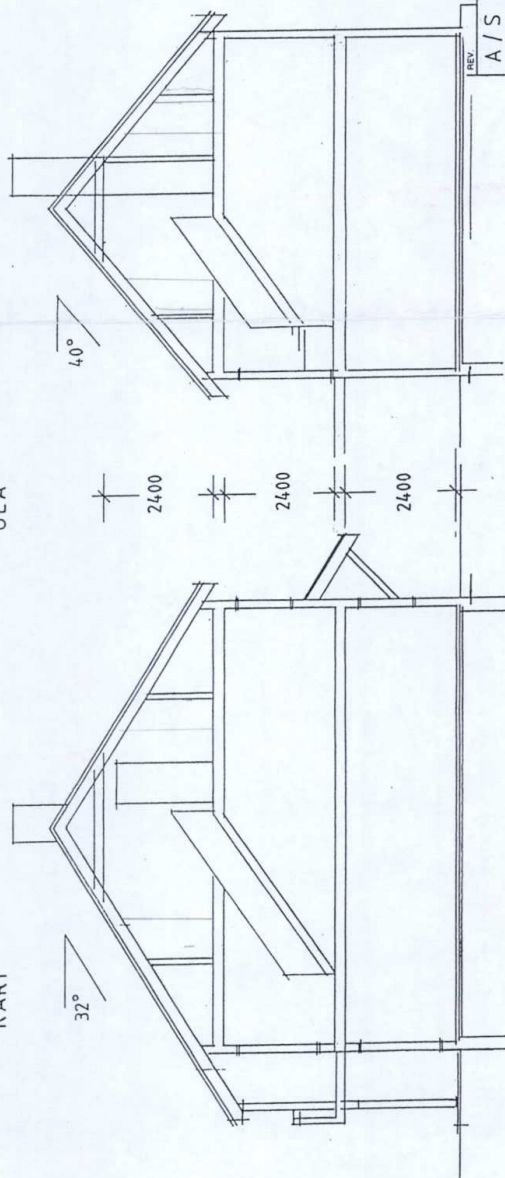
ansvarshavende

brannsjefen

LOFTSET ASJE



KARI



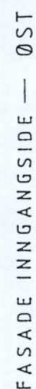
SNITT

A 12.1093 GHØ LOFT JUSTERT

REV	DATE	SSGN	KOPRES/SSGN
A/S PROSJEKTFINANS			
Lymbakken, område C HUSTYPE KARI/OLA PLANER OG SNITT			
 3 prosjektas RADGIVENDE INGENIØRER Tlf. 922 44 44 / 55 55 01 32		Ark. MNAL Jørn Eskeland Tlf. 922 44 44 / 55 55 01 32	
MAL		DATE	
1:100		20.06.93	
TEGN		K2L	
KONSTR.			
ARKIV NR.		G004J	
SAK NR.		TEGN. NR.	
		REV	
		A	
		10108.- 14	

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
15.10.93
240893

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
15.10.93
SAKSNR.
240893



A 12.10.93 GHØ DIV KORR.

12.10.73	DATO	SIGN	KORREKSJON
----------	------	------	------------

	DATE	SIGN	KOMMISSION
LIC	DDOC	EIVT	FIMATC

A/S PROSJEKT FINANS

LYNGRÅKKEN. OMRÅDET C2

HUSTYPE KARI/OLAEASADP

—

prospekt

02 52770011/15660122
RADGIVENDE INGENIØRER

prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER
33-333144/35528133

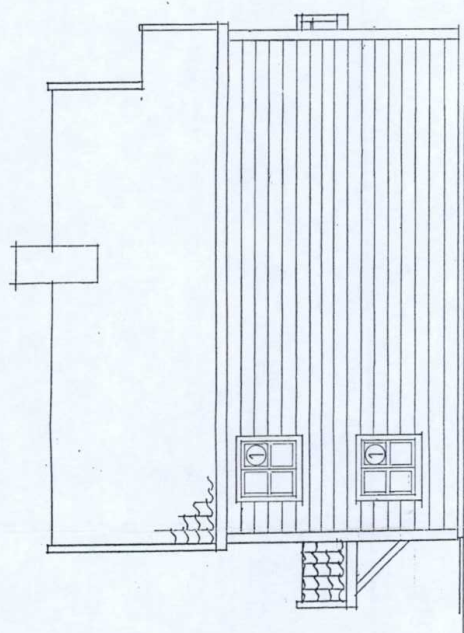
AN 1006	12000, 1100
---------	-------------

○ ○ ○ ○ ○

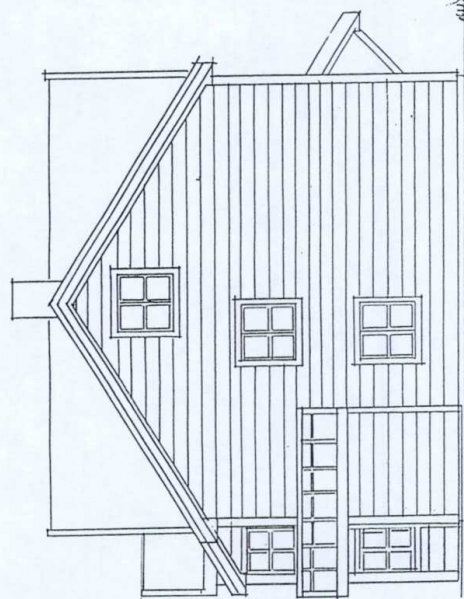
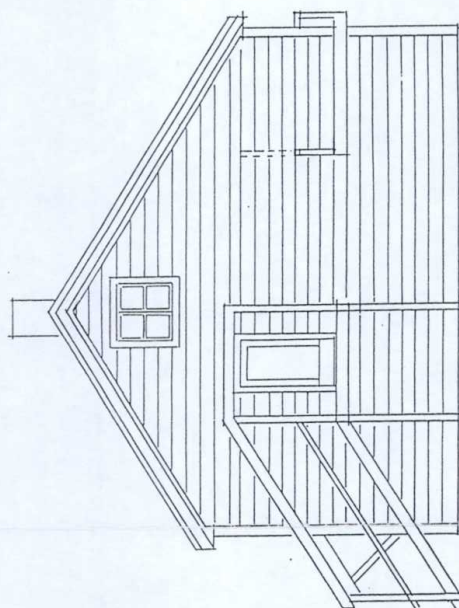
10100111A

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT
15.10.93
240893

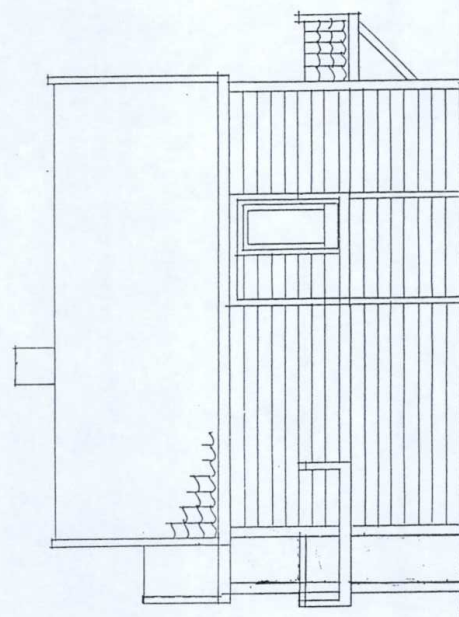
① PLASSERING AV VINDU
AVGJØRES AVHENGIG AV
BRANNKRAV



OLA — NORD



KARI — SYD



OLA - SYD

KARI-NORD

REV.	DATE	SIGN	CORRECTION
A/S PROSJEKTFINANS			
LYNGBAKKEN, OMRÅDE C			
HUSTYPE KARI/OLA			
FASADER			



prosjektas
RÅDGIVENDE INGENJØRER

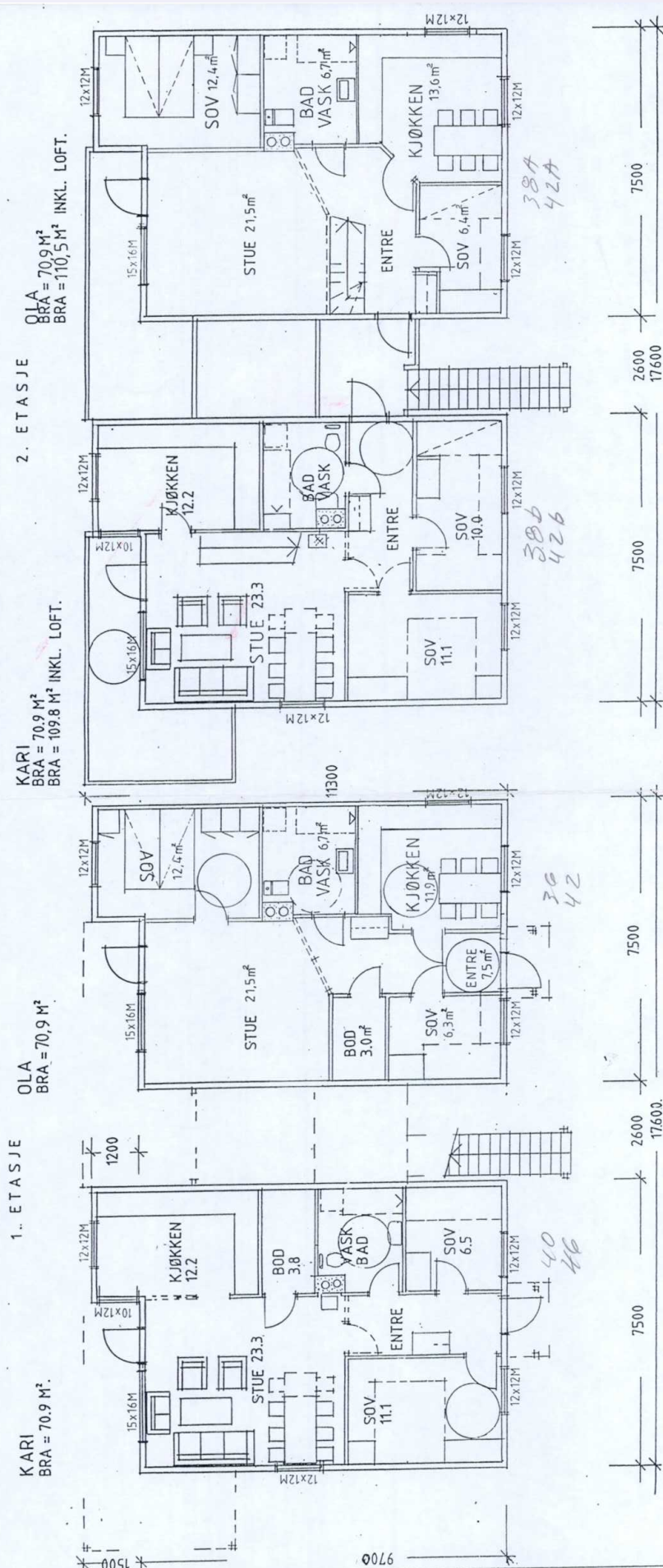
22. 3321414 / 35528133

Ark. MNAL

Jørn Eskeland
(023) 44569

MAIL	DATE
1:100	24.06.93
TEGN.	KRL
KONSTR.	
GOO&J.	
ARKIV NR.	TEGN. NR.
SAK NR.	REV.
10108-12	A

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
15.10.93
240893

REV.	DATE	SIGN	CORRECTION
A	12.10.93	GHØ	KORR. OLA UTV

A/S PROSJEKTFINANS		Ark. MNAL	
LYNGBAKKEN OMRÅDE C		JØRN Eskeland	
HUSTYPE KARI/OLA		31.10.93	
PLANER		RDGNGVE INGENIØR	
		22-237114/35528133	

VAL	DATE	TEGN.	REV.
1:100	29.06.93	KZL	A
		KONSTR.	
		GOOGL.	
ANIV. NR.		TEGN. NR.	
SÅK. NR.			

10108-13

FASADE MOT ØST

FASADE MOT VEST

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT

1 1 12 89

SAKSNR.

204300

INDEXES | DATO | SIGN | KORREKTUR

A.S. PROSJEKTFINANS

LYNGBAKKEN FELT C

"UNGBØ 1"

MAK 1:100

DATO 10.02.89

TEGN. 1/2

KONTROL

AREAL, M²

G3-26

prosjektas

3100 TRONDHØM TLF 833-20441

Ark. MNAL Jørn Eskeland

1345 HASLUM TLF. 02-55 3012

TEGN. NR.

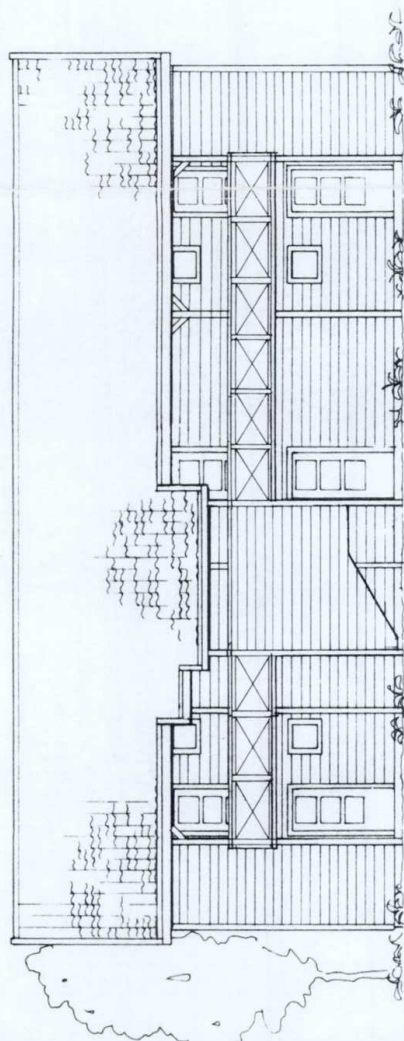
ERST. AV

ERST. FOR

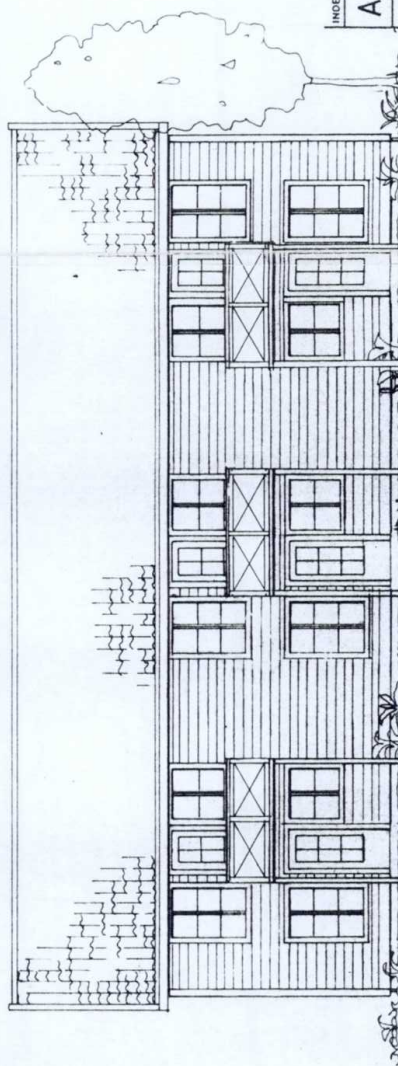
FASADER

11089-40

Vedlegg: Kommunalinformasjon



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
11.12.89
SAKSNR.

204390

A.S. PROSJEKTFINANS
LYNGBAKKEN FELT C
"UNGBØ 1"

MAK. 1:100	PROSJEKTAS
DATO 10.02.89	3100 TENSBERG TLF 033-26661
TEGN. ILL	Ark. MVAL Jern Ekeland
KONT. 11/2	1315 HASLUND TLF 02-57 817
ARBEID NR. 03-26	TEGN. NR. 11089-40
ERST. AV	ERST. FOR

FASADER.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1994/1874/101
Attestingstidspunkt 2026-07-31 12:56

Side 1 av 8

Returneres til:

A.S. Prosjektfinans
Postboks 618
3713 Skien

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

- 4 FEB 1994

Skien og Porsgrunn

Byrett

Dagboknr.: 1874

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. | Kommunenavn

Skien

Gnr.

221

Bnr.

1856

Festenr.

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)²⁾

9 6 0 6 2 3 1 9 3

Navn

A.S. Prosjektfinans

Ideell andel³⁾

3. Begjæring

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

S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	71	11			21			31			41			51		
2	B	107	12			22			32			42			52		
3	B	71	13			23			33			43			53		
4	B	108	14			24			34			44			54		
5	B	71	15			25			35			45			55		
6	B	107	16									46			56		
7	B	71	17									47			57		
8	B	108	18									48			58		
9			19									49			59		
10			20									50			60		
Sum tellere:						714	= nevner:		714								



Doknr: 1874 Tinglyst: 04.02.1994 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterrett for 2,0% av seksjonens kjøpesum ved første gangs overdragelse i hver eierseksjon. Sameiets styre har til enhver tid plikt til å vike prioritert med panteretten innenfor 90% av godkjent lånetakst. Taksten skal være avholdt av et medlem av Norges Takseringsforbund. Panteretten har ikke opptrinnsrett og tinglyses på de enkelte eierseksjoner. Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet rett til etter 14 - fjorten dagers varsel i rekommandert brev, å kreve seksjonen fraflyttet og solgt. Sistnevnte rett for sameiet er tinglyst i delingsbegjæringen.

Noter:

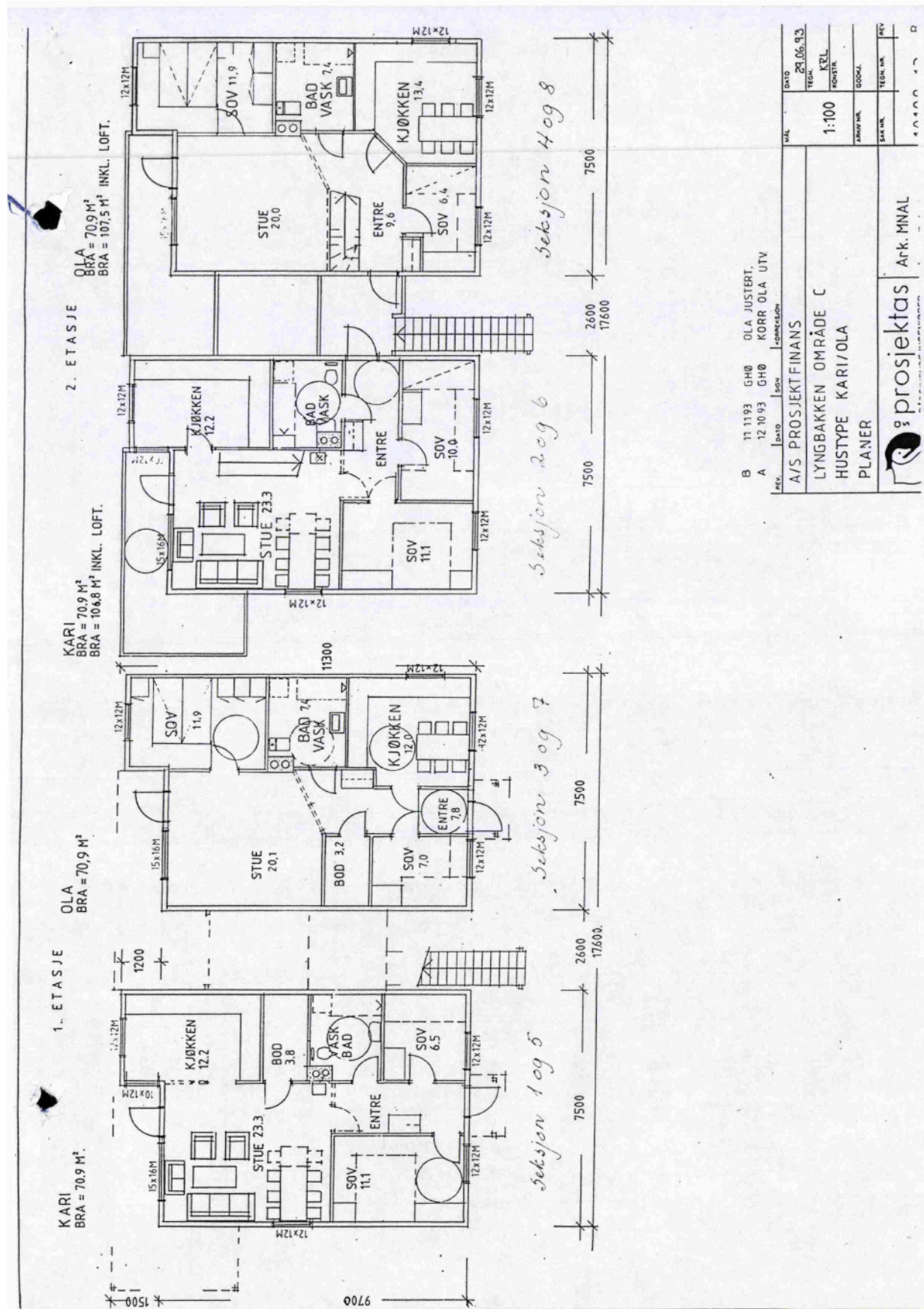
- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1994/1874/101
Attestingstidspunkt 2026-07-31 12:56

Side 3 av 8

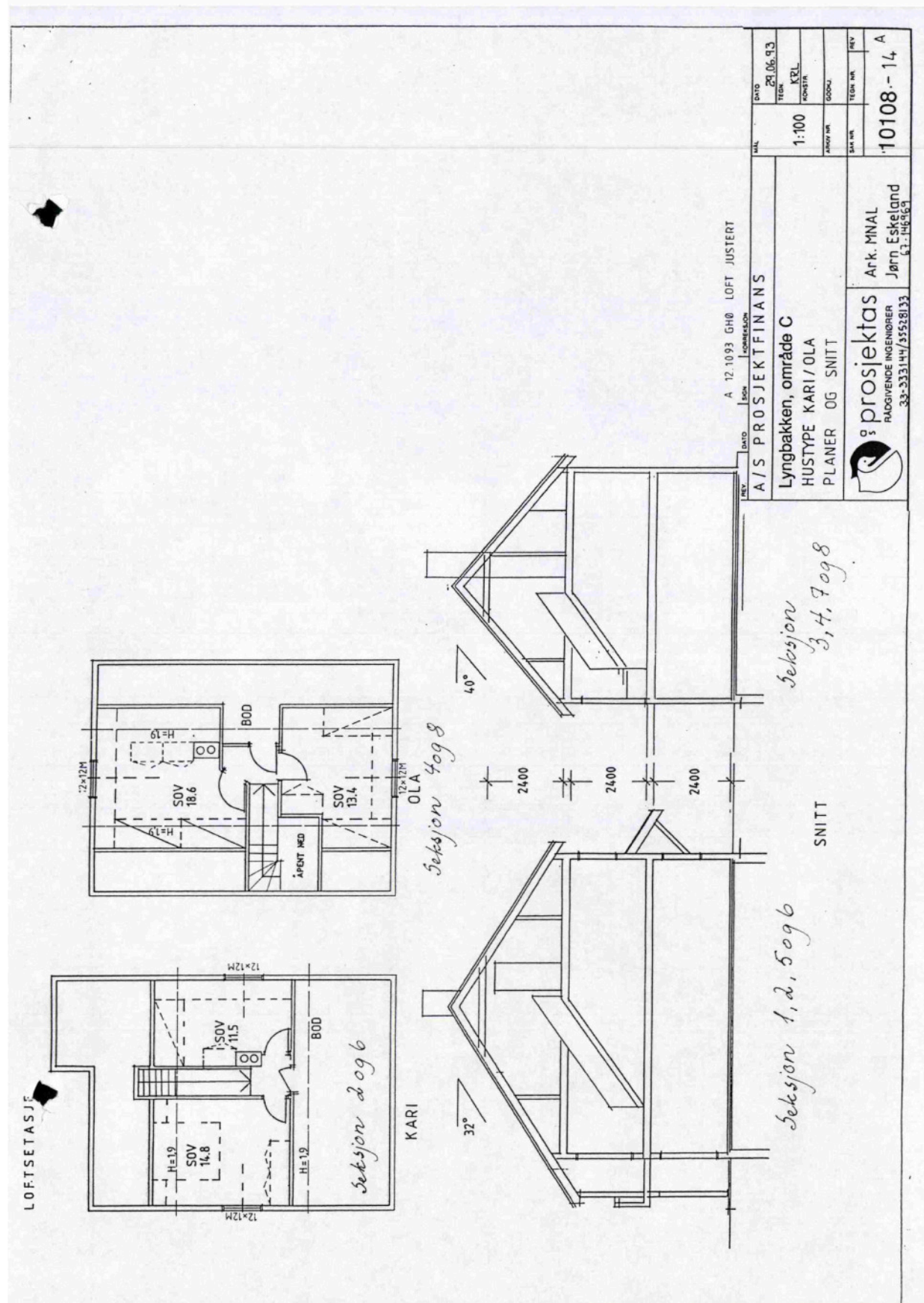


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1994/1874/101
Attestingstidspunkt 2026-07-31 12:56

Side 5 av 8

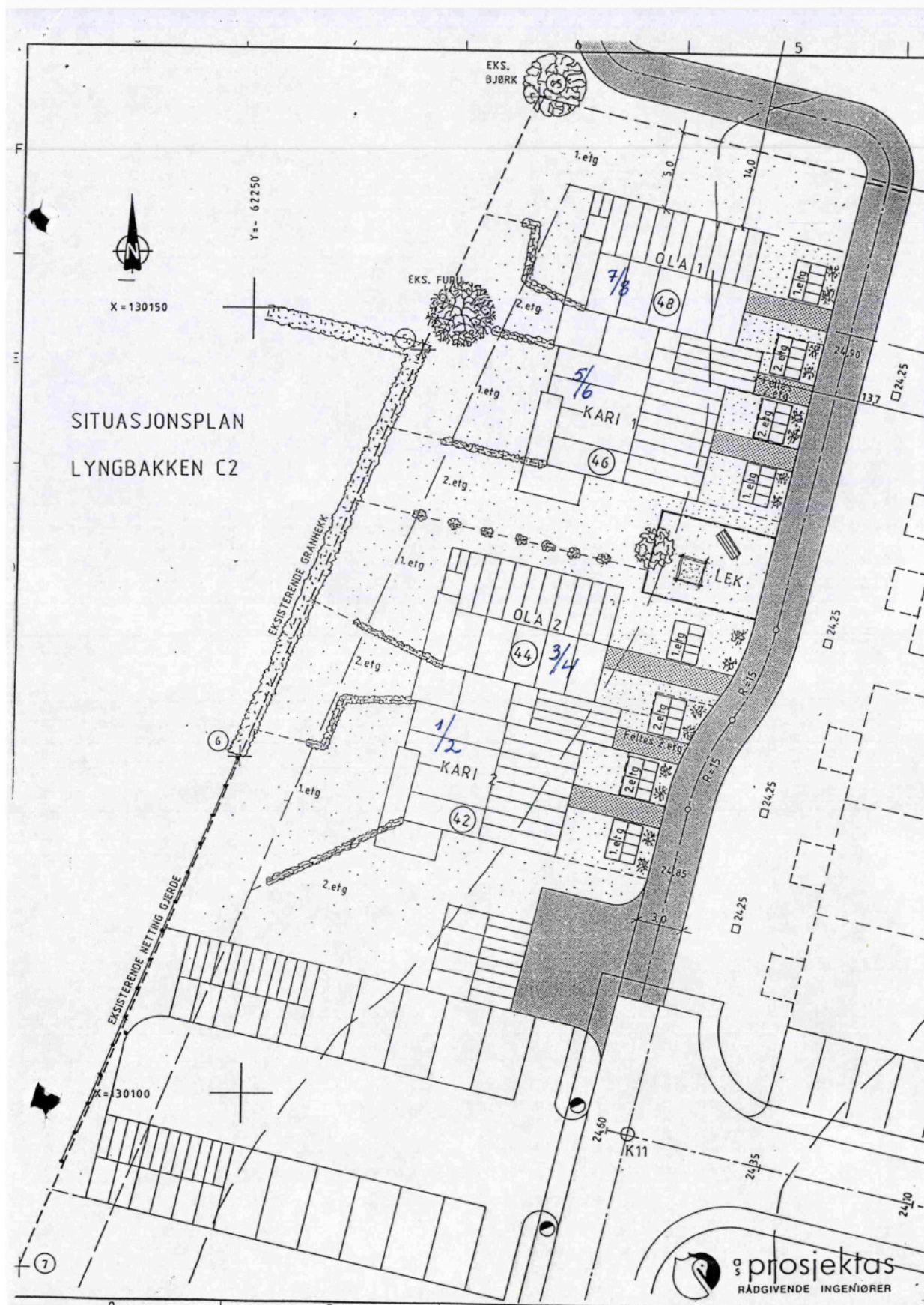


Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1994/1874/101
Attestingstidspunkt 2026-07-31 12:56

Side 7 av 8





Attestert kopi av dok.nr. 1994/7478/101
Attestingstidspunkt 2026-07-31 12:57

Side 1 av 2

[Returneres til:

A.S. Prosjektfinans
Postboks 618
3703 Skien

Skjøte¹⁾
REGISTRERT
20 MAI 1994
Skien og Forsgrunn
Byrett
Dagboknr.: 7478

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Skien	221	1856		4	

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhet:

☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg

Anvendelse av grunn:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☐ FB Fritligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☒ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum	
Kr	599 000,-
Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype:	
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)
☐ 3 Ekspropriasjon	☐ 4 Tvangsauksjon
☐ 6 Skifteoppgjør	☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	37 000,- (1. gangs overdragelse)

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
9 6 0 6 2 3 1 9 3	A.S. Prosjektfinans	

5. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
2 1 0 4 5 5	Bente Dyre-Hansen	



Doknr: 7478 Tinglyst: 20.05.1994 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler ⁵⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
1. Seksjonseieren har plikt til å kjøpe eller leie parkering/garasjeplass i særskilt parkeringsanlegg som blir oppført for Lyngbakken C2, dersom noen i husstanden disponerer bil.	
2. Seksjonseieren har rett og plikt til å være medlem av velforeningen for Lyngbakken C2 og har sammen med alle andre beboere retter og plikter forbundet med felles uteområder på Lyngbakken C2.	
Bestemmelsene i pkt. 1 og 2 viker prioritert til fordel for Den Norske Stats Husbank	

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1994/7478/101
Attestingstidspunkt 2026-07-31 12:57

Side 2 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato
Skien

Kjøpers/erverters underskrift
Bente Dyre-Hansen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
BENTE DYRE-HANSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

☒ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift ⁷⁾
Stein Jaran Fredriksen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
STEIN JARAN FREDRIKSEN
OLE JOHAN OLSEN

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift
Arvid Lund

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Arvid Lund

Adresse
Øvregt. 83, 3714 SKIEN

2. vitneunderskrift
Anita Filotas

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ANITA FILOTAS

Adresse
STRØMDALSÅSEN 20, 3726 SKIEN

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift
[Signature]

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift
[Signature]

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

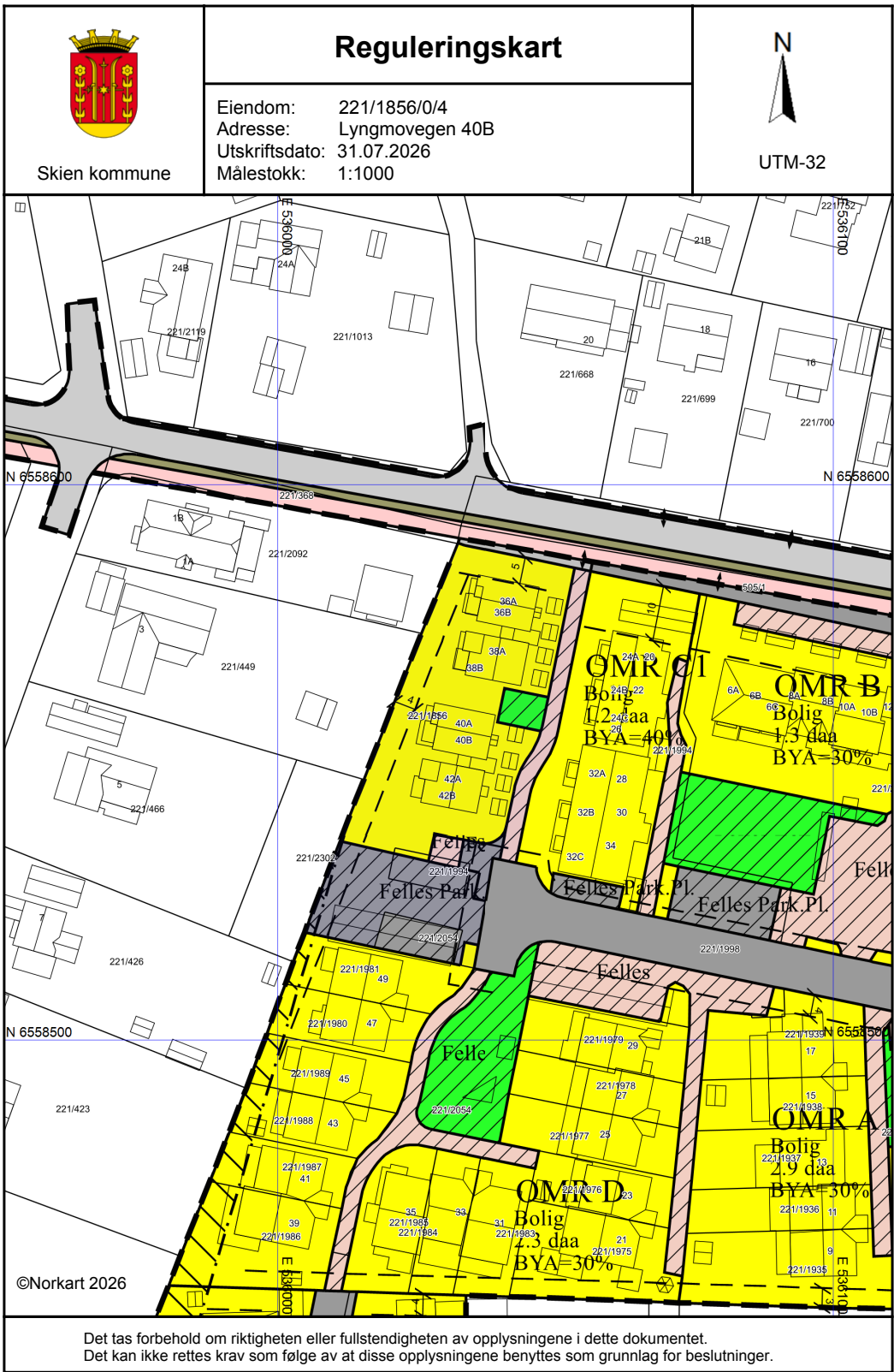
Adresse
Vi bekrefter at nærværende gjenspart er en korrekt gjengivelse av det dokument eller den del av dokumentet som blir tinglyst.

2. vitneunderskrift
[Signature]

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

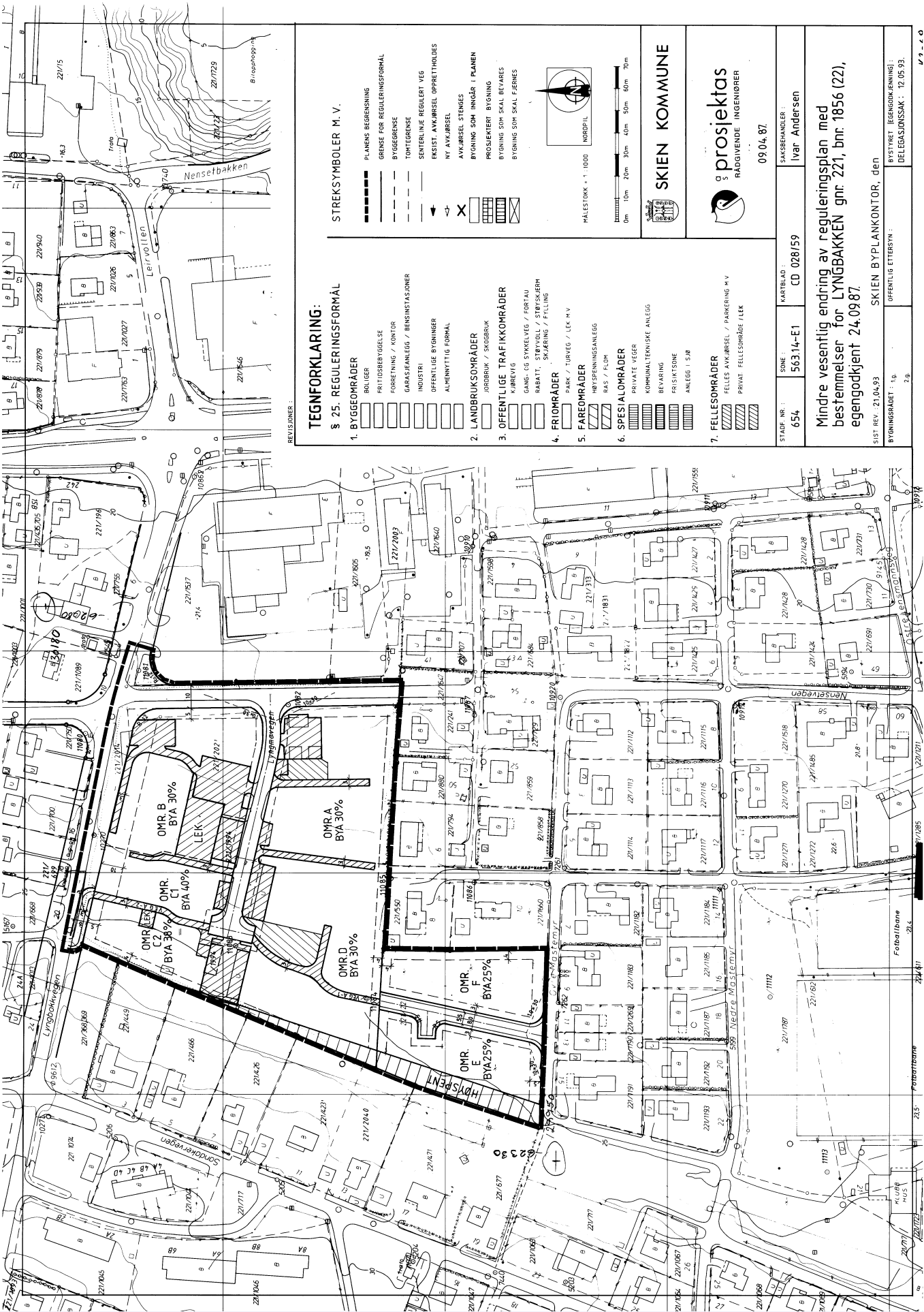
Adresse
FOKUS BANK A.S
[Signature]

Vedlegg: Kommunalinformasjon

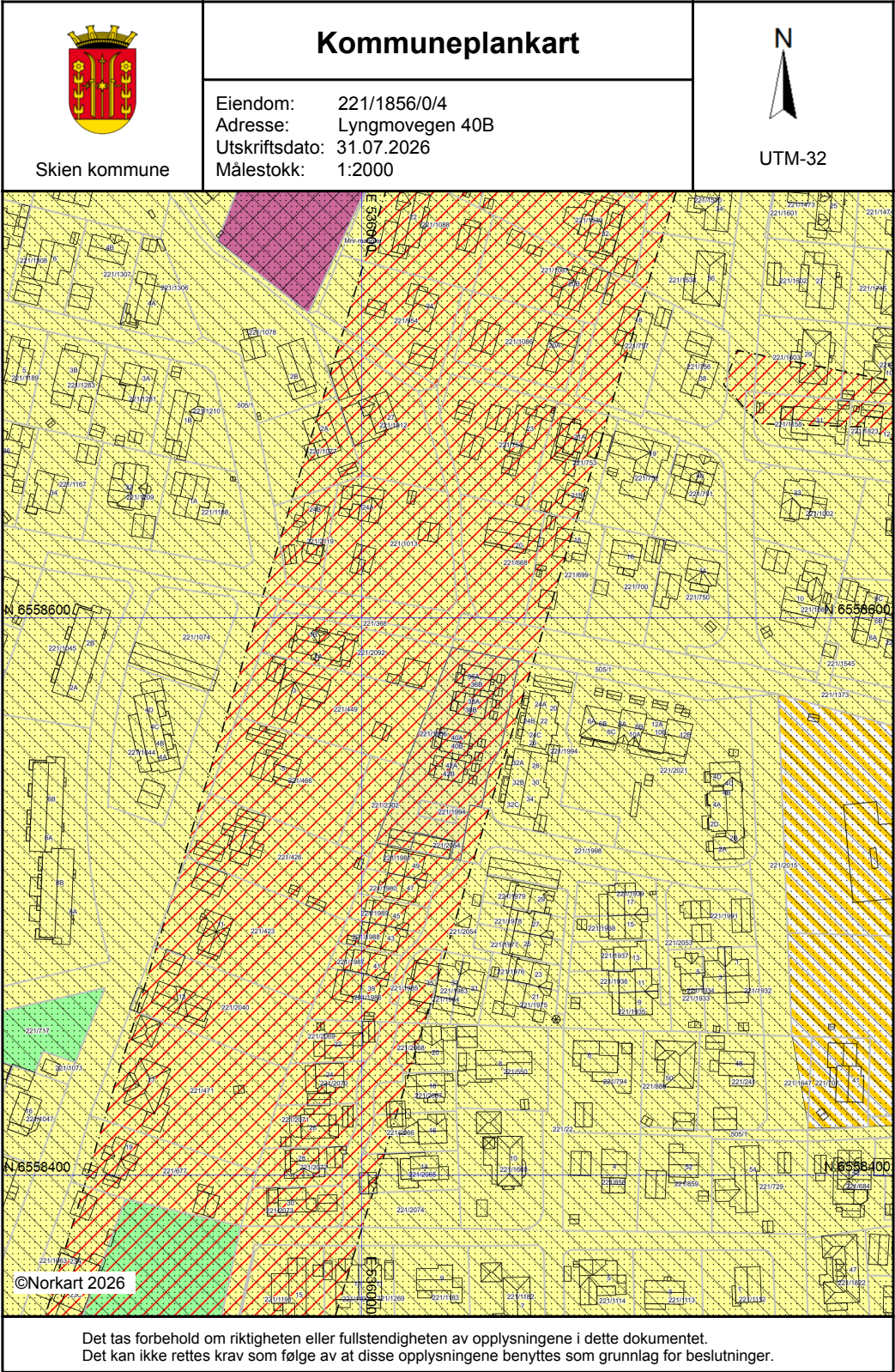


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Fellesområder
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Veg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, grøntareal
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Støysonegrense
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Råstoffutvinning - eksisterende
	Gravplass - eksisterende
	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
	Friområde - eksisterende
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - framtidig
	Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
	Farled - eksisterende

Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Vegstatuskart

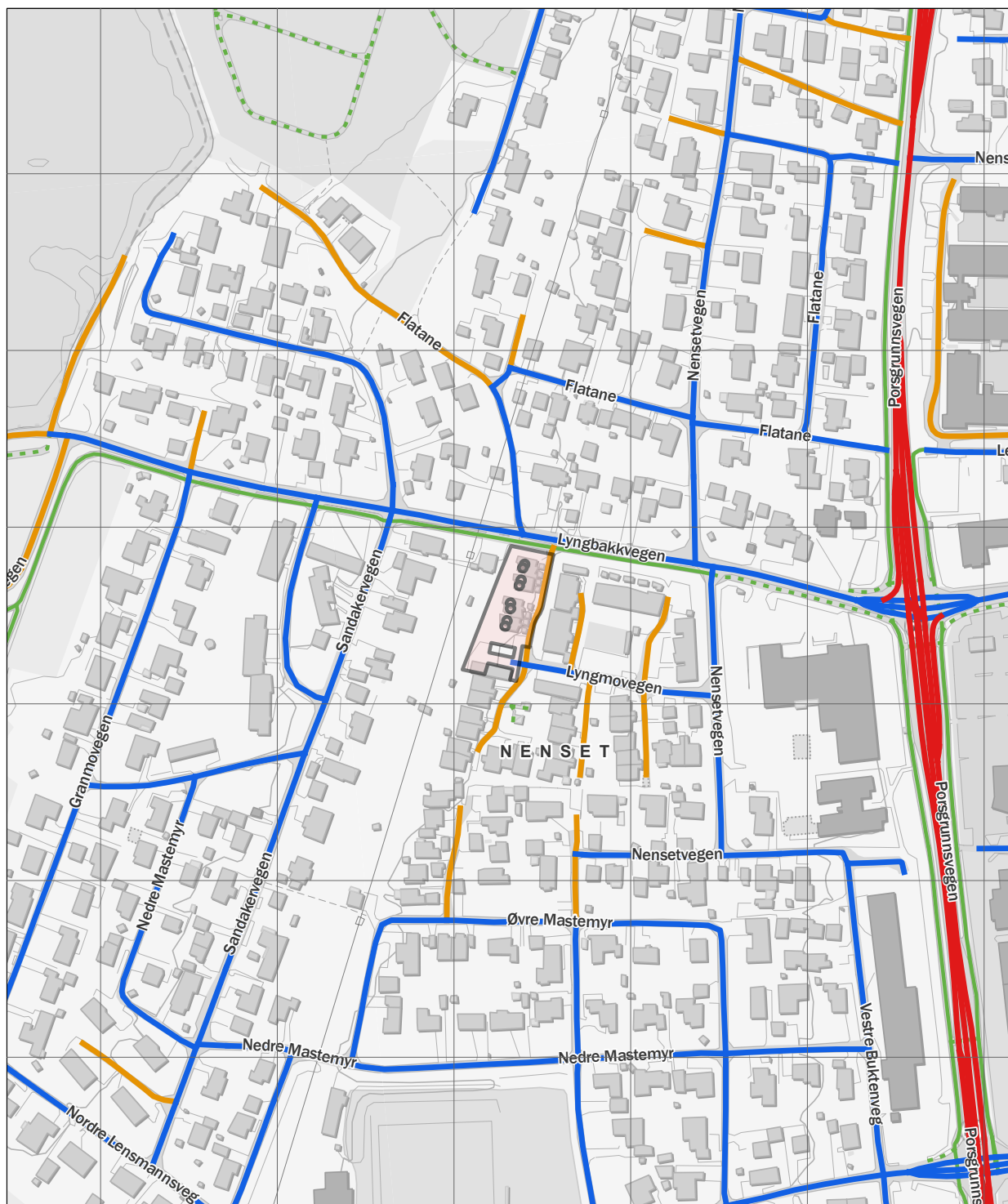
Kommune: Skien

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 221/1856/0/4

Adresse: Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 31/07/2026



Vedlegg: Kommunalinformasjon

17.08.2026, 11:17

Utskrift



Situasjonskart

Eiendom:

Gnr: 221

Bnr: 1856

Enr: 0

Snr: 0

Adresse: Lyngmovegen 40B, 3736 SKIEN

Hj.haver/Fester:

**SKIEN
KOMMUNE**

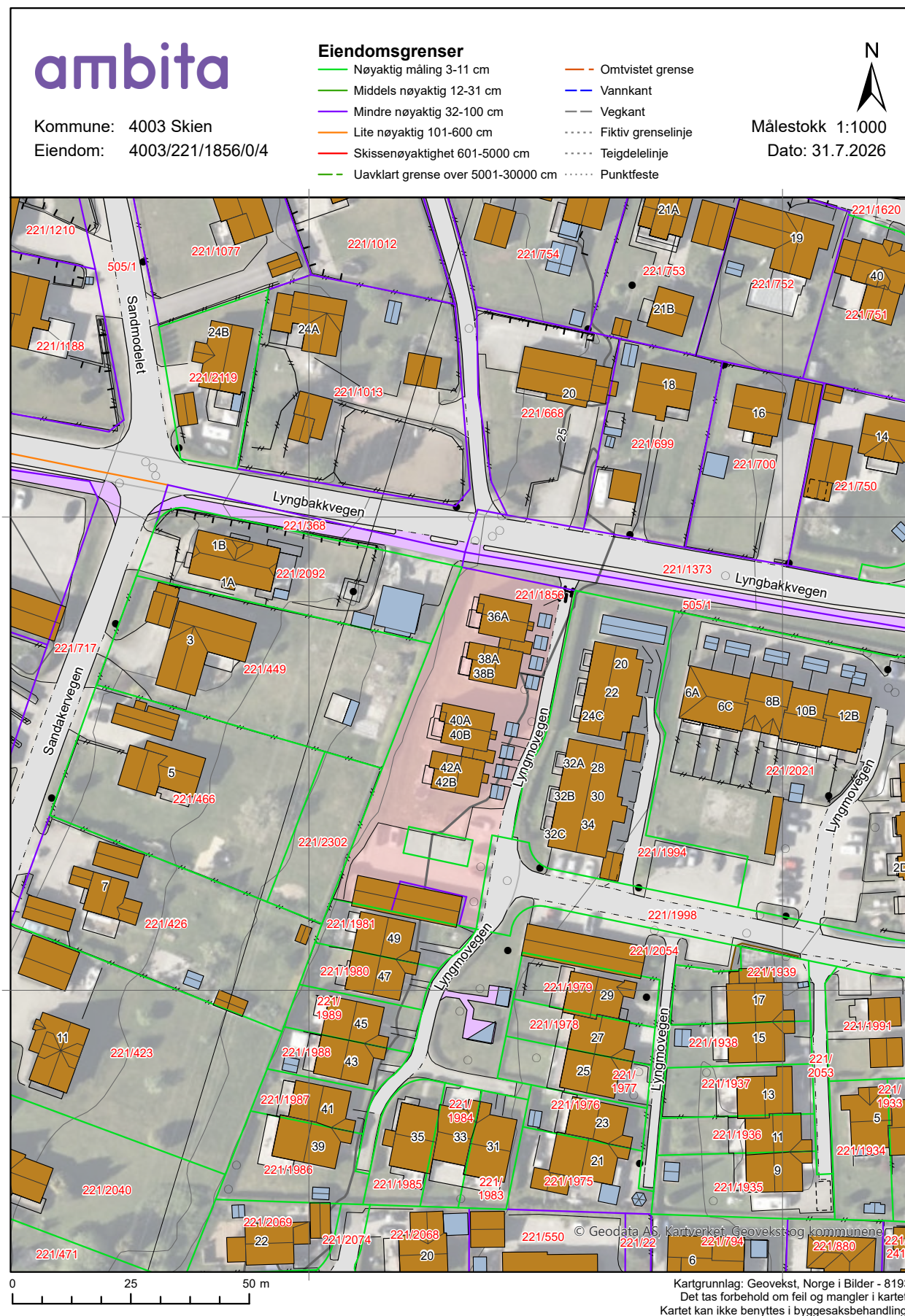
Dato: 17/8-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

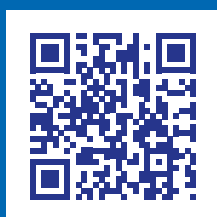
Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2841260154 / Reidun Dahl, tlf. 950 21 902

Lyngmovegen 40B, 3736 Skien

Gnr. 221, bnr. 1856, snr. 4 i Skien kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

