Dietrichs vei 4

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Dietrichs vei 4

20

Beliggenhet

28

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter

Dietrichs vei 4

Prisantydning	2 550 000
Omkostninger	74 790
Totalpris	2 624 790

Bruksareal	58,0 m²
BRA-I	48,0 m²
BRA-E	10,0 m²
TBA	9,0 m²
Soverom	1
Etasje	2
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	622 m²
Byggeår	1936

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal
Eiendomsmegler / Partner
+47 464 45 633
bl@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Dietrichs vei 4

Velkommen til Dietrichs vei 4, en snerten og tiltalende leilighet i 2. etasje, pent oppusset og med en gjennomgående hyggelig atmosfære. Leiligheten fremstår innbydende med moderne og tidsriktige overflater, og har en praktisk planløsning som utnytter arealet godt.

Fra oppholdsrommet er det utgang til en solrik og sydvendt balkong – et herlig uterom med gode solforhold og fin plass til utemøbler. Her ligger alt til rette for å nyte lange, solrike dager og hyggelige kvelder. Leiligheten disponerer egne boder i kjelleren som gir gode oppbevaringsmuligheter. I kjelleren finnes også felles vaskerom for beboerne. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin på badet i leiligheten. Parkering skjer på gårdsplassen.

En lettstelt og attraktiv leilighet som passer ypperlig for førstegangskjøpere, par eller andre som ønsker en pen og innflyttingsklar bolig med solrik balkong og praktiske tilleggsarealer.





























Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Heimdal i Tønsberg. Her bor man i et etablert og rolig boligområde, samtidig som det er kort vei til både Tønsberg sentrum og en rekke servicetilbud.
Området byr på gode oppvekstvilkår med nærhet til barnehager, skoler og fine leke- og aktivitetsområder. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet, enten man ønsker en rolig spasertur eller mer aktive fritidsopplevelser.
Daglige innkjøp og øvrige servicetilbud finnes innen kort avstand, og beliggenheten gir enkel adkomst til Tønsberg sentrum med sitt brede utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og øvrige byfasiliteter.
Heimdal er et populært boligområde for både familier og andre som ønsker en rolig og veletablert beliggenhet med samtidig nærhet til byen.

Dietrichs vei 4

Nabolaget Heimdal - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Holmestrandgata Linje 114	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	17 min 1.4 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	19 min 1.7 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	17 min 1.4 km
Færder videregående skole 750 elever	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

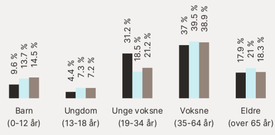
Circle K Tønsberg	3 min
Halfdan Wilhelmsens Allé 23	3 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal	1 017	623
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvangkirkens barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.5 km
Belmar barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min 0.8 km
Knapløkka barnehage (1-6 år) 93 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Heimdalsvingen	5 min
Meny Heimdal PostNord	6 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Gateparkering
Lett 82/100

Sport

Hedrumgata Balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Camilla Collettsvei Balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
EVO Tønsberg	5 min
WellnessClub Tønsberg	9 min

Boligmasse



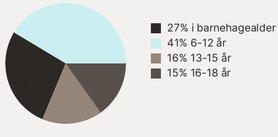
«Rolig og sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent

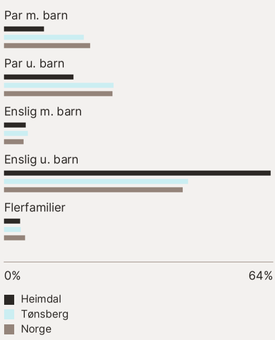
Varer/Tjenester

Farmandstredet	11 min
Sykehusapoteket Tønsberg	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



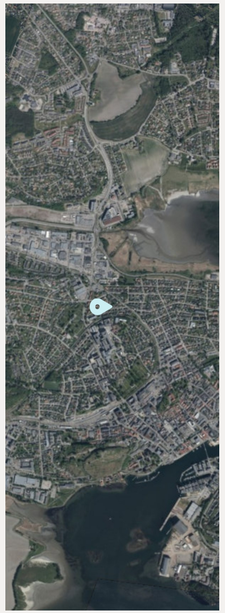
Familiesammensetning

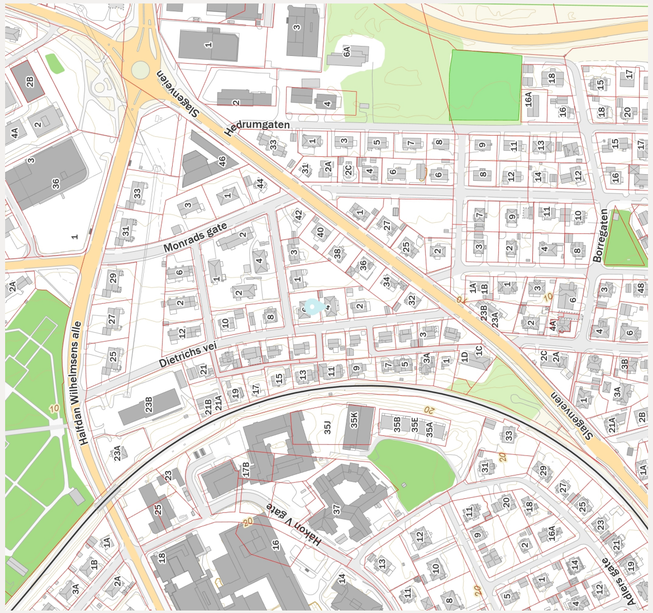


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan maskinene vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © FINN.no AS 2020





Innhold

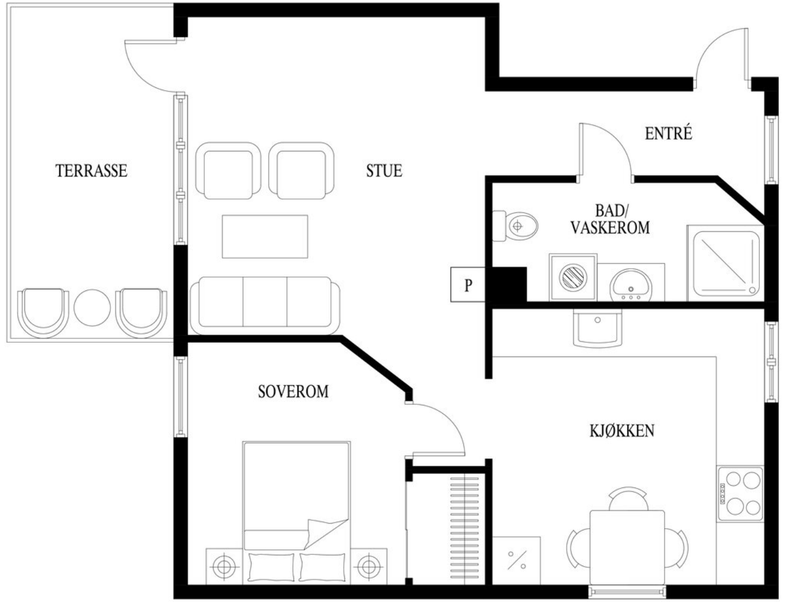
2. etasje med kjøkken, stue, soverom og bad/vaskerom.
2 boder - henholdsvis på loft og i kjeller.

BRA 58,0 m²

BRA-I 48,0 m²

BRA-E 10,0 m²

TBA 9,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 58,0 m²

- BRA-i: 48,0 m²
- BRA-e: 10,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²

2. etasje:
BRA-i: 48 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Kjøkken, stue, soverom og bad/vaskerom.
TBA: 9 m².

BRA-e: 10 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod i kjeller (8 m²) og bod på loft (2 m²).

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 24.09.2026, utført av takstmann Stian Barth. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Parkering
Styreleder opplyser at seksjonen har rett til én parkeringsplass på sameiets eiendom.

Byggemåte
Selveierleilighet i en korsdelt 4-mannsbolig. Leilighet beliggende i 2. etasje, som er oppført i 1936. Leiligheten er en del av ett leilighetsbygg bestående av flere leiligheter med felles trappegang i bygget. Leiligheten fremstår med normal standard etter alder og vedlikehold.

Utvendig
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er valmet, med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Vinduene er malte med 2-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er terrasse på understøttende konstruksjon. Materialer og overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder. Utvendig trapp av tre som adkomst til boligen.

Innvendig
Gulvet er av laminat. Veggene har malte glatte flater og malt strie. Himlingene har trepanel og malt strie. Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt. Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar. Det er mursteinspipe med nytt røykrør (røykrør fra 2011) og vedovn. For ytterligere vurderinger/informasjon, vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen. Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder. Eier opplyser om at det ikke er registrert skadedyr i boligen, det er heller ingen synlige tegn til skadedyr på befaringstidspunktet.

Eier opplyser om at boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

Våtrom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 11 mm. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling er foretatt i vegg ved bunnsvill i dusjnisje, med hull tatt i gang. Måleresultatet var mindre enn 6 %.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling/svelling mm.) Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse). Innvendige avløpsrør er av plast og støpejernsrør før 1990. Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg. Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen. Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Ukjent alder på det opprinnelige anlegget med oppgraderinger gjennom årene.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tomteforhold
Byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har antatt grunnmur av sparesteinsmur fra byggeåret. Tomten er opparbeidet med plenarealer, singel og prydbusker/hekk. Avløpsledningene er av støpejernsrør fra før 1990, med ukjent alder, og det er ikke innlagt avløp. Vannledningene er av galvaniserte stålrør med ukjent alder, og eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er septiktank i betong av ukjent alder.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Ytterdører:
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk:

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

- Utvendig > Taktekking:
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.
- Tomteforhold > Septiktank.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv.

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

- 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 taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom: Utett sluk i baderom. Oppdaget da sluk gikk tett pga. manglende rengjøring og flommet over og rant ned til leilighet. Forsikringssak og takstmann anbefalte å tette pakning i sluket, og det er gjort.
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Rørlegger og elektriker for opplegg for vaskemaskin. Utført i 2026 av faglært ved Tønsberg Eletriske og Jens Petter Zetlist AS.
- I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Skiftet vinduer. Utført i 2012 av ufaglært.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Ny kontrakt varmtvannsbereder, ny kurs til vaskemaskin bad, generelt nytt el i stue. Utført i 2026 av faglært ved Tønsberg Elektriske.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Ny bereder og tilkobling vaskemaskin. Utført i 2026 av faglært ved Jens Petter Zetilist AS.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Nytt innerrør pipe. Utført i 2011 av faglært ved Vestfold Peis og pipe AS.
- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart: Forsikringsskade kjøkken. Lekkasje fra gammel bereder. Tørking og renovering gjort i naboleilighet i 1. etasje og ny bereder montert. Utført januar 2026.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Stian Barth, datert 24.09.2026.

Tomt
Fellestomt, festet - 622,00 kvm.

Eiendommen ligger på en felles tomt tilhørende firemannsboligen. Tomten disponeres i fellesskap av boligens fire boenheter og består av opparbeidede utearealer med gode muligheter for lek og opphold.

Festet tomt
Bortfester: Tønsberg kommune
Festeavgift pr. år: 506 (kr. 2 024,- for hele sameiet)
Festeavgift endret dato:15.05.1986
Festekontrakt start dato: 15.05.1936
Festekontrakt utløpsdato: 15.05.2036
Festeavgiften reguleres hvert 50. år, og neste regulering er i 2036. Reguleres etter tomtefestelovens bestemmelser om regulering ved utløp av festekontrakten.

Dersom seksjonseierne ønsker det, kan festetomten innløses i fellesskap.

Bortfester/Tønsberg kommune skal samtykke til overdragelse på skjøtet. Bortfester/Tønsberg kommune har forkjøpsrett og dette avklares etter salg.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften, i utgangspunktet, blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

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

Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering, datert 12.10.2011.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Firemannsbolig byggemeldt 1936
- Brukstillatelse/ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiv
- Garasje 1955
- Terrasser 1992

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på bad samt peisovn i stue.

Energikarakter: G

Energiforbruk foregående år var 6 000 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen.

Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 28.11.2023. Siste feiebesøk ble utført 30.11.2023.
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

- Vestre skorstein - loft: Stålskorstein er kledd inn på 1 sider. Elementskorstein skal være synlig for kontroll på minst 2 sider.
- Vestre skorstein - loft: Det mangler ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde og minst 30 cm foran feieluken.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 550 000,-

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

63 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

2 624 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader
Kr. 1 000,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Felles bygningsforsikring og strøm i fellesareal.

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

Kommunale avgifter
Kr. 16 071,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 438 944,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 755 776,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Sameiet
Dietrichs vei 4, Orgnr: 927 394 537

Sameiet består av 4 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/4. Dette er et lite og uformelt sameie uten etablert styre og regnskap/forretningsførsel. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Ifølge styreleder har sameiet ikke avholdt årsmøter de siste årene. Det utarbeides ikke ordinære regnskaper, men kontoutdrag kan fremlegges ved forespørsel.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenr. 77417559.

Vedtekter og husordensregler
Sameiet vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.
I henhold til vedtektene skal sameierne fordele oppgaver som rydding av uteområder, plenklipping, snømåking og vask av fellesområder. Det er ikke til latt å bruke fellesområder til lagring av personlige eiendeler.

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Kommunen opplyser at eiendommen har privat septikanlegg. Anlegget blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

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

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Festekontrakt, tinglyst 02.10.1936, dagboknr. 2571.

Pantsettelseserklæring/seksjonering, tinglyst 25.09.1987, dagboknr. 13364, gjelder: Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10 000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal til enhver tid ha prioritet innenfor 90 % av lånetakst avholdt av en av Forsikringsrådet godkjente takstmenn. Panteretten skal nå som senere være uten opptrinnsrett.

Diverse påtegning, tinglyst 14.12.1990, dagboknr. 18737, gjelder: Bad i kjeller skal i sin helhet tilligge seksjon 2. Det samme gjelder bod i kjelleren som er tilkjøpt.

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

Konsesjon og odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Eier er Reidar Stenlund.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Dietrichs vei 4.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1010, bnr. 58, snr. 4 i Tønsberg. Sameiebrøk: 1/4.

Vårt oppdragsnummer er 28260342.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 30 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 21 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 3 000,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering: 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 90 430,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 600,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 11 495,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 101 925,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

Dato
28.09.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Dietrichs vei 4, 3117 TØNSBERG

22 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dietrichs vei 4	Dietrichs vei 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Steinlund, Reider

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ubett sluk i baderom Oppdaget da sluk gikk tett pga manglende rengjøring og flommet over og rant ned til leilighet i Forsikring sak og takst mann anbefalte å tette pakning i sluket. og det er gjort .

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkurt ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rørlegger og elektriker for opplegg for vaskemaskin

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tønsberg Elektriske og Jens Petter Zetlitzt AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkurt ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Skiftet vinduer

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkurt ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny kontrakt varmtvannsbereder, ny kurs til vaskemaskin bad, generelt nytt el i stue

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tønsberg Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkurt ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny bereder og tilkobling vaskemaskin

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Jens Petter Zetlitzt AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2011

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkurt ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt inner rør pipe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vestfold Peis og pipe AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Nytt innsatsrør

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liggende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du oppgi/se om dette her.
Vindusr. Jeg har montert denn i 2012

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Forsikring skade kjøkken Lekkasje fra gammel bereder. Tørking og renovering gjort i nabo leilighet i første etg og ny bereder montert. Utført Jan 2026

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38822379

Egenerklæringsskjema

Name
REIDAR STENLUND

Date
2026-09-22

Identification
REIDAR STENLUND

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Dietrichs vei 4, 3117 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1010, bnr. 58, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 Rapportdato: 24.09.2026 Oppdragsnr.: 21609-1911 Eiendomsverdi ref nr: SX8961

Autorisert foretak: Holmane AS Sertifisert Takstingeniør: Stian Barth

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

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.

Holmane AS

Holmane AS tilbyr uavhengige tjenester innen tilstandsanalyse, verdivurdering, vedlikeholdsplaner, reklamasjonstakster og teknisk byggherrebistand. Rapportene bygger på over 20 års bransjeerfaring. Bakgrunnen strekker seg fra tømrerarbeid til roller som anleggs- og prosjektleder. Dette gir dyp innsikt i alle byggets faser, materialvalg og tekniske løsninger. Erfaringen inkluderer alt fra mindre boliger til komplekse offentlige bygg, samt prosjekteringsledelse, kalkulasjon og plan- og bygningsloven (TEK). For å sikre høy kvalitet er den sakkyndige NEAK-utdannet med spesialisering innen tilstandsanalyse, verdivurdering, våtrom og uavhengig kontroll. Dette garanterer en objektiv og pålitelig vurdering av eiendommens tekniske tilstand.



Rapportansvarlig

Stian Barth
Uavhengig Takstingeniør
stian@holmane-as.no
934 87 975

HOLMANE AS

Dietrichs vei 4, 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Brr 58
3905 TØNSBERG

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

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 fuktsjø.

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 formes 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 • skjulte 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 • bygningers estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dietrichs vei 4, 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Brr 58
3905 TØNSBERG

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

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.

TG 0 — **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.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert 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.

TG 3 — **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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller unregelmessigheter, 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

Selveierleilighet i en korsdelt 4-mannsbolig.
Leilighet beliggende i 2. etasje, som er oppført i 1936.
Leiligheten er en del av ett leilighetsbygg bestående av flere leiligheter med felles trappegang i bygget.
Leiligheten fremstår med normal standard etter alder og vedlikehold.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er valmet, med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.
Yttervreggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Vinduene er malte med 2-lags isolerglass.
Det er malt hoveddytердør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Materialer og overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Utvendig trapp av tre som adkomst til boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Veggene har malte glatte flater og malt strie. Himlingene har trepanel og malt strie.
Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.
Det er mursteinspipe med nytt røykrør (røykrør fra 2011) og vedovn.
For ytterligere vurderinger/informasjon, vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen.
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.
Eier opplyser om at det ikke er registrert skadedyr i boligen, det er heller ingen synlige tegn til skadedyr på befaringstidspunktet.
Eier opplyser om at boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 11 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling er foretatt i vegg ved bunnsvill i dusjnisje, med hull tatt i gang. Måleresultatet var mindre enn 6 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling/svelling mm.)
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er av plast og støpejernsrør før 1990.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Ukjent alder på det opprinnelige anlegget med oppgraderinger gjennom årene.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har antatt grunnmur av sparesteinsmur fra byggeåret.
Tomten er opparbeidet med plenareale, singel og prydbusker/hekk.
Avløpsledningene er av støpejernsrør fra før 1990, med ukjent alder, og det er ikke innlagt avløp. Vannledningene er av galvaniserte stålrør med ukjent alder, og eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er septiktank i betong av ukjent alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

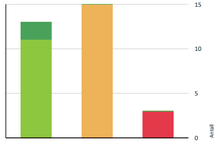
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

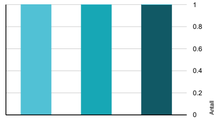
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå
-/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og siltasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det tas spesifikt forbehold om at alle konstruktive deler av bygget er utført etter gjeldende krav ved oppføringstidspunktet og er derfor ikke vurdert av den bygningskyndige. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 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 taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og byggert er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Byggert er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• 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 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Alder på beslag tilsier at det har en usikker fremtidig funksjon.
• 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 taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig vedlikehold må påregnes for å opprettholde funksjon og opprettholde restlevetid på beslag.
• Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person/husdyr- og materielle skader.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er valmet, med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder på undertak og takstoler.
Det er ikke målt unormale fuktverdier på utvalgte plasser i konstruksjon/undertak.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak da det ikke er målt unormale fuktverdier i konstruksjon/undertak på loftet, men hold konstruksjonen under oppsyn for å avdekke en eventuell utvikling og behov for tiltak.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjoner. Råteskader kan føre til redusert levetid på kledningen, økt fare for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte eller store skader i balkongdør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er for bytte av balkongdør.
Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er terrasse på understøttende konstruksjon.
Materialer og overflater har normal brukstiltasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat er for nytt rekkverk som bygges etter dagens byggeskikk og standard/krav.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp av tre som adkomst til boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av laminat.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte glatte flater og malt strie. Himlingene har trepanel og malt strie.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell 31 mm gjennom stuen og noe svikt i selve laminatgulvet på enkelte plasser..

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Avviket må sees på i sammenheng med alder på boligen og er å anse som normale avvik på eldre boliger.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er murssteinspipe med nytt røykrør (røykrør fra 2011) og vedovn.
For ytterligere vurderinger/informasjon, vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er på åpen mur påvist indikasjoner på fuktighet i muren ved saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Registrert avvik gir grunn til å overvåke tilstanden jevnlig for å se om det utvikler seg, ved en utvikling bør man sette inn nødvendig tiltak for å unngå fukt i kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Innvendige dører/karmer har normal brukslitasje som er forventet etter alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier opplyser om at det ikke er registrert skadedyr i boligen, det er heller ingen synlige tegn til skadedyr på befaringstidspunktet.

Oppvarming

Beskrivelse
Eier opplyser om at boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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 feil utførelse, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 11 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Ved en renovering er det viktig å påse at det etableres tilstrekkelig fall etter gjeldende krav.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

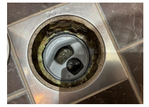
Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

Eier opplyser om at det tidligere har vært lekkasje i sluk, det er gjort ett strakstiltak i sluk med silikon, men dette anses ikke som en varig tett løsning. Kostnadsestimat er for full renovering av våtrommet da det ikke er mulig med lokal utbedring av de påpekte forhold knyttet til sluk og membran, og at alder på badet er høy.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling er foretatt i vegg ved bunnsvill i dusjnisje, med hull tatt i gang. Måleresultatet var mindre enn 6 %.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og benkbereder. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling/svelling mm.)

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og gladde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:
• Gladde kobberrør for eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plast og støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

Tilstandsrapport

TG 0 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Ukjent alder på det opprinnelige anlegget med oppgraderinger gjennom årene.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget for disse eierstedene. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har antatt grunnmur av spareteinsmur fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Sprekkene bør holdes under oppsyn for å avdekke eventuell utvikling over tid. Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes tiltak for å hindre videre skade på grunnmuren, da økte sprekker kan føre til redusert stabilitet og fuktskader.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plenareale, singel og prydbusker/hekk.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget.
Dårlig fall eller flatt terreng kan føre til at overflatevann ledes inn mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra før 1990, med ukjent alder, og det er ikke innlagt avløp. Vannledningene er av galvaniserte stålrør med ukjent alder, og eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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. Forholdet vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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 taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person/husdyr- og materielle skader.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette eker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

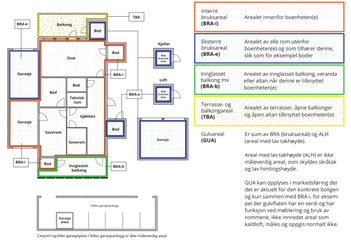
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et luft 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 kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke inntredet areal som kaldtrafi, 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 avvik 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		8		8			8
2. Etasje	48			48	9		48
Loft		2		2		9	11
SUM	**48**	**10**			**9**	**9**	**67**
SUM BRA	**58**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. Etasje	Kjøkken, soverom, stue, bad/vaskerom		
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Reidar Stenlund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1010	58		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dietrichs vei 4

Hjemmelshaver
Stenlund Reidar, Tønsberg Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt med kort avstand til Tønsberg sentrum.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	
2	25.09.2026	

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 (bryggere 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.

PRESISERINGER

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 fuktinnhold 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 godkjennelse 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

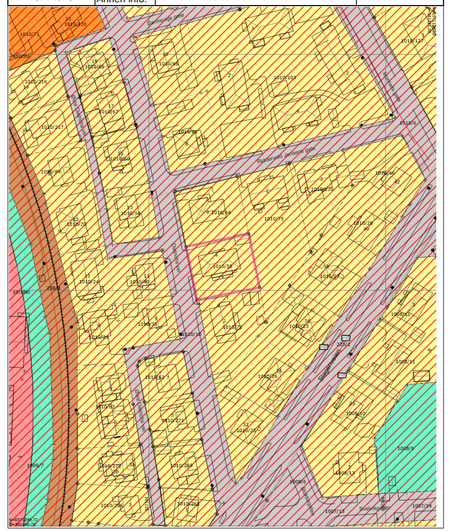
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1010	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Dietrichs vei 4 3117 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000


Dietrichs vei
Richard Jensens gate
Svelvikgaten
Sandefjordsveien
Kjøpmannsgata
Kjøpmannsgata
Kjøpmannsgata

Vedtekter for
Dietrichsvei nr 4 3104 Tønsberg Gnr.1010 Bnr 58

Vedtatt på generalforsamling, den Dato 18.01.11 Oppdatert 18.11.21

§ 1 Selskapsform
Dietrichsvei nr 4 er et eierseksjons sameie med begrenset ansvar. Sameiet består av 4 like eiere.

§ 2 Formål
Eierseksjon sameiets formål er å forestå vedlikehold av lagets eiendom og fellesareal. Dette gjelder utvendig vegger, tak, piper og grunnmur, samt innvending fellesareal i loft gang og kjeller. Videre gjelder det felles garasje og hele ute området på tomten. Eierseksjonssameiet står også for felles brannforsikring og utgifter til elektrisitet i fellesareal. Linjer til telefon internett og tv er ikke eierseksjonssameiets ansvarsområde.

§ 3 Medlemskap
Alle huseiere i Dietrichsvei nr 4, har rett og plikt til medlemskap i eierseksjonssameiet. Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligeiendom.

§ 4 Eierseksjonssameiets vedtak
Eierseksjonssameiet medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av laget.

§ 5 Styre
Lagets styre skal bestå av 4 medlemmer. Styret velger leder for 2 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmene er til stede. Leder er lagets representant utad.

Styrets leder tegner og disponerer lagets bankkonto. Leder er ansvarlig for å betale felles brannforsikring og felles strøm utgifter.

§ 6 Revisjon
Lagets regnskap revideres av styret.

§ 7 Generalforsamling
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av desember måned.

§ 8 Saker for ordinær generalforsamling
På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent
4. Valg leder.
5. Andre eventuelle saker.

§ 9 Stemmerett
På generalforsamlingen har hver andelseier en stemme.
Eierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen andelseier.
Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved enstemmighet.

§ 10 Kontigent m.v.
Andelseierne betaler lik årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.
Generalforsamlingen kan ikke vedta låneopptak og pantsettelse/salg av lagets eiendom uten at alle lagets 4 medlemmer enstemmig har vedtatt dette.

§ 11 Endring av vedtektene
Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling og krever enstemmig vedtak.

§ 12 Oppløsning
Eierseksjonssameiet kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål.
Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst to tredjedeler av de avgitte stemmer er for oppløsning

§ 13 Felles plikter
Samaierene skal fordele oppgaver som rydding av ute områder plenklipping, snømåking, vask av felles områder. Det er ikke til latt å bruke fellesområder til lagring av personlige eiendeler. Garasje skal kun brukes til lagring av sykler, ski og barnevogner og lignende. Blir dette ikke fulgt kan styret fjerne eiendeler for eiers regning og risiko.

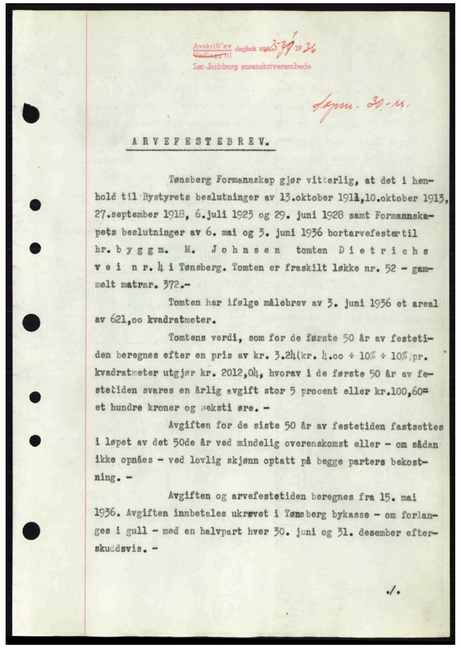
Andels eiere:

1.Reidar Stenlund Tlf. 911 21598

2. Stein Solberg Tlf. 97494887

3. Thomas Kristensen Tlf 99459564

4. Knut Ivar Rødningen Tlf 95138866



Avskrift av Dagbok nr. 3-39 for 36
Sør-Jarlsberg sorenskriverembede

Sjem. 30.-11.

ARVEFESTEBREV.

Tønsberg Formannskap gjør vitterlig, at det i henhold til Bystyrets beslutninger av 13.oktober 1911,10.oktober 1913, 27.september 1918, 6.juli 1923 og 29. juni 1928 samt Formannskapets beslutninger av 6. mai og 3. juni 1936 bortarvefester til hr. byggm. M. Johnsen tomten Dietrichs vei nr.4 i Tønsberg. Tomten er fraskilt løkke nr. 52 - gammelt matnr. 372.-

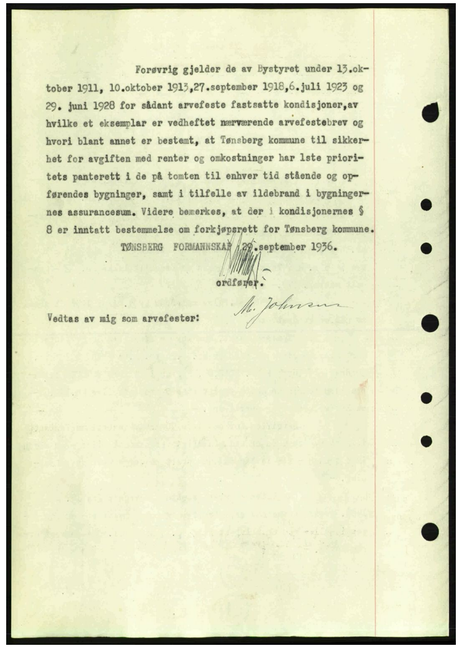
Tomten har ifølge målebrev av 3. juni 1936 et areal av 621,oo kvadratmeter.

Tomtens verdi, som for de første 50 år av festetiden beregnes efter en pris av kr. 3,2½(kr. 4.oo ÷ 10% ÷ 10%)pr. kvadratmeter utgjør kr. 2012,0½, hvorav i de første 50 år av festetiden svares en årlig avgift stor 5 procent eller kr.100,60= et hundre kroner og seksti øre. -

Avgiften for de siste 50 år av festetiden fastsettes i løpet av det 50de år ved mindelig overenskomst eller - om sådan ikke opnåes - ved lovlig skjønn optatt på begge parters bekostning. -

Avgiften og arvefesteti den beregnes fra 15. mai 1936. Avgiften innbetales ukrevet i Tønsberg bykasse - om forlanges i gull - med en halvpart hver 30. juni og 31. desember efterskuddsvis. -

./.



Forøvrig gjelder de av Bystyret under 13.oktober 1911, 10.oktober 1913,27.september 1918,6.juli 1923 og 29. juni 1928 for sådant arvefeste fastsatte kondisjoner,av hvilke et eksemplar er vedheftet nærværende arvefestebrev og hvori blant annet er bestemt, at Tønsberg kommune til sikkerhet for avgiften med renter og omkostninger har 1ste prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående og oppførendes bygninger, samt i tilfelle av ildebrand i bygningernes assurancesum. Videre bemerkes, at der i kondisjonernes § 8 er inntatt bestemmelse om forkjøpsrett for Tønsberg kommune.

TØNSBERG FORMANNSKAP 28.september 1936.

ordfører.

Vedtas av mig som arvefester:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/13364/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 15:25
Side 1 av 3

BEGJÆRING TIL
TØNSBERG BYRETT

Dagbok nr. 13364
Tønsberg Byrett 25 SEPT. 1987

Vedrørende oppdeling av eiendommen Dietrichsvei 4, gnr. 10, bnr. 58 i Tønsberg i eierseksjoner:

Fordelingsliste:

Snr:	Formål:	Etg.:	Areal:	Loft og kjeller	Garasje:	Eierbrøk:
1	Bolig	1	56	Felles	Felles	56/224
2	Bolig	1	56	Felles	Felles	56/224
3	Bolig	2	56	Felles	Felles	56/224
4	Bolig	2	56	Felles	Felles	56/224
						224/224

1. Eiendommen er bebygget med en firemannsbolig oppført 1936. Den består av 2 etasjer med beboelsesleiligheter i begge etasjer. Det er en felles garasje til eiendommen.

2. Vi begjærer bebyggelsen oppdelt i 4 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over lokale/leilighet kjellerom og garasje som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Arealer merket med F på plantegningen er fellesareal. Tomten skal disponeres av de ulike seksjoner slik vedlagte situasjonsplan viser.

3. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal til enhver tid ha prioritet innenfor 90 % av lånetakst avholdt av en av Forsikringsrådet godkjente takstmenn. Panteretten skal nå som senere være uten oppsigelsesrett.

4. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett, innløsningsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter norsk lov og rett måtte ha eller få overfor de øvrige sameiere.

5. Som bilag til denne oppdelingsbegjæring følger situasjonskart og etasjeplaner, alt med tinglysingsgjenpart.

Tønsberg, den
for SPAREBANKEN VESTFOLD
EIENDOMSKONTOR AS

Tom Arild Henriksen

Underskriveren er over 18 år. Han har undertegnet dette dokument i mitt/vårt nærvær.

SPAREBANKEN VESTFOLD EIENDOMSKONTOR AS

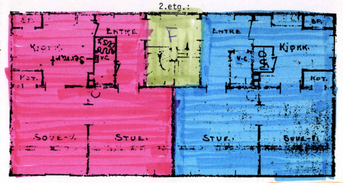
STAND/Oppd.bgj.

RETTIG GJENPART BEKREFTES
EIENDOMS KONTOR AS

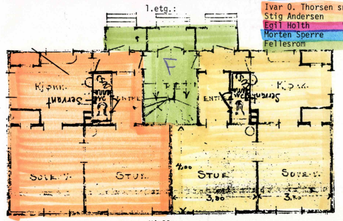
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/13364/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 15:25
Side 2 av 3

DIETRICHSVEI 4, gnr. 10, bnr. 58, Tønsberg

2.etg.:

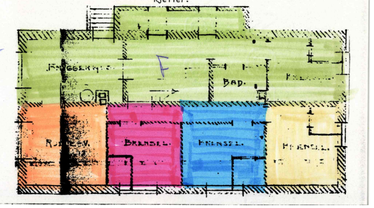


1.etg.:



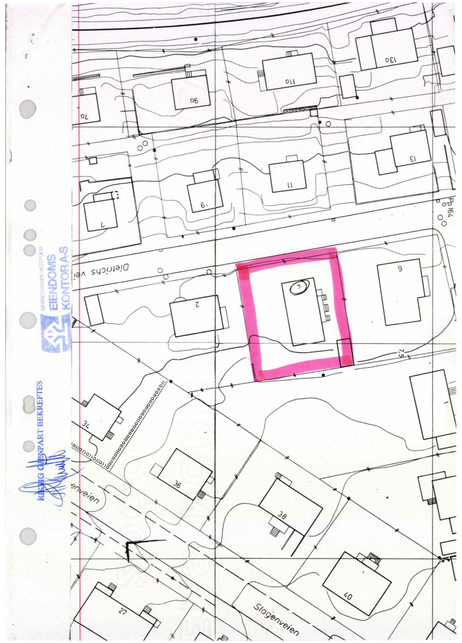
Ivar O. Thorsen snr. 1
Stig Andersen " 2
Egil Holth " 3
Morten Sperre " 4
Fellesrom

Kjeller:



RETTIG GJENPART BEKREFTES
EIENDOMS KONTOR AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/13364/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 15:25
Side 3 av 3



RETTIG GJENPART BEKREFTES
EIENDOMS KONTOR AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/18737/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-16 15:25
Side 1 av 2

Tillegg/endring av "Begjæring om oppdeling i eierseksjoner", dagbokført 25.09.87, som dagbokkommer 13364, vedrørende eiendommen Dietrichsvei 4, gnr. 1010 bnr. 58 i Tønsberg kommune.

REGISTRERT
1 4 DES. 1990
Tønsberg Byrett
Dagbok nr. 18737

Undertegnede eiere av ovennevnte eiendom er enige om følgende endringer av ovennevnte oppdelingsbegjæring:

Badet i kjelleren skal i sin helhet tilligge seksjon nr. 2, og inngår som endel av denne seksjon. Det samme gjelder bod som er tilkjøpt, i kjelleren.

De øvrige seksjonseierne har mottatt kompensasjon for dette.

Forøvrig gjelder oppdelingsbegjæring, dbf.: 25.09.87, som dagbokkommer 13364.

Denne avtale blir å tinglyse på de enkelte seksjoner av eiendommen Dietrichs vei 4, gnr. 1010 bnr. 58 i Tønsberg kommune. (4 seksjoner).

Sameiebrøken på 56/224-deler på denne seksjon (snr. 2), blir ikke å endre, på tross av ovennevnte tilleggsavtale.

Selger, Stig Stribolt betaler utgifter til tinglysning av denne erklæring/tillegg.

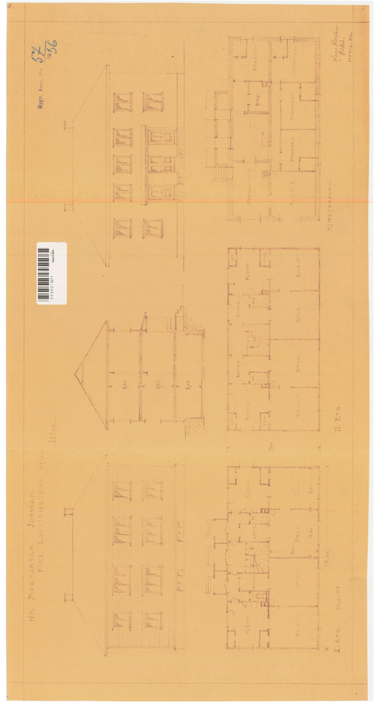
Tønsberg, dato: 5/12-1990.

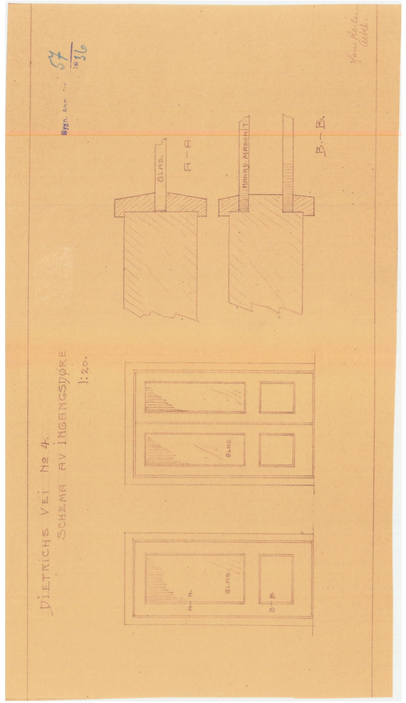
Stig Stribolt
Fpnr:140468

Egil Holth
Fpnr:051263

Ivar Oseberg Thorsen
Fpnr:140462

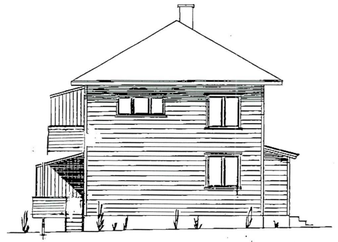
Dokn: 18737 Tinglyst 14.12.1990 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





13 FEB '95 10:16 TBG.KOM.MILJØVERN OG KOMMUNETEKN S.1/2

Svensøy



FASADE ØST.

00395 4217 Geomatikk

REVIDERT TEGNING
Vedr. ~~SVR-sak~~ Melding 7.5.92.
Beh. 15.5.92
G/Bnr. 1010/58.

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
9.5.95 sak .....

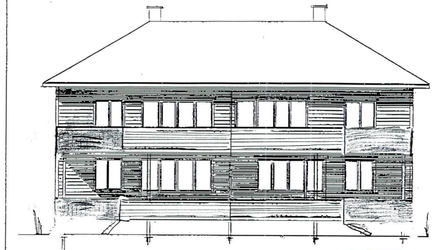
Melding
O.K. 15.05.92

Makkalt 3.5.95

Dato: 24.03.92	Konstr./Tegnet: F. Pettersen		Målestokk: 1:100	
Tilbygg av terrasser.				
Dietrichs vei 4 3100 TØNSBERG				
gårnr. 1010/58				

13 FEB '95 10:16 TBG.KOM.MILJØVERN OG KOMMUNETEKN S.2/2

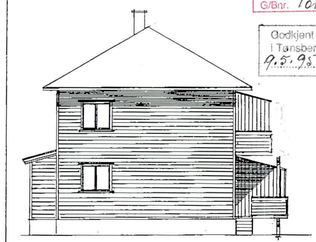
Svensøy



FASADE SØR.

REVIDERT TEGNING
Vedr. ~~SVR-sak~~ Melding 7.5.92
Beh. 15.5.92.
G/Bnr. 1010/58

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
9.5.95 sak .....



FASADE VEST.

Makkalt
03.05.95.

UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

28.09.2026

Dietrichs vei 4, 3117 TØNSBERG
Gnr. **1010** Brnr. **58** SNR. **4** Bruksenhetsnummer **H0202**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

12 500 – 13 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: Utleiemegleren.no



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Vestfold

Magnus Thorvaldsen
Eiendomsmeglerfullmektig

E-post: magnus.thorvaldsen@utleiemegleren.no
Tlf: 98039225

Postboks 203 Bogstadveien
0323 OSLO

Telefon: 33 45 20 00
E-post: vestfold@utleiemegleren.no

https://utleiemegleren.no
Org.nr. 923 855 556 MVA

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett testamake.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og pannebrenner, følger med uansett festemåte. Fritstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmontert varmekilder på vinnig.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunnerer/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 håndklestholdere, herunder håndklevarmers samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er tykt. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger ikke. Garderobeskap, for eksempel tøne eller i fastmonterte kråkeruver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også kjøle, fastmonterte hyller og lys eller fastmontert kjøkkenvifte.

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte airconditioni/ventilasjonsanlegg medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kjøler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, hyekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sokkelrist eller sokkeluttak 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 lysperer eller smartperer 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 takrekkverk, samt andre faste utearrangementer som f.eks. buddestamp, bobleker/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepels, fastmontert trommel til vannsiløge, medfølger. Gudekabel/fegrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ledestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE. Brannfeste 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. Hos annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEFIKLER, bodhylle/-lagringshylle og oppheng til bilbeleke medfølger såfremt de er fastmontert.

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

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.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseiere.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260342
Adresse: Dietrichs vei 4, 3117 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 1010, BNR 58, snr 4 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

www.partners.no