

aktiv.



Aagaards plass 4, 3211 SANDEFJORD

**Lys og fin 3-roms selveier i hjertet
av sentrum. Balkong. Heis. Praktisk
og gjennomgående planløsning.
Nytt bad 2026!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 640,-
Total ink omk.: Kr 3 947 640,-
Felleskostn.: Kr 4 209,-
Selger: Bjørg Mayn Lindstrøm

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 78/84 kvm
Tomtstr.: 1703 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 172, bnr. 29
Snr. 33
Oppdragsnr.: 1311250135

Lys og fin 3-roms selveier i hjertet av sentrum. Balkong og heis.

Her får du muligheten til å kapre deg en lys og fin bolig, samt en beliggenhet som gir gåavstand til alle sentrums områder! Leiligheten har en meget god intern beliggenhet med heisadkomst. Leiligheten er gjennomgående så her får godt med lysinnslipp. Dette sammen med den praktiske løsningen sørger for en luftig atmosfære. I tillegg finner du en balkong som er perfekt for solrike dager!

Ønsker du en fin og praktisk leilighet i hjertet av sentrum? Da kan denne være perfekt for deg!

- Romslig stue med gode møbleringsmuligheter
- Delvis avskilt kjøkken med integrerte hvitevarer
- 2 soverom
- Nytt bad i 2026!
- Heis
- Kjellerbod
- Mulighet for leie av garasjeleie i kjeller
- Felles bakgård med hyggelige sittegrupper

Leiligheten passer ypperlig for de som ønsker å bo lettvent og sentralt!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Energiattest	72
Egenerklærings skjema	78
Meglerbrev fra forr.fører	83
Protokoll og årsregnskap	85
Vedtekter	90
Husordensregler	95
Reguleringskart og bestemmelser	96
Ferdigattest	103
Byggemeldte tegninger	104
Seksjonering	147
Servitutter	159
Nabolagsprofil	160
Budskjema	168

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 78 kvm Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer 3.etg:

Entré: 3,8 m²

Gang: 8,5 m²

Soverom 1: 7,1 m²

Soverom 2: 12 m²

Bad/vaskerom: 5,6 m²

Stue/kjøkken: 37,8 m²

Bod i kjeller var låst ved befaring og arealet er oppmålt til 5,6 m² av fullmaktstaker.

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

Byggemeldte og godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bruk, men seksjoneringstegninger av leiligheten stemmer med dagens bruk. Terrasser og svalgang er dog ikke tegnet inn på seksjoneringstegningene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1703 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Hyggelig bakgård med sittegrupper og beplantning.

Beliggenhet

Denne beliggenheten gir deg også umiddelbar tilgang til resten av sentrum og det splitter nye torget på Aagaards plass!

Å bo i Sandefjord sentrum betyr å ha alt du trenger rett utenfor døren. Her finner du et mangfold av butikker, kaféer og restauranter som gjør hverdagen både enkel og hyggelig. For deg som pendler, er både buss og tog lett tilgjengelig, og med kort vei til Sandefjord Lufthavn Torp er det enkelt å reise både innenlands og utenlands.

Sentrum byr på et rikt kulturliv med konserter, kino, teater og utstillinger på Hjertnes Kulturhus, samt et levende havnemiljø med uteserveringer og hyggelige møteplasser. Til tross for den sentrale beliggenheten er det kort vei til vakker natur og rekreasjonsmuligheter. Badeplasser, kyststier og parker gir innbyggerne anledning til å nyte frisk luft og rolige omgivelser, selv i sentrum. Bugårdsparken og Preståsen er populære områder for både mosjon og avslapning.

De senere årene har Sandefjord sentrum gjennomgått en positiv utvikling, med moderne boligprosjekter og oppgraderinger av offentlig infrastruktur. Byen legger stor vekt på å skape grønne, bærekraftige omgivelser med rom for både bolig og næringsliv.

Dette er et område som passer perfekt for deg som ønsker å bo urbant, men samtidig ha tilgang til grønne omgivelser og sjøen. Her får du en lettvinthverdag, gode opplevelser og et trygt bomiljø - ideelt for førstegangskjøpere, par eller enslige som ønsker å bo sentralt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Byskolen (1-7 kl.) ca 0.3 km

Sande skole (1-7 kl.) ca 1.1 km

Virik skole (1-7 kl.) ca 1.2 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) ca 2.1 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca 2.5 km
Sandefjord videregående skole ca 1.2 km
Skagerak International School ca 3 km

Barnehager:

Kathrines Have (0-5 år) ca 0.5 km
Solvang barnehage (1-5 år) ca 0.7 km
Barnas Have (0-5 år) ca 1 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Dronningens gate med ca. 13 ulike linjer ca. 0.2 km
Sandefjord stasjon ca. 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp ca. 13 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet i seksjonert boligblokk, med næringslokaler på grunnplan. Bygningen er oppført i betong- og bindingsverkskonstruksjon og kledd med stående kledning. Leiligheten ligger i 3. etasje, med heis, trapper og svalgang frem til inngangsparti. Det ble utført oppgraderinger i 2026 med renovering av bad som ble utført av fagfolk. Det ble samtidig utført enkelte oppgraderinger med el-anlegget. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Yttervegger i murkonstruksjoner som er utvendig kledd med stående kledningsbord. Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 2022/23 på soverommene og i stue. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2019 i spisestue. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt skyvebalkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 2014. Balkong på 9 m² (2,72 x 3,36) med utgang fra spisestue. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Malt rekkverk av tre med plexiglass på 93 cm. Overbygget terrasse på 4 m² (2,41 x 1,76) til inngangspartiet. Terrassebord i

trykkimpregnert tre. Malt rekkverk av tre med plexiglass over til tak. Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten. Det er kjent forekomst av kvikkleire i området. Geotekniske grunnforhold, herunder kvikkleire og eventuell områdeskredfare, inngår ikke i denne tekniske tilstandsanalysen og er ikke vurdert. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVENDIG

Gulver har parkett og teppe. Vegger har malt strie på betong og plater. Tak har malt betongflater, malte takessplater og malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av støpt dekke fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert i stue/spisestue og soverom 2. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke montert ildsted leiligheten. Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke er plassert mot kjøkken. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

Badet ble renoverert i 2026 av fagfirmaer. Det er flis på vegg og malt betong i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er nedsenket dusjsone med bra fall til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett, dusjnise med glassvegg og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger mot bad er av betong. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av nyere dato med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber fra byggeår. Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventil i spisestue vindu. Avtrekk fra bad og kjøkken. Leiligheten varmes opp av strøm. Veggmonterte panelovner, og termostatstyrte varmekabler på bad. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2012, plassert under kjøkkenbenk. Ekspansjonsventil er koblet til avløp.

Sikringsskap er plassert i entré. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 9 kurser og 3 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring. Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Går inn under sameiets vedlikeholdsansvar og plan.

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Stedvis avflassing av belegg på beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Går inn under sameiets vedlikeholdsansvar og plan.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Noe værslitte kledningsbord. Råte i kledningsbord som er ufagmessig montert (skråkuttet feil vei i skjøt).

Konsekvens/tiltak: Råteskadet kledningsbord bør skiftes ut og monteres korrekt.

Konsekvens ved manglende vedlikehold/utbedring vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Vinduer - 2

Vinduet i spisestue er utvendig værslitt.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Vinduet har behov for utvendig vedlikehold.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Værslitte toppbord på rekkverk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde på balkong tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Overflate på gulv bør behandles da det er noe mosegrodd.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

Overflater - 2

Parketten på soverommet er lappet med nye planker som avviker noe i farge og skjøtene fremstår ufagmessig tilpasset.

Det er et lite hull i veggen i entré som følge av slag fra dørhåndtak på ytterdør.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende retningsavvik ble registrert:

19 mm innenfor 2 m i spisestue.

27 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m i soverom 2.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike

tiltak.

Vannledninger

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det mangler ventilasjon på soverommene og det er lite lufting i stue.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Elektrisk anlegg

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet alder på det meste av anlegget, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle automatsikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Generell kommentar: Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted leiligheten.

Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.

Sotluke er plassert mot kjøkken.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

3. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger mot bad er av betong.

Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.

Veggmonterte panelovner, og termostatstyrte varmekabler på bad.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.05.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: JM Byggservice AS. Beskrivelse av arbeidet: Membran, flislegging

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Haugen VVS AS. Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeider og montering av sanitærutstyr.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Byggmester J Tollefsen. Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeider: Riving, klargjøring, bjelkelag, platekledning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Alt er nytt utført av faglærte.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder stue med delvis åpen kjøkkenløsning, samt utgang til terrasse, 2 soverom, bad, gang og entré.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5,6 m2.

Hyggelige fellesarealer med sittegrupper i bakgården som er perfekt for solrike dager.

Standard

Velkommen til en lys og praktisk leilighet med attraktiv beliggenhet midt i sentrum! Her

får du muligheten til å sikre deg en gjennomgående bolig med svært god intern beliggenhet i bygget, kombinert med heisadkomst og nærhet til alt byen har å by på.

Leiligheten har en gjennomgående og funksjonell planløsning som gir en luftig og behagelig atmosfære. De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen, noe som forsterker den åpne og trivelige følelsen i boligen. Stuen er romslig og lett å møblere, med plass til både sofagruppe og spisebord - et perfekt rom for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet er delvis avskilt fra stuen som er perfekt ved sosiale sammenkomster. Ellers er det godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet for oppbevaring og matlaging, samt integrerte hvitevarer. Leiligheten inneholder to gode soverom som egner seg godt både som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Badet er fra 2026 med fliser på gulv og vegg, dusjnise, vegghengt toalett og pen innredning. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Fra leiligheten har du utgang til en hyggelig balkong - et naturlig sted å nyte solrike dager, morgenkaffen eller rolige kvelder. Her kan du trekke deg tilbake samtidig som du bor midt i byens pulserende liv.

Beliggenheten er svært attraktiv med kort gangavstand til butikker, caféer, restauranter, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Samtidig byr bygget på en felles bakgård med hyggelige sittegrupper - et flott supplement til boligen.

Leiligheten passer ypperlig for både eldre som ønsker å bo lettvent og sentralt, og for par eller små familier som verdsetter god planløsning.

Velkommen til visning - her får du en beliggenhet du vil trives i!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er garasjeanlegg under leilighetsbygget. Om ønske å leie plass kan Hjertnes parkering kontaktes.

Ellers gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg, polisenummer 6298396

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.

Veggmonterte panelovner, og termostatstyrte varmekabler på bad.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Det er ikke montert ildsted leiligheten. Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke er plassert mot kjøkken. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 850 000

Omkostninger kjøper

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

97 640 (Omkostninger totalt)

109 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 947 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 959 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 962 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 044 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 694 715 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 778 858 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel kommunale avgifter, strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

90/5398

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer tilsyn/ vedlikehold ventilasjon og heis, grunnpakke kabel-tv/ internett (Telenor)alarm fellesarealer, strøm fellesarealer, renhold og vaktmester fellesarealer, snørydding, generelt vedlikehold, forretningsførsel, diverse driftsutgifter, felles byggforsikringer, samt fond.

Det blir ingen økning i felleskostnadene fra 1.1.2026. Dette er avklart i samråd med USBL. Sameiet vil vurdere en eventuell økning fra 1.7.2026 for å få et klarere kostnadsbilde. Det er ikke avklart hva en evt økning blir, og megler vet derfor ikke hva felleskostnadene evt øker til da dette ikke er avklart i styret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 209

Fellesgjeld pr. dato

17.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Aagaards plass vest

Organisasjonsnummer

914842107

Om sameiet

Sameiet Aagaards plass vest org.nr. 914842107.

Styreleder er Marcus Stenseth.

Usbl ble ny forretningsfører fra 01.10.25.

Ved generalforsamling i 2023 ble det informert om rapport fra Trygg Takst AS som har gitt vurdering på alle vinduene i sameiet. Det ble besluttet å skifte vinduene som fikk TG3 i oppgang C, før B og deretter A. Dersom noe uforutsett ikke dukker opp vil det være nok penger til dette på vedlikeholdsfondet.

I referatet fra årsmøtet i april 2025 står det følgende:

Under eventuelt ble følgende saker diskutert etter møte:

- Det var ønske om at benkene i atriet ble erstattet med nye benker.
- Hjertnes Eiendomsdrift følger opp at takrenner fra tak blir renset. Alle som har takrenner som er tilgjengelige fra egen balkong bes om å rense disse.
- Det ble bemerket at avfallsrom har behov for å bli vasket, og at det generelt er behov for hyppigere vask av avfallsrommet.
- Det har vært utfordringer med manglende sortering av avfall og det bes om at alle beboere og leietakere øker fokus på sortering.
- Hjertnes Eiendomsdrift ser på muligheten for å få flere avfallsdunker eller hyppigere tømming. Hjertnes Eiendomsdrift ser på muligheten for å få en form for avlåsning til avfallsrom, og eventuelle utfordringer omkring dette.
- En seksjonseier meldte at det var noe råte på noen overliggere, og ba om at dette ble undersøkt.
- Det ble diskutert muligheten for å låse porten til atriet. Mulige tiltak vurderes.
- Oppgang C trenger nytt calling system, det ble før møtet innhentet et prisoverslag på 30.000 kr eks mva. Etterskrift: Endelig tilbud endte på ca. 40.000 kr eks mva. Dette blir bestilt da eksisterende anlegg er delvis defekt.
- Aleksander S. Aasrum fra Hjertnes Eiendomsdrift gjennomgikk setningsskadene ved Kvartal 19, årsakssammenhengen bak disse skadene og videre utbedringer som er planlagt. Om noen observerer noen tegn til setninger i bygget bes det om at dette varsles til Styret. Ingen i av de fremmøtte hadde observert setninger eller tegn til setninger i bygget.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Regnskap/budsjett

Sameiets regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter:

Se vedlegg i salgsoppgave.

Husordensregler:

- Beboerne må ikke forstyrre hverandre. Radio, TV og musikkinstrumenter bør benyttes hensynsfullt. Større arbeider (spesielt boring) må ikke forekomme etter kl. 21 og ikke på søndager.
- Ved vanning i atrium i måneder med vanningsrestriksjoner må dette skje under dager for bokstav Å.
- Korridorer og trapper er rømningsveien v/brann og skal alltid være uten hindring for fri ferdsel.

Dette er kun et utdrag fra ordensreglene tilhørende sameiet. Se vedlegg i salgsoppgave for utfyllende reglement.

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt. Styret kan etter søknad gi dispensasjon fra forbudet dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige sameiere i og brukere av eiendommen. Se sameiets husordensregler for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 172, bruksnummer 29, seksjonsnummer 33 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/172/29/33:

01.08.1923 - Dokumentnr: 907097 - Bestemmelse om bebyggelse

Uthus stående inntil delingslinjen på d.e.
Overført fra: Knr:3907 Gnr:172 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke funnet denne servitutten, og hva den innebærer kan derfor ikke redegjøres for.

06.09.1989 - Dokumentnr: 7033 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Sandefjord energiverk
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:3907 Gnr:172 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

24.08.1990 - Dokumentnr: 6102 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV DEN FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESSUM
SENERE ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

08.06.1989 - Dokumentnr: 4147 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 172, bnr. 30
Gnr. 172, bnr. 44
Overført fra: Knr:3907 Gnr:172 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1990 - Dokumentnr: 6102 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/5398
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 299125 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:172 Bnr:29 Snr:33

01.01.2024 - Dokumentnr: 437726 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:172 Bnr:29 Snr:33

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligbygg med forretninger i 1. etasje datert 25.01.1996.

Ferdigattesten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Originale plantegninger foreligger, men disse stemmer ikke overens med dagens løsning. Tegningene viser ikke samme oppdeling mellom leilighetene i bygget som stemmer overens med denne leiligheten. Det er dog angitt som boligeiendom.

Seksjoneringstegningene stemmer overens med dagens løsning.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.01.1996.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Det er ikke registrert vannmåler på boligen.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Ikrafttredelse: 21.09.2023

KPFare: Ras- og skredfare. KPHensynsonenavn: H310 (Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og

skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området).

KPInfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur. KPHensynsonenavn: H410_1 (Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme).

KPStøy: Gul sone iht. T-1442. KPHensynsonenavn: H220 (Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane).

KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø. KPHensynsonenavn: H570_11 (Bevaring kulturmiljø - Nybyen og Rukla).

Arealbruk: Sentrumsformål, nåværende. Områdenavn: BS.

Bestemmelse/Områdenavn: Byromstrategi 1.

Reguleringsplaner:

Id: 19790007. Navn: Skiringss.v,Dronn.gt,Hjertnespro,Sfj.v.

Plantype: Eldre reguleringsplan.

Ikrafttredelse: 21.06.1979.

Bestemmelser:

- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19790007_best.pdf

- <http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19790007.pdf>

Formål: Bolig/forretning/kontor, gangvei, bevaring av bygninger og boliger.

Planer under arbeid:

20250005 Prinsens gate 1 (kvartal 19):

Det er igangsatt reguleringsarbeid for Prinsens gata 1, gbnr. 172/19 m.fl. Forslag til planområde omfatter eiendommene mellom Prinsens gate, Torggata, Dronningens gate og Aagaards plass, samt noe veiareal.

Grunnforholdene gjør det nødvendig å rive dagens bebyggelse på Prinsens gate 1A og 1B. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å erstatte dagens bebyggelse i Prinsens gate 1A og 1B med ny boligbebyggelse med anslagsvis 36 leiligheter. Det foreslås byggehøyde fra 5 til 8 etasjer. Bygningsmassen foreslås trappet ned mot Prinsens gate/Torggata. Kjøreadkomst vil bli opprettholdt fra Prinsens gate og Dronningens gate som i dag. Gangpassasje fra Aagaards plass til Prinsens gate/Torggata foreslås opprettholdt.

20240013 Kvartal 55:

Det pågår reguleringsarbeid for kvartalet Florsgate – Schanchesgate – Landstadsgate – Rosenvoldsgate (Kvartal 55). Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av boligbebyggelsen tilpasset eksisterende bebyggelse. Eksisterende, gammel nærings- og boligbebyggelse i de midtre og vestre delene av kvartalet ønsket revet og erstattes av ny boligbebyggelse. Planområdet er på ca. 4,9 dekar pluss tilstøtende gategrunn. Fortettingsog fornyelsesområdet for de planlagte tiltakene er på cirka 3 dekar.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med de unntak som måtte følge av disse eller senere vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Ethvert salg eller fremleie skal meldes til sameiets forretningsfører. Se sameiets vedtekter § 2 for mer informasjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler bistås av

Kaia Hostvedt Dahle

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

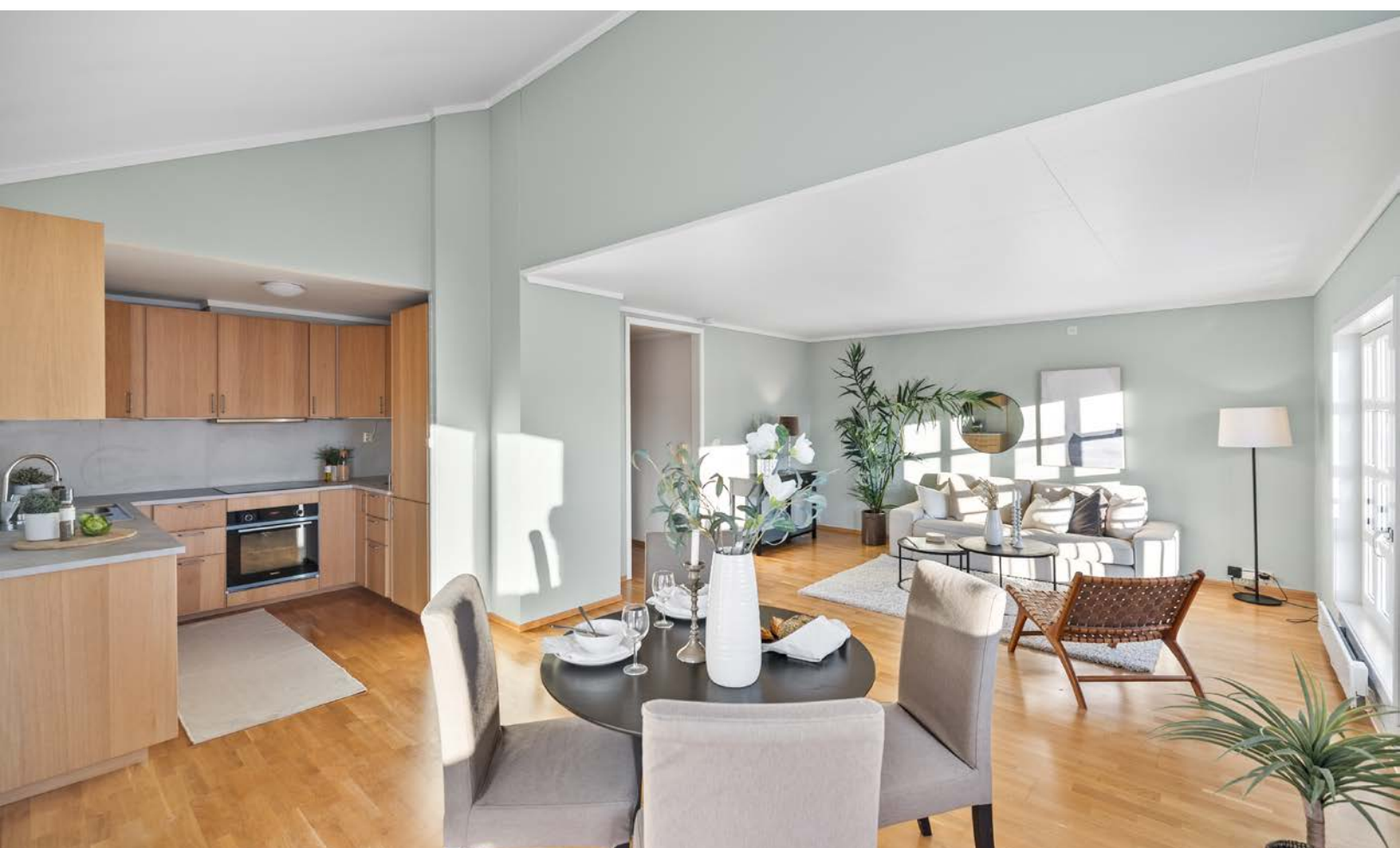
Salgsoppgavedato

20.05.2026

















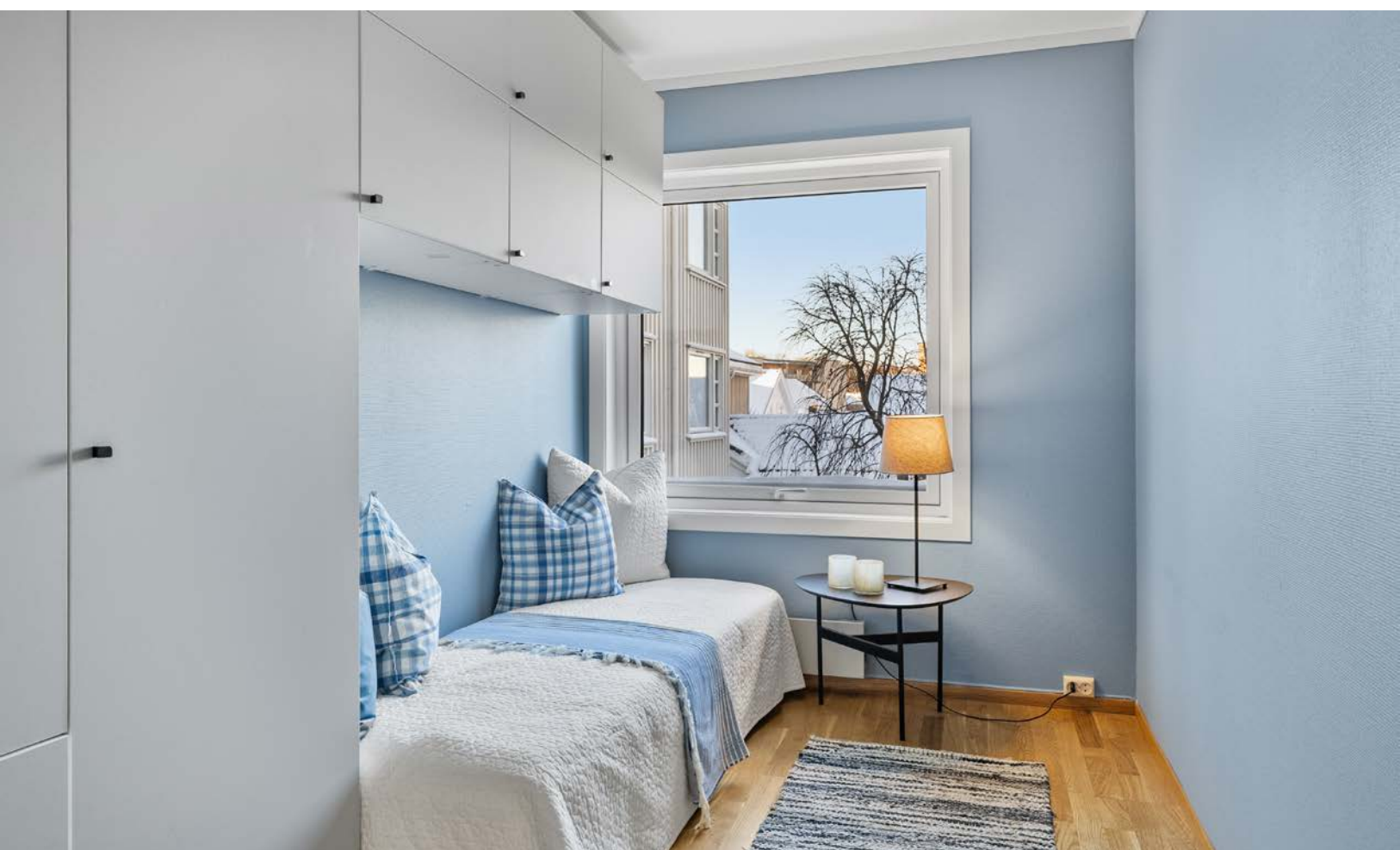
































Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Aagaards plass 4 , 3211 SANDEFJORD
-  SANDEFJORD kommune
-  # gnr. 172, bnr. 29, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 24.12.2025

Oppdragsnr.: 21248-1690

Referansenummer: ZU1680

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenster]
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i seksjonert boligblokk, med næringslokaler på grunnplan.
Bygningen er oppført i betong- og bindingsverkskonstruksjon og kledd med stående kledning.
Leiligheten ligger i 3. etasje, med heis, trapper og svalgang frem til inngangsparti.

Det ble utført oppgraderinger i 2026 med renovering av bad som ble utført av fagfolk. Det ble samtidig utført enkelte oppgraderinger med el-anlegget.
Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Yttervegger i murkonstruksjoner som er utvendig kledd med stående kledningsbord.
Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 2022/23 på soverommene og i stue.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2019 i spisestue.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt skyvebalkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 2014.
Balkong på 9 m² (2,72 x 3,36) med utgang fra spisestue.
Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Malt rekkverk av tre med plexiglass på 93 cm.
Overbygget terrasse på 4 m² (2,41 x 1,76) til inngangspartiet.
Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Malt rekkverk av tre med plexiglass over til tak.
Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten.
Det er kjent forekomst av kvikkleire i området. Geotekniske grunnforhold, herunder kvikkleire og eventuell områdeskredfare, inngår ikke i denne tekniske tilstandsanalysen og er ikke vurdert. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett og teppe.
Vegger har malt strie på betong og plater.

Tak har malt betongflater, malte takessplater og malte/behandlede plater.
Etsjeskiller består av støpt dekke fra byggeåret.
Retningavvik er kontrollert i stue/spisestue og soverom 2.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke montert ildsted leiligheten.
Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.
Sotluke er plassert mot kjøkken.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble renoveret i 2026 av fagfirmaer.
Det er flis på vegg og malt betong i himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett, dusjnische med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger mot bad er av betong.
Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av nyere dato med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår.
Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalventil i spisestue vindu.
Avtrekk fra bad og kjøkken.
Leiligheten varmes opp av strøm.
Veggmonterte panelovner, og termostatstyrte varmekabler på bad.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra 2012, plassert under kjøkkenbenk.
Ekspansjonsventil er koblet til avløp.
Sikringskap er plassert i entré.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 9 kurser og 3 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

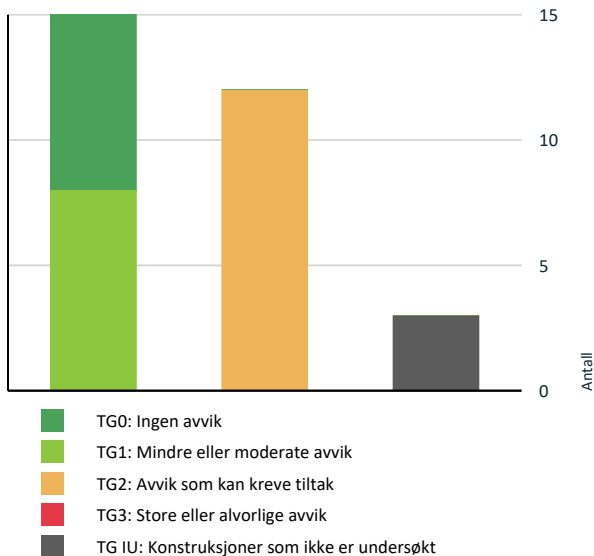
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte og godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bruk, men seksjoneringstegninger av leiligheten stemmer med dagens bruk. Terrasser og svalgang er dog ikke tegnet inn på seksjoneringstegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egnerklæring er utfylt, men ingen kjennskap om leiligheten og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis avflassing av belegg på beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe værslitte kledningsbord. Råte i kledningsbord som er ufagmessig montert (skråkuttet feil vei i skjøt).

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduet i spisestue er utvendig værslitt.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Værslitte toppbord på rekkverk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Parketten på soverommet er lappet med nye planker som avviker noe i farge og skjøtene fremstår ufagmessig tilpasset.

Det er et lite hull i veggen i entré som følge av slag fra dørhåndtak på ytterdør.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

19 mm innenfor 2 m i spisestue.

27 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m i soverom 2.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det mangler ventilasjon på soverommene og det er lite lufting i stue.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 9 kurser og 3 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1988

Anvendelse
Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2026 Modernisering Renovering av bad.

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Forenklet undertak av sutakplater teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Går inn under sameiets vedlikeholdsansvar og plan.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis avflassing av belegg på beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Går inn under sameiets vedlikeholdsansvar og plan.



Avflasset belegg.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i murkonstruksjoner som er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe værslitte kledningsbord. Råte i kledningsbord som er ufagmessig montert (skråkuttet feil vei i skjøt).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet kledningsbord bør skiftes ut og monteres korrekt.

Konsekvens ved manglende vedlikehold/utbedring vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Råte i kledningsbord.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 2022/23 på soverommene og i stue.

Stuevindu går i panelovn og kan ikke åpnes fullt ut.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

📌 TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2019 i spisestue.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet i spisestue er utvendig værslitt.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet har behov for utvendig vedlikehold.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Utvendig værslitt vindu.

📌 TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt skyvebalkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass fra 2014.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

📌 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 9 m² (2,72 x 3,36) med utgang fra spisestue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.

Malt rekkverk av tre med plexiglass på 93 cm.

Overbygget terrasse på 4 m² (2,41 x 1,76) til inngangspartiet. Terrassebord i trykkimpregnert tre.

Malt rekkverk av tre med plexiglass over til tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Værslitte toppbord på rekkverk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde på balkong tilfredsstillere ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Overflate på gulv bør behandles da det er noe mosegrodd.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesdeler og bygningsdeler som ligger under sameiets vedlikeholdsansvar, slik som yttertak, fasader, grunnmur og øvrige utvendige konstruksjoner, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre bygningsdelen er tillagt eller har en særlig tilknytning til den aktuelle leiligheten, og dermed har direkte betydning for beboerens bruk eller forhold som kan medføre risiko for skade på leiligheten.

Det er kjent forekomst av kvikkleire i området. Geotekniske grunnforhold, herunder kvikkleire og eventuell områdeskredfare, inngår ikke i denne tekniske tilstandsanalysen og er ikke vurdert.

Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulver har parkett og teppe.

Vegger har malt strie på betong og plater.

Tak har malt betongflater, malte takessplater og malte/behandlede plater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parketten på soverommet er lappet med nye planker som avviker noe i farge og skjøtene fremstår ufagmessig tilpasset. Det er et lite hull i vegg i entré som følge av slag fra dørhåndtak på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.



Lapping av gulv.



Lite hull i vegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av støpt dekke fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert i stue/spisestue og soverom 2.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

19 mm innenfor 2 m i spisestue.

27 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m i soverom 2.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

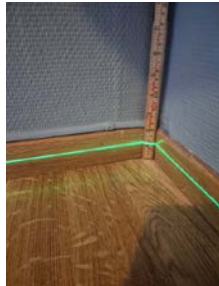
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



Skjevheter på gulv i soverom 2.



Skjevheter på gulv i soverom 2.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke montert ildsted leiligheten.
Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.
Sotluke er plassert mot kjøkken.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte glatte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert i 2026 av fagfirmaer.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Fakturaer, FDV og bildedokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt betong i himling.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, veggmontert toalett, dusjnisje med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da vegger mot bad er av betong.
Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av nyere dato med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør til kjøkken er av kobber fra byggeår.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

1 TG 1 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Innvendige røropplegg til bad består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert på bad.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.

Det forutsettes at luften- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventil i spisestuevindue.
Avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det mangler ventilasjon på soverommene og det er lite lufting i stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av strøm.
Veggmonterte panelovner, og termostatstyrte varmekabler på bad.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2012, plassert under kjøkkenbenk.
Ekspansjonsventil er koblet til avløp.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré.

Tilstandsrapport

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 9 kurser og 3 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 Nyanlegg.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

**Montert to nye automatsikringer med jordfeilbrytere i nyere tid.
Ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.**

I 2026 ble det strukket enkelte nye ledninger, og montert jordfeilbrytere til 3 kurser og montering av varmekabler på bad. Samsvarserklæring og garantiskjema for varmekabler i boligmappe.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet alder på det meste av anlegget, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle automatsikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

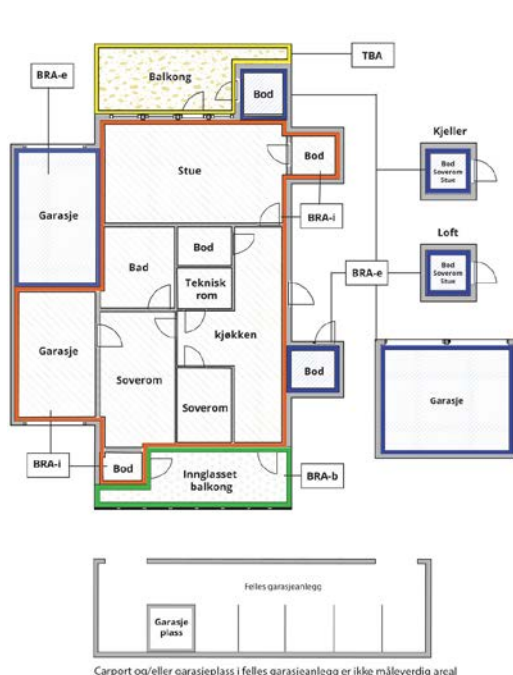
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	78			78	13
Kjeller		6		6	
SUM	78	6			13
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal 3.etg.
 Entré: 3,8 m²
 Gang: 8,5 m²
 Soverom 1: 7,1 m²
 Soverom 2: 12 m²
 Bad/vaskerom: 5,6 m²
 Stue/kjøkken: 37,8 m²

Bod i kjeller var låst ved befaring og arealet er oppmålt til 5,6 m² av fullmakt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bruk, men seksjoneringstegninger av leiligheten stemmer med dagens bruk. Terrasser og svalgang er dog ikke tegnet inn på seksjoneringstegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2026:

Renovering av bad og enkelte el-arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
19.5.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	172	29		33	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Aagaards plass 4

Hjemmelshaver

Lindstrøm Bjørg Mayn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	17.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.12.2025	
2	24.12.2025	
3	19.05.2026	Befaring og oppdatering av rapport grunnet renovering av bad.
4	19.05.2026	Samsvarserklæring fra elektriker.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

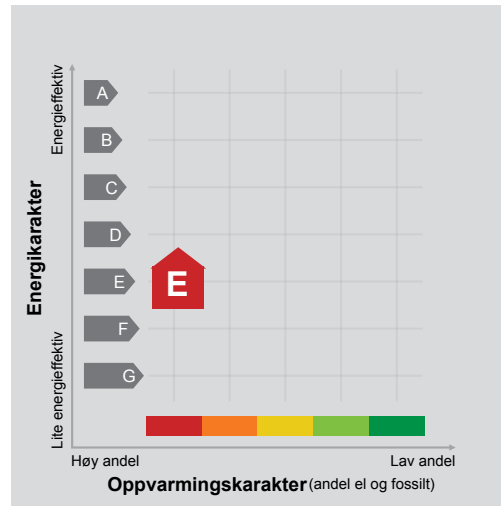
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Adresse	Aagaards plass 4
Postnummer	3211
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	172
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8172293
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2025-236882
Dato	17.12.2025



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

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

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

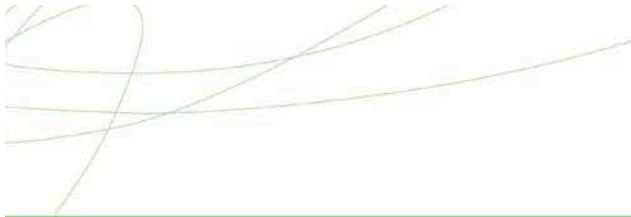
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

- Tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikt til energiattest og energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rikke Janet Hellum

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Aagaards Plass 4

3211 Sandefjord

3907-172/29/0/33



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: JM Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Membran, flislegging

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Haugen VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeider og montering av sanitærutstyr

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Byggmester J Tollefsen

Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeider: Riving, klargjøring, bjelkelag, platekledning,

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er nytt utført av faglærte

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Anne Gro Nilsen

Dato utkjørt: 17.12.25 Side 1 av 2

Sameiet Aagaards Plass Vest	Vår ref.: 2543/33	Fødselsdato eier: 06.04.1932
Aagaards plass 4	Type: Boligsameie	
3211 SANDEFJORD	Eiere: Bjørg Mayn Lindstrøm	
Organisasjonsnr: 914 842 107	Seksjonsnr: 33	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 209

Felleskostnader: Felleskostnader

4 209

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marcus Stenseth
Adresse: Aagaards Plass 4
Postnr/-sted: 3211 SANDEFJORD
Telefon: Mob.: 98498322
E-post: marcusstenseth@gmail.com

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1992
Gårds/bruksnr: 172/29
Bygningstype: Seksmannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1704,3

9: Forsikring

Forsikret i: Tryg Forsikring Polisenr: 6298396

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	01.10.2025	SSBnr:	H0306
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.10.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Hjertnes Eiendom.

Leder skal grunnnet sykdom ikke kontaktes. Event spm kan rettes til nestformann Tone Elisabeth Varmo (ev@hjertnes.com)

Det blir ingen økning i felleskostnadene fra 1.1.2026. Dette er avklart i samråd med USBL. Sameiet vil vurdere en eventuell økning fra 1.7.2026 for å få et klarere kostnadsbilde.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Anne Gro Nilsen

Dato utkjørt: 17.12.25 Side 2 av 2

Sameiet Aagaards Plass Vest

Vår ref.: 2543/33**Fødselsdato eier:** 06.04.1932

Aagaards plass 4

Type: Boligsameie

3211 SANDEFJORD

Eiere: Bjørg Mayn Lindstrøm**Organisasjonsnr:** 914 842 107**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

**REFERAT FRA ÅRSMØTE
I SAMEIET AAGAARDS PLESS VEST
28. APRIL 2025**

FREMMØTTE:	ANT. STEMME
Merethe Rismyhr	1
Gerd Tove Eikaas og Runar Omland	1
Anita Romie Hoff og Reidun Hoff	1
Vivi Ratikainen og H.A. Tærud	1
Terje Bjanger	1
Anita Romie Hoff	1
Reidun Tofte	1
Magnar Hanedalen	1
Ann Christin Halle og Bengt A. Aga	1
Aase Lysebo	1
Tale Tangen Kleppang	1
Marit Tangen Kleppang	1
Turid Jacobsen	1
Øivind Robert Østberg	1
Aleksander S. Aasrum, Hjertnes Eiendomsdrift	<u>9</u>
Til sammen	<u>23</u> stemmer av 45

Årsmøtet ble avhold ved Hjertnes Eiendomsdrift sine lokaler i Jernbanealleen 17.

1. REGISTRERING AV FREMMØTTE BLE GJENNOMFØRT

2. VALG AV MØTELEDER

Aleksander S. Aasrum ble valgt som møteleder.

3. GODKJENNING AV INNKALLING OG DAGSORDEN

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten kommentarer.

4. FASTSETTELSE AV REGNSKAP FOR 2024

Regnskapet ble gjennomgått og godkjent. Det ble vedtatt at overskudd skal overføres til vedlikeholdsfond.

**5. FASTSETTELSE AV STYRETS OG
FORRETNINGSFØREØSEGODTGJØRELSE**

Det ble vedtatt at man viderefører tidligere godtgjørelser uten endringer, boligdelens representant godtgjøres med dette med kr 4.000,- per. år. Forretningsfører Hjertnes Eiendomsdrift har varslet at de ønsker å si opp avtalen som forretningsfører, og styre arbeider med å engasjere ny forretningsfører. Godtgjørelse for eksisterende forretningsfører (Hjertnes Eiendomsdrift) videreføres frem til oppsigelse og

indeksreguleres. Ved engasjement av ny forretningsfører vil honorering bli iht. ny avtale med ny forretningsfører.

6. VALG AV REVISOR OG FASTSETTELSE AV DENNES GODTGJØRELSE

Det ble vedtatt at ny forretningsfører vil få komme med innspill til valg av revisor og at disse godtgjøres etter regning.

7. FASTSETTELSE AV BUDSJETT FOR 2025

Budsjettforslag for 2025 ble godkjent, og iht. vedtak fattet i årsmøte i 2024 blir sparing til vedlikeholdsfondet økt fra 300.000 kr/år til 600.000 kr/år.

8. VALG

På valg i år var næringsdelens representant Elisabeth Varmo, hun ble gjenvalgt på to år.

9. GJENNOMGANG AV KONTO FOR FOND BEBOERE

Bevegelser på fondet ble gjennomgått.

10. VALG AV TO REPRESENTANTER TIL Å UNDERTEGNE PROTOKOLLEN SAMMEN MED MØTELEDER

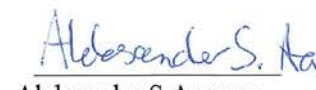
Reidun Tofte og Aase Lysebo fikk oppgaven å undertegner protokollen sammen med møteleder.

Årsmøtet hevet

Sandefjord, 28. april 2025


Reidun Tofte


Aase Lysebo


Aleksander S. Aasrum

TIL ORIENTERING:

Det er viktig at sluk på balkongene renses regelmessig. NB: Husk dette dersom på om du leier ut leiligheten.

UNDER EVENTUELT BLE FØLGENDE SAKER DISKUTERT ETTER MØTET:

- Det var ønske om at benkene i atriet ble erstattet med nye benker.
- Hjertnes Eiendomsdrift følger opp at takrenner fra tak blir rensset. Alle som har takrenner som er tilgjengelige fra egen balkong bes om å rense disse.
- Det ble bemerket at avfallsrom har behov for å bli vasket, og at det generelt er behov for hyppigere vask av avfallsrommet.
- Det har vært utfordringer med manglende sortering av avfall og det bes om at alle beboere og leietakere øker fokus på sortering.
- Hjertnes Eiendomsdrift ser på muligheten for å få flere avfallsdunker eller hyppigere tømning.
- Hjertnes Eiendomsdrift ser på muligheten for å få en form for avlåsning til avfallsrom, og eventuelle utfordringer omkring dette.
- En seksjonseier meldte at det var noe råte på noen overliggere, og ba om at dette ble undersøkt.
- Det ble diskutert muligheten for å låse porten til atriet da det har vært problemer med ungdomsgjenger som oppholder seg der. Mulige tiltak vurderes.
- Oppgang C trenger nytt calling system, det ble før møtet innhentet et prisoverslag på 30.000 kr eks mva. *Etterskrift: Endelig tilbud endte på ca. 40.000 kr eks mva.* Dette blir bestilt da eksisterende anlegg er delvis defekt.
- Aleksander S. Aasrum fra Hjertnes Eiendomsdrift gjennomgikk setningsskadene ved Kvartal 19, årsakssammenhengen bak disse skadene og videre utbedringer som er planlagt. Om noen observerer noen tegn til setninger i bygget bes det om at dette varsles til Styret. Ingen i av de fremmøtte hadde observert setninger eller tegn til setninger i bygget.

BUDSJETT FELLESKOSTNADER - AAGAARDS PLASS 4 - 2024



Ikke endret tall, bare eiere

Kolonne:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20	22	23		
Konto nr.:	4001	4002	4003	4004	4005	4005	4006	4007	4008	4009	4009	4009	4009	4009	4009	4009	4009	4009	4009	4009	4009		
Kostnadsart:	Ventila- sjon	Heis	Alarm sikkerh.	El.kraft energi	Vann og kloakk	Renov- asjon	Ren- hold	Vakt- mester	Sne- rydd.	Vedl. gen.	Vedl. poll/gnæt	Forr- førsel	Kabel TV	Div. dr.utg.	Sum 1-13	5% påslag	Sum m/påslag	25% m.v.a.	Sum m/m.v.a.	Forsikr- inger	4980 Fond beboere	Totalt 18, 19, 20 21 og 22)	
	m2																						
BUDSJETT ALLE	18 000	60 000	43 000	300 000	65 000	40 000	230 000	90 000	40 000	5 000	55 000	64 000	165 000	15 000	1 190 000	59 500	1 249 500	312 375	1 561 875	30 000	300 000	1 891 875	
PROSENT BOLIG		48,5	48,5	48,5	48,5	DIR	DIR	48,5	48,5	48,5	100,0	100,0	100,0	48,5						100,0	100,0		
PROSENT NÆRING		51,5	51,5	51,5	51,5	100,0	100,0	51,5	51,5	51,5	100,0	0,0	0,0	51,5						0,0	0,0		
BUDSJETT BOLIG	8 730	29 100	20 855	145 500	0	0	111 550	43 650	19 400	2 425	50 000	64 000	165 000	7 275	667 485	33 374	700 859	175 215	876 074	30 000	300 000	1 206 074	
BUDSJETT NÆRING	9 270	30 900	22 145	154 500	65 000	40 000	118 450	46 350	20 600	2 575	5 000	0	0	7 725	522 515	26 126	548 641	137 160	685 801	0	0	685 801	
Boligdél																							
Tore Solberg	56,0	218	725	520	3 625	0	0	2 779	1 088	483	60	1 246	1 595	4 583	181	17 104	855	17 959	4 490	22 448	747	7 475	30 671
Tove Gunn Solberg	78,5	305	1 016	728	5 082	0	0	3 896	1 525	678	85	1 746	2 235	4 583	254	22 134	1 107	23 241	5 810	29 051	1 048	10 478	40 577
Aslaug Borchstein	78,5	305	1 016	728	5 082	0	0	3 896	1 525	678	85	1 746	2 235	4 583	254	22 134	1 107	23 241	5 810	29 051	1 048	10 478	40 577
Merethe Rismyhr	44,0	171	570	408	2 848	0	0	2 184	855	390	47	979	1 253	4 583	142	14 421	721	15 142	3 785	19 927	587	5 873	25 388
Gerdt Tove Eikaas og Rune Omland	74,0	287	958	687	4 791	0	0	3 873	1 437	639	80	1 646	2 107	4 583	240	21 128	1 056	22 184	5 546	27 730	988	9 878	38 596
Gunnar Tychesen	77,5	301	1 003	719	5 017	0	0	3 847	1 505	669	84	1 724	2 207	4 583	251	21 910	1 096	23 006	6 751	28 757	1 034	10 345	40 137
Johanne Tveter	82,5	320	1 068	766	5 341	0	0	4 095	1 602	712	89	1 835	2 349	4 583	267	23 028	1 151	24 180	6 045	30 225	1 101	11 012	42 338
Terje Bjanger	58,0	225	751	538	3 755	0	0	2 879	1 126	501	63	1 290	1 652	4 583	188	17 561	878	18 428	4 607	23 035	774	7 742	31 551
Anita Romie Hoff	44,0	171	570	408	2 848	0	0	2 184	855	390	47	979	1 253	4 583	142	14 421	721	15 142	3 785	19 927	587	5 873	25 388
Eidi Godaker og Olav Furre	44,0	171	570	408	2 848	0	0	2 184	855	390	47	979	1 253	4 583	142	14 421	721	15 142	3 785	19 927	587	5 873	25 388
Jong Sun Andreassen	38,5	142	473	339	2 363	0	0	1 812	709	315	39	812	1 039	4 583	118	12 744	637	13 381	3 345	16 726	487	4 872	22 086
C. Bertling-Hansen/F. Michelsen	40,0	155	518	371	2 590	0	0	1 985	777	345	43	890	1 139	4 583	129	13 526	676	14 203	3 551	17 753	534	5 339	23 627
Reidun Tofte	81,5	317	1 055	756	5 276	0	0	4 045	1 583	703	88	1 813	2 321	4 583	264	22 805	1 140	23 945	5 986	29 931	1 068	10 879	41 898
Kristin Liabakken og Kai Hillestad	67,0	260	867	622	4 337	0	0	3 325	1 301	578	72	1 491	1 908	4 583	217	19 563	978	20 541	5 135	25 676	894	8 943	35 514
Maja og Tomislav Zeljic	55,5	216	719	515	3 593	0	0	2 755	1 078	479	60	1 235	1 580	4 583	180	16 992	850	17 841	4 460	22 302	741	7 406	30 451
Monica Prøsch	54,0	212	706	506	3 528	0	0	2 705	1 058	470	59	1 212	1 552	4 583	176	16 768	838	17 607	4 402	22 008	727	7 275	30 010
Signe Lilly Holmen	70,0	272	906	650	4 632	0	0	3 474	1 360	604	76	1 557	1 993	4 583	227	20 234	1 012	21 245	5 311	26 567	934	9 344	36 835
Marit Larsen	71,5	278	926	663	4 629	0	0	3 549	1 389	617	77	1 591	2 036	4 583	231	20 569	1 028	21 597	5 399	26 997	954	9 544	37 495
Erik Krister	37,0	144	479	343	2 395	0	0	1 836	719	319	40	823	1 054	4 583	120	12 856	643	13 499	3 375	16 873	494	4 939	22 306
Anne Lill Haugen og Olaf Akselsen	56,5	219	732	524	3 658	0	0	2 804	1 097	488	61	1 257	1 609	4 583	183	17 215	861	18 076	4 519	22 595	754	7 542	30 891
Bjerg Mayn Lindstrøm	77,5	301	1 003	719	5 017	0	0	3 847	1 505	669	84	1 724	2 207	4 583	251	21 910	1 096	23 006	5 751	28 757	1 034	10 345	40 137
Helga Aaby	82,5	320	1 068	766	5 341	0	0	4 095	1 602	712	89	1 835	2 349	4 583	267	23 028	1 151	24 180	6 045	30 225	1 101	11 012	42 338
Robert Jensen	58,0	225	751	538	3 755	0	0	2 879	1 126	501	63	1 290	1 652	4 583	188	17 561	878	18 428	4 607	23 035	774	7 742	31 551
Aase Lysebo	44,0	171	570	408	2 848	0	0	2 184	855	390	47	979	1 253	4 583	142	14 421	721	15 142	3 785	19 927	587	5 873	25 388
Tale Tangen Kleppang	44,0	171	570	408	2 848	0	0	2 184	855	390	47	979	1 253	4 583	142	14 421	721	15 142	3 785	19 927	587	5 873	25 388
Solveig Ringdal	62,0	241	803	575	4 014	0	0	3 077	1 204	535	67	1 379	1 766	4 583	201	18 445	922	19 367	4 842	24 209	828	8 276	33 312
Idar Ronny Wulff	58,5	227	757	543	3 787	0	0	2 904	1 136	505	63	1 301	1 696	4 583	189	17 662	883	18 546	4 636	23 182	781	7 809	31 772
Yukle Thomasgaard	62,0	241	803	575	4 014	0	0	3 077	1 204	535	67	1 379	1 766	4 583	201	18 445	922	19 367	4 842	24 209	828	8 276	33 312
Marcus Stenseth	108,5	421	1 406	1 007	7 024	0	0	5 385	2 107	937	117	2 414	3 090	4 583	351	28 841	1 442	30 283	7 571	37 854	1 448	14 483	53 785
Marit Tangen Kleppang	58,0	225	751	538	3 755	0	0	2 879	1 126	501	63	1 290	1 652	4 583	188	17 561	878	18 428	4 607	23 035	774	7 742	31 551
OML Invest AS	44,0	171	570	408	2 848	0	0	2 184	855	390	47	979	1 253	4 583	142	14 421	721	15 142	3 785	19 927	587	5 873	25 388
Stauper Invest AS	44,0	171	570	408	2 848	0	0	2 184	855	390	47	979	1 253	4 583	142	14 421	721	15 142	3 785	19 927	587	5 873	25 388
Trinh Hong Do	58,0	218	725	520	3 625	0	0	2 779	1 088	483	60	1 246	1 595	4 583	181	17 104	855	17 959	4 490	22 448	747	7 475	30 671
Turid Jacobsen	65,5	254	848	608	4 240	0	0	3 251	1 272	565	71	1 457	1 865	4 583	212	19 228	961	20 189	5 047	25 236	874	8 743	34 853
Øivind Robert Østberg	123,5	480	1 599	1 146	7 995	0	0	6 130	2 399	1 066	133	2 747	3 517	4 583	400	32 195	1 610	33 805	8 451	42 256	1 648	16 485	60 389
Kari Førde	52,5	204	680	487	3 399	0	0	2 606	1 020	453	57	1 188	1 495	4 583	170	16 321	816	17 137	4 284	21 421	701	7 008	29 130
kontrollsum bolig	2 247,5	8 730	29 100	20 855	145 500	0	0	111 550	43 650	19 400	2 425	50 000	64 000	165 000	7 275	667 485	33 374	700 859	175 215	876 074	30 000	300 000	1 206 074
Næringsdél																							
Aagaards Plass AS, garasje		0	9 270	0	30 900	0	0	8 292	12 978	0	0	0	0	0	61 440	3 072	64 511	16 128	80 639	0	0	80 639	
Aagaards-frisor'n	47	343	800	820	4 574	2 406	3 037	4 077	1 235	762	96	185	0	0	286	18 620	931	19 551	4 888	24 439	0	0	24 439
KID Interior AS	399	2 912	6 796	6 967	38 832	20 421	25 784	34 609															

Aagaards Plass 4, boligdel

Ekstra innbetaling, vedlikeholdsfond 2020		156 000	+ mva 25% Fakturabeløp	
Faktureres + mva		156 000		
Tore Solberg	56,0	3 887	972	4 859
Tove Gunn og Anne Marie Solberg	78,5	5 449	1 362	6 811
Aslaug Borøchstein	78,5	5 449	1 362	6 811
Merethe Rismyhr	44,0	3 054	764	3 818
Gerd Tove Eikaas og Rune Omland	74,0	5 136	1 284	6 420
Gunnar Tychesen	77,5	5 379	1 345	6 724
Johanne Tveter	82,5	5 726	1 432	7 158
Terje Bjanger	58,0	4 026	1 006	5 032
Anita Romie Hoff	44,0	3 054	764	3 818
Eidi Godaker og Olav Furre	44,0	3 054	764	3 818
Jong Sun Andreassen	36,5	2 533	633	3 167
Anne Marthe Ingeberg	40,0	2 776	694	3 471
Reidun og Ketil Tofte	81,5	5 657	1 414	7 071
Kristin Liabakken og Kar Roger Hillestad	67,0	4 651	1 163	5 813
Maja og Tomislav Zeljic	55,5	3 852	963	4 815
Monica Prøsch	54,5	3 783	946	4 729
Signe Lilly Holmen	70,0	4 859	1 215	6 073
Marit Larsen	71,5	4 963	1 241	6 204
Øyvind Krister	37,0	2 568	642	3 210
Bodil og Birger Thuresson	56,5	3 922	980	4 902
Björg Mayn Lindstrøm	77,5	5 379	1 345	6 724
Helga Aaby	82,5	5 726	1 432	7 158
Robert Jensen	58,0	4 026	1 006	5 032
Aase Lysebo	44,0	3 054	764	3 818
Tale Tangen Kleppang	44,0	3 054	764	3 818
Solveig Ringdal	62,0	4 303	1 076	5 379
Idar Ronny Wulff	58,5	4 061	1 015	5 076
Yukie Thomasgaard	62,0	4 303	1 076	5 379
Marcus Stenseth	108,5	7 531	1 883	9 414
Marit Tangen Kleppang	58,0	4 026	1 006	5 032
OML Invest AS	44,0	3 054	764	3 818
Stauper Invest AS	44,0	3 054	764	3 818
Lill M Moland og Ole M Bekkevold	56,0	3 887	972	4 859
Marit Ingholm	65,5	4 546	1 137	5 683
Rachel Bilov-Olsen	123,5	8 572	2 143	10 715
Kari Førde	52,5	3 644	911	4 555
SUM	2 247,5	156 000	39 000	195 000

VEDTEKTER FOR SAMEIET AAGAARDS Plass Vest

Opprinnelig vedtatt i konstituerende sameiemøte 7. mai 1991 og med endringer, senest vedtatt i årsmøte den 21.10.2020.

§ 1

Sameiets formål er å ivareta og koordinere interessene for de selveiende seksjonseiere i bebyggelsen på gnr. 172, bnr. 29 i Sandefjord. Ved det konstituerende sameiemøtet bestod sameiet av 41 selveierseksjoner i henhold til spesifikasjon inntatt i begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner hos sorenskriveren i Sandefjord. Nevneren i sameiebrøken er 5.398. Sameiet var fordelt på boliger med 36 og næringsarealer med 5.

Den 28.03.95 ble næringsseksjonens seksjon 3 reseksjonert og splittet til 5 seksjoner. Etter dette har sameiet 45 seksjoner fordelt på boliger med 36 og næringsarealer med 9. Nevneren er den samme.

§ 2

Med de unntak som måtte følge av disse eller senere vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Ethvert salg eller fremleie skal meldes til sameiets forretningsfører Hotvedtmoen Eiendomsdrift AS eller den forretningsfører bemyndiger for registrering og underretning til styret. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett/innløsningsrett.

Ytterligere oppdeling eller sammenslåing av boligseksjonene er ikke tillatt. Med samtykke av sameiets styre tillates ytterligere oppdeling eller sammenslåing av næringsseksjonene. Samtykke til slike endringer kan kun nektes med saklig grunn.

§ 3

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 4

Sameiet ledes av et styre bestående av tre medlemmer med tre personlige varamedlemmer. Ett medlem med personlig varamedlem velges av og blant eierne av boligseksjonene. To medlemmer med personlige varamenn velges av og blant eierne av næringsseksjonene.

Styremedlemmer og deres varamenn velges med en funksjonstid for to år av gangen, slik at det vekselvis uttrer henholdsvis ett og to medlemmer fra styret i hvert ordinære sameiemøte. Styret velger selv sin formann.

Styret er beslutningsdyktig når formannen og representant for boligseksjonen er tilstede. Sameiet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

§ 5

Styret er berettiget til og forpliktet til å fatte vedtak om tiltak av enhver art som er knyttet til den ordinære drift og vedlikehold av eiendommen gnr. 172, bnr. 29, og handler innenfor rammen av de retningslinjer som trekkes opp av årsmøtet.

Dog skal vedtak om skifte av forretningsfører forelegges årsmøtet, hvor de samme vedtektsregler som før vedtektsendringer gjelder.

Styret kan fastsette husordensregler, og skal overvåke reglenes overholdelse.

Styret fastsetter forretningsførers og vaktmesters stillingsbeskrivelse og øvrige vilkår.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne utad, og i slike saker kan søksmål reises av/mot styret og utfallet er bindende for alle seksjonseierne.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

§ 6

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Det ordinære årlige årsmøtet avholdes innen utgangen av april måned. Styret innkaller til ordinært årsmøte skriftlig med minst 14 dagers varsel til alle sameiere. Innkallelse til ekstraordinært årsmøte finner sted med minst 7 dagers skriftlig varsel.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret, eller minst 7 av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 7

Årsmøtet ledes av styrets formann; dersom formannen ikke er tilstede velger årsmøtet selv en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Fastsettelse av revidert regnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamenn som er på valg.
4. Fastsettelse av styrets og forretningsførers godtgjørelse.
5. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse.
6. Fastsettelse av neste års budsjett med vedlikeholdsprogram.
7. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på et årsmøte, må være innkommet til styret senest 1 uke før årsmøtets avholdelse.

Det føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som treffes i årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst 2 av de tilstedeværende sameiere, som velges av årsmøtet.

§ 8

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses bare å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 9

I årsmøtet har alle sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som følger av bestemmelsen i disse vedtekter, treffes alle beslutninger i årsmøtet ved simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer for at vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlig, for at vedtaket skal være gyldig.

Forslag om endringer i sameiets vedtekter anses kun for vedtatt når 2/3-deler av de avgitte stemmer stemmer for forslaget, og de 2/3-deler representerer 4/5-deler av hele sameiet.

§ 10

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Sameierne er solidarisk ansvarlig etter følgende fordelingsnøkkel:

Kommunale avgifter (vann, kloakk og renovasjon) fordeles på samme måte som kommunen fordeler disse avgiftene. P.t. med samme beløp pr. leilighet. Endres kommunens fordeling, endres sameiets fordeling tilsvarende.

Øvrige kostnader fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

Areal i henhold til oppmåling fra Eliassen og Lambertz-Nilssen arkitekter AS pr. 16.04.98

Den enkelte sameier er imidlertid alene ansvarlig for vedlikehold, men ikke utskifting av vinduer, vindusrammer, balkongdører og balkonger, som hører til vedkommende sameiers seksjon.

Pålegg som måtte bli gitt av offentlig myndighet, kan styret gjennomføre uten først å forelegge forholdet for årsmøtet, selv om pålegget påfører sameiet utgifter av vesentlig betydning.

§ 11

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent forsikringsselskap.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å tegne forsikring for sitt innbo og løsøre og eventuelt ekstraordinære innredningsarbeider/påkostninger utover det som er standard.

§ 12

Alle felleskostnader; vedlikehold, offentlige avgifter, forsikringer, forretningsførsel m.v. i sameiet fordeles og belastes den enkelte sameier i henhold til fordelingsnøkklene i § 10. Sameierne innbetaler forskuddsvis etter styrets nærmere beslutning et á-konto beløp til dekning av årlig budsjetterte felleskostnader. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader er mislighold fra vedkommende sameiers side, og kan føre til tvangssalg basert på den panterrett sameiet har for et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp og med sikkerhet i den enkelte sameiers seksjon.

§ 13

Sameierne er selv ansvarlig for alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14

Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer internt i de enkelte eierseksjoner kan foretas med styrets godkjenning. Styret kan bare nekte slik godkjenning med saklig grunn. Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og årsmøtet har avgitt samtykke, og det foreligger godkjenning fra bygningsmyndighetene. Styret og årsmøtet kan ikke motsette seg at næringsseksjonene utstyres fasaden med de nødvendige og forsvarlige anbringelser av reklame- og markedsføringsutstyr.

§ 15

Dersom bygningene skulle bli totalskadet av brann eller på annen måte, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen med festeretten og evt. erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk. Ved partisiell skade av fellesrom etc. avgjør sameiemøtet ved simpelt flertall hvorledes det skal forholdes.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer vedkommende sameier risikoen for skade eller ødeleggelse, dog slik at sameieren disponerer sin andel av det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør, etter den huseierforsikring som er tegnet av sameiet. Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring skal dekkes av sameiet som fellesutgifter. Utbetalt erstatningssum skal anvendes til gjenoppretting av skaden, med mindre sameiet bestemmer noe annet.

§ 16

De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 17

17.1. Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer

17.2. Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 18

Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning nærværende vedtekter ikke fastsetter annet.

Husordensregler - boligdel Aagaards Plass Vest



1. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet og toleranse overfor de vedtak som fattes.
2. Beboerne må ikke forstyrre hverandre. Radio, TV og musikk-instrumenter bør benyttes hensynsfullt. Større arbeider (spesielt boring) må ikke forekomme etter kl. 21 og ikke på søndager.
3. Ved vanning i atrium i måneder med vanningsrestriksjoner må dette skje under dager for bokstav Å.
4. Korridorer og trapper er rømningsveier v/brann og skal alltid være uten hindringer for fri ferdsel. Sykler må settes i bod i garasjen. Rullatorer, rullestoler, barnevogner osv. må settes inn i leiligheten.
5. Husdyrhold er ikke tillatt. Styret kan etter søknad gi dispensasjon fra forbudet dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige sameiere i og brukere av eiendommen.

Husordensreglene kan kun endres på sameiemøtet.



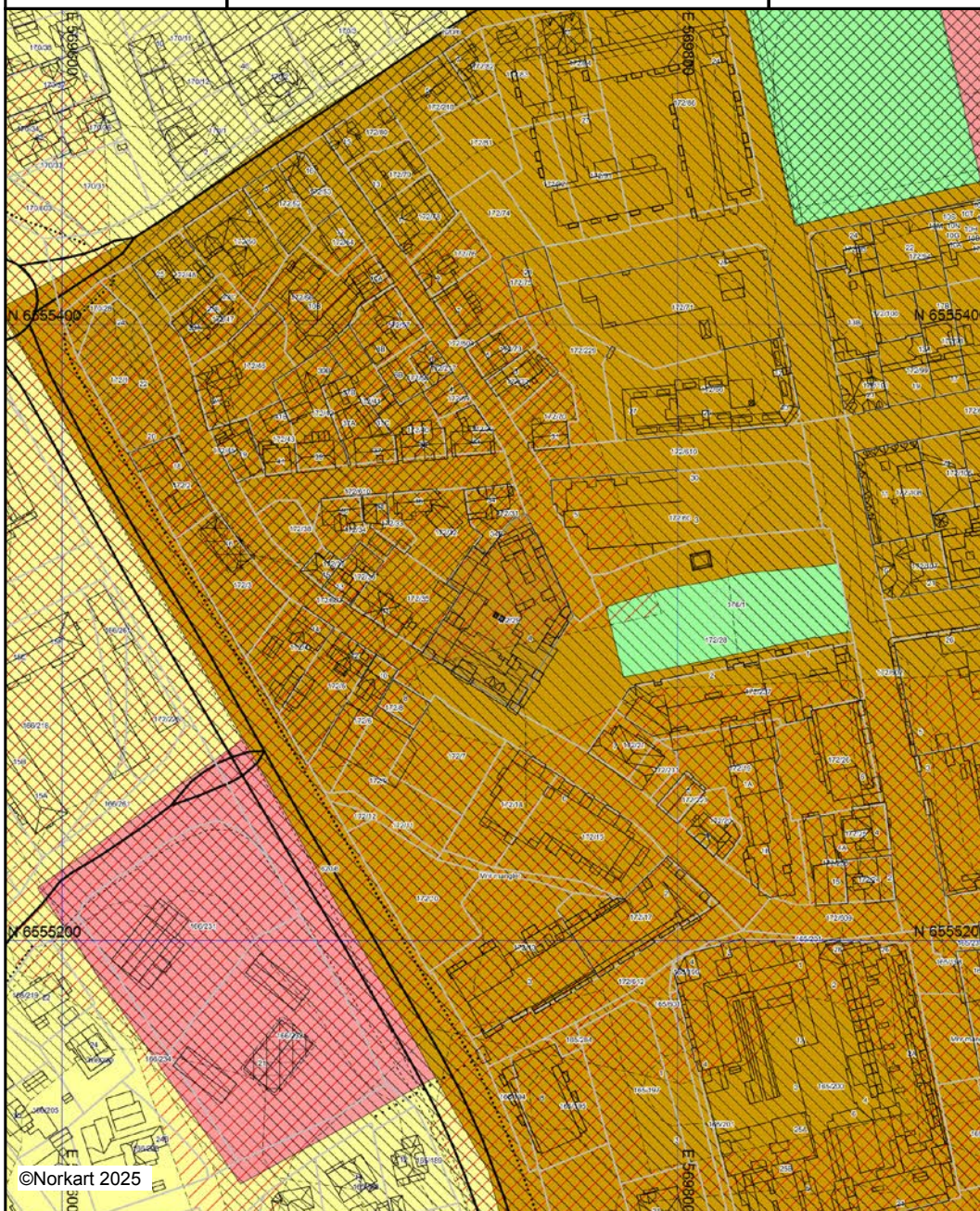
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 172/29/0/33
Adresse: Agaards plass 4
Utskriftsdato: 16.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



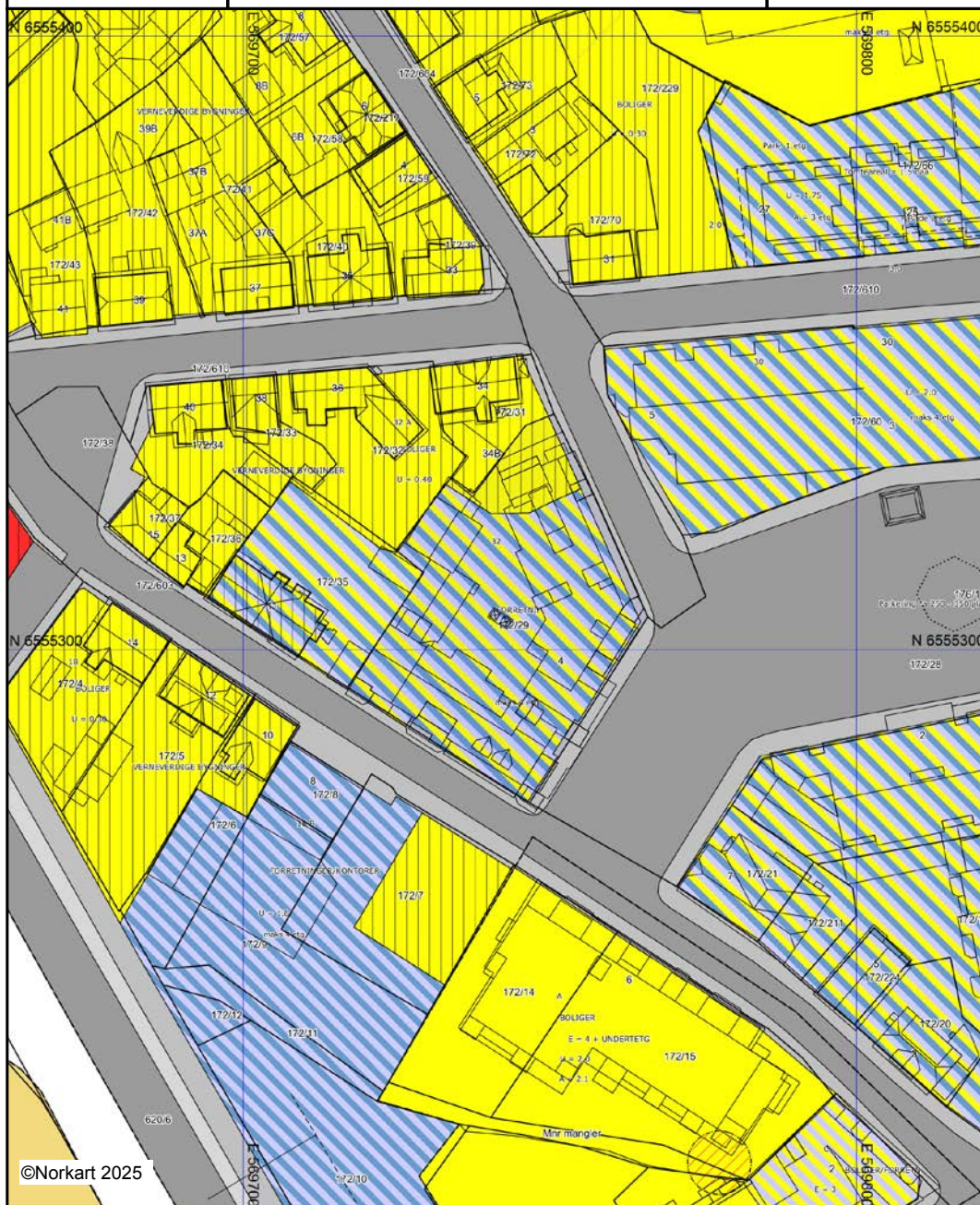
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 172/29/0/33
Adresse: Agaards plass 4
Utskriftsdato: 16.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

	Boligbebyggelse, nåv.		Boligbebyggelse, framt.
	Fritidsbebyggelse, nåv.		Fritidsbebyggelse, framt.
	Sentrumsformål, nåv.		Forretninger, framt.
	Forretninger, nåv.		Tjenesteyting, framt.
	Tjenesteyting, nåv.		Næringsvirksomhet, framt.
	Råstoffutvinning, nåv.		Andre typer beb., anl., framt.
	Næringsvirksomhet, nåv.		Komb. beb. og anl. form., framt.
	Idrettsanlegg, nåv.		Fritids- og turistformål, framt.
	Andre typer beb., anl., nåv.		
	Uteoppføhdsareal, nåv.		
	Grav- og urnelund, nåv.		
	Komb. beb. og anl. form., nåv.		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

	Skipsled N		Sykkelveg F	Hensynssoner Kp Sikringszone Kp Faresone Kp Støysone Kp Infrastruktursone Kp Angitt hensynssone Kp Båndleggingssone Kp Gjennomføringszone Kp Detaljeringssone
	Bane N		Gang-/sykkelveg (tunnel) F	
	Sykkelveg N		Gang-/sykkelveg F	
	Gang-/sykkelveg (tunnel) N		Gang- sykkelveg (bru) F	
	Gang- sykkelveg N		Adkomstveg F	
	Gang- sykkelveg (bru) N		Samleveg F	
	Adkomstveg N		Samleveg (tunnel) F	
	Adkomstveg (tunnel) N		Hovedveg F	
	Samleveg N		Hovedveg (bru) F	
	Samleveg (tunnel) N		Fjernveg F	
	Samleveg (bru) N			
	Hovedveg N			
	Hovedveg (tunnel) N			
	Hovedveg (bru) N			
	Fjernveg N			
	Fjernveg (tunnel) N			
	Fjernveg (bru) N			
	Lufthavn, nåv.			
	Veg, nåv.			
	Bane, nåv.			
	Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.			
	Parkeringsplasser, nåv.			
	Trase for tekn. infrastr., nåv.			
	Kollektivknutepunkt, nåv.			
	Tekn. infr. og samf. anl., nåv.			
	Hovednett for sykkel, nåv.			
	Havn, nåv.			

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

	Park, nåv.		Park, framt.
	Blågrønnstruktur, nåv.		Blågrønnstruktur, framt.
	Naturområde, nåv.		Naturområde, framt.
	Friområde, nåv.		Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

	LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.		LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
--	--------------------------------------	--	--

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

	Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.		Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
	Sjø og vassdr., naturomr., nåv.		Sjø og vassdr., naturomr., framt.
	Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.		Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
	Sjø og vassdr., fiske, framt.		Sjø og vassdr., fiske, framt.
	Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.		Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.
	Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.		



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 16.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	172	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	33
Adresse	Aagaards plass 4, 3211 SANDEFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023	
Platype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.09.2023	
Delarealer	Delareal	1 296 m ²
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	1 704 m ²
	KPHensynsonenavn	H410_1
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal	1 704 m ²
	BestemmelseOmrådenavn	Byromstrategi 1
	Delareal	168 m ²
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal 1 704 m²
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
Områdenavn BS

Delareal 7 m²
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn H570_11

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19790007
Navn	Skiringss.v,Dronn.gt,Hjertnespro,Sfj.v
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.1979
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none">- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19790007_best.pdf- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19790007.pdf
Delarealer	<p>Delareal 1 459 m² Formål Bolig/Forretning/Kontor Feltnavn 32</p> <hr/> <p>Delareal 74 m² Formål Gangvei</p> <hr/> <p>Delareal 171 m² Formål Bevaring av bygninger Feltnavn 32 A</p> <hr/> <p>Delareal 171 m² Formål Boliger Feltnavn 32 A</p>

20250005 Prinsens gate 1 (kvartal 19)

Det er igangsatt reguleringsarbeid for Prinsens gata 1, gbnr. 172/19 m.fl. Forslag til planområde omfatter eiendommene mellom Prinsens gate, Torggata, Dronningens gate og Aagaards plass, samt noe veiareal.

Grunnforholdene gjør det nødvendig å rive dagens bebyggelse på Prinsens gate 1A og 1B. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å erstatte dagens bebyggelse i Prinsens gate 1A og 1B med ny boligbebyggelse med anslagsvis 36 leiligheter. Det foreslås byggehøyde fra 5 til 8 etasjer. Bygningsmassen foreslås trappet ned mot Prinsens gate/Torggata. Kjøreadkomst vil bli opprettholdt fra Prinsens gate og Dronningens gate som i dag. Gangpassasje fra Aagaards plass til Prinsens gate/Torggata foreslås opprettholdt.

20240013 Kvartal 55

Det pågår reguleringsarbeid for kvartalet Florsgate – Schanchesgate – Landstadsgate – Rosenvoldsgate (Kvartal 55). Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av boligbebyggelsen tilpasset eksisterende bebyggelse. Eksisterende, gammel nærings- og boligbebyggelse i de midtre og vestre delene av kvartalet ønsket revet og erstattes av ny boligbebyggelse. Planområdet er på ca. 4,9 dekar pluss tilstøtende gategrunn. Fortettings- og fornyelsesområdet for de planlagte tiltakene er på cirka 3 dekar.



FERDIGATTEST

Adresse:
Aagaards Plass vest

Gnr.: Bnr.:
172 29,30,44

Arbeidets art:
Boligbygg m/forretninger i 1.etg.

Ansvarshavende:
Boje Pedersen A/S

Byggherre:
Aagaards plass vest ANS

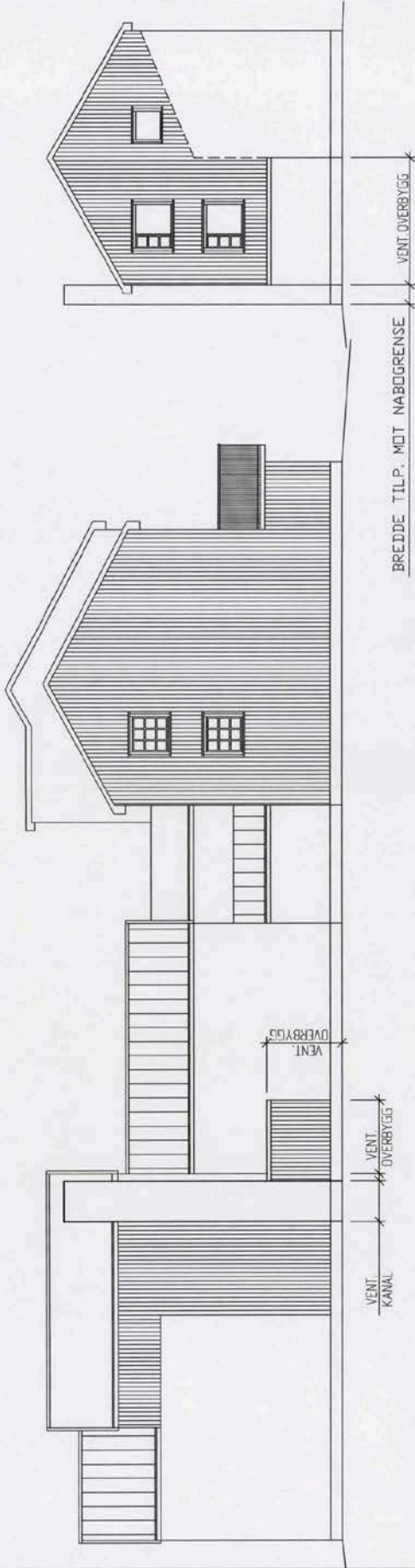
I samsvar med plan- og bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besikket arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen


Tore Kopstad
Bygningssjef (konst.)


Per Arne Dahl
Bygningskontrollør.
Tlf. 33 45 63 74

Kopi: Bull Eiendom A/S, Postboks 271, 3236 Sandefjord.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. plan- og bygningslovens § 93.

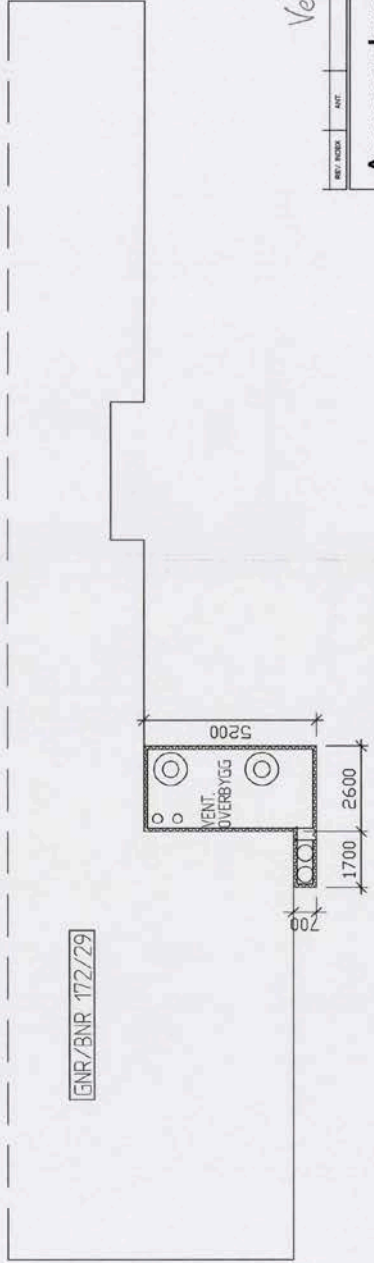


FASADE MOT NORD

UTSNITT FASADE MOT VEST

BREDDEN TIL P. MOT NABOGRENSE

VENT. OVERBYGG



GNR/BNR 172/29

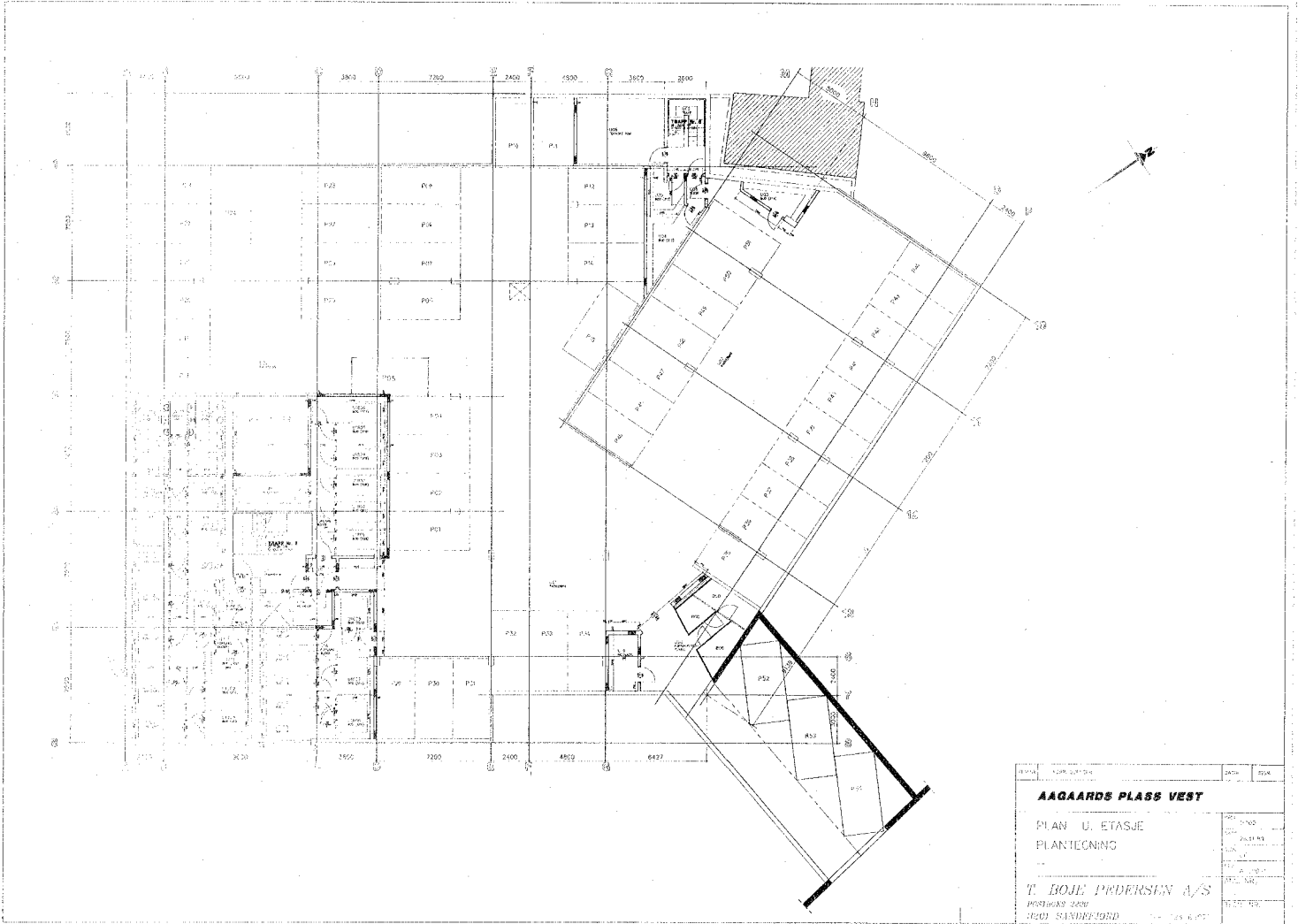
ØST

NORD

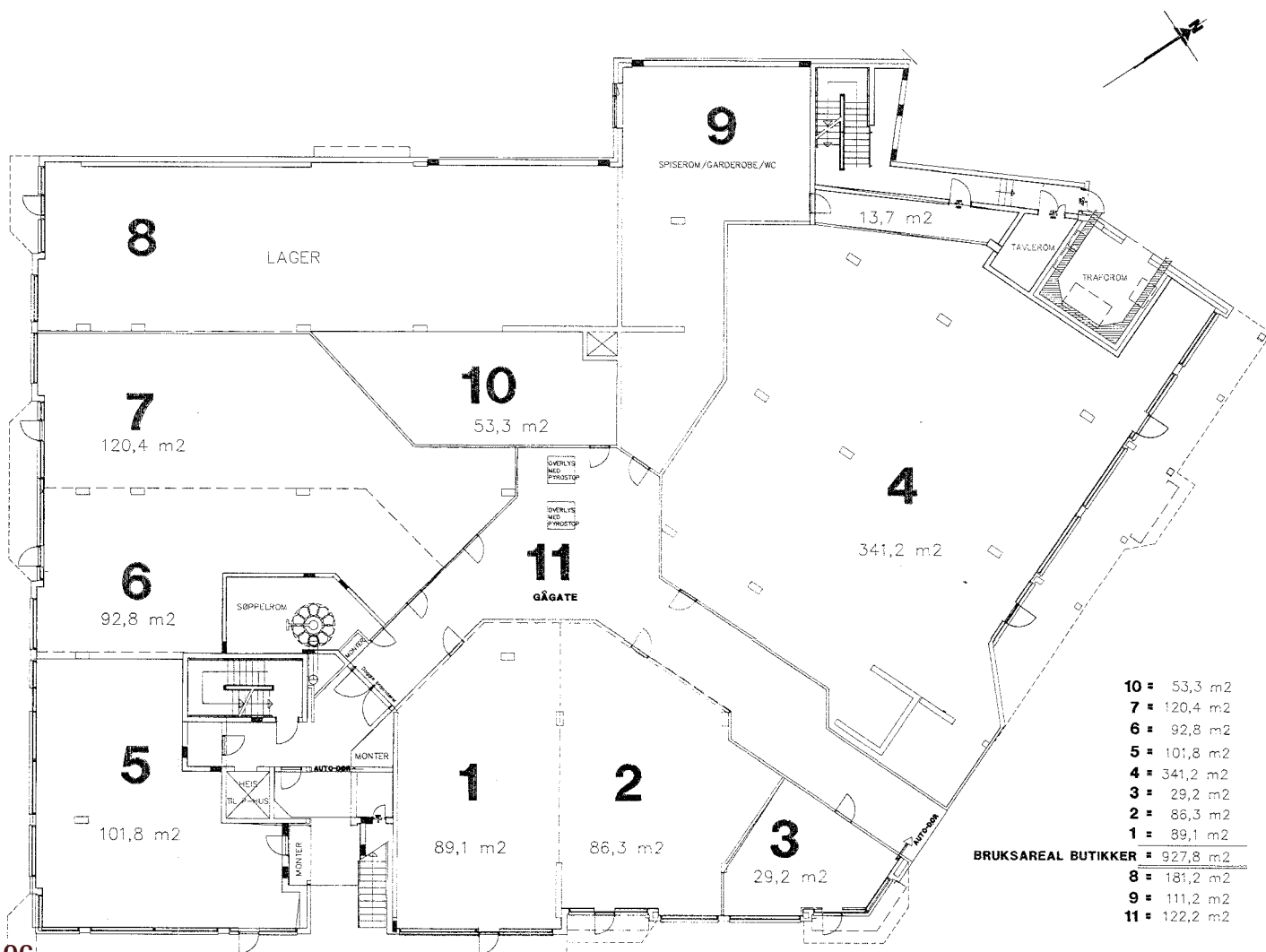
Sandefjord kommune
Tvedestrand
16.01.2002

Veibes: E-1

REV.	NOBB	ANT.	ENDRINGSGRUNN	REV.	DATE
Aagaards plass Vest AS					
Dato: 07.10.02		Saksbehandler: Geir Berthum		Målestokk: 1:100	
Fase: 1053-02		Gegner: A.I.T.		Saksnummer: 1053-02	
<p>ANMERKNINGER: ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET, TILPASSER NABOGRENSER</p>					
<p>Utstyrsnr. 1053-02</p> <p>AAGAARDS Plass VEST UTSNITT PLAN - FASADETEGNING OMBYGGING AV AVKAST FRA VENT. ANL.</p>				<p>1053-02</p>	
02					



AAGAARDSPLASS VEST 1.ETG



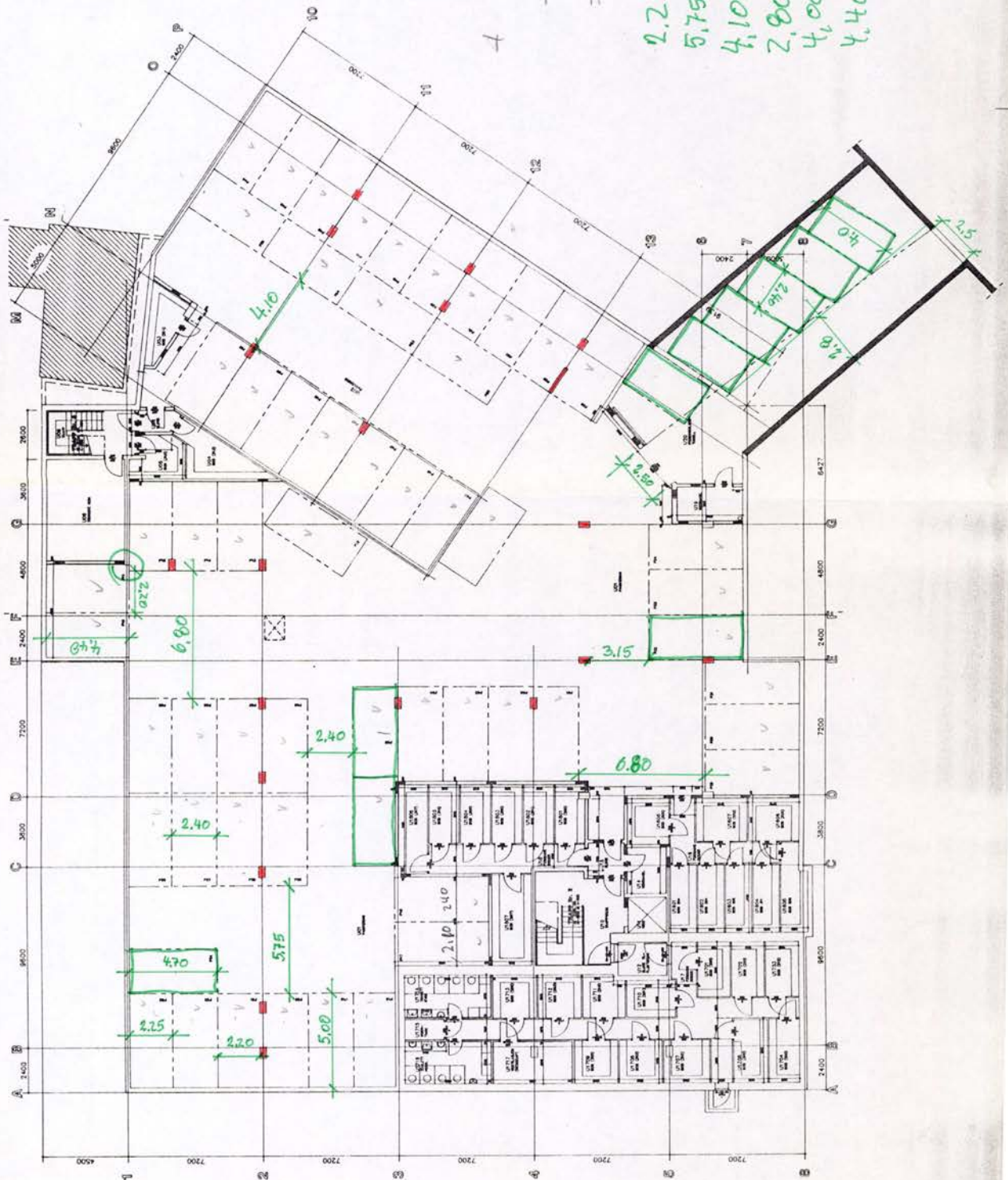


AAGAARDS PLASS VEST 022
PLAN 2/12/2011





BRØKARDESS PLASS VEST 024



54
4 6 1/2 inms.
60

2.2 er snuut breedte
5.75 — — — — — welleura
4.10 — — — — — — — —
2.80 — — — — — — — —
4.00 — — — — — — — —
4.40 — — — — — — — —

AANLIJNDE PLANS VEST A-100	
PLAF - LI. ETAGE	
A
B
C
D
E
F
G

1

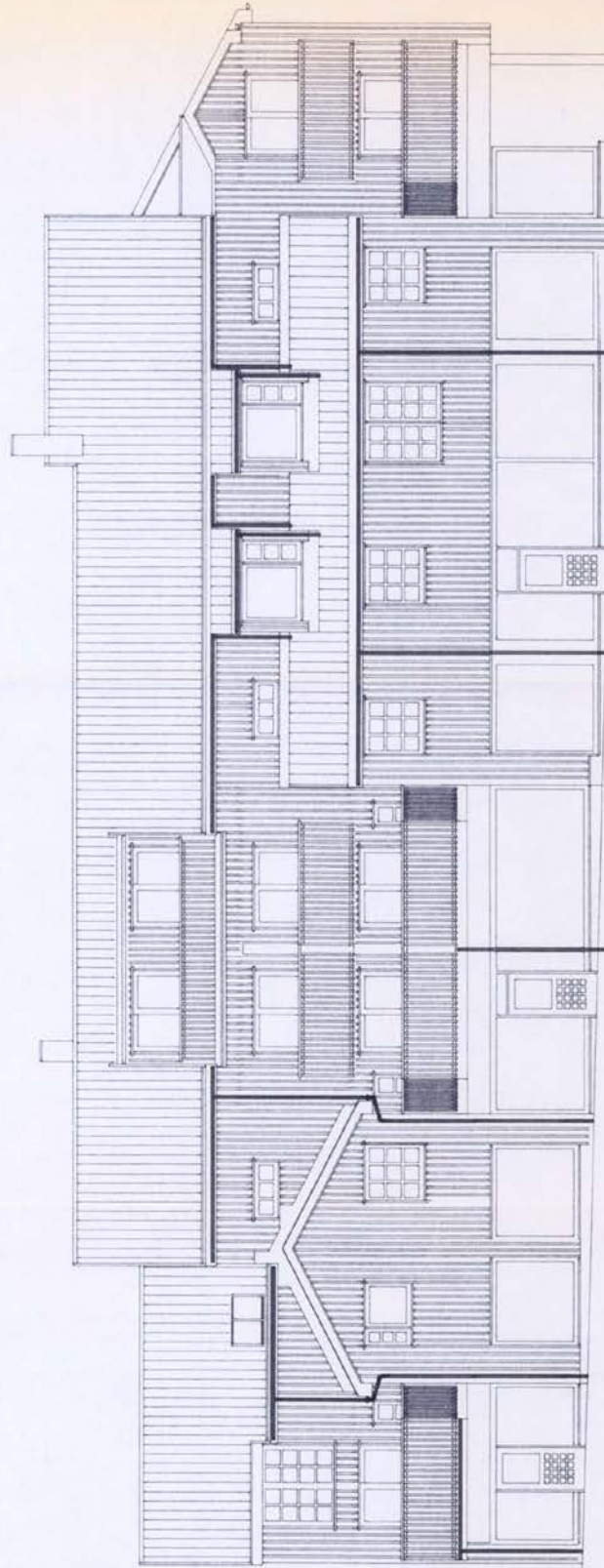
2

3

4

5

8



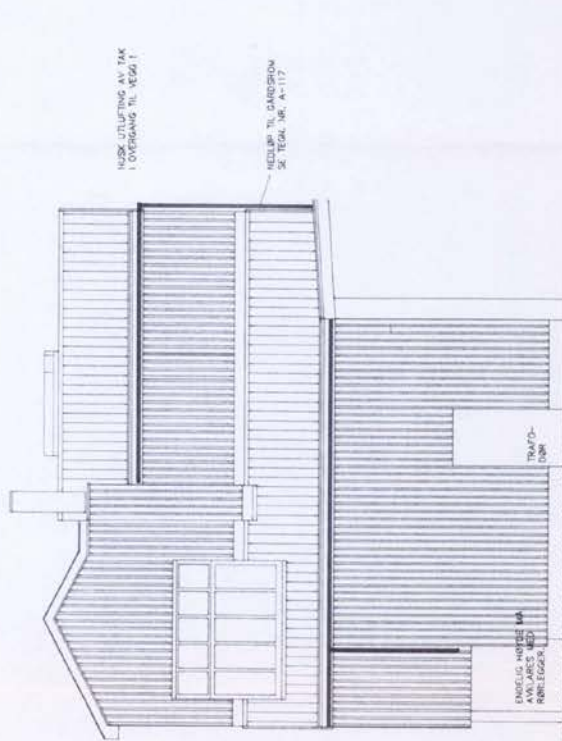
O
 LUPITENK 074
 SKAL LIFTIS BAK 8ST 1
 PANELEIT TL EDISTNE

NB HUSK AT ALLE SORATK UA
 OVENKED VORGRANK TL
 OYKLOZSND- 500
 ITUNELC DE RELAC SKL 14 HHT
 ITUNELC

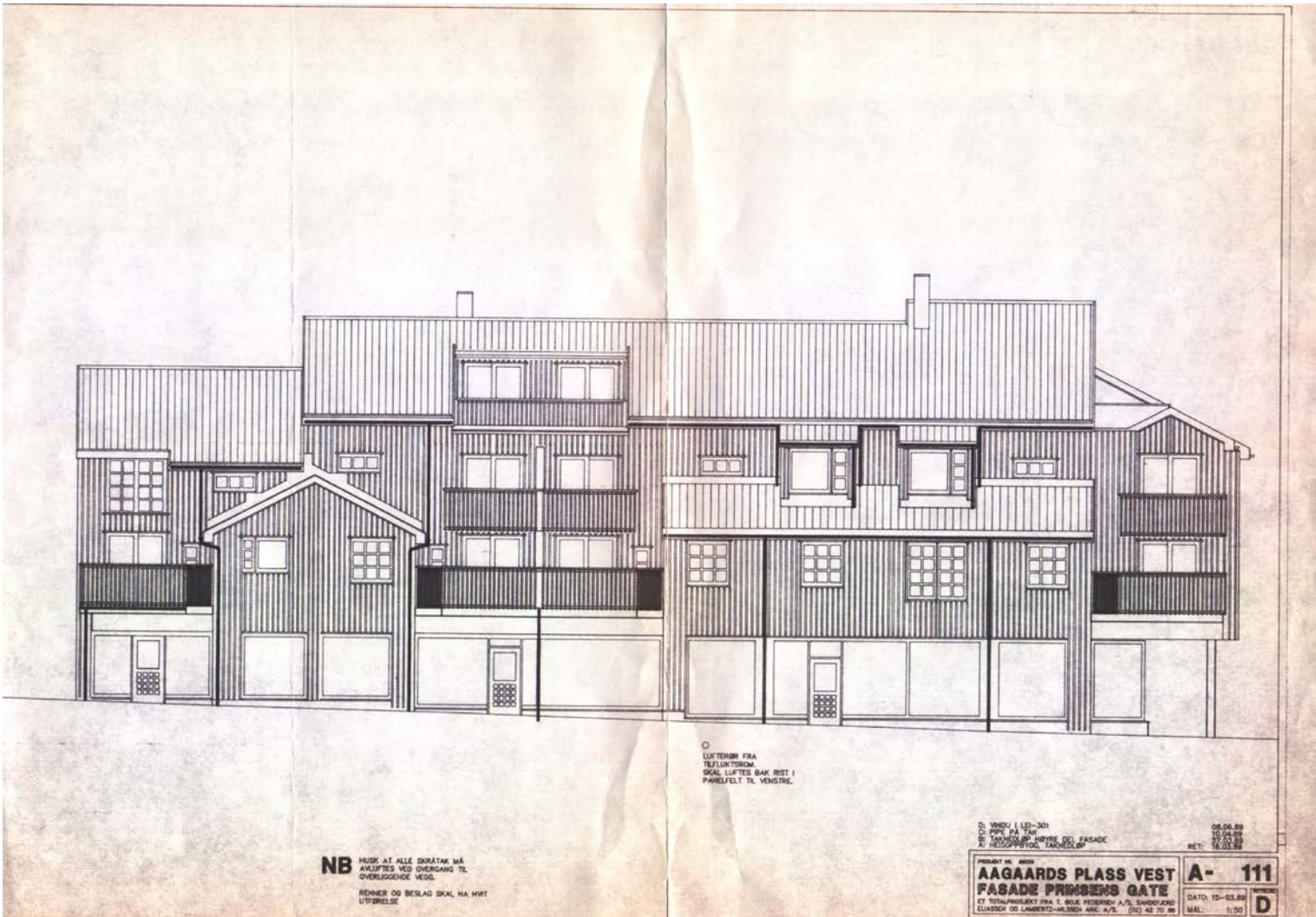
PROJEKT VA 0000
 G. PFC DA TAK 1004 89
 A. HOSKORVAC 1004 89
 RET: 1004 89

A- 111
AGARDS PLASS VEST
FASADE PRINSENS GATE
 ET TOTALPROSJEKT FRA T. ROFF PREDSEN A/S, SANDVORP
 ELASSEN OG LAMBERTHELDEN APR. A.S. (TOD 12 00 94)
 MAL 1:50
 RET: 1004 89

P O N



A. J. JENSEN I. P. P. REF. 27.03.89
 PROJEKT NR. 1000
AAGAARD'S PLASS VEST A- 114
 PASADIE NORD N-P
 ET TOTALPROJEKT FRA T. SAUL PEDERSEN A/S, SANDVÆRANG
 UDBUDT AF TILBUDTILMØDNING NR. 007 13.70.88
 MÅL 1:50
 A
 UDBUDTILMØDNING NR. 007 13.70.88



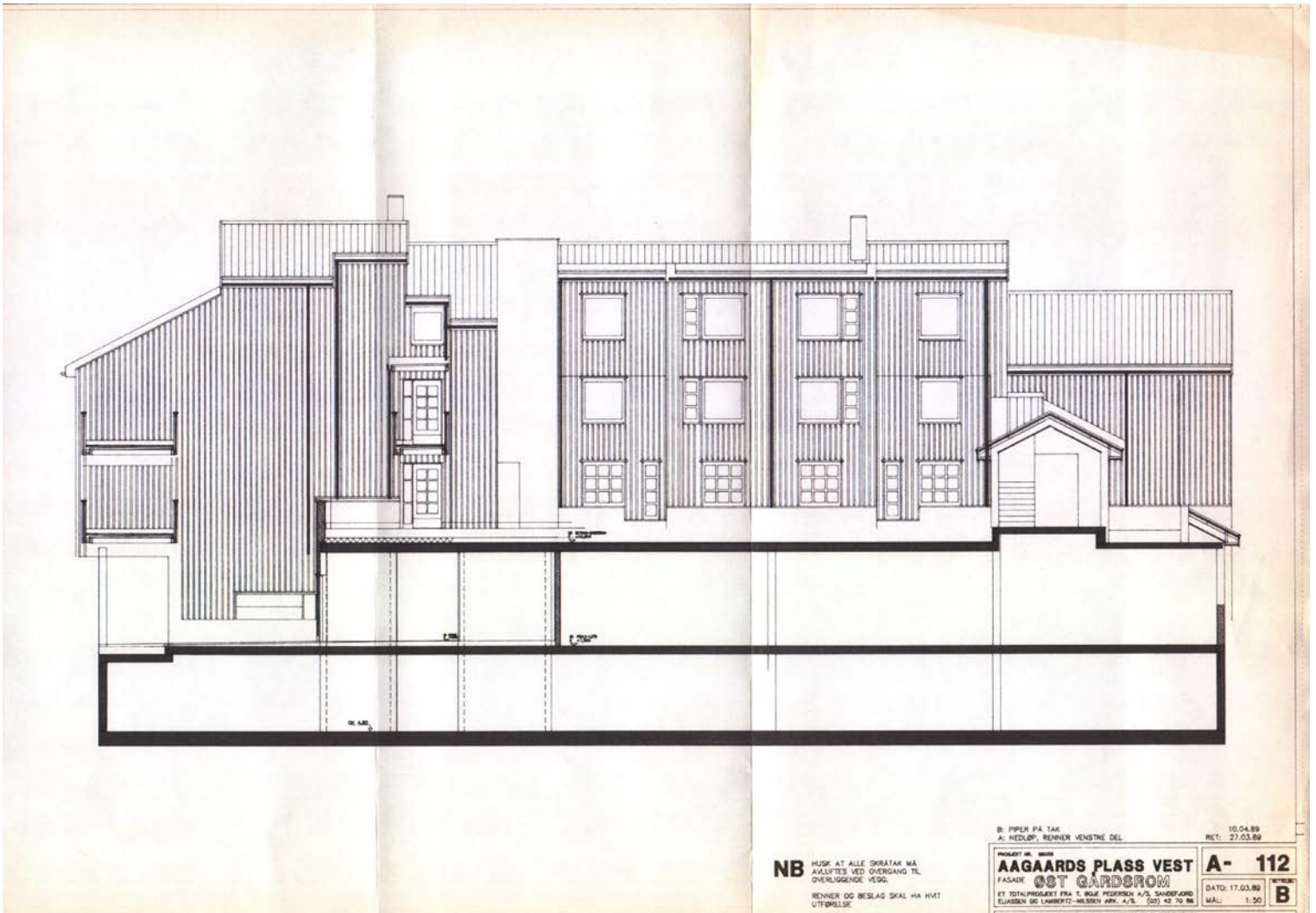
NB HUSK AT ALLE SKRÅTAK MÅ
 AVLUFTES VED OVERGANG TIL
 OVERLIGGENDE VEGG.
 RENNSE OG BESLAG SKAL HA HVT
 UTVÆRSELSE

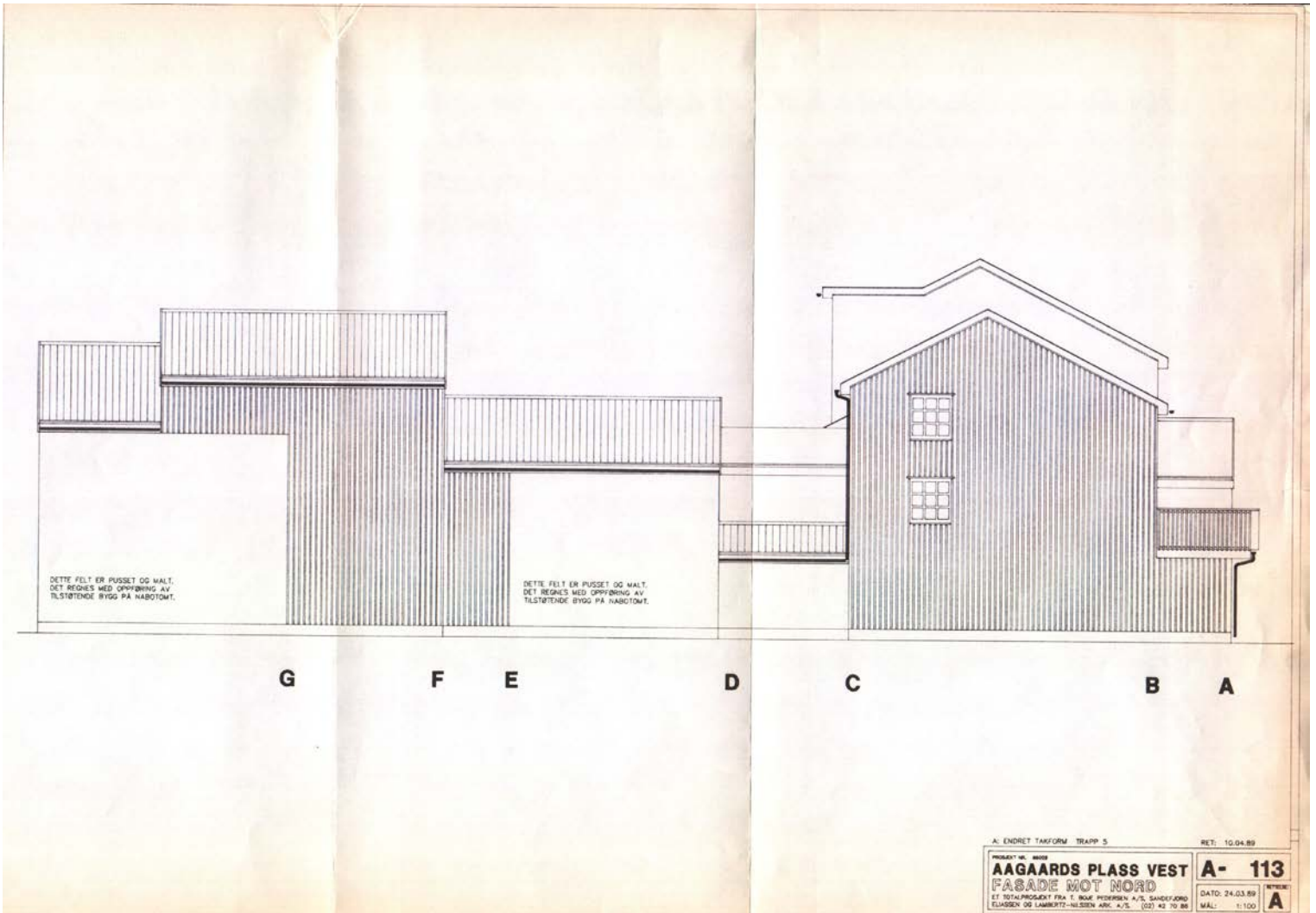
○
 LUFTEBRØR FRA
 TIL LUN TORSON
 SKAL LUFTEB RAK RIST I
 PANELELT TIL VESTRE.

D. VINDU I L31-301
 E. VINDU I L31-302
 F. TÅNINGSOP RØRNE DEL FASADEN
 G. TILGANGSPORTE, LÅNDELÅP

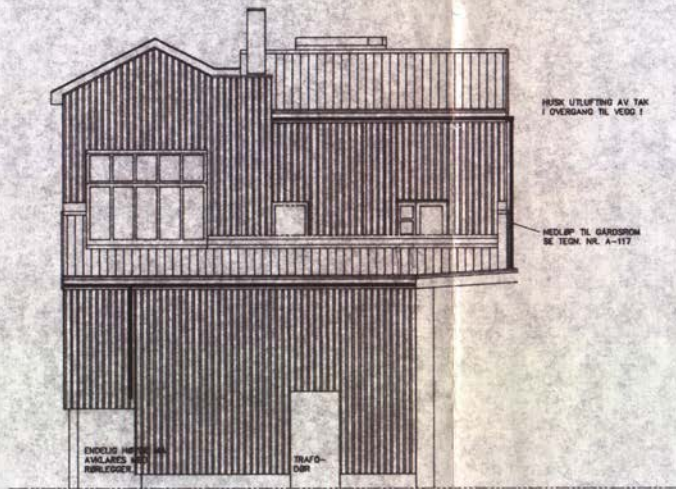
08.06.89
 10.06.89
 22.02.90

PROJEKT NR. 8858	A- 111
AAGAARD'S PLESS VEST	D
FASADE PRISSENS GATE	DATE: 15-03.89
ET TOTALPROJEKT FRA I. BOKA PEDERSEN A/S, SANDVÆR ELIASSEN OG LAMBERT-NILSEN A/S (01) 42 70 86	MAK: 1:50





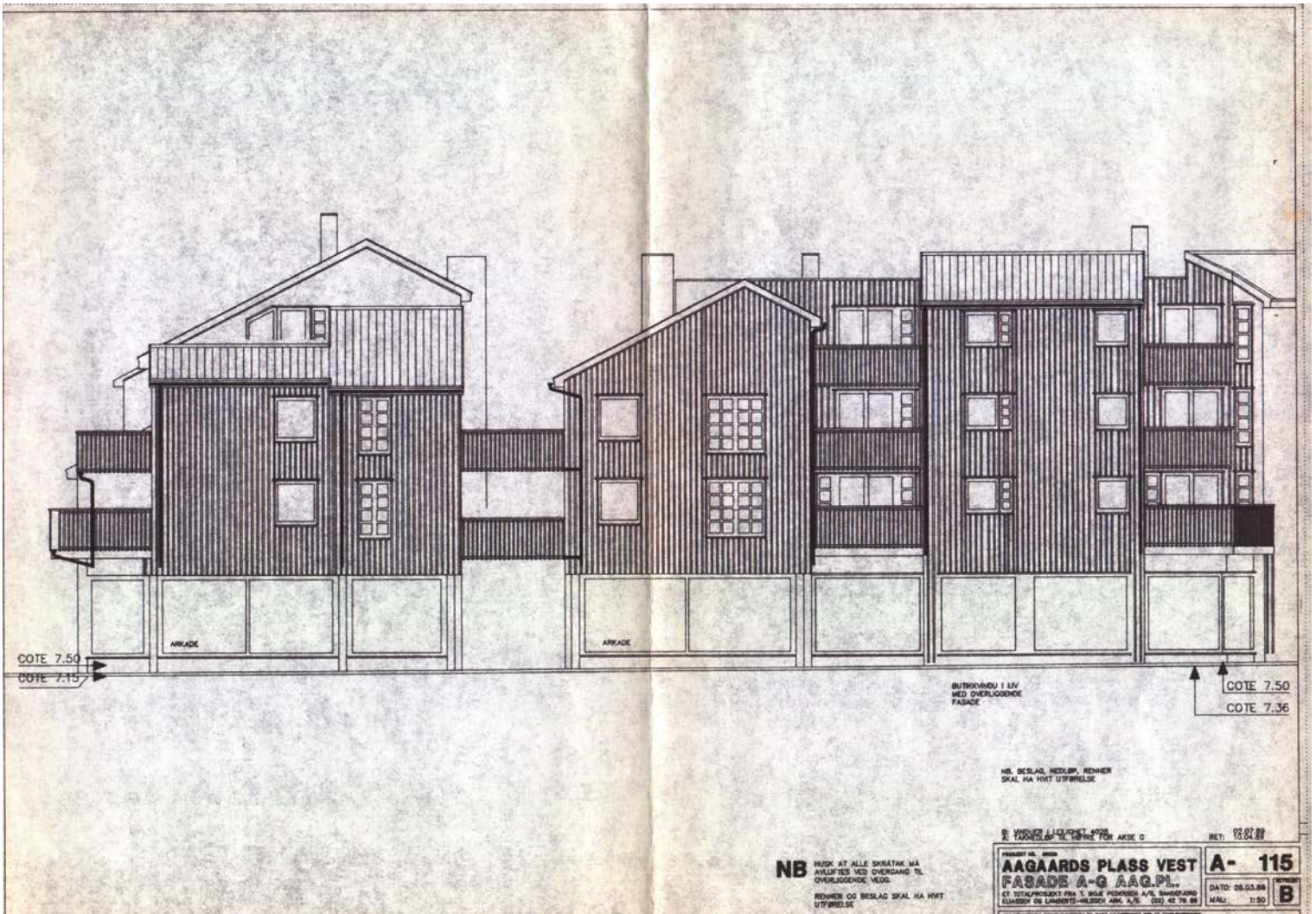
P O N

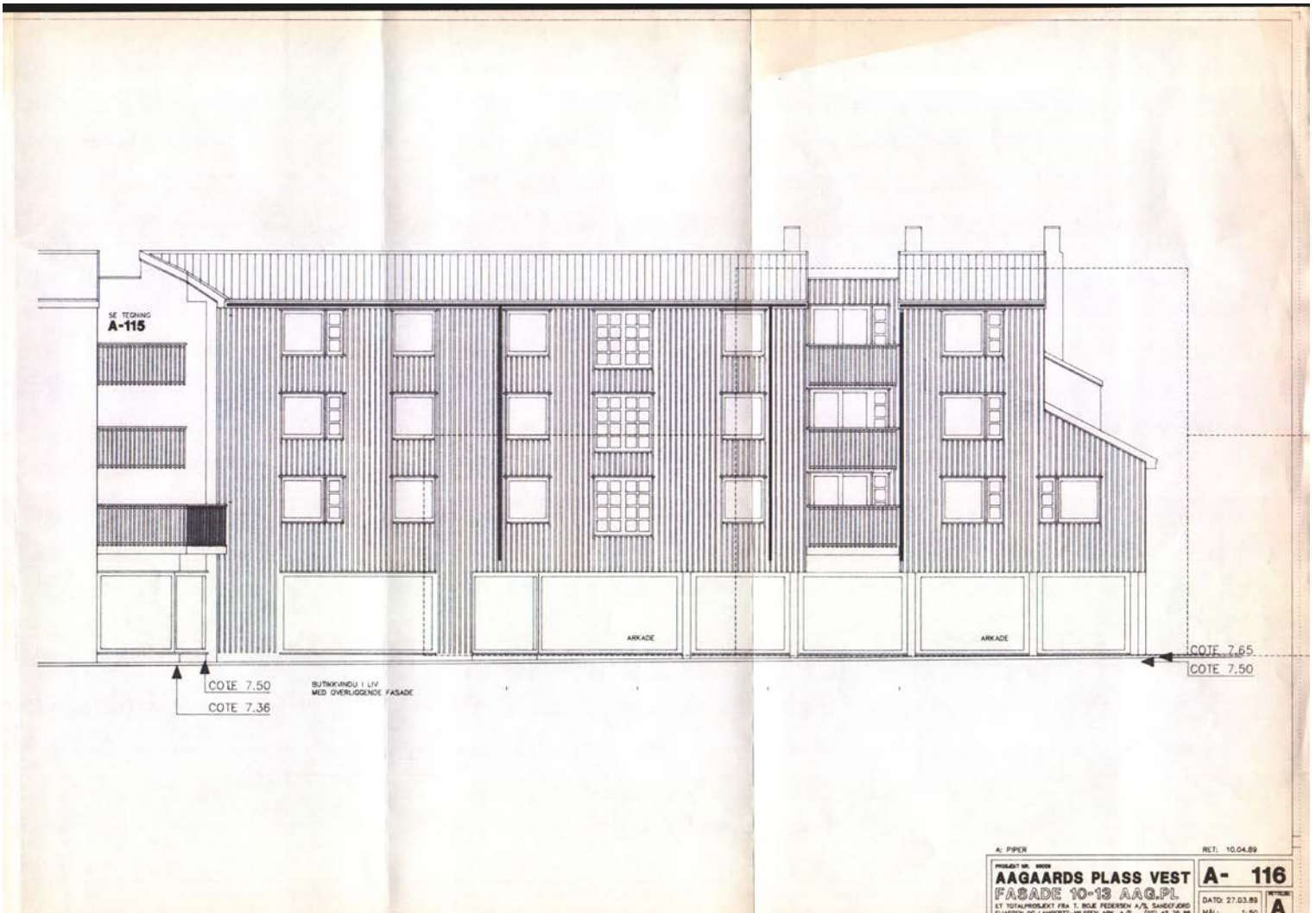


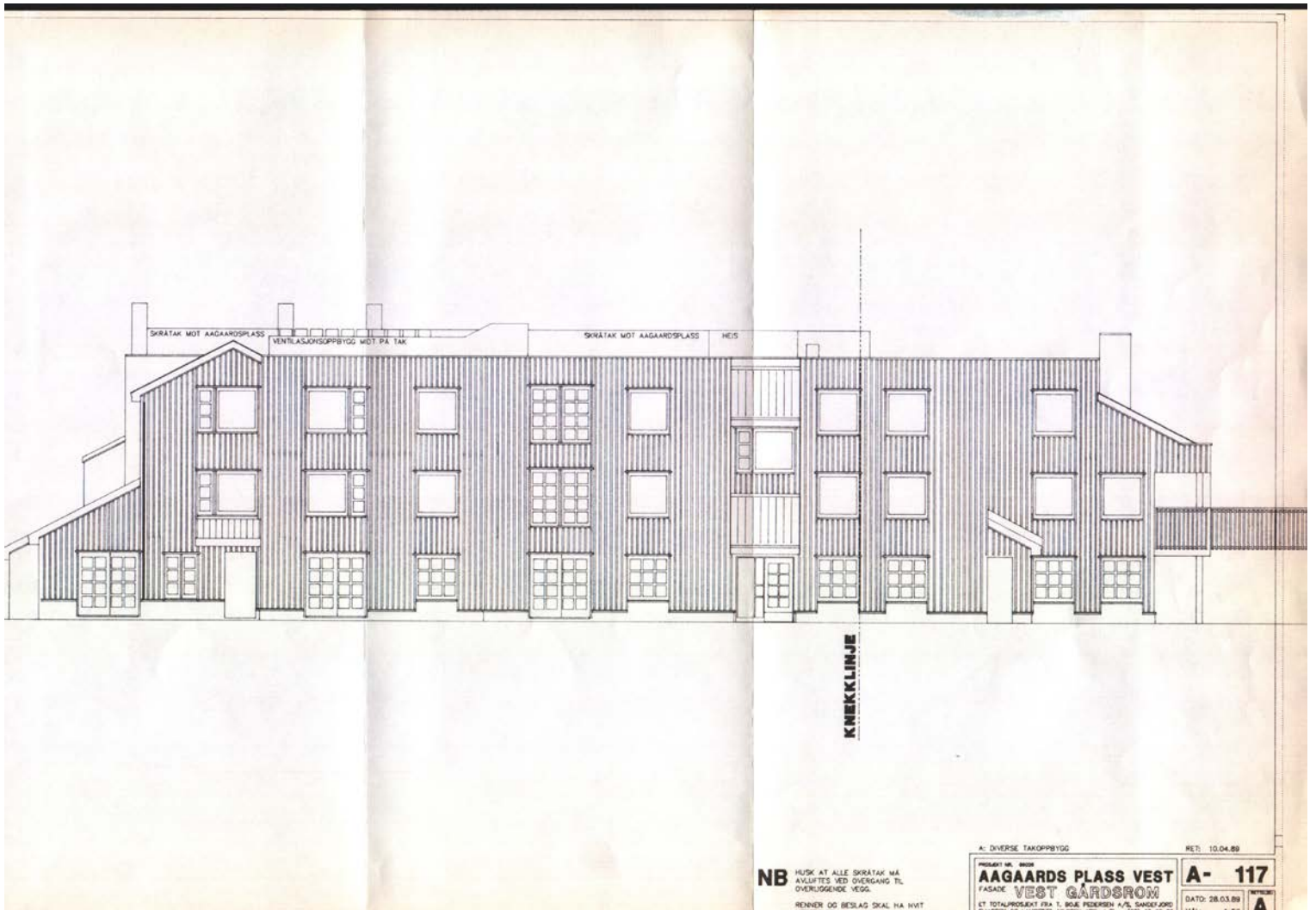
B: NYE VINDUER OG BALKONG BRVELT I TAK
A: FÆRDET PAPER

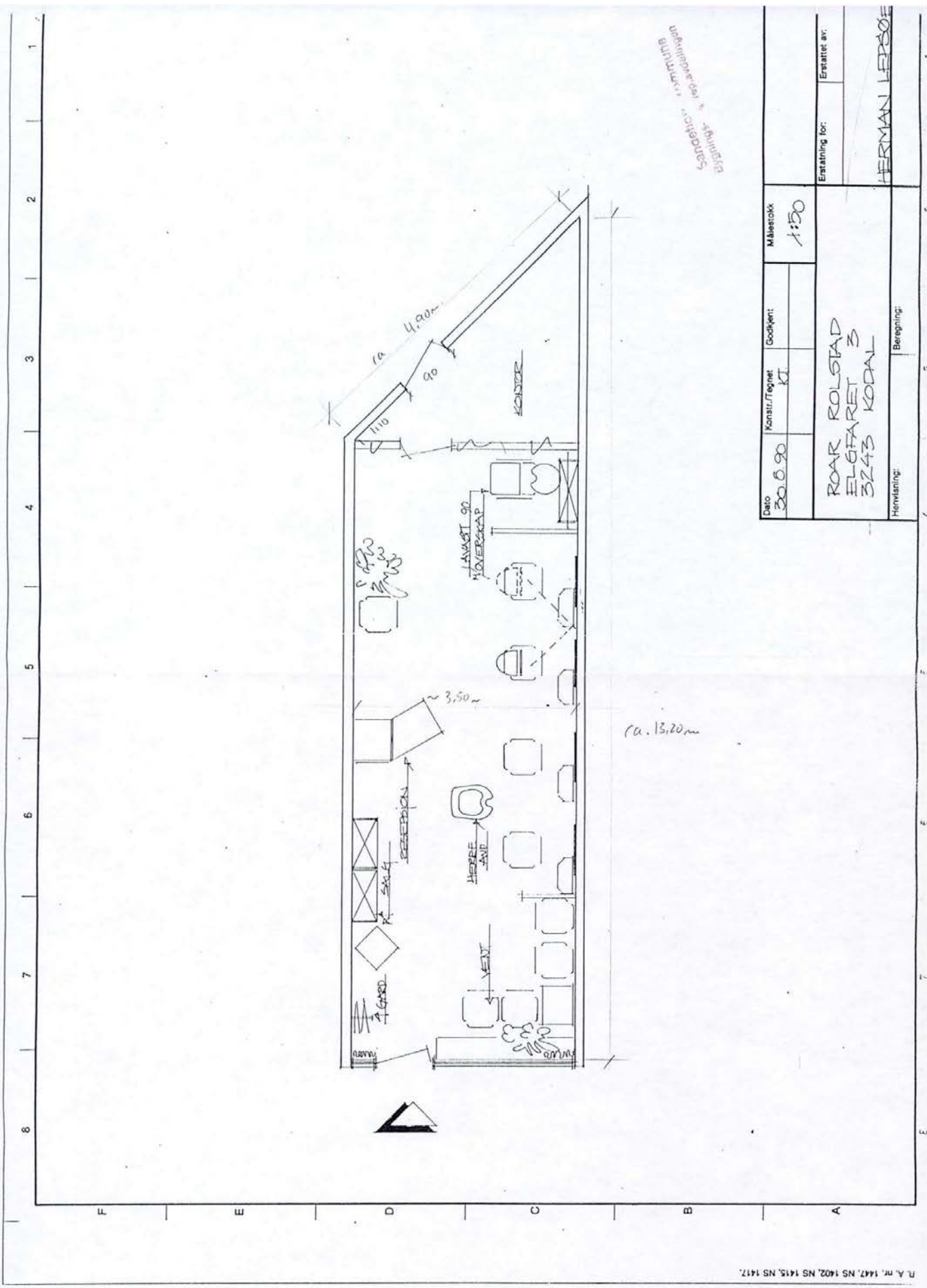
02.07.88
NET: 07.04.88

PROSJEKT NR. 8888	AAGAARD Plass VEST	A- 114
	FASADE NORD, N-P	
ET FORPROSJEKT PÅ E. SOLE PERSSON A/S, BANGSØEN GLASDOR OG LAMBERT-HOLSEN AND A/S, (02) 41 70 80	DATE: 02.07.88	B
	SCALE: 1:50	



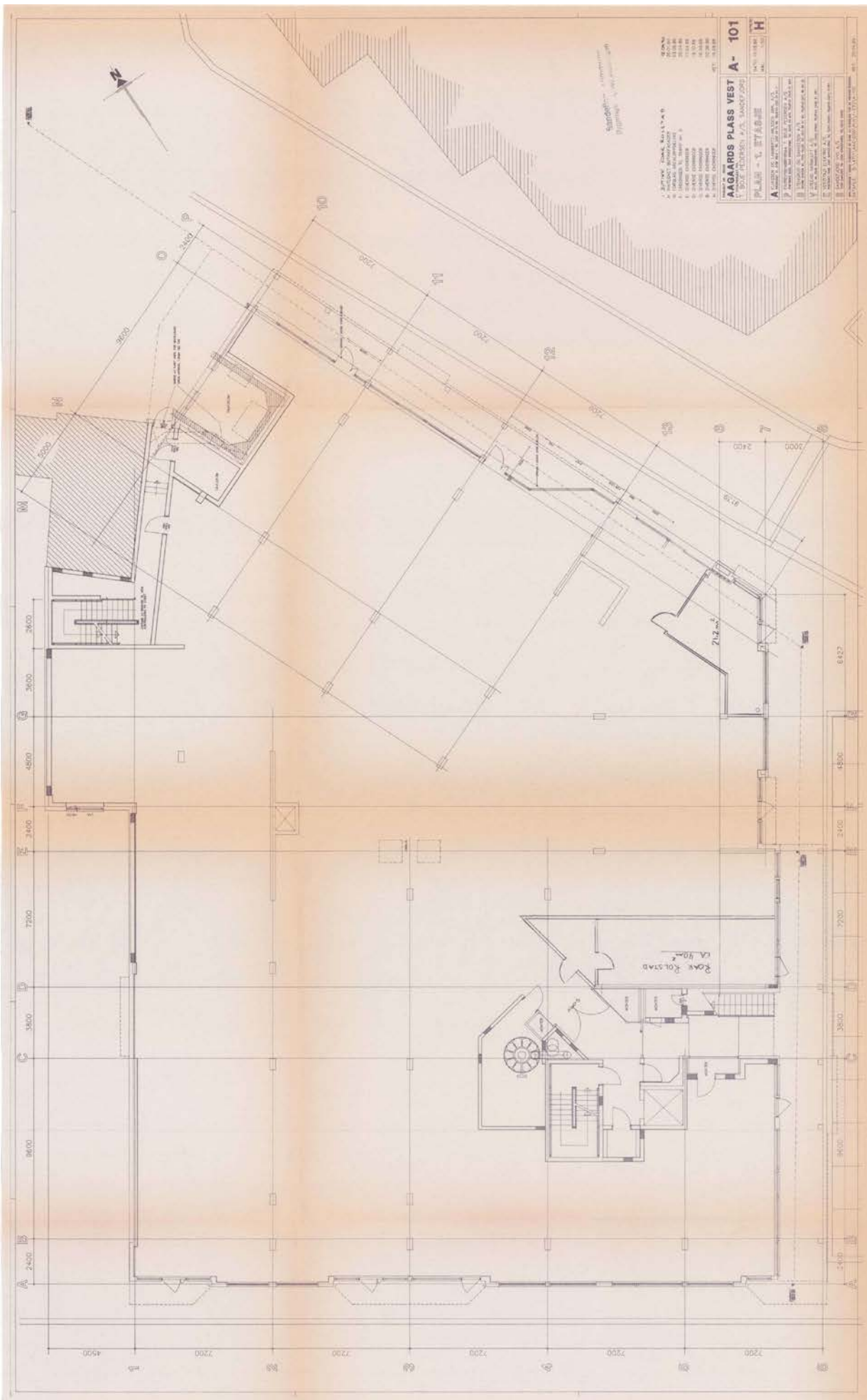






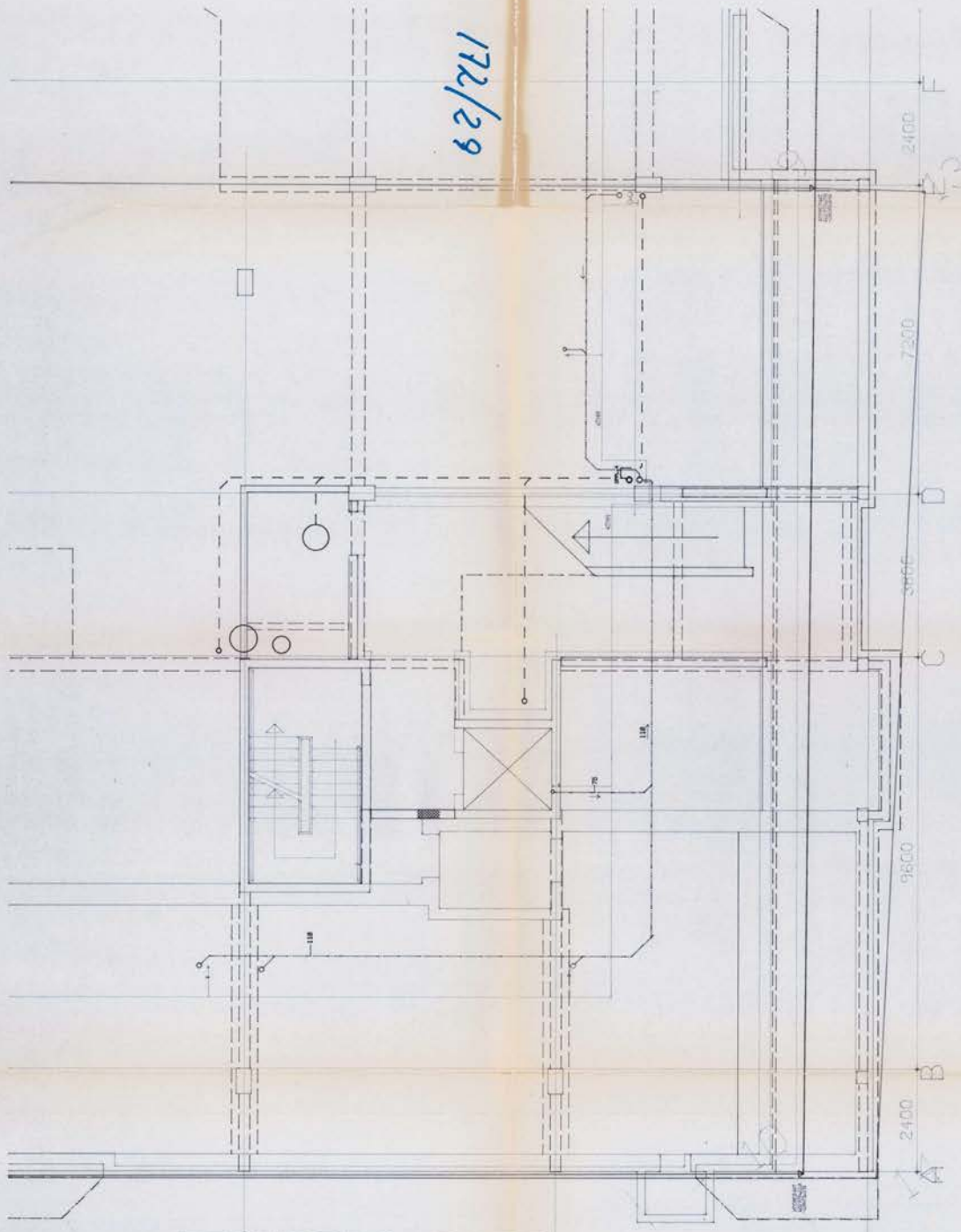
Sætersteds Arkitekt- og Bygningsbureau
 Bygningsteknikere
 1000 Oslo

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
30.0.90	KI		1:50
ROAR ROLSTAD ELGFARRET 3 3243 KODAL			Erstattet av: HERMAN LERSØE
Henvielse: Beregning:			Entasting for:



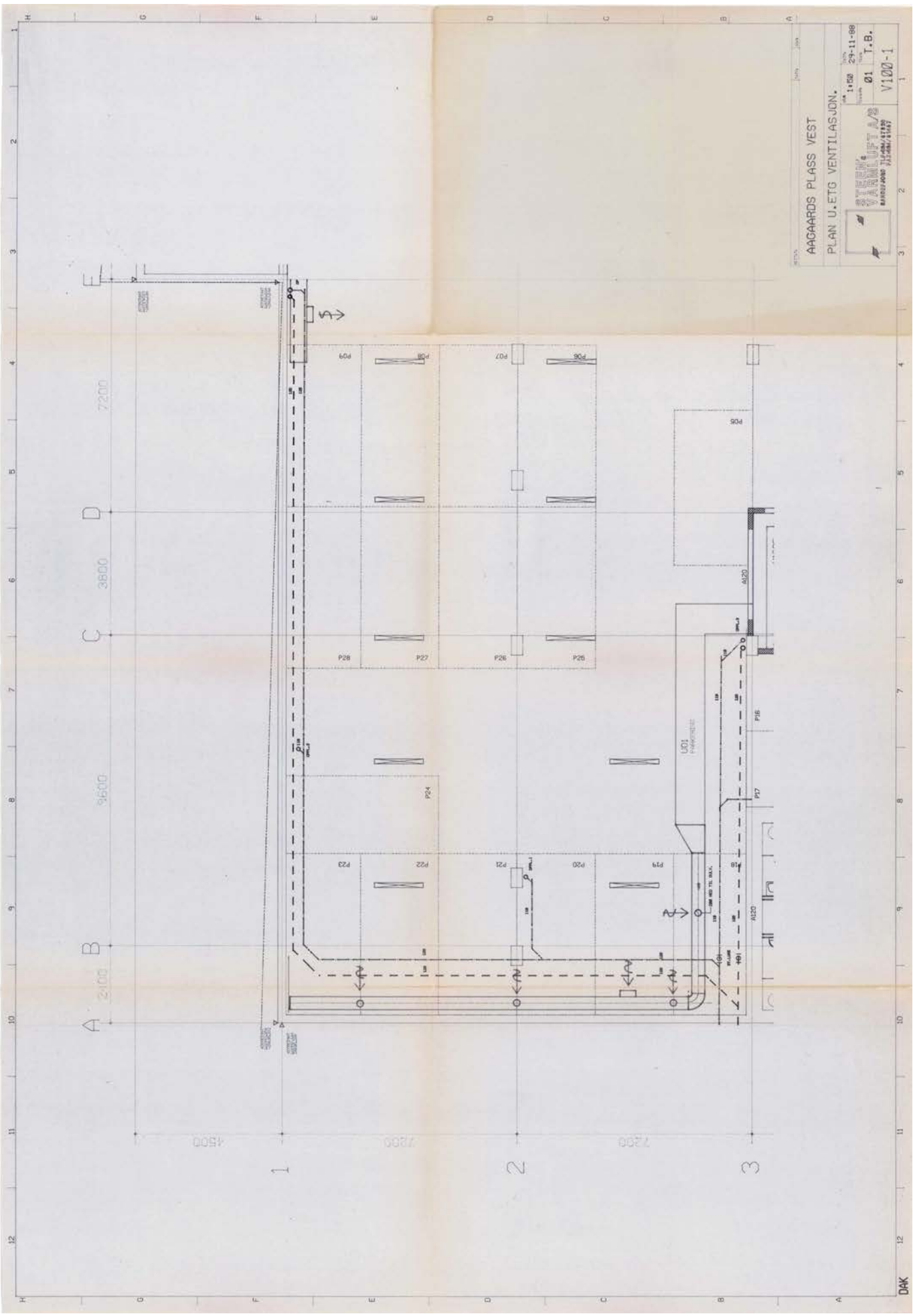
172/29

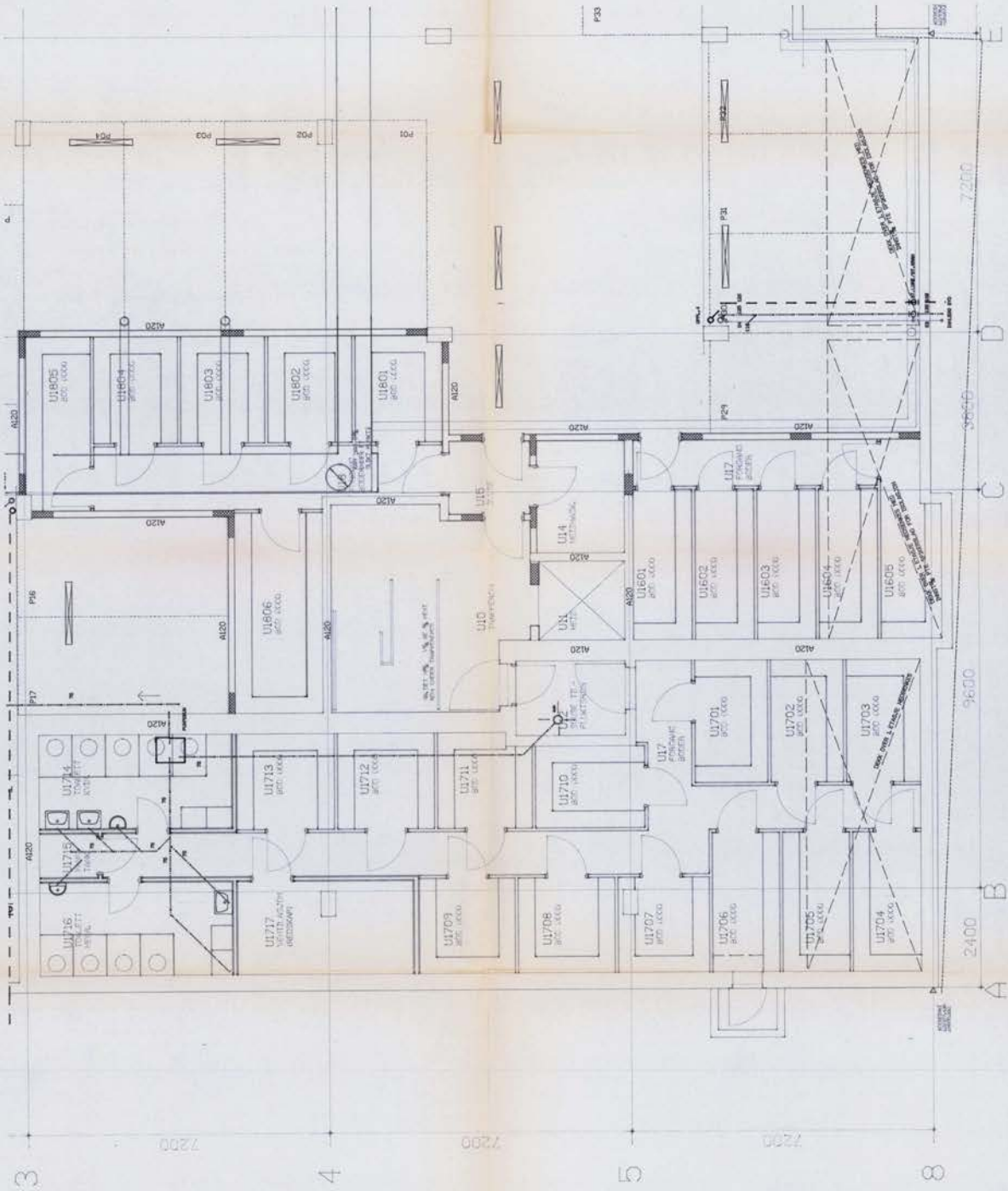
BYGGER	BYGGER	BYGGER
AAGAARD'S PLEASS VEST		
PLAN I. ETG. VENTILASJON OG SANITTEIR		
MAK	1:50	5-1-89
BYGGER	08. I. B.	
STYRENS VARMELUFT A/S		
BANGS JØRGENSEN		
V101-4		



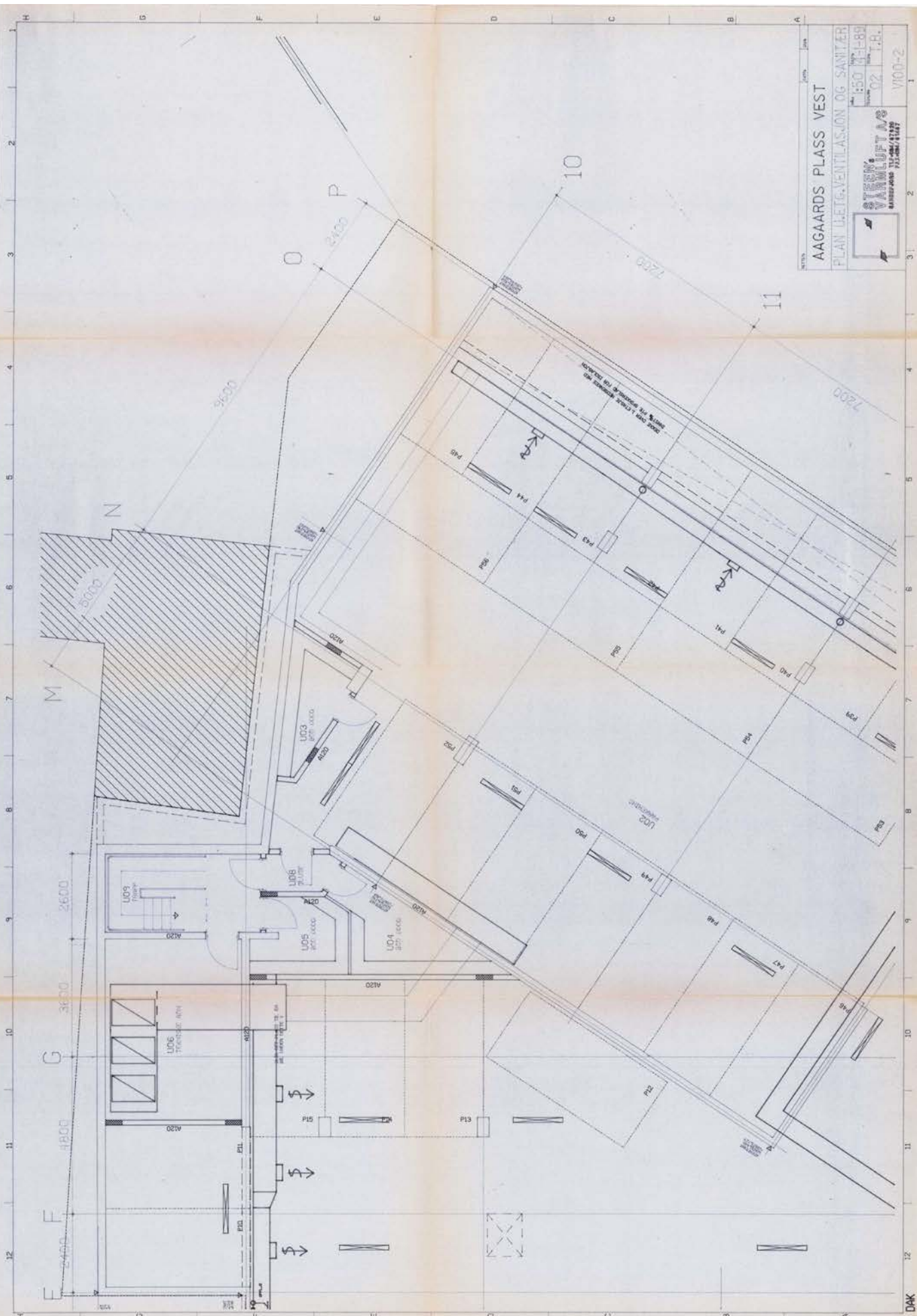
PRINSENS GATE

AAGAARDS PLASS VEST
 PLAN U.ETG VENTILASJON.
 1:50 29-11-88
 Ø1 T.B.
 V100-1
 SYSTEM 4
 VARMELUFT A/S
 BARSEFANG 71/0401/1079

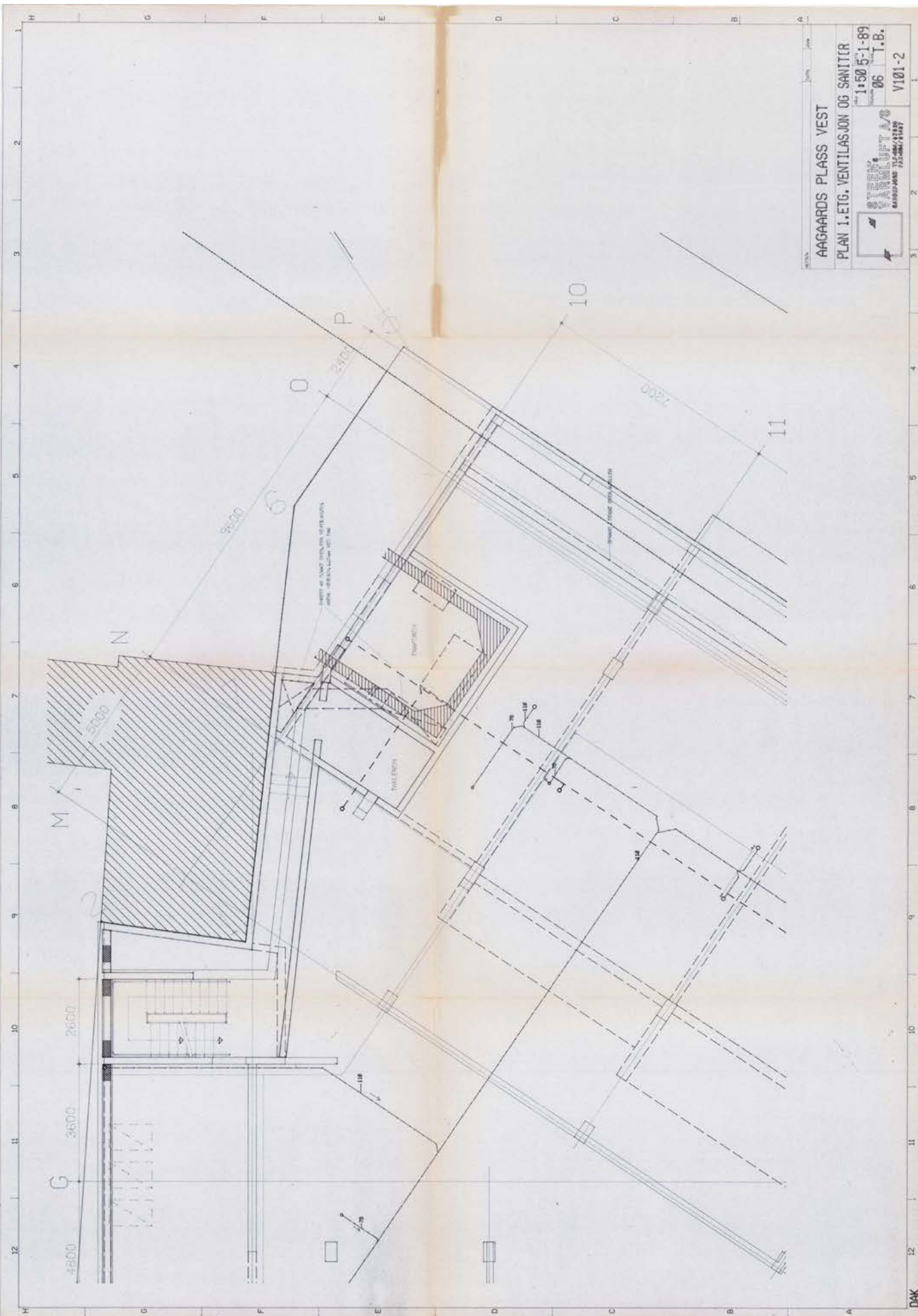




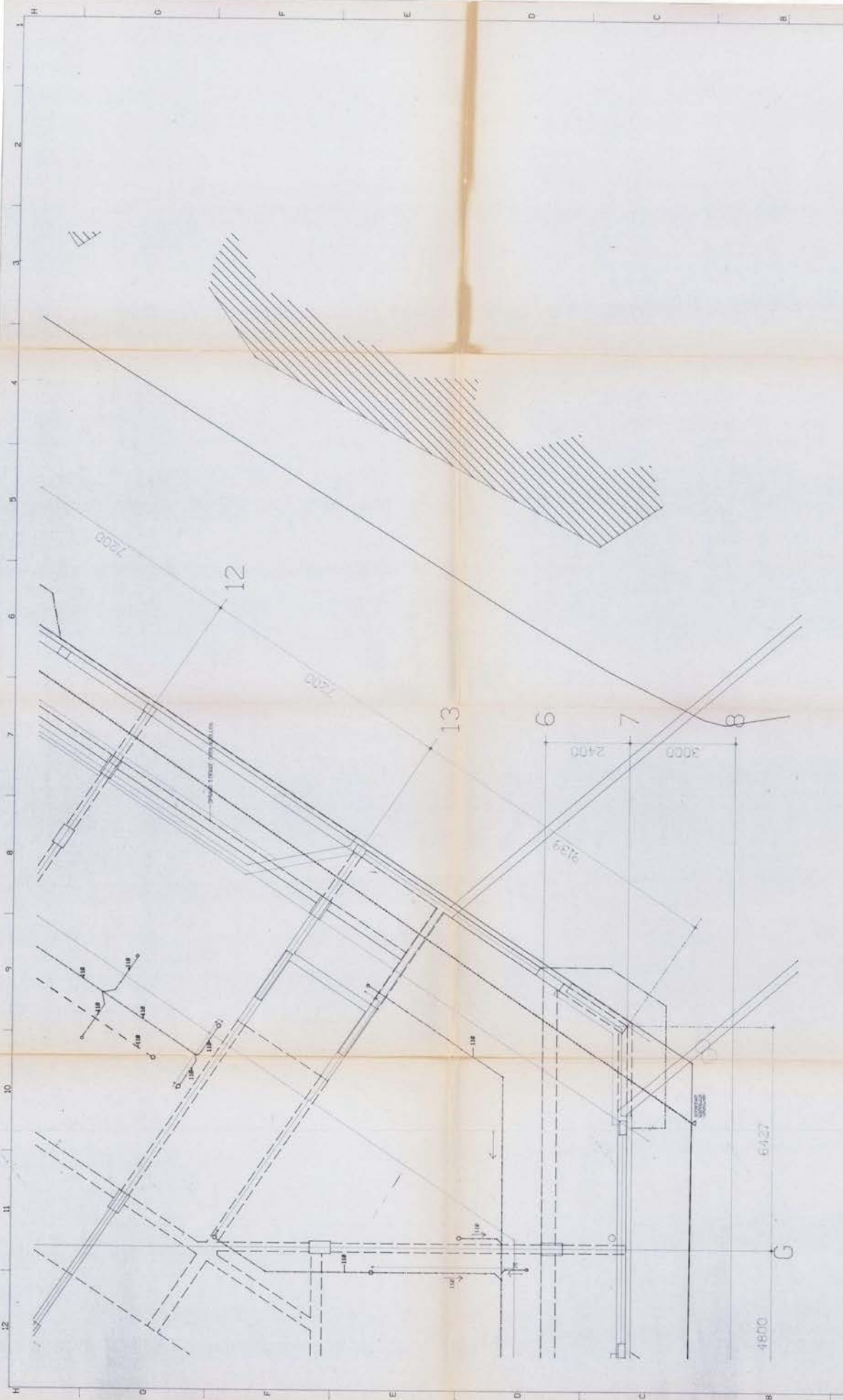
AAGAARDS PLASS VEST
 PLAN LÛTJEVENTILASJON OG SANITÆR
 1:50 11-189
 02 T.B.
 V100-2
 STRENG VÅRMLUFT AS
 331.086/31287

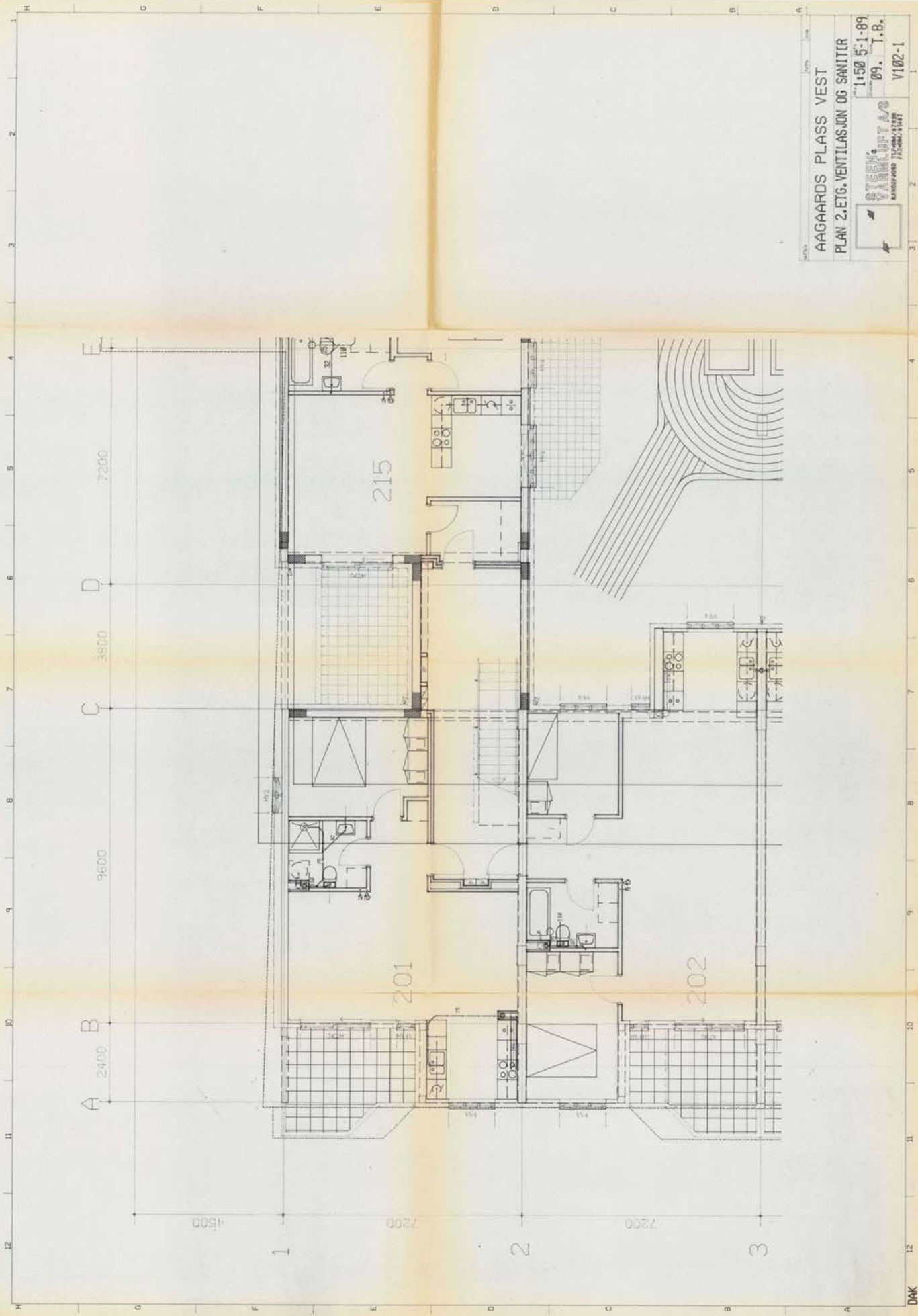


AAGAARDS PLASS VEST
 PLAN 1. ETG. VENTILASJON OG SANITÆR
 1:50 5-1-89
 06 I.B.
 V101-2
 STEIN VÅRMLØFT A/S
 BANGSVEIEN 73 06M/1127

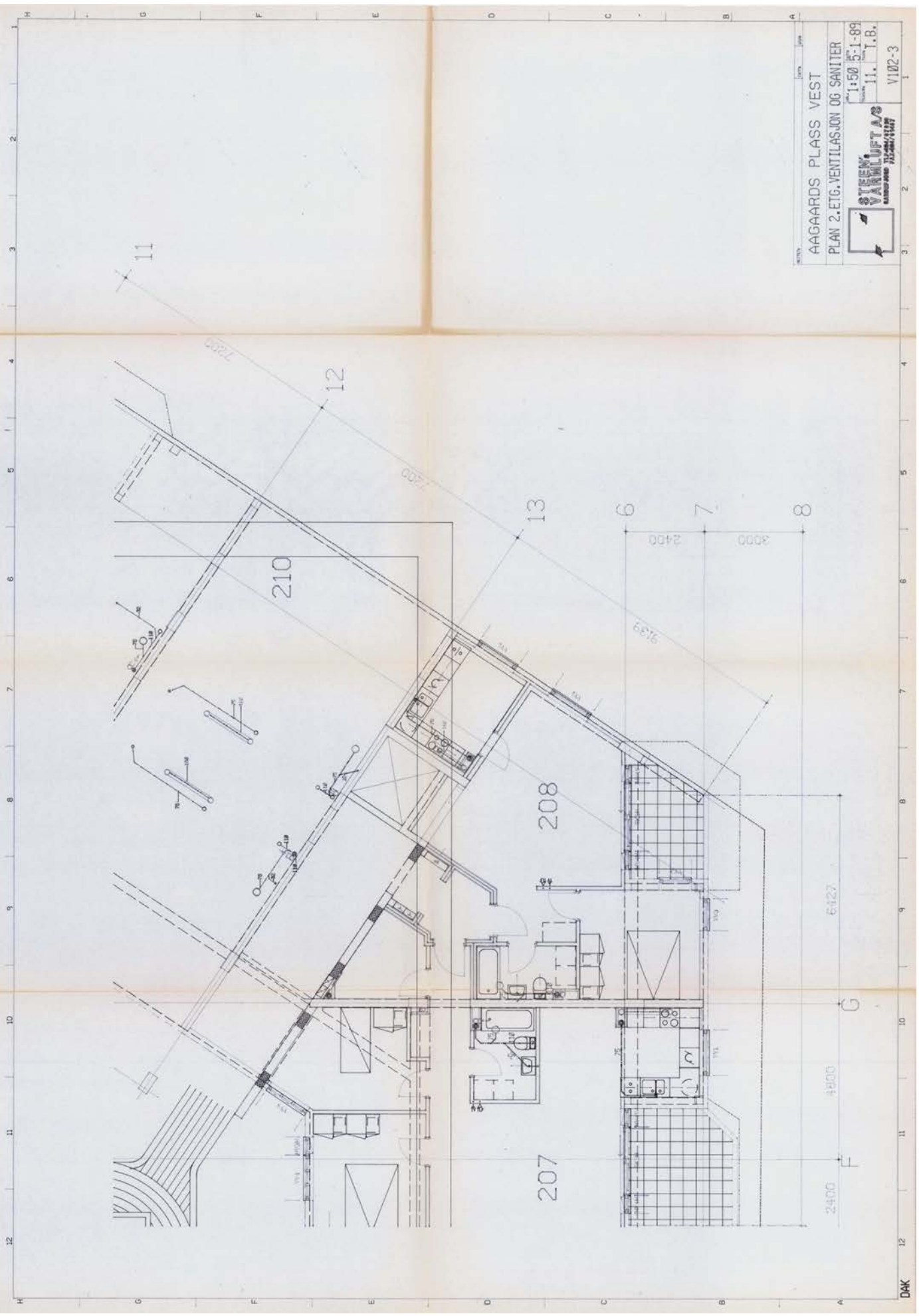


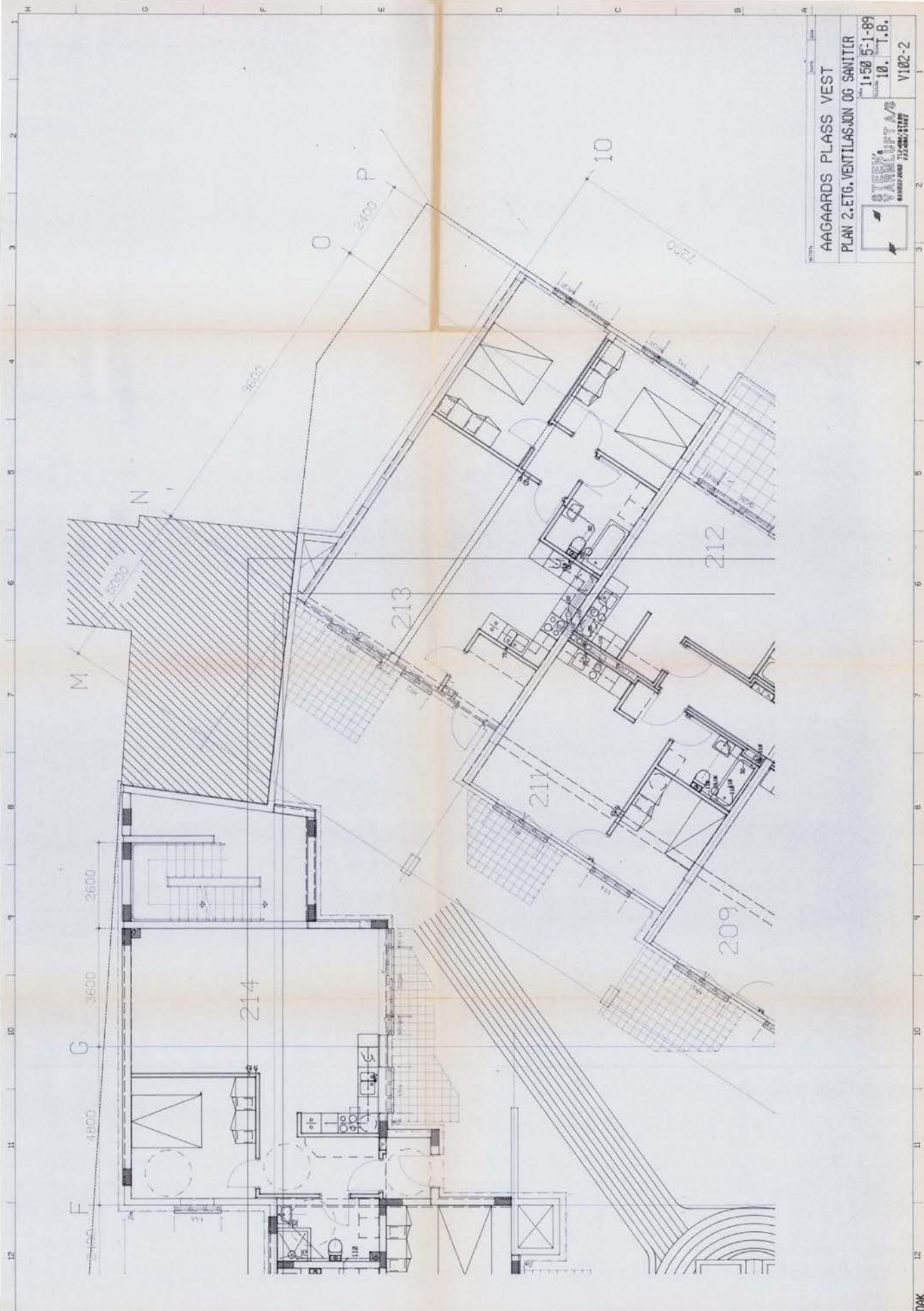
AAGAARDS PLASS VEST
 PLAN I. ETG. VENTILASJON OG SANITER
 1:50
 07.1.88
 STEIN
 VARNLUFTAS



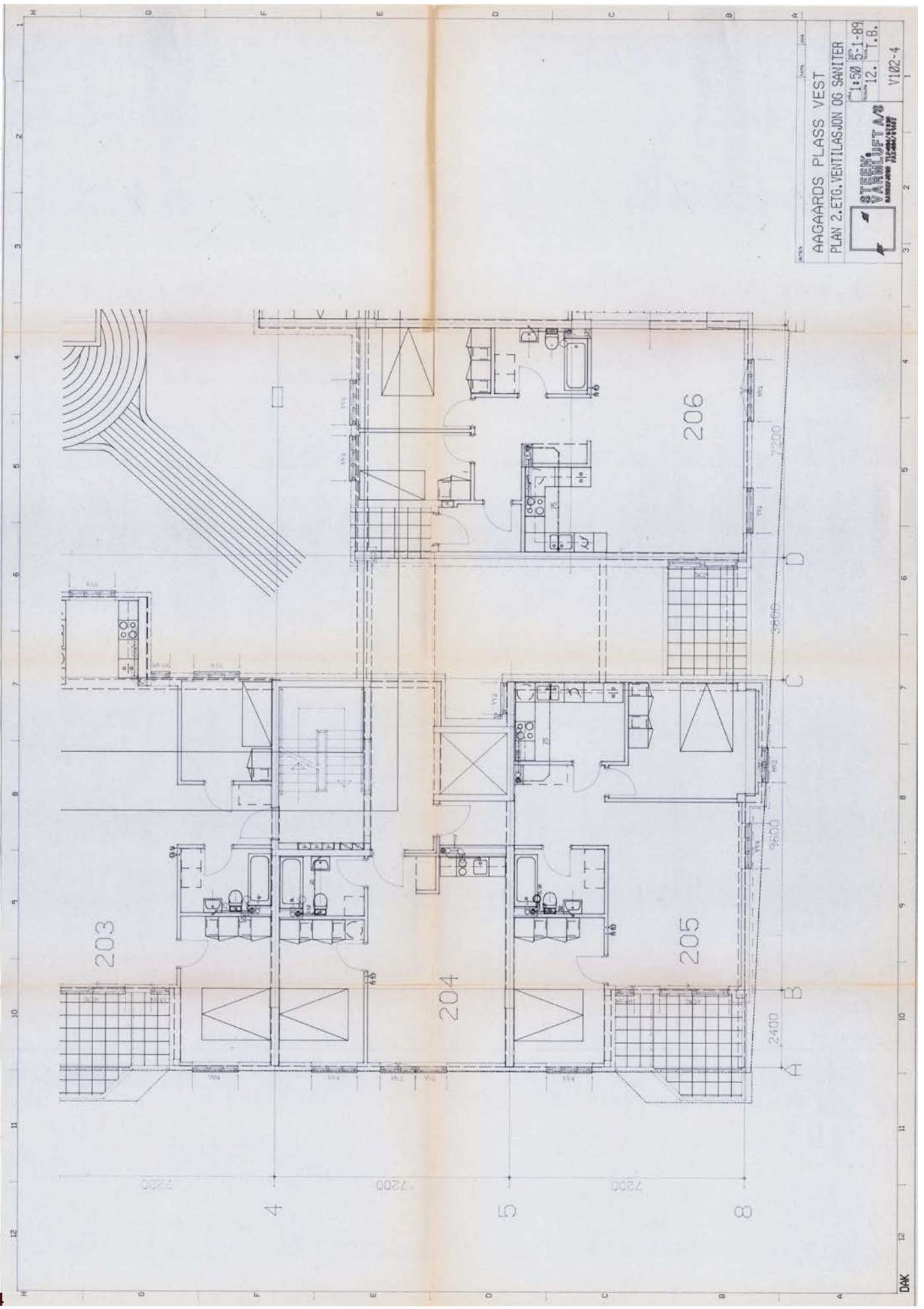


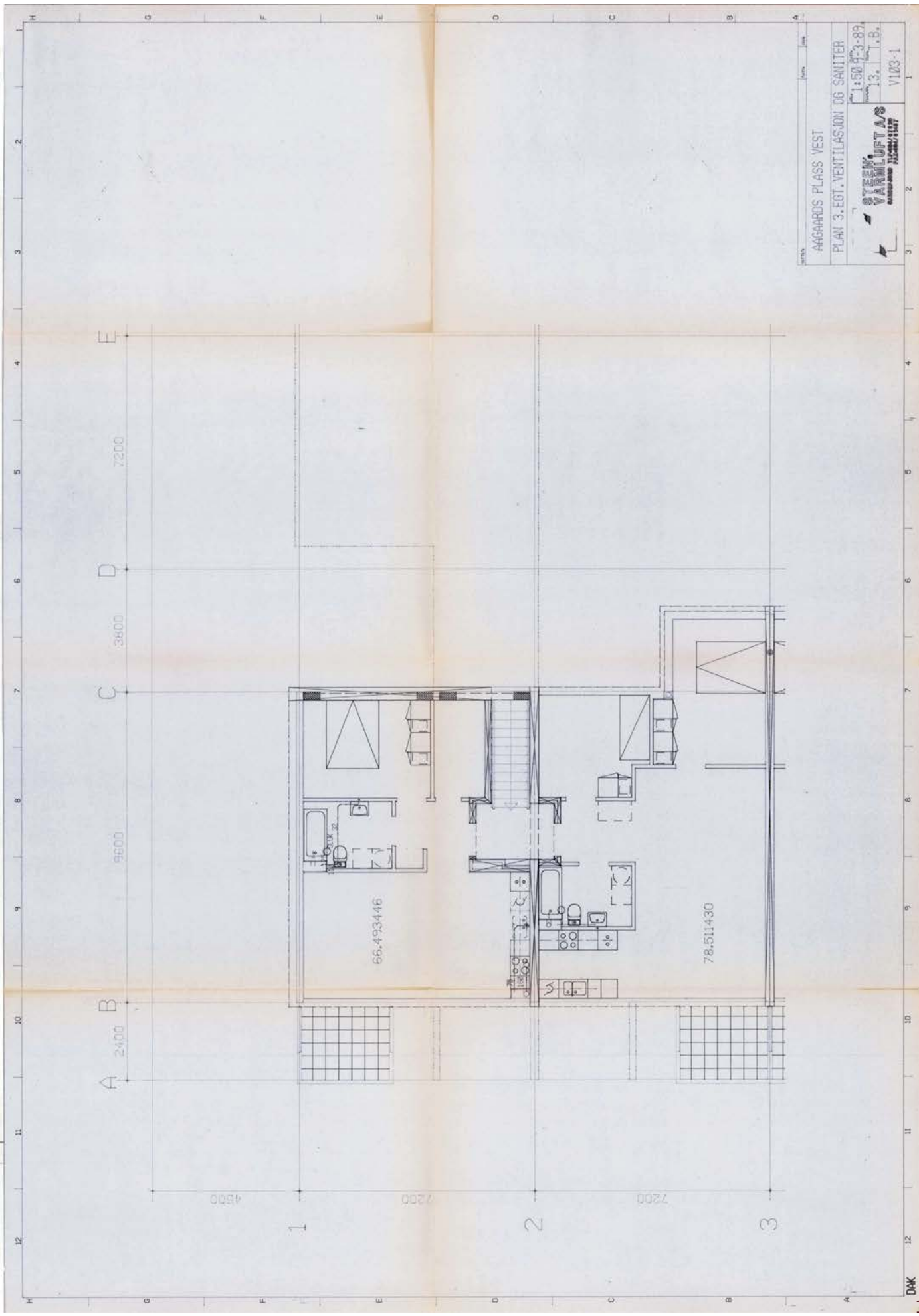
AAGAARDS PLASS VEST
 PLAN 2. ETG. VENTILASJON OG SANITTR
 1:50 5-1-89
 STREM VARMELUFT A/S
 VARMELUFT 09. T.B.
 MÅNDEFÅRD 71.08/1987
 V102-1



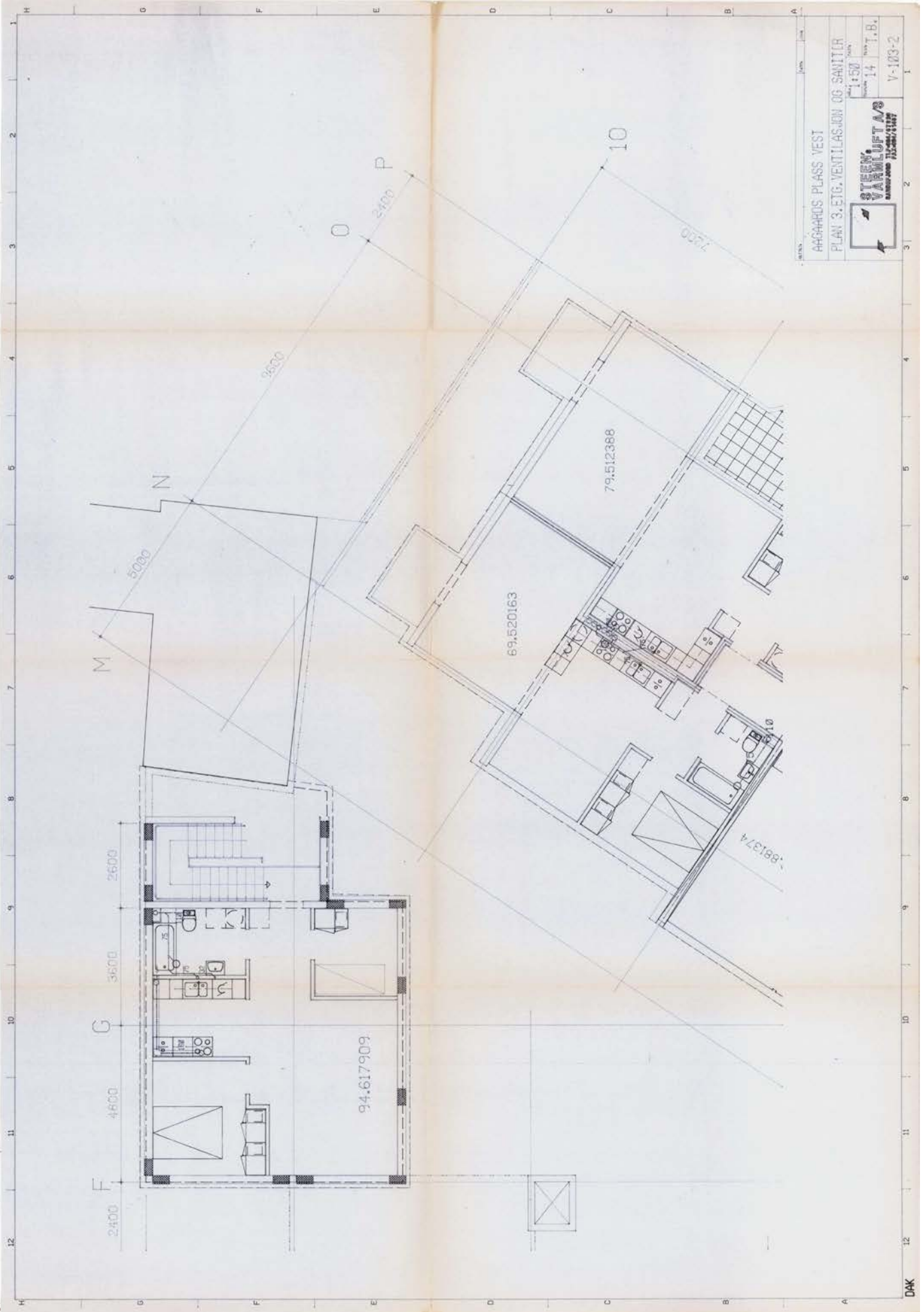


AAGAARDS Plass Vest
 Plan 2. ETG. VENTILASJON OG SANITÆR
 1:50 5-1-89
 10. T.B.
 STEEN & VARNLØFT A/S
 HANSEN AND TILDRUMSVEIEN
 V102-2

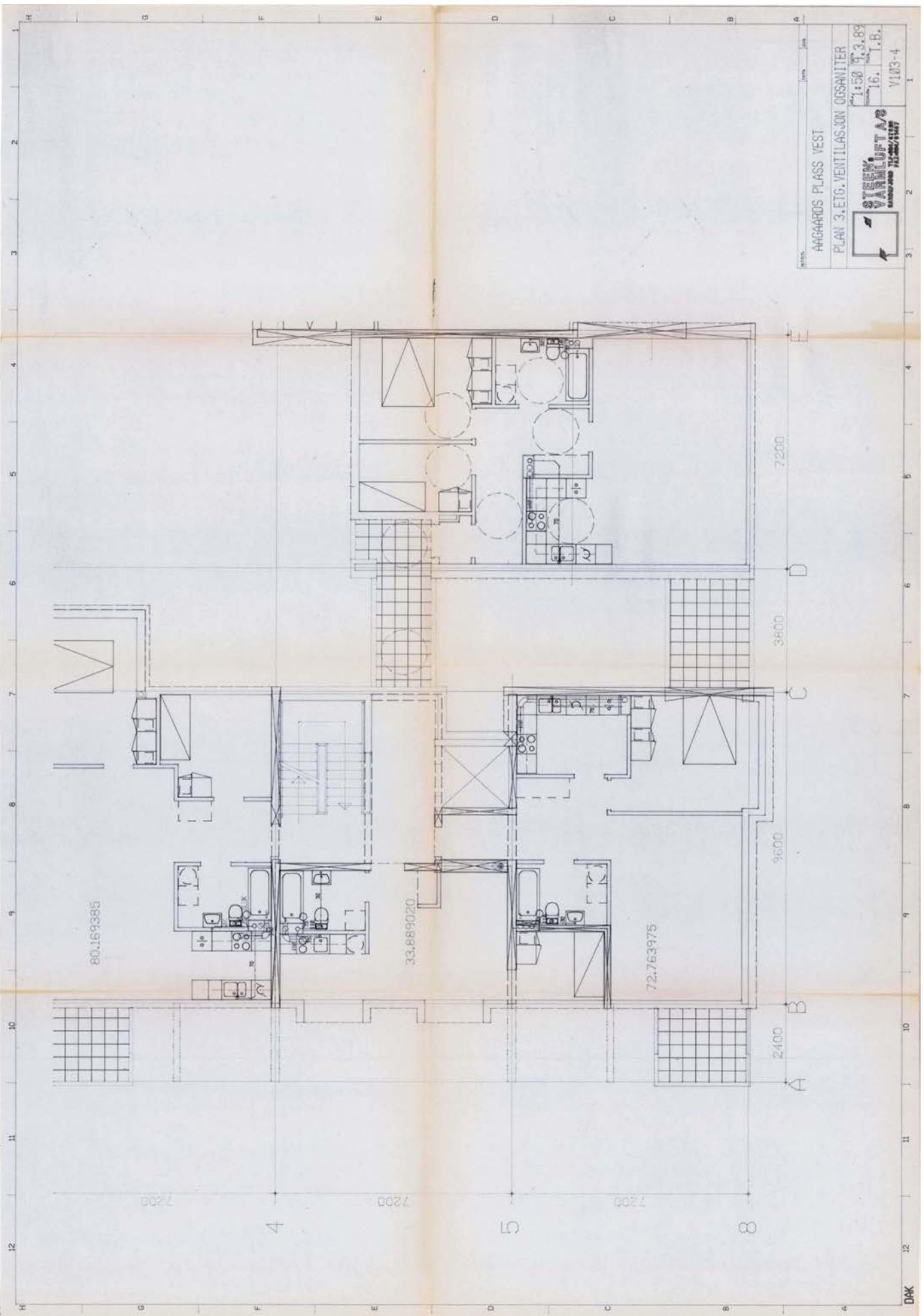




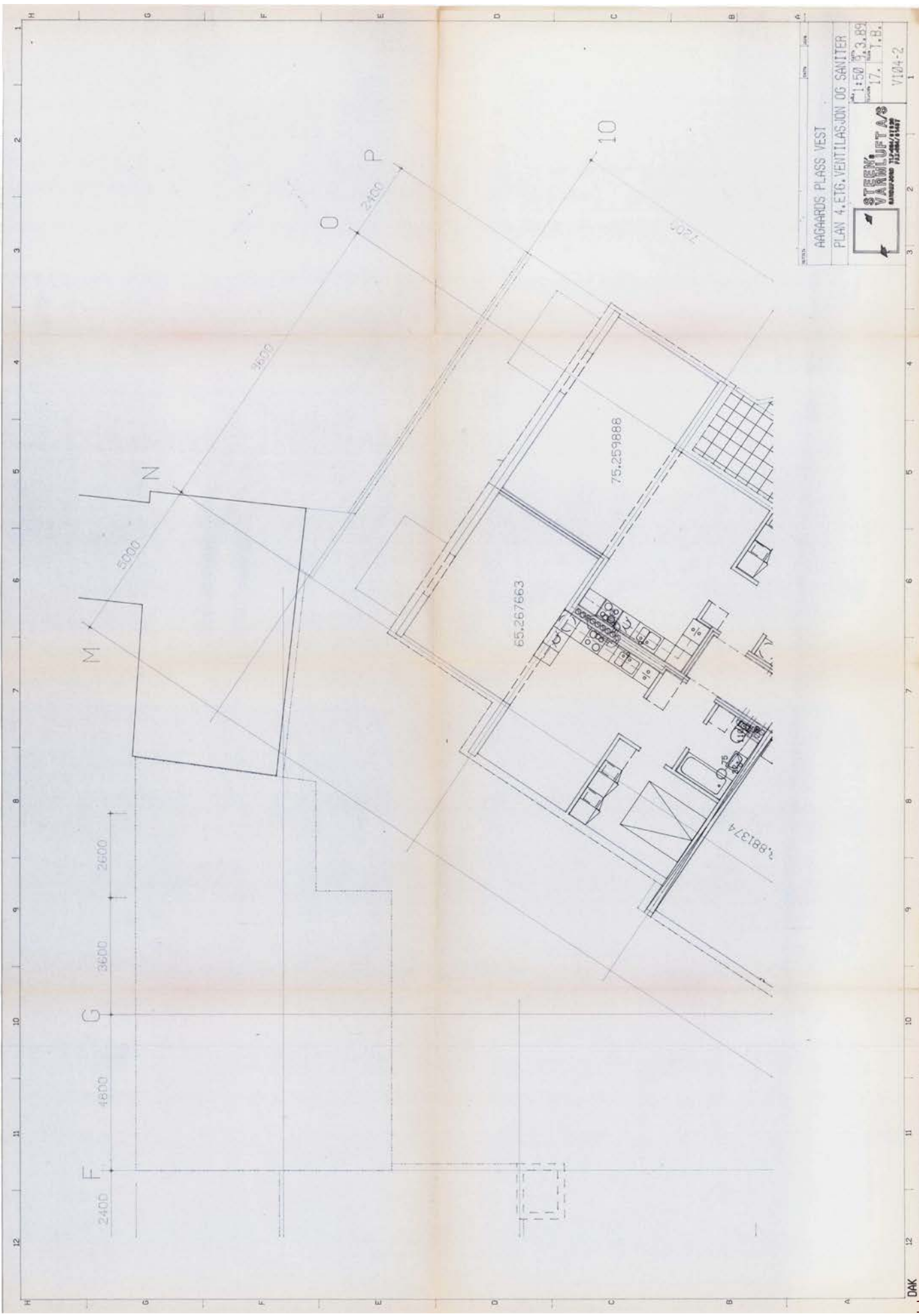
HÅGGAARDS PLASS VEST
 PLAN 3. EGT. VENTILASJON OG SANITER
 1:50 83-89
 13. 7. B.
 STEEN, VARMLUFT A/S
 BANGSVEIEN 11
 0403 VIK
 V103-1



AAGARDS Plass Vest
 PLAN 3. ETG. VENTILASJON OG SANITÆR
 1:50
 14 T.B.
 V-103-2
STYEN VARMFLUFT AS
 KONTOR 103
 13.08.1987

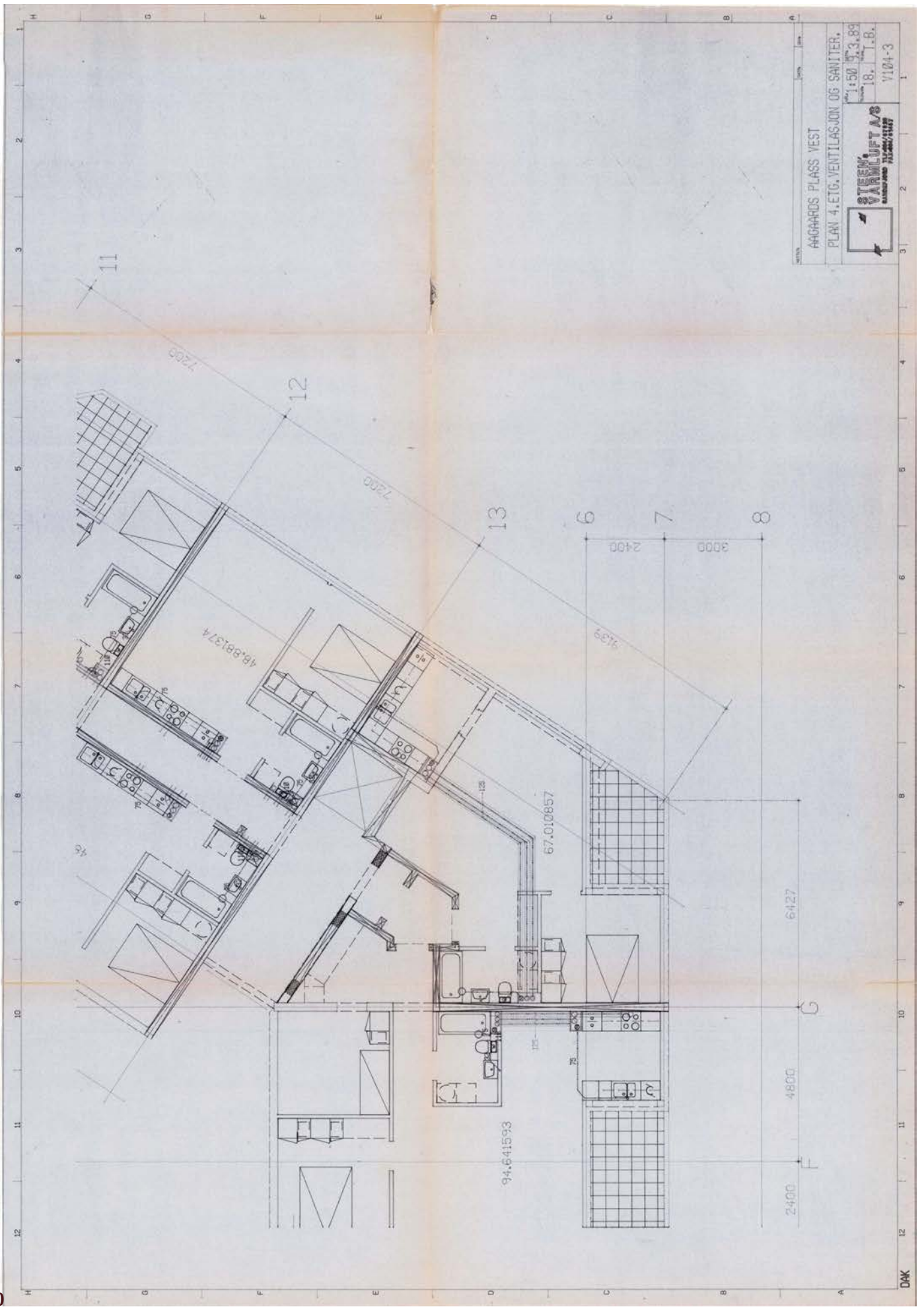


ÅSGAARDS Plass Vest
 PLAN 3. ETG. VENTILASJON OG SANITÆR
 1:50
 16. I. B.
 V103-4



AARHARDS Plass, VEST
 PLAN 4. ETG. VENTILASJON OG SANITER
 1:50 3.89
 17. 1. B.
 V104-2

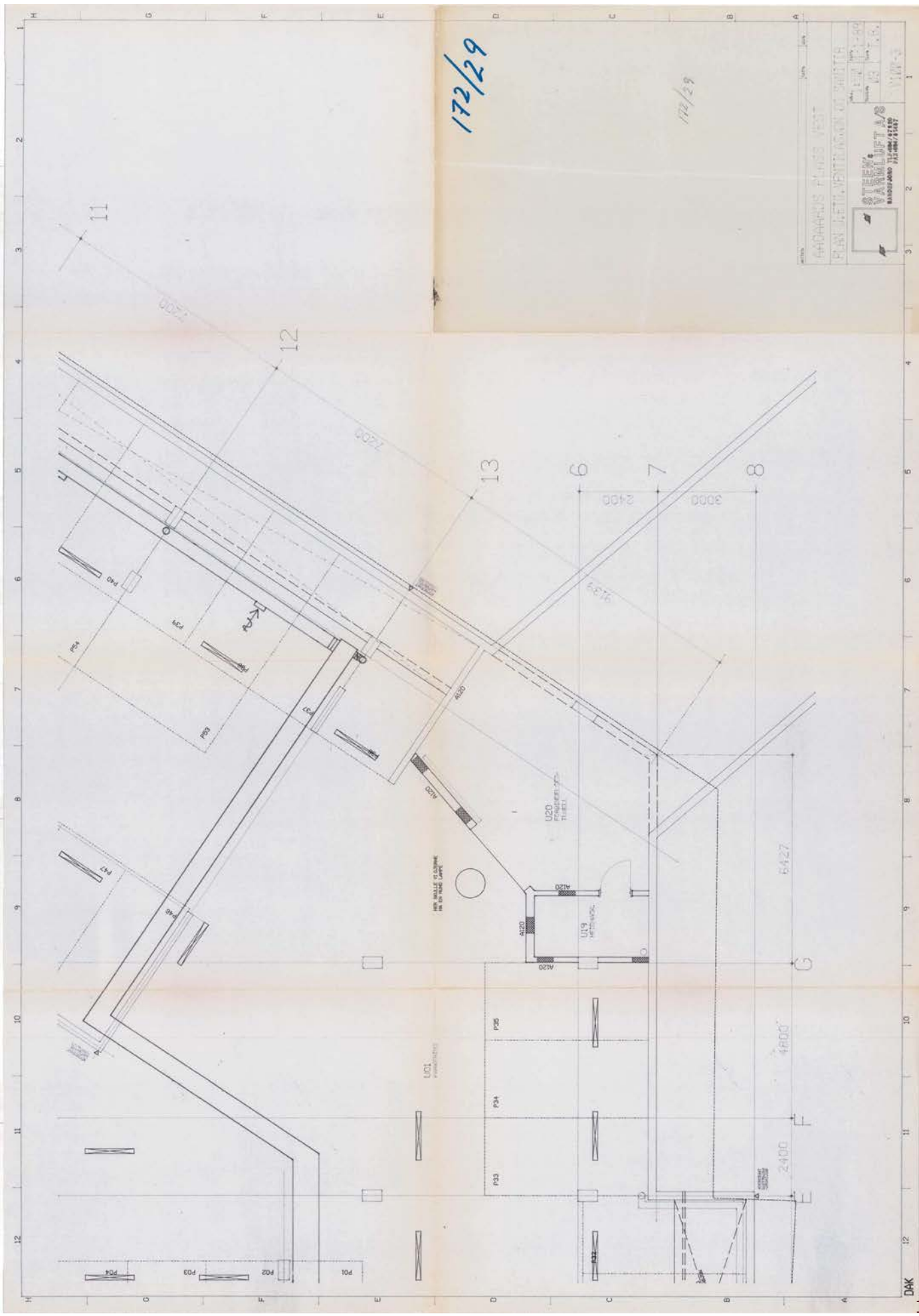
STEIN
 VARMELUFT A/S
 AUSTADSGATE 11/20B/1167



172/29

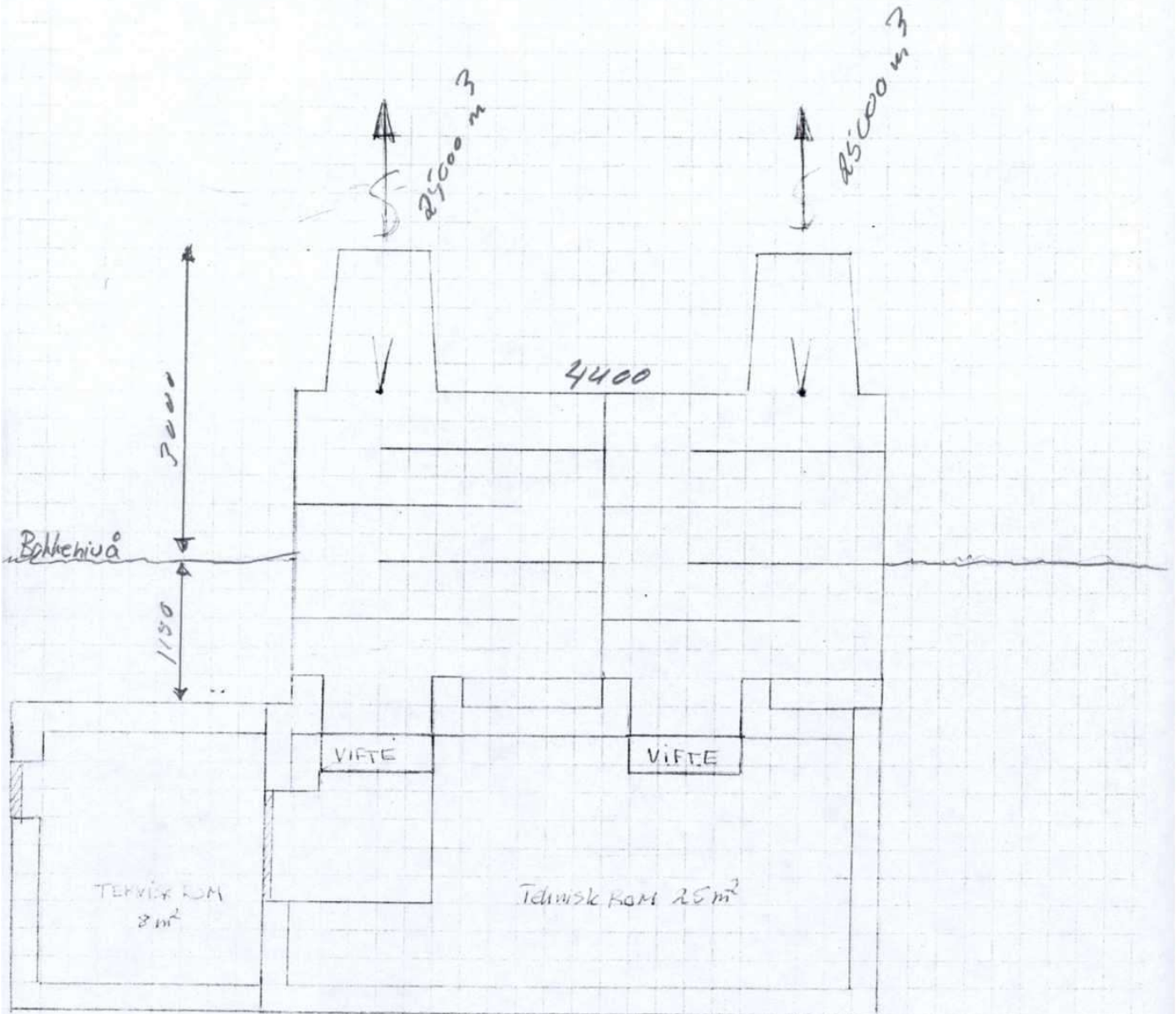
172/29

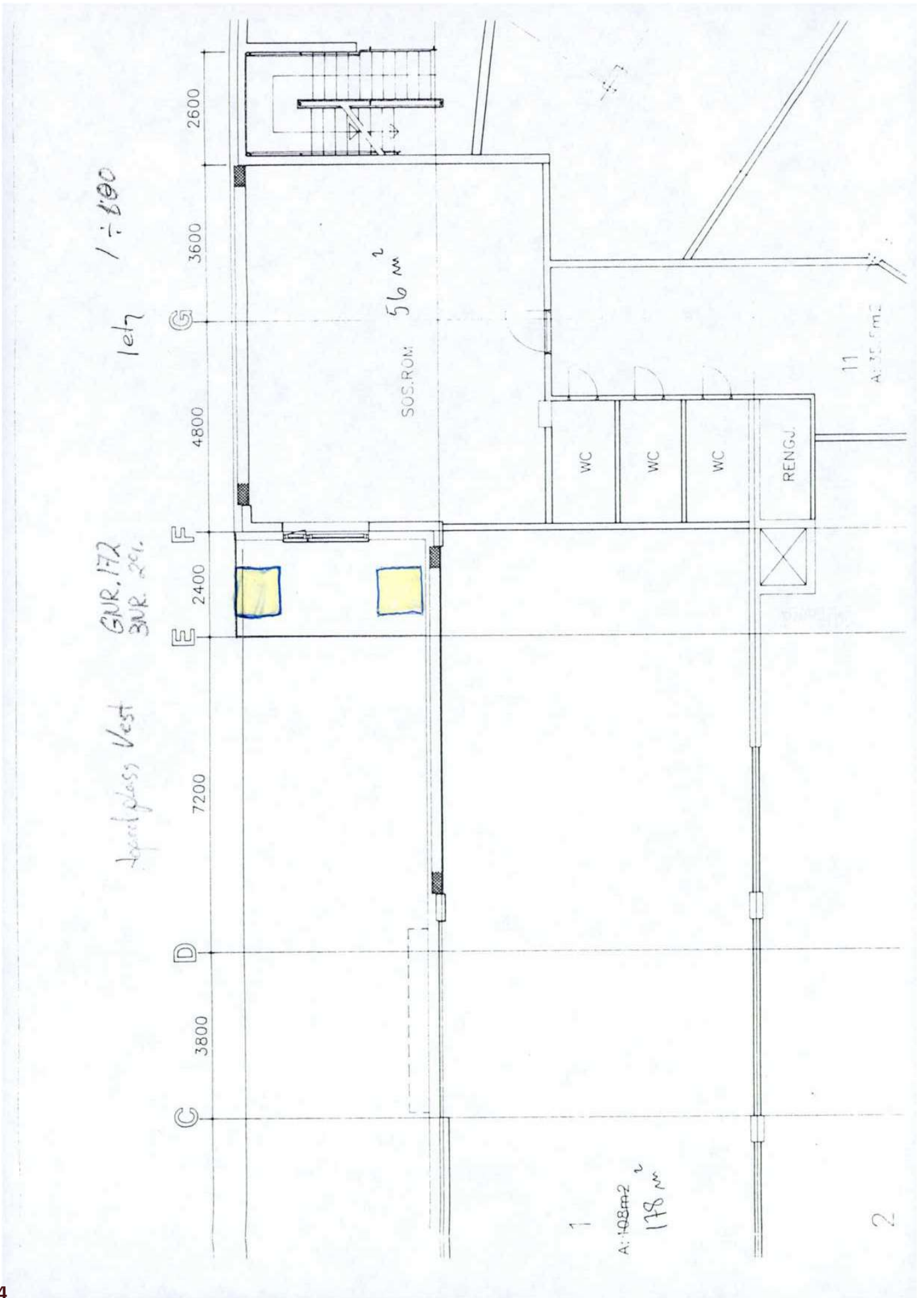
ARCHIBUS PLANS, INC.
 PLAN SET: NEWBORN OF SMITH
 DATE: 11/17/09
 DRAWN BY: J.S.
 CHECKED BY: J.S.
 PROJECT NO: 11/09/0150
 SHEET NO: 11/09/0150-3



18 MARS 1998

Bygn. & arealplansek.





1 ÷ 100
leth

GUR. 172
BNR. 201.

Apert glass Vest

SOS.ROM
56 m²

1
A: 108m²
178 m²

11
A: 35.5 m²

2

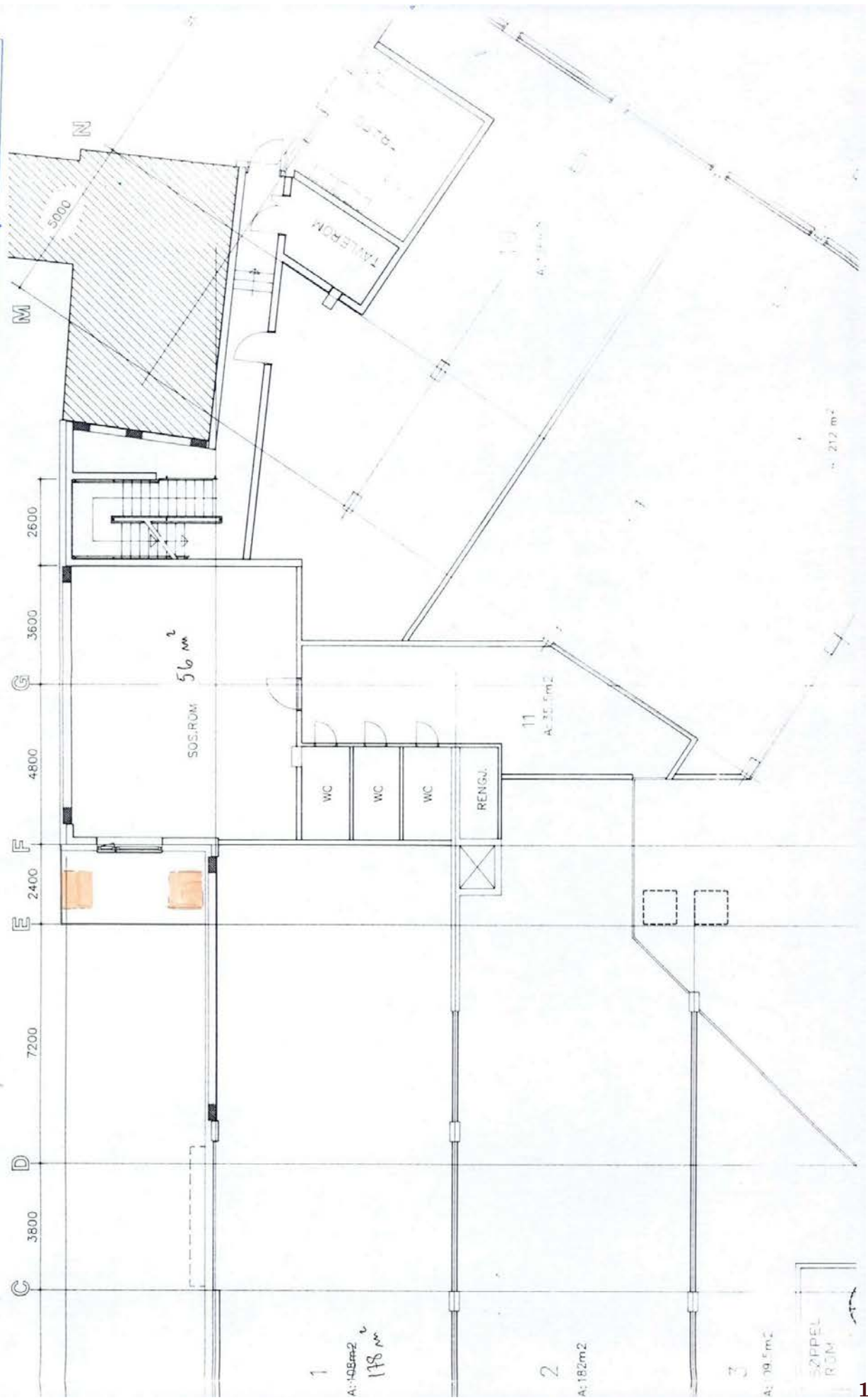
095 15 857 711
 MIA MIA SUNDSTADT
PROJISA

Vestfold
 ISOLERINGSTEKNIKK
 Tlf. 334 51 560
 Bokavica 3, 3118 Sandefjord

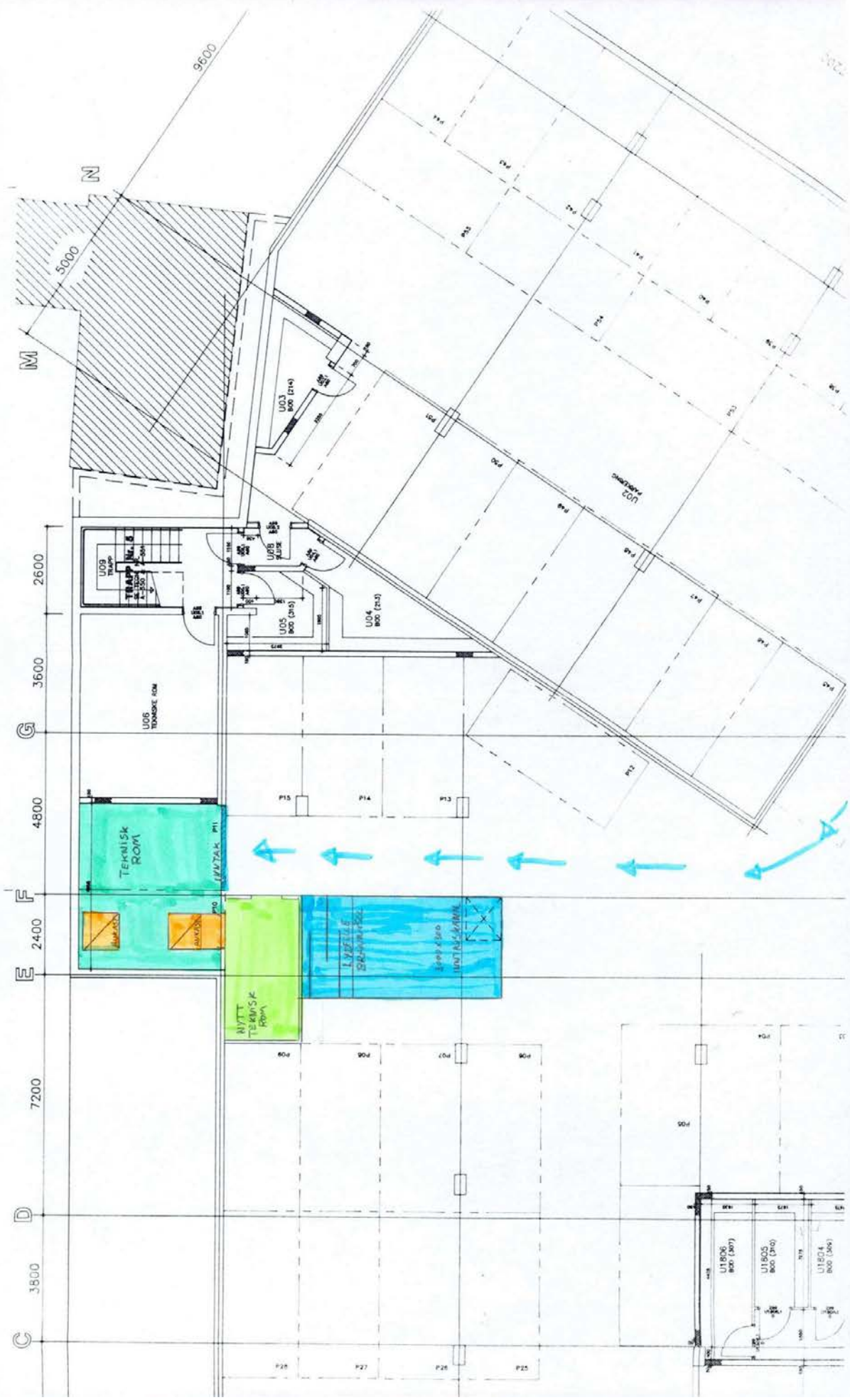
1 ÷ 100
 1e7

GUR. 172
 BNR. 201

Agardsplass Vest



*Angangsglass Vest GVR. 172
 BUR. 29
 kvoter 1:500*



2

SEKSJONS- NUMMER	FORMÅL:	N=NÆRING	SAMEIEBRØK, TELLER
		B=BOLIG G=GARASJE	
21		B	65
22		B	78
23		B	80
24		B	43
25		B	71
26		B	72
27		B	72
28		B	68
29		B	49
30		B	48
31		B	66
32		B	92
33		B	90
34		B	151
35		B	73
36		B	65
37		B	76
38		B	48
39		B	49
40		B	66
41		B	167
Sum teller:			5.398
Sameierbrøk nevner:			5.398

Til sikkerhet for de forpliktelser om følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterrett i hver seksjon for et beløp av kr. 20.000,-.

Ovennevnte panterrett skal være prioritert etter 90% av den første tinglyste overdragelsessum vedr. seksjonen. Senere etter 90% av verditakst avholdt av en av forsikringsrådets takstmenn. Panteretten skal, nå som senere, være uten opptrinnsrett.


Rettssaker
Stein Arnesen
Advokat

E G E N E R K L Ø R I N G

Undertegnede erklærer at eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og da innenfor bruksenheten.

Likeledes bekreftes at sameiebrøken er fastsatt i samsvar med forholdet mellom bruksenhetenes areal.

Endelig erklæres at seksjoneringen gjelder bygg hvor byggetillatelse er gitt og bygningen tatt i bruk etter eierseksjonslovens ikrafttredelse.

Som vedlegg til begjæringen følger :

1. Situasjonsplan
2. Plantegning for kjeller-etasje
3. Plantegning 1. etasje
4. Plantegning 2. etasje, del 1
5. Plantegning 2. etasje, del 2
6. Plantegning 3. etasje, del 1
7. Plantegning 3. etasje, del 2
8. Plantegning 4. etasje, del 1
9. Plantegning 5. etasje, del 2

På tegningen er grensen for bruksenheten og deres forslag til seksjonsnummer tydelig angitt.

Vi er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring. (Straffelovens § 189 og 190.)

Sandefjord, den 6. juli 1990
AAGAARDS Plass VEST ANS



Einar Abrahamsen
Styrets formann

Til vitterlighet :



Steinar Arnesen,
advokat

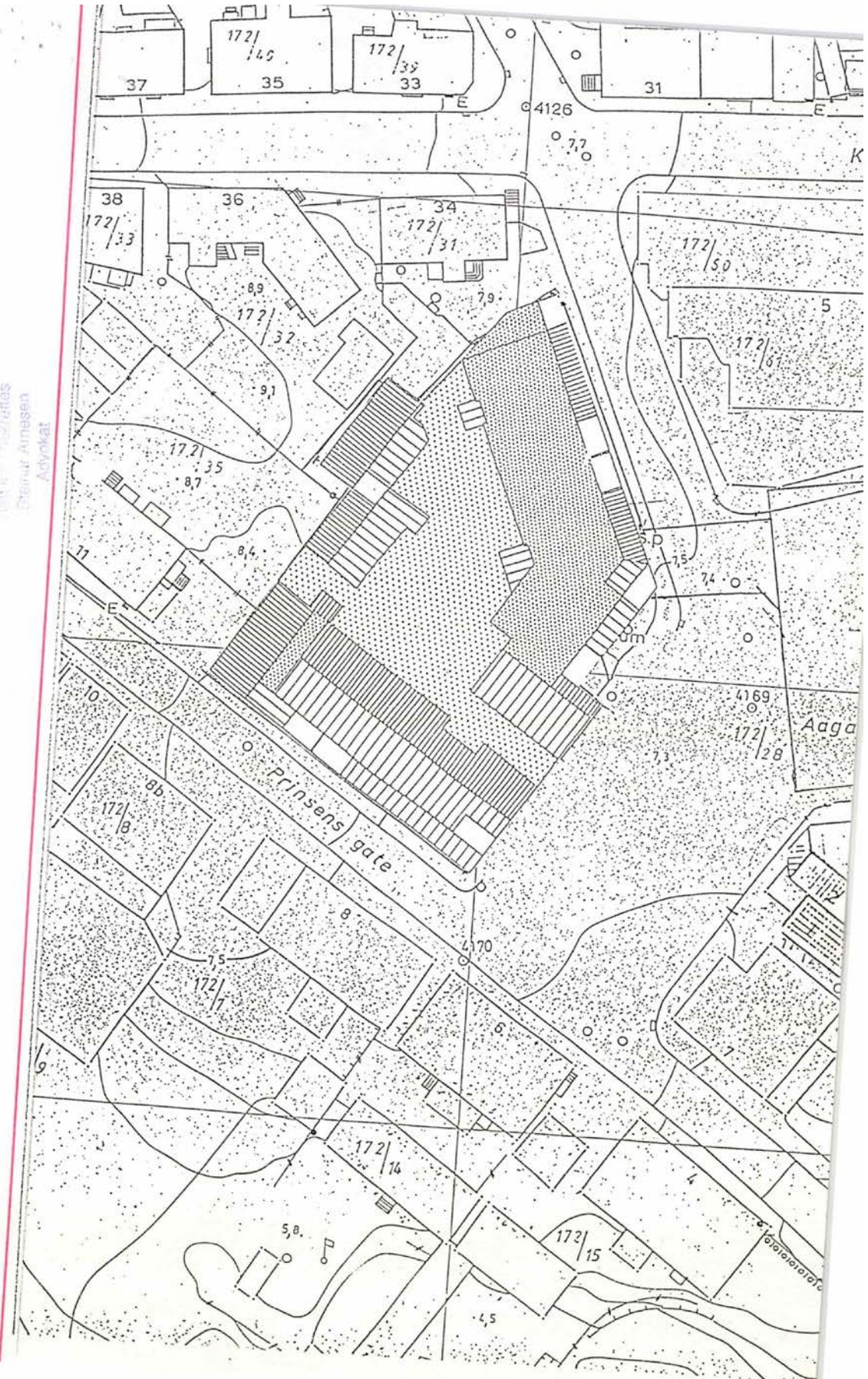
sp: begjsa

AA
Rett kopi bekreftes
Steinar Arnesen
advokat

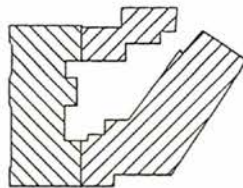
3
A

ST

Detaljerte kart
Dokumentasjon
Avviket



LA
Rett kopi bekrefteas
Steinar Amundsen
Advokat



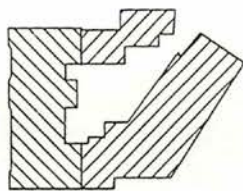
AAGAARDSPLASS VEST

U ETG.

M = 1:300

6.

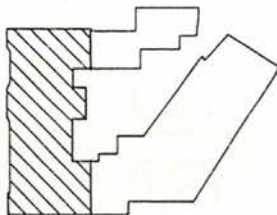
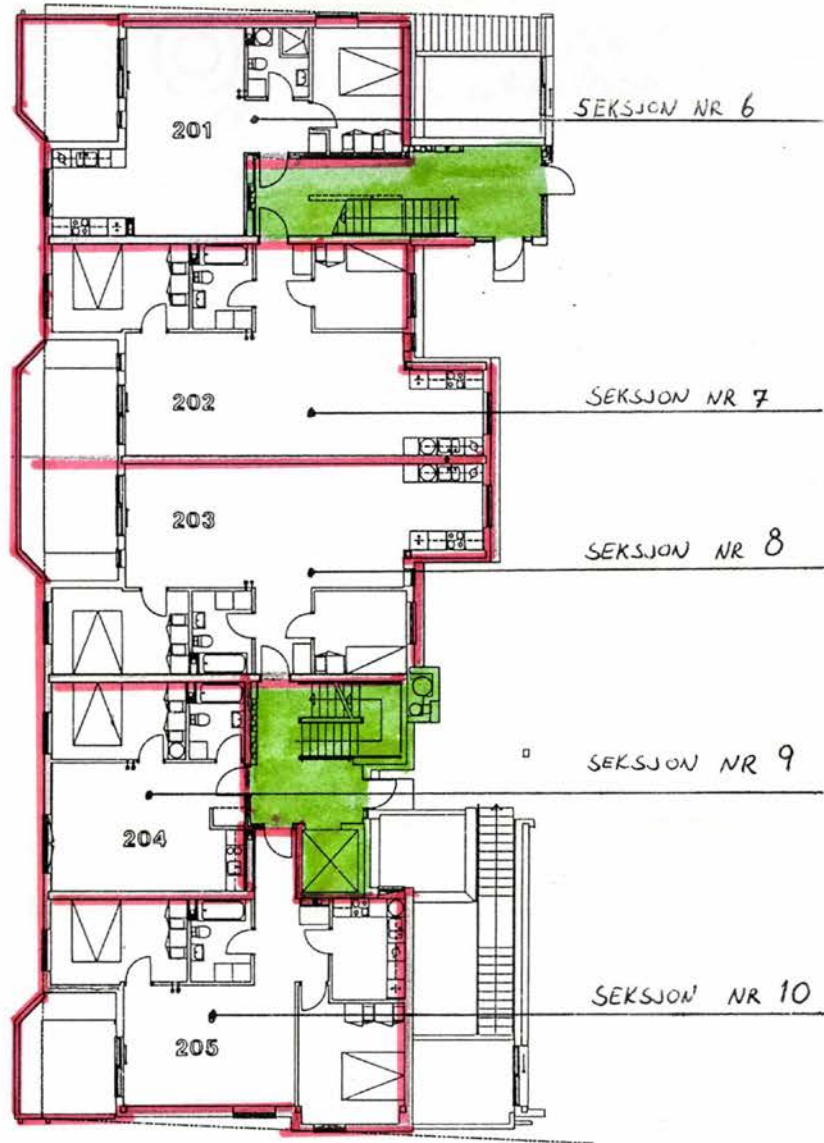
Handwritten signature
Helt kopi bekreftes
Stat. Arnevatn



AAGAARDSPLASS VEST

1 ETG.
M = 1:300

AK
Reitt kopi bekreftes
Steinar Amundsen
Arvorket

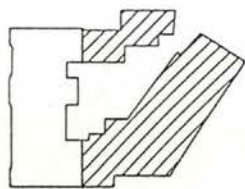
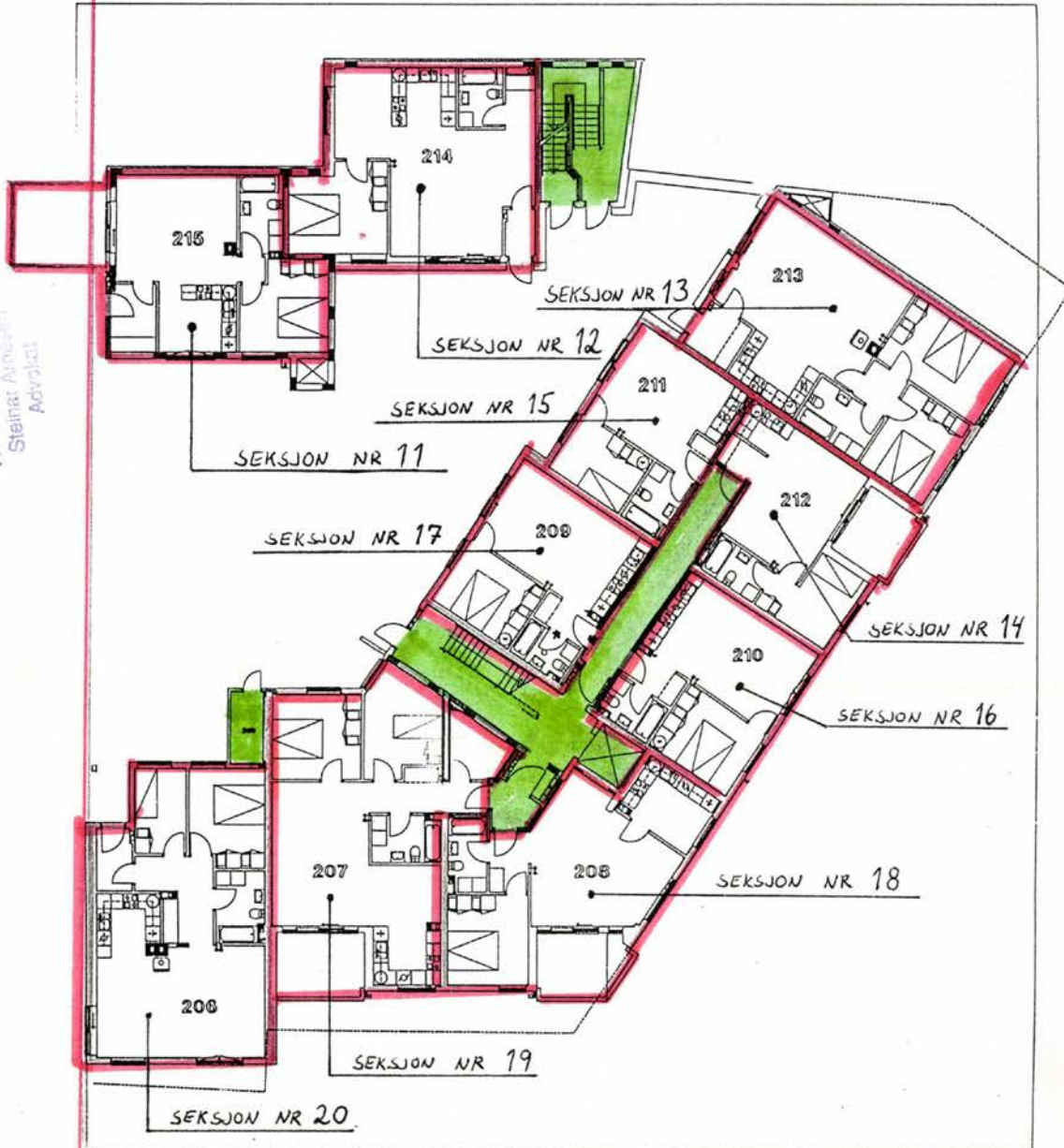


AAGAARDSPLASS VEST

2 ETG. DEL 2

M = 1:200

SA
Plett kopi bekreftet
Steinar Arnesen
Advokat



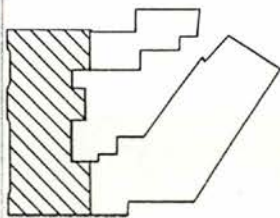
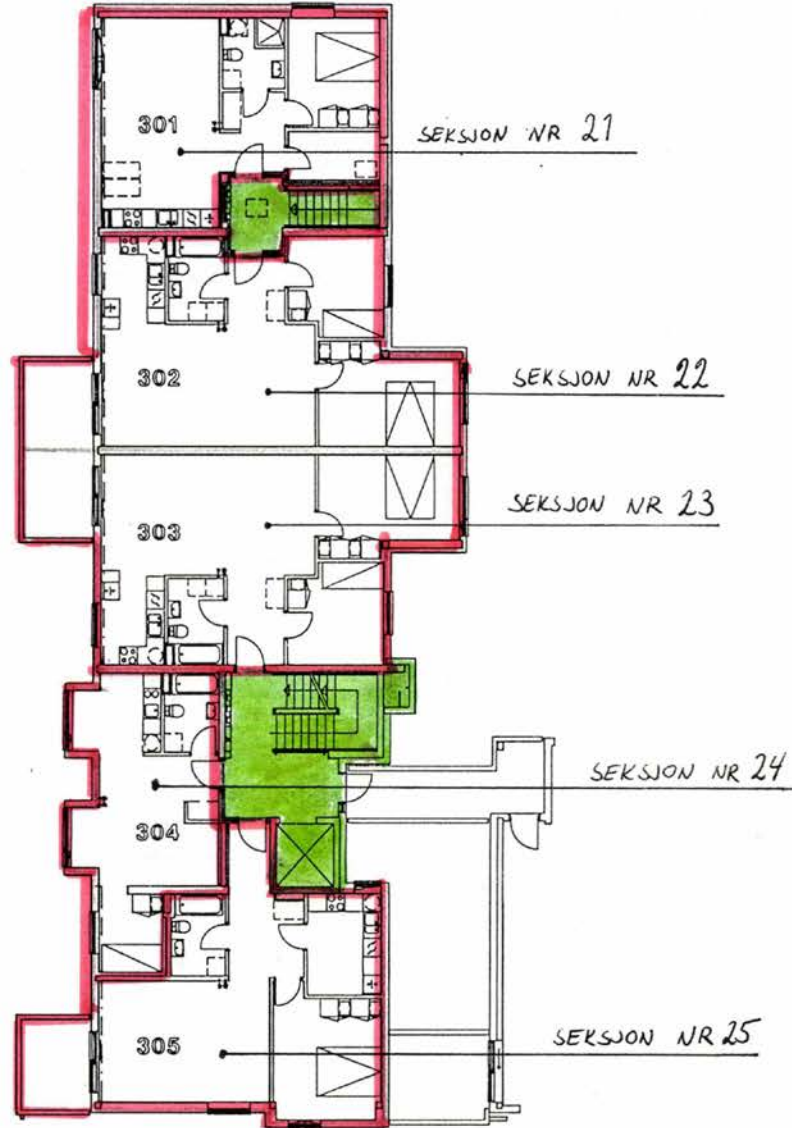
AAGAARDSPLASS VEST

2 ETG. DEL 1

M = 1:200

9

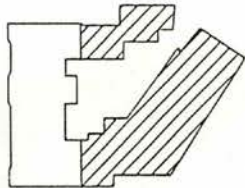
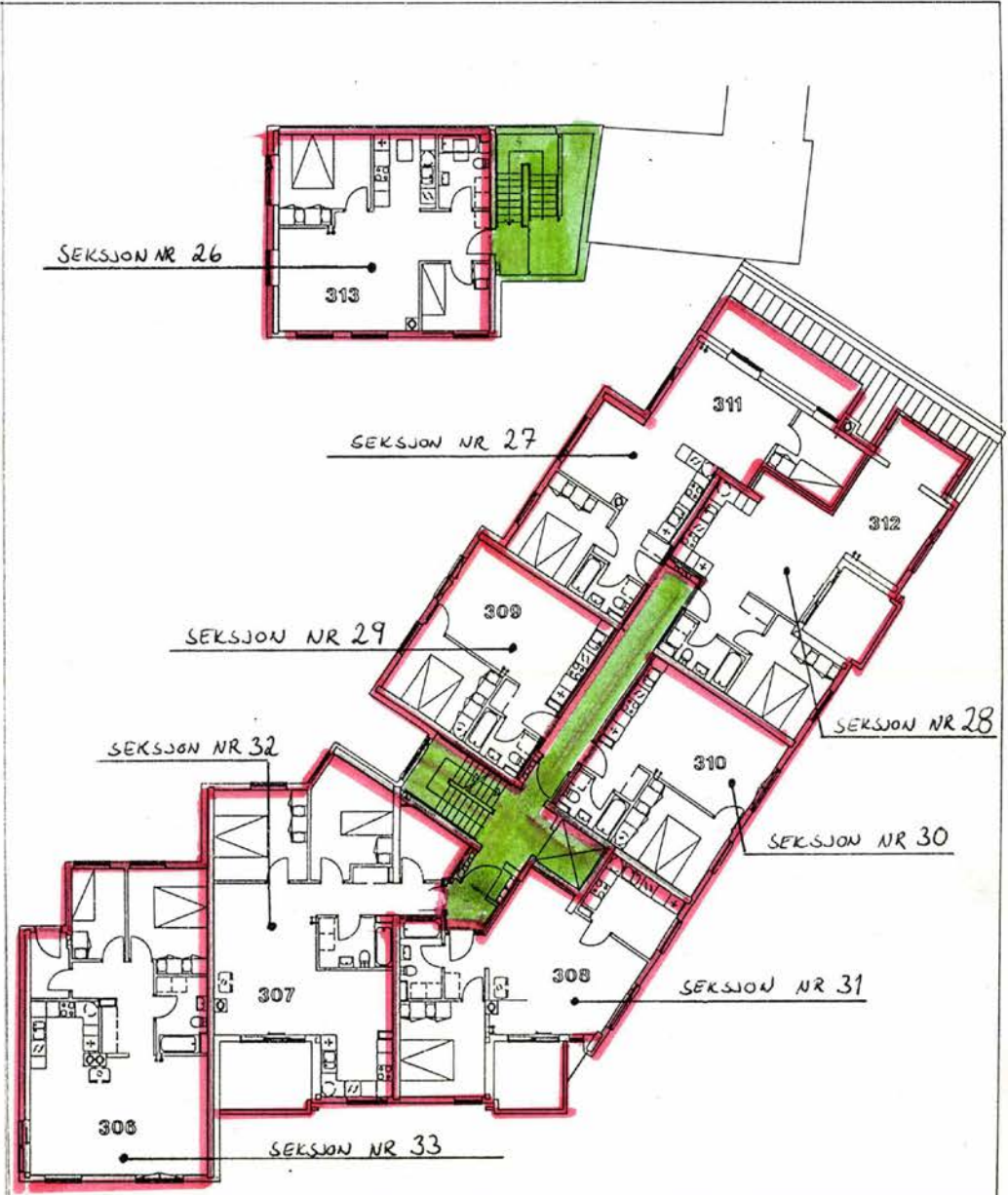
Reitt kopi
Stein
Aagaard



AAGAARDSPLASS VEST
3 ETG. DEL 2
M = 1:200

FD

AA
Prof. Arne Bakkeby
Stasjon, Arneby
Arktisk



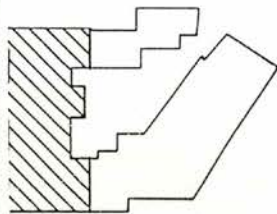
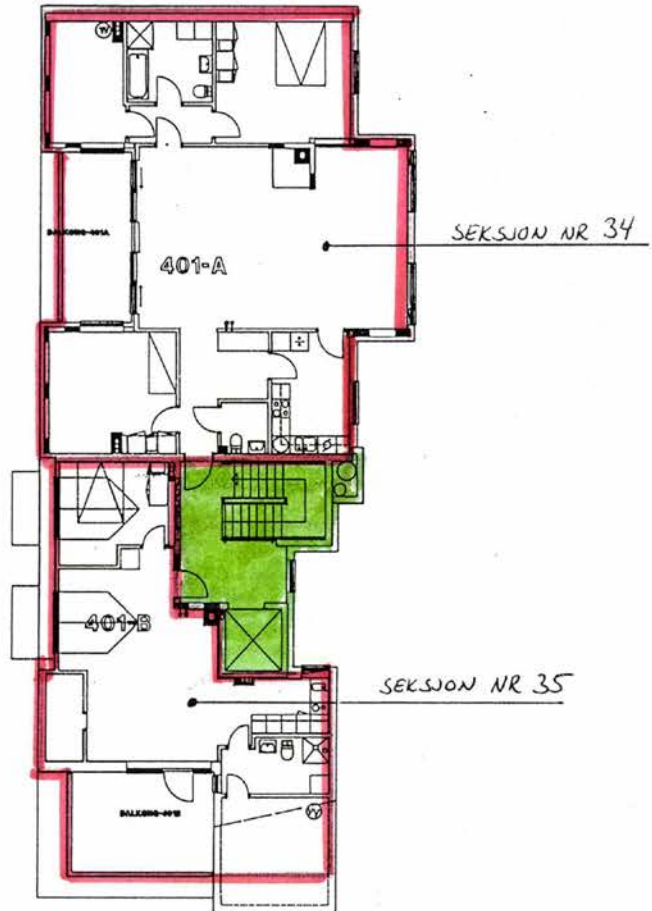
AAGAARDSPLASS VEST

3 ETG. DEL 1

M = 1:200

11

SA
Attestert kopi bekræftet



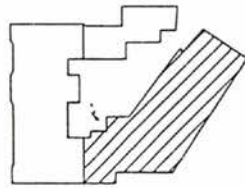
AAGAARDSPLASS VEST

4 ETG. DEL 2

M = 1:200

12

sf
Kartverket
Kartverket
Kartverket



AAGAARDSPLASS VEST

4 ETG. DEL 1

M = 1:200

Trf.nr.: B.006.5.

AVTALE

Navn: Sverresgate 2

mellom

DAGBOKFØRT

SANDEFJORD ENERGIVERK (SEV) OG
 Aagaards plass Vest ANS

 grunneier/fester

06.09.89 07033

**SANDEFJORD
 SORFTEKRIVEREMSETE**

1. Aagaards plass Vest ANS stiller et rom på ca. 21,0 m² til disposisjon for SEV i bygning på eiendommen gnr. 172 bnr. 29 i Sandefjord. Sverresgate 2
 navn - adresse

Rommet stilles til disposisjon og utføres i samsvar med "Bestemmelser om disponering av transformator-rom", godkjent i Sandefjord Formannskap den 20. november 1967, og gjeldende fra denne dato. (SEV ark.nr.174.70)

Rommet skal nyttes til transformatorrom med tilhørende høy- og lavspenningsanlegg, for levering av elektrisk kraft til ovennevnte eiendom og nærliggende områder.

2. Byggherren sørger for rommets bygningstekniske utførelse.
 3. Over eiendommen gnr. 172 bnr. 29 Sverresgate 2
 navn - adresse

gis SEV rett til å føre høyspentkabler til og fra transformatorrommet, samt rett til å bygge nødvendig lavspenningsnett ut fra transformatorrommet og over nevnte eiendom.

Nevnte elanlegg skal utføres slik at eiendommen kan utnyttes til byggetomter, have, parkanlegg eller lignende i samsvar med godkjente reguleringsplaner og utføres i samsvar med gjeldende forskrifter for elektriske anlegg.

4. SEV's mannskap og transportmidler skal til enhver tid ha rett til uhindret adgang til transformatorrommet.
 5. Hvis det på eiendommens terreng eller bygning oppstår skader som følge av arbeide eller transport, utført eller forestått av SEV, så forplikter SEV seg til å sørge for å reparere slike skader, og bærer kostnadene med dette.

Likeledes forplikter SEV seg til å sørge for opprydding på arbeidsstedet så snart arbeidet utført av SEV er avsluttet.

6. Denne avtale kan ikke sies opp av grunneieren/festeren, men kan av SEV sies opp med 1 - ett - års skriftlig varsel.
 Transformatorrommet skal være fraflyttet og ryddet senest ett år etter at oppsigelsesvarslet er gitt.

7. For rettigheter i denne avtale skal SEV betale en engangsersättning på kr. 95.703,00... til grunneieren/festeren.

8. Denne avtale er utført i to likelydende eksemplarer. Hver av partene beholder ett eksemplar. Avtalen tinglyses av SEV, som også bærer tinglysningskostnadene.

Sandefjord, den 23. aug - 89

Aagaards Plass Vest ANS

E. ABRAHAMSEN
 grunneier/fester
 STYREFORMANN

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 Sandefjord energiverk

Riktig
 GJENPART
 bekreftes
 Sandefjord energiverk
[Handwritten signature]

Nabolagsprofil

Aagaards plass 4 - Nabolaget Myra/Aagaard - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Dronningens gate Totalt 13 ulike linjer	3 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

Skoler

Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Virik skole (1-7 kl.) 323 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	4 min 2.1 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 1.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Sandefjord kirke	4 min
Clarion Collection Hotel Atlantic	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

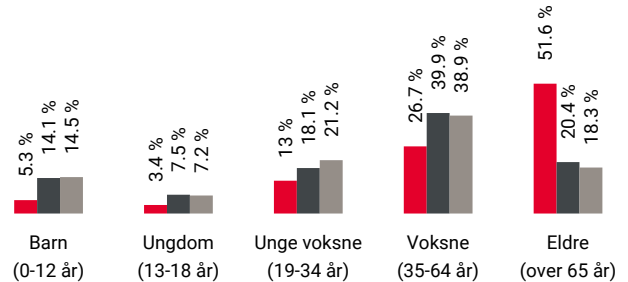
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myra/Aagaard	1 294	979
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kathrines Have (0-5 år) 43 barn	6 min 0.5 km
Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.7 km
Barnas Have (0-5 år) 49 barn	13 min 1 km

Dagligvare


Joker Tomta	1 min
Spar Hvaltorvet	6 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 80/100

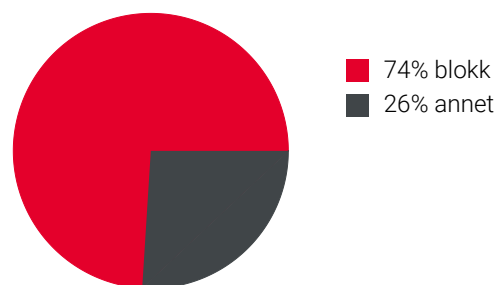
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

Sport

-  Byskolen ballbane 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Badeparken kunstgressløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Pro Gym Sandefjord 8 min 
-  EVO Sandefjord Vest 8 min 

Boligmasse







«I sentrum men likevel ikke et område med mye støy.»

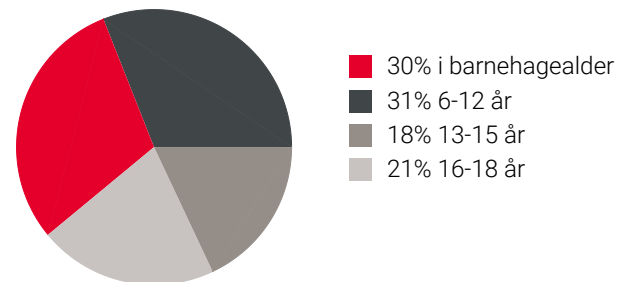
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Hvaltorvet Kjøpesenter 6 min 
-  Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

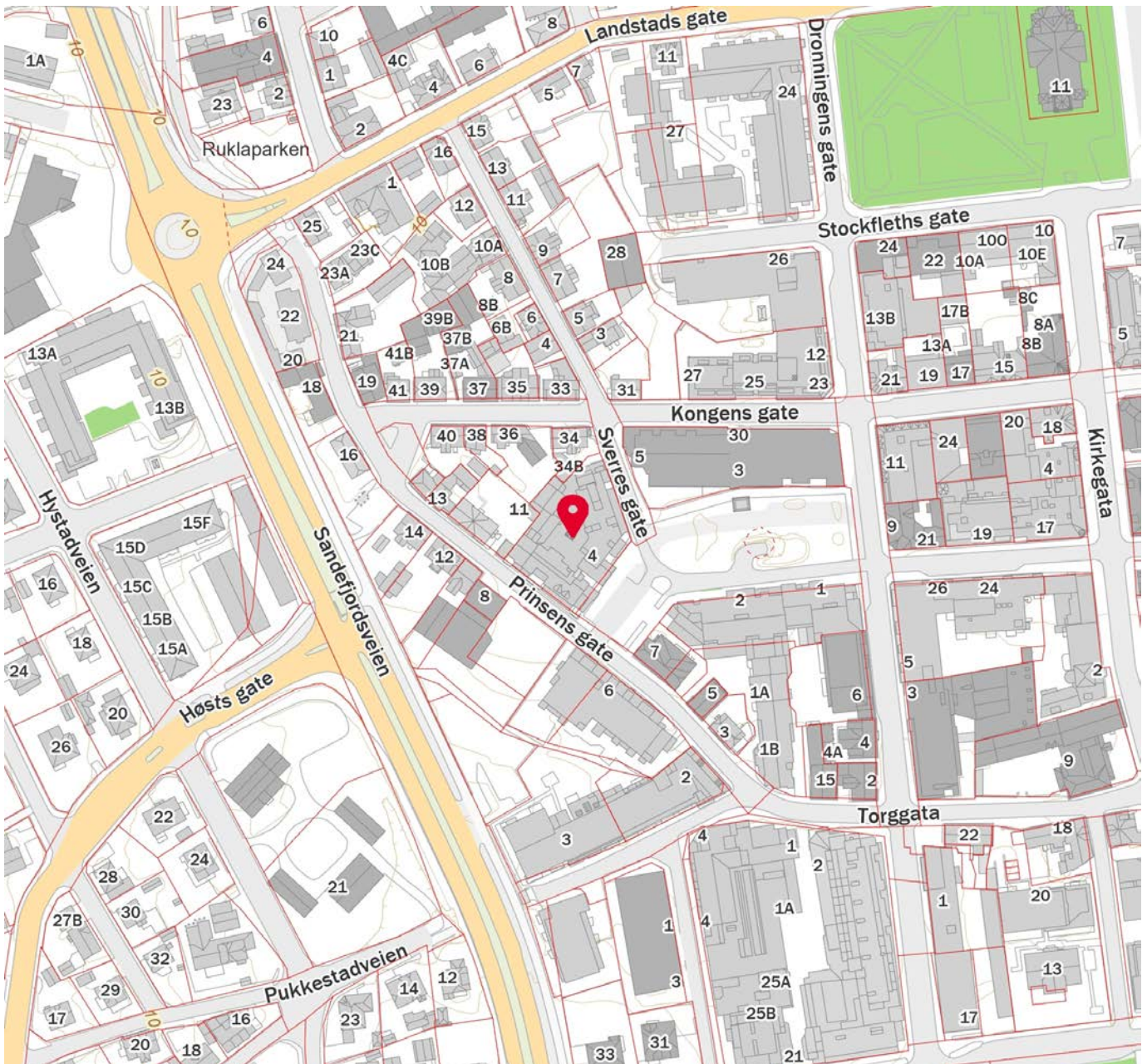
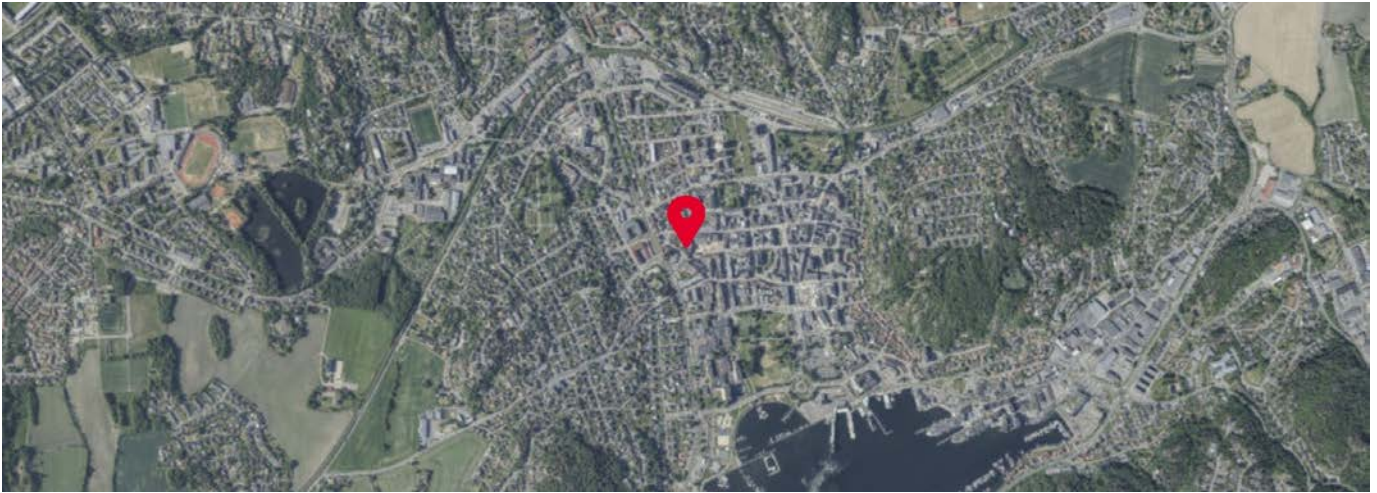


0% 69%

- Myra/Aagaard
- Sandefjord
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	31%	54%
Separert	22%	9%
Enke/Enkemann	17%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Aagaards plass 4
3211 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Oppdragsnummer:

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre