

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lågerødåsen 14 A
3160 STOKKE
Gnr./Bnr.: 418/26
Seksjonsnr. : 2
Sandefjord kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 53 m² (BRA-i: 53 m²)
Bod
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 58 m²

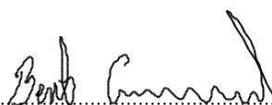
Befaring

Befaringsdato: 23.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Bent Gunnerud

Mobil: 92824940

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.12.2025
Referansenummer	15078023
Meglerforetakets oppdragsnummer	88-25-1081
Hjemmelshaver/selger	Knudsen Kristine Sparre
Bygningssakkyndig inspektør	Bent Gunnerud
Tilstede på befaringen	Kristine Sparre Knudsen (tilstede ved oppstart)
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	23.12.2025

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lågerødåsen 14 A
Postnummer/sted	3160 STOKKE
Kommune	3907 - Sandefjord
Gnr./Bnr.:	418/26
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 3760 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2015		
Bod	2015		

Byggemåte

Leilighet tilhørende et sameie beliggende på Lågerødåsen i Stokke i Sandefjord kommune. Tilnærmet flate tomtearealer opparbeidet med blant annet asfalterte biloppstillingsplasser, plenarealer og diverse beplantning.

Bygningen er oppført med grunnmur av mur-/betongkonstruksjon og støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjon utvendig forblendet med liggende trekledning. Yttertak med saltaksform av trekonstruksjon tekket med takstein (taket er besigtiget). Ytterdør med slette flater. Vinduer og terrasse/balkongdør med karm/rammer av tre med to- og tre-lags glass. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Leilighet beliggende i 1.etasje inneholder følgende:
Entre, soverom, bod, bad, kjøkken og stue. Utgang fra stue til vestvendt platting på ca. 13 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Vannrør	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetsens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetsens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	53			53	13
	Entre, soverom, bod, bad, kjøkken og stue.				Platting.
SUM	53			53	13
Total bruksareal: 53 m²					

Bruksareal (BRA)					
Bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bod		5		5	
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til areal

Utvendige elementer og fellesarealer ligger under sameiets ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.

Leiligheten inneholder 49 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

Årstall i rapporten er basert på opplysninger fra selger, kommune, eiendomsverdi, norges eiendommer og produkter i boligen.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører. To-greps dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Mekanisk avtrekksventil plassert i tak. Vannrør av armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG i	Overflater vegger	Avskalling på nederste flis i dusjsonen.
	TG i	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i dusjsonen. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	TG i	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen vurderes som tilstrekkelig. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk bør være minimum 25 mm. Det er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) samt våtrommets utforming og dusjsonens plassering er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blande-batteri. Kitchenboard på vegg mellom benkeplate og overskap ved vask og bak nedfelt platetopp. Nisje til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Ventilator under overskap. Vannrør av rør-i-rør og armerte flexirør og avløpsrør av plast fra byggeår. Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt er etablert. Gulvflater belagt med parkett. Vegger og himling med malte flater.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning	
	TG i	Innredning	Begynnende svelling i benkeplateskjøt. Kant/skjøt bør fuges med elastisk fugemasse for å forhindre videre svelling.
	TG 2	Vannrør	Det anbefales at vannrørene plugges mot varerør. Ved manglende tetting kan ventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Øvrige rom

Gulvflater med parkett. Gulvfliser ved ytterdør. Vegger og himlinger med malte flater. Stedvise downlights. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1.etasje

Støpt gulv mot grunn. Det er gjort kryssmålinger i stue og kjøkken.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skjevhetmåling



TG i

Skjevhetmåling

Det er ikke registrert unormale skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og lavest punkt i rommene som ble målt ligger på mellom ca. 0 mm og 5 mm. Målingene er foretatt på tilfeldig valgte steder.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.

Varmtvannsbereider av type Høiax RSBX Express 120 fra 2015 og hovedstoppekran er plassert i kjøkkeninnredning.

Ventilasjonsanlegg er plassert i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 TGIU	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Fordelerskap er låst på befaringstidspunktet og undersøkelser er ikke mulig. Undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

 TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Boligen er bygget etter krav om radonsperre ble innført, men radonforholdet er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske radonforholdene, må det gjennomføres målinger. Radonmåling anbefales utført med sporfilmer i en periode på tre måneder i løpet av vinterhalvåret.
---	-------	---

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Ikke relevant. Har fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. 32Amp/400V.

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det gjøres oppmerksom på at undersøkelsen på befaringstidspunktet er utført av ufaglært. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av leiligheten i løpet av de siste fem år, bør dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Ytterdør med slette flater. Vinduer og terrasse/balkongdør med karmen/rammer av tre med to- og tre-lags glass fra byggeår.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til vestvendt platting med betongheller på ca. 13 m2.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Platting på terreng

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Utgått på dato. Selger anskaffer.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt følgende takhøyder:
2,49 meter i stue og 2,29 meter på bad.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger og ferdigattest foreligger ikke på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år. Kun normalt vedlikehold.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert:
04.05.2018 gjelder AMS-måler.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 17.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innelima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap og kursoversikt plassert i bod]



Innvendig - [Ventilasjonsanlegg plassert i bod]

Egenerklæring

Lågerødåsen 14 A, 3160 STOKKE

17 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lågerødåsen 14 A

Postadresse

Lågerødåsen 14 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd fra 2018 til juni 2024. Leid ut frem til desember 2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Sparre Knudsen, Kristine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Rør



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Skjevheter og sprekker

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

Sopp og skadedyr

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 95721320

Egenerklæringsskjema

Name

Sparre Knudsen, Kristine

Date

2025-12-17

Identification

 **bankID** Sparre Knudsen, Kristine



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

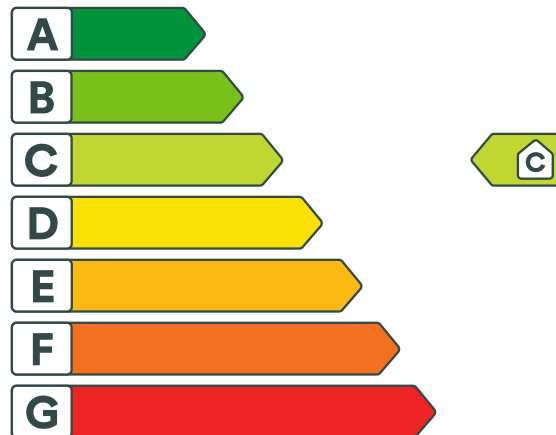
Sparre Knudsen, Kristine

17/12-2025
21:21:35

BANKID



Adresse Lågerødåsen 14A, 3160 STOKKE	
Dato for energimerking 08.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-244242
Byggeår 2015	Bygningsnummer 300407952
Gårdsnummer 418	Bruksnummer 26
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Annet småhus
Bruksareal 53 m²	Oppvarmet bruksareal 53 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

161 kWh/m² per år

Energikarakter

C

Beregnet levert energi i lokalt klima

162 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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.



Lågerødåsen 14A, 3160 STOKKE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 tilsvarer 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.



Sandefjord kommune

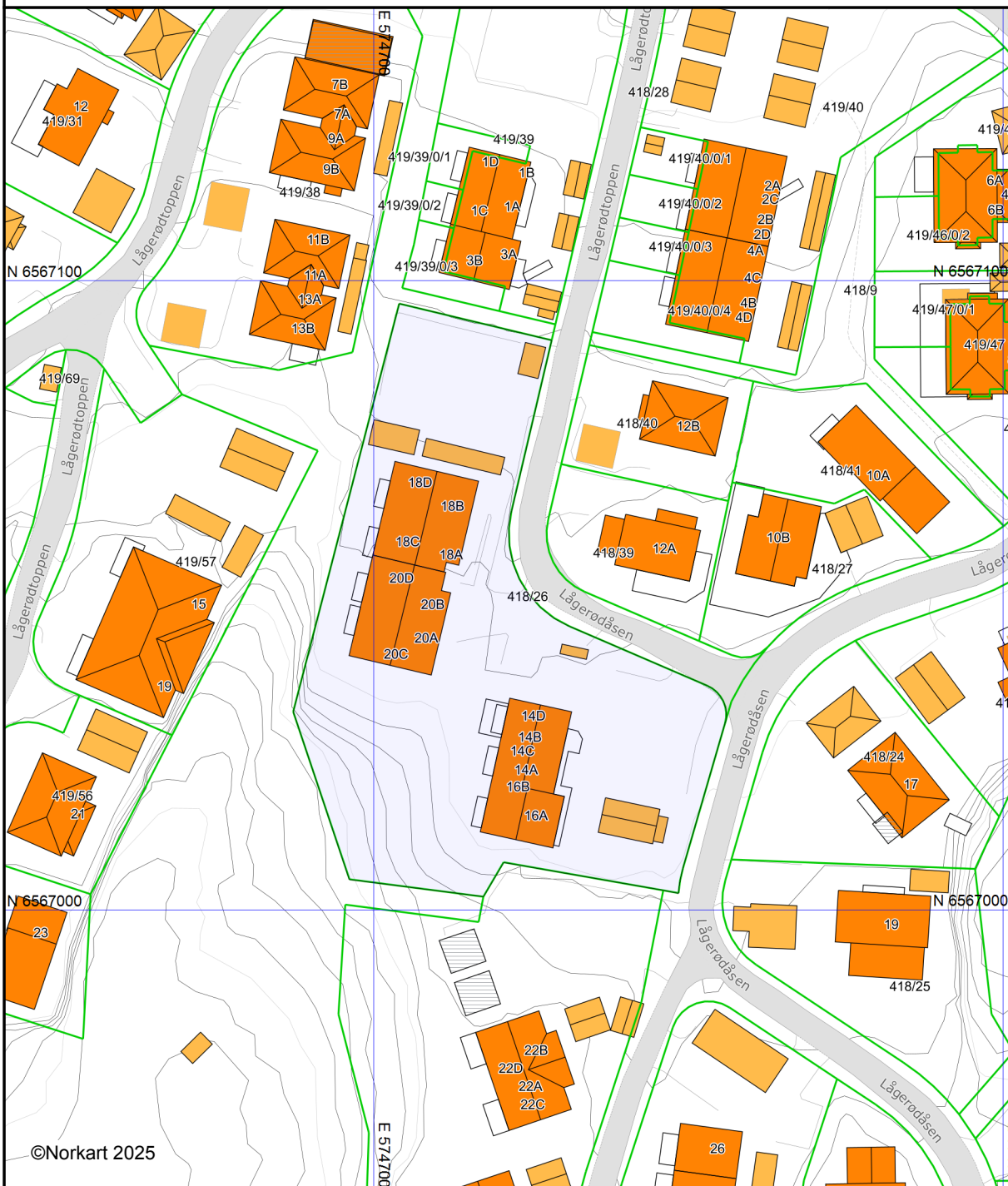
Grunnkart

Eiendom: 418/26/0/2
Adresse: Lågerødåsen 14A
Utskriftsdato: 17.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2247

SAMEIET LÅGERØDÅSEN B2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LÅGERØDÅSEN B2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 4. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2247>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av styre
7. Oppføring av gjerde ved byggetrinn 1 og byggetrinn 2

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LÅGERØDÅSEN B2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tjark Busch er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Therese Hansen og Erlend Høyen velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2247 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 17 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 17 000.

Sak 6

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Chris Andre Gaulin Solberg
- Heidi Vermelid Andersen

Sak 7

Oppføring av gjerde ved byggetrinn 1 og byggetrinn 2

Forslag fremmet av:

Chris Gaulin

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å oppføre gjerde rundt hagen ved byggetrinn 1 samt rundt parkeringsplassen ved byggetrinn 2.

- Parkeringsplassen blir ofte brukt som snarvei av fotgjengere, noe som skaper unødvendig trafikk og potensielle farer.
- Hagen ved byggetrinn 1 blir jevnlig brukt som avføringssted for forbipasserende hunder, noe som er uheldig for beboerne.

Avstemning:

Det stemmes over om sameiet ønsker gjerde rundt parkeringsplasser og hage.

Alternativer: For eller Imot

Dersom det vedtas å oppføre gjerde, må vi velge hvilken type gjerde som skal benyttes:

Alternativ 1:

- Liggende treverk, malt hvitt for å matche eksisterende gjerder i sameiet.
- Gir et enhetlig og estetisk uttrykk i tråd med dagens løsning.
- Pris: 108.000 kr inkl. mva (inkludert maling).

Alternativ 2:

- Sort flettverksgjerde med overligger fra Garda Sikring.
- Mer åpent uttrykk, lite vedlikehold.
- Pris: 72.012 kr inkl. mva (*forbehold om at alt er klart og ingen uforutsette utfordringer oppstår – eventuelle tillegg kan forekomme*).

Avstemning:

Sameiet stemmer over hvilket alternativ som skal velges.

Se vedlagte bilder av alternativene.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til dette forslaget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppføring av gjerde ved byggetrinn 1 og byggetrinn 2
- Mot Oppføring av gjerde ved byggetrinn 1 og byggetrinn 2

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Liggende treverk, malt hvitt (som dagens)
2. Garda Flettverksgjerde S2 (Sort)

Vedlegg

2. IMG_4223 (2).jpeg

3. IMG_3492 (2).jpeg

4. IMG_4222 (1).jpeg

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styre Sameiet Lågerødåsen B2

Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Leder Tjark Busch, Lågerødåsen 18 A

Styremedlem Chris Andre Solberg Gaulin, Lågerødåsen 16 B

Styremedlem Heidi Vermelid Andersen, Lågerødåsen 18 D

Generelle opplysninger om Sameiet Lågerødåsen B2

Sameiet består av 14 seksjoner.

Sameiet Lågerødåsen B2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916162731, og ligger i SANDEFJORD kommune med gårds- og bruksnummer: 418/26.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Lågerødåsen B2 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid

I mai 2024 ble det avholdt et ordinært årsmøte. På årsmøte ble Tjark Busch valgt som styreleder for en toårs periode.

Styret hadde i gjennomsnittet minst et styremøte i måneden. I noen faser var det litt mer intensivt for drive frem prosjektene våre.

Styret synes kommunikasjon mellom styret og beboerne via VIBBO fungerer velde godt. Det er et bra verktøy for intern kommunikasjon i sameiet, enten for å sende og besvare forespørsel og spørsmål eller for å dele informasjon.

I 2024 fikk styret en søknad om etablering av elbil-lader. Elbil-lader hadde vart flere ganger på agenda gjennom årene, men denne gangen var dette konkret. Etter en god del forarbeid for å skaffe informasjon, tilbud o.l. hadde sameiet et ekstraordinært årsmøte for å dele alle informasjonen. I oktober begynte PEC Tønsberg med å etablere infrastruktur med å legge kabler og sette opp stolper for elbil-lader. Fremdriften fikk en litt uventet kjepp i hjulet fordi signalstyrken til 4G og 4G+ i boligfeltet er ikke tilstrekkelig. Dette ble løst med to ruter til mobilt bredbånd. Siden mars er elbil-laderne i drift.

I løpet av fjoråret ble veien langs sameiet overtatt av et veilag. Sameiet som organisasjon var kun i mindre grad involvert i dette fordi vi har et vedtak fra et tidligere årsmøte at sameiet som organisasjon skal ikke ha eierskap i veien. Men sameiet har en fellesavtale sammen med veilaget om brøyting som gir oss bedre kondisjoner enn hvis hver hadde vart for seg selv.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025.

Beboeraktiviteter

I mai hadde vi vår årlig dugnad for å rydde fellesarealene til sameiet. Det er også planlagt en dugnad for i år.

Fremdriftsplaner

Flere seksjonseiere ønsker bygging av garasjer. Styret jobber med utredning av et garasjeprojekt for hele sameiet. Når de viktigste opplysninger er på plass skal dette tas opp i et ordinært eller ekstraordinært årsmøte med alle seksjonseierne.

Etter oppussing av byggetrinn 1 har styret også et øye med utvikling på nødvendig vedlikehold av byggetrinn 2.

SAMEIET LÅGERØDÅSEN B2
ORG.NR. 916 162 731, KUNDENR. 2247

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	289 248	289 248	290 000	290 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		289 248	289 248	290 000	290 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 397	-2 397	-2 400	-2 500
Styrehonorar	4	-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-41 065	-39 000	-41 340	-45 000
Konsulenthonorar	5	-9 600	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	-116 225	-747 156	-30 000	-40 000
Forsikringer		-66 998	-61 455	-66 998	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	0	-2 500
Energi/fyring		-437	0	0	0
Andre driftskostnader	7	-3 289	-3 369	-25 000	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-257 010	-870 377	182 738	202 000
DRIFTSRESULTAT		32 238	-581 129	110 262	88 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	7 483	14 166	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 483	14 166	0	0
ÅRSRESULTAT		39 721	-566 963	110 262	88 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		39 721	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-566 963		

SAMEIET LÅGERØDÅSEN B2
ORG.NR. 916 162 731, KUNDENR. 2247

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		139 490	94 855
Sparekonto OBOS-banken		6 252	55 958
SUM OMLØPSMIDLER		145 742	150 813
SUM EIENDELER		145 742	150 813
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		92 923	53 202
SUM EGENKAPITAL		92 923	53 202
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		319	97 611
Annen kortsiktig gjeld	9	52 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 819	97 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		145 742	150 813
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Sandefjord, __.__.2025			
Styret i Sameiet Lågerødåsen B2			
Tjark Busch	Heidi Andersen	Chris Andre Solberg Gaulin	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	289 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	289 248

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 397
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 397

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 17 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 975
SUM KONSULENTHONORAR	-9 600

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-64 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 411
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 800

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-116 225
---------------------------------	-----------------

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-301
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-600
Andre kontorkostnader	-222
Bank- og kortgebyr	-2 166
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 289

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	544
Renter av sparekonto i OBOS-banken	294
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 645
SUM FINANSINNTEKTER	7 483

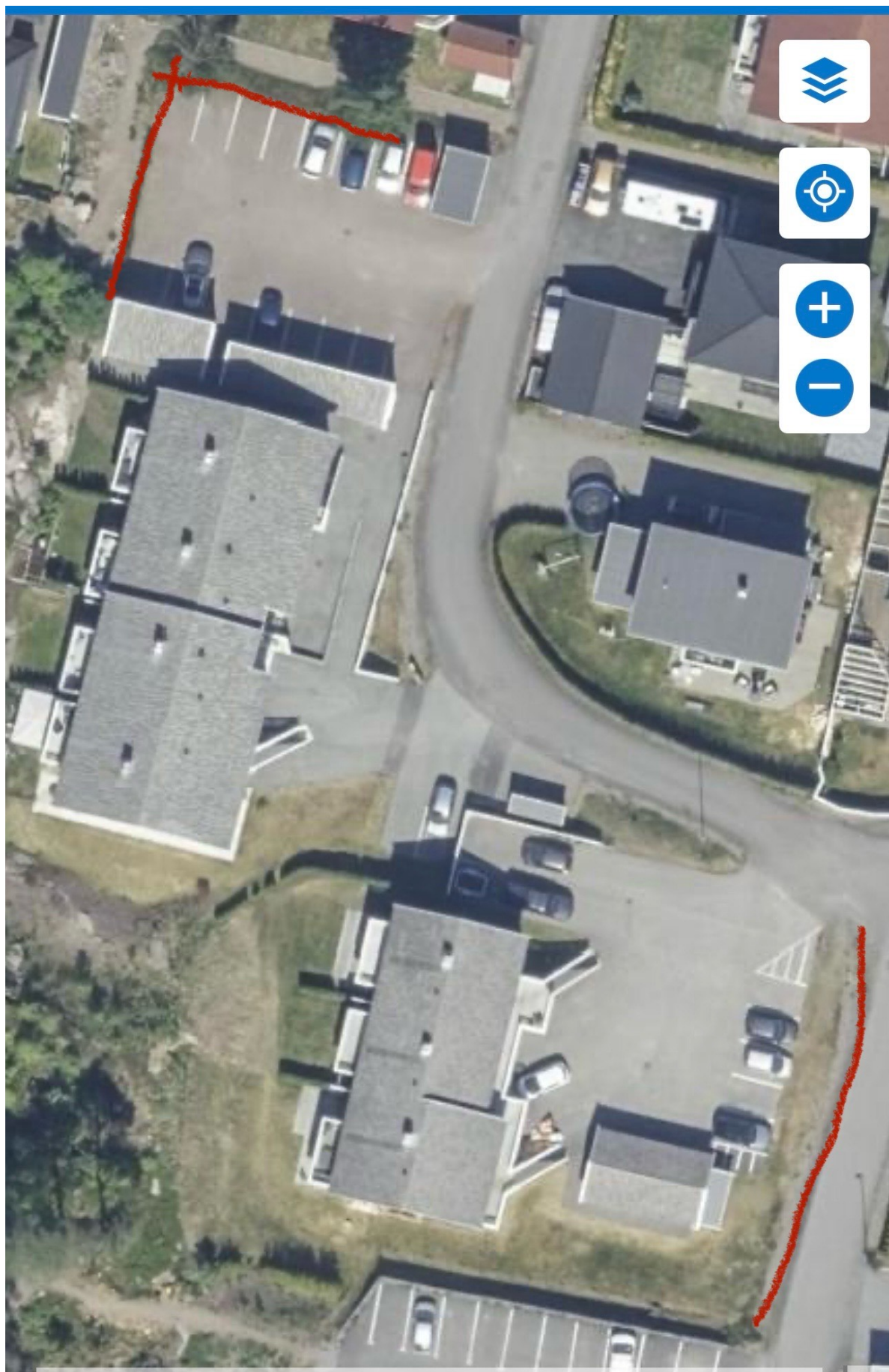
NOTE: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Viderefakturert for el-bil ladere	-52 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-52 500

Vedlegg 2 til sak 7. Oppføring av gjerde ved byggetrinn 1 og byggetrinn 2



Vedlegg 3 til sak 7. Oppføring av gjerde ved byggetrinn 1 og byggetrinn 2



Vedlegg 4 til sak 7. Oppføring av gjerde ved byggetrinn 1 og byggetrinn 2



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 4.05.25

Selskapsnummer: 2247 Selskapsnavn: SAMEIET LÅGERØDÅSEN B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Tjark Busch er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Therese Hansen og Erlend Høyen velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 17 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av styre

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Chris Andre Gaulin Solberg

☐ Heidi Vermelid Andersen

Sak 7 Oppføring av gjerde ved byggetrinn 1 og byggetrinn 2

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For oppføring av gjerde ved byggetrinn 1 og byggetrinn 2

☐ Mot oppføring av gjerde ved byggetrinn 1 og byggetrinn 2

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Liggende treverk, malt hvitt (som dagens)

☐ Garda Flettverksgjerde S2 (Sort)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LÅGERØDÅSEN B2

Organisasjonsnummer: 916162731

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 09:00 til 4. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Tjark Busch er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Therese Hansen og Erlend Høyen velges som protokollvitner.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 17 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 17 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av styre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Heidi Vermelid Andersen (11 stemmer)

Chris Andre Gaulin Solberg (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Heidi Vermelid Andersen

Chris Andre Gaulin Solberg

7. Oppføring av gjerde ved byggetrinn 1 og byggetrinn 2

Fremmet av: Chris Gaulin

Det foreslås å oppføre gjerde rundt hagen ved byggetrinn 1 samt rundt parkeringsplassen ved byggetrinn 2.

- Parkeringsplassen blir ofte brukt som snarvei av fotgjengere, noe som skaper unødvendig trafikk og potensielle farer.
- Hagen ved byggetrinn 1 blir jevnlig brukt som avføringssted for forbipasserende hunder, noe som er uheldig for beboerne.

Avstemning:

Det stemmes over om sameiet ønsker gjerde rundt parkeringsplasser og hage.

Alternativer: For eller Imot

Dersom det vedtas å oppføre gjerde, må vi velge hvilken type gjerde som skal benyttes:

Alternativ 1:

- Liggende treverk, malt hvitt for å matche eksisterende gjerder i sameiet.
- Gir et enhetlig og estetisk uttrykk i tråd med dagens løsning.
- Pris: 108.000 kr inkl. mva (inkludert maling).

Alternativ 2:

- Sort flettverksgjerde med overligger fra Garda Sikring.
- Mer åpent uttrykk, lite vedlikehold.
- Pris: 72.012 kr inkl. mva (forbehold om at alt er klart og ingen uforutsette utfordringer oppstår – eventuelle tillegg kan forekomme).

Avstemning:

Sameiet stemmer over hvilket alternativ som skal velges.

Se vedlagte bilder av alternativene.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til dette forslaget.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 5

Antall stemmer mot saken: 8

Antall blanke stemmer: 0

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Liggende treverk, malt hvitt (som dagens)

Forslag til vedtak 2:

Garda Flettverksgjerde S2 (Sort)

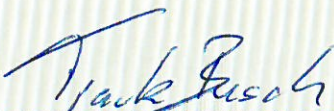
Antall stemmer for vedtak 1: 3

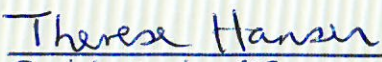
Antall stemmer for vedtak 2: 6

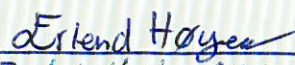
Antall blanke stemmer: 0

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.


Nøtteleder (Tjark Busch)


Protokollvitne (Therese Hansen)


Protokollvitne (Erlend Høyen)

VEDTEKTER FOR SAMEIET LÅGERØDÅSEN B2 OPPRINNELIG VEDTATT 16.09.2015

ENDRET 19.10.2015, 22.04.2016, 30.03.2017, 05.04.2018, 20.03.2019, 14.05.2020.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er **Sameiet Lågerødåsen B2**, beliggende på gnr. 418, bnr. 26 i Sandefjord kommune, Vestfold fylke. Org.nr. 916 162 731, stiftet 04.04.2014. Sameiet består av 14 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Nevner i sameiebrøken er 956. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen «Lågerødåsen B2» på gnr. 418, bnr. 26 i Sandefjord kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet har forretnings- og postadresse c/o sin forretningsfører.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjoner skal være medlemmer i sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Parkeringsplass og sportsbod er uløselig knyttet til eierseksjonen.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over sin seksjon.



Disponeringen av arealer på GNR 418, BNR 26 er en del av sameieavtalen og er ikke tinglyst.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Eksisterende seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 begrenser antall eierseksjoner som kan erverves av én sameier til to seksjoner. Sameiet tillater kun personlige eiere.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. evt. ordensregler. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes fra til styret.

Inngrep i bærende konstruksjoner er ikke tillatt. Evt. beplantning eller tiltak på bakkenivå må ikke komme i konflikt med vann-/avløpsledning, el-tilførsel/andre kabler, drenering eller andre av byggets installasjoner. Tiltakshaver har en særskilt aktsomhetsplikt for å undersøke at hensynet til de nevnte installasjoner ivaretas.

Tilleggsarealer (sportsboder) tilknyttet byggetrinn I er ikke oppført ihht. opprinnelig plan fra utbygger. Utbygger har dokumentert den faktiske leveransen, og sameierne er innenforstått med følgende disponering av sportsbodene:

NORDSIDE, fra vest: 3 – 2 – 1

SØRSIDE, fra vest: 6 – 5 – 4

Parkeringsplasser for seksjon 1, 2, 4 og 5 i byggetrinn I roteres 90 grader "mot klokka" i forhold til den her viste skissen. Gjesteparkering for én bil pr. seksjon foregår som tidligere bak seksjonens egen parkeringsplass. Ytterligere gjesteparkering henvises til felles parkeringsområde FP1 (jfr. reguleringsplan fra 1999), evt. parkering langs vei.

Seksjonseiere i seksjonene 1, 2, 4 og 5 er innbyrdes enige om rekkefølgen på parkeringsplassene og har dokumentert dette skriftlig.

§ 3. FELLESUTGIFTER OG SÆRUTGIFTER

Kostnader med eiendommen (fellesutgifter) som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal normalt fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. For betaling av fellesutgifter/særutgifter gjelder samme regler for misligholdelse som pkt. 15. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Felleskostnader fordeles ihht. sameiebrøk/basert på leilighetsstørrelse ihht. styrets inntektsbudsjett. I tillegg kommer evt. særutgifter som kollektiv tilknytning til bredbånd/TV-nettverk.

Tilslutning til/medlemskap i lokale interesseforeninger (velforening o.l.) er sameiet uvedkommende.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Tilsvarende for plen på bakkenivå, ref. kartskisse på side 1.

Overleveringspunkt for vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes dette fra og med boligseksjonens sikringsskap. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Pålegg som måtte bli gitt av offentlig myndighet, kan gjennomføres uten først å forelegge forholdet for sameiermøtet, selv om pålegget påfører sameiet utgifter av vesentlig betydning. Sameiets styre skal orienteres før pålegget blir utført.

Det kan ikke skiftes farge på utvendige bygningsdeler uten etter enighet mellom sameierne.

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar, såfremt ingen av sameierne har eksklusiv bruksrett til en eller flere av disse. For ytterligere detaljer vises til eierseksjonslovens §§ 32, 33, 34 og 35.

Det nevnes særskilt at VV-bereder, ventilasjonsanlegg og seksjonens el-anlegg er sameierens ansvar.

Seksjonseier forblir ansvarlig for vedlikeholds- og utskiftingsoppgaver som åpenbart skyldes feil eller uaktsom bruk.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Ved vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger, kan det samtidig gjøres vedtak om opprettelse og oppbygging av et påkostningsfond. Oppbygging skal skje ved slike terminvise innbetalinger fra sameierne som fastsettes av sameierne.

Vedtakene og arbeidene kan først gjennomføres når påkostningsfondet inneholder nødvendige midler til dekning av de totale kostnader.

Ved nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som klart kun kommer én sameier til gode skal vedkommende alene dekke samtlige anskaffelseskostnader.

Disponering av påkostningsfond krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av tre representanter for sameierne. Det kan i tillegg velges varamedlemmer. Varamedlem har møte- og uttalelsesrett på styremøter, men ikke stemmerett så lenge styret møter fulltallig.

§ 7. STYRETS VEDTAK

Styret er berettiget og forpliktet til å fatte vedtak om tiltak av enhver art som er knyttet til den ordinære drift og vedlikehold av eiendommen, samt handle innenfor rammen av gjeldende vedtekter og lovgivning, samt de retningslinjer som trekkes opp av sameiermøtet.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

Hvis styret ikke er vedtatt valgt, tilligger styrets oppgaver, rettigheter og forpliktelser sameiermøtet. Sameiermøtet kan overlate særskilt angitt funksjon og/eller beslutningsmyndighet til en av sameierne eller til evt. forretningsfører.

§ 8. FIRMATEGNING

To personer fra styret. Styret kan på relevante områder skriftlig tildele prokura til forretningsfører.

§ 9. HMS/INTERNKONTROLL

Sameiet skal etablere og vedlikeholde pålagt HMS/IK-dokumentasjon ihht. forskrift om internkontroll. HMS-rapport skal fremlegges på ordinært sameiermøte.

§ 10. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Behandle årsrapport fra styret, inkludert HMS-rapport.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle forslag til budsjett.
4. Valg av styrets medlemmer (leder, styremedlemmer, evt. varamedlemmer).
5. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.

Det føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og én sameier.

§ 12. ÅRSMØTET – MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Årsmøtet ledes av styrets leder.

Alle sameierne har lik stemmerett. Med de unntak som følger av loven om eierseksjoner fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det vises til eierseksjonslovens §§ 49, 50 og 51 for saker med særskilt flertallskrav.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel over tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk interesse i saken.

På årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 13. FORSIKRING

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Det skal holdes forsikring for eiendommen, samt styreansvarsforsikring, rettshjelpsforsikring og kriminalitetsforsikring.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å tegne forsikring for sitt innbo og løsøre, samt for glassruter og eventuelle ekstraordinære innredningsarbeider/påkostninger ut over det som er standard.

§ 14. SIKKERHET

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i samsvar med sin sameiebrøk. Sameierne innbetaler, hvis dette på forhånd er vedtatt av sameiermøtet, et akonto-beløp til dekning av hele eller deler av årlig budsjetterte fellesomkostninger. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter regnes som vesentlig mislighold fra vedkommende sameiers side, og kan føre til tvangssalg av seksjonen i henhold til eierseksjonslovens § 38.

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet etter nærværende vedtekter, gjeldende lovgivning eller retningslinjer som er trukket opp av årsmøtet, kan årsmøtet vedta tvangssalg eller tvangsfravikelse i samsvar med eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 16. NYANSKAFFELSER OG FORBEDRINGER

Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre årsmøtet enstemmig har samtykket og det foreligger godkjenning fra bygningsmyndighetene. Kostnader ved arbeider av omtalt art dekkes alene av den/de sameier(e) som har søkt om tillatelse.

Seksjonseier(e) med behov for å etablere ladepunkt for elektrisk drevet kjøretøy eller motorvarmer, må selv svare for alle utgifter ifbm. etablering og vedlikehold av dette, samt for strømforbruk. Autorisert el-installatør må stå for installasjonsarbeidet. Dersom det er inngått avtale med leverandør av infrastruktur for elbil-lading, skal vilkårene i denne overholdes.

Evt. utvendige markiser skal ha duk i farge S7020-R80B (blå). Øvrig utforming velges fritt av den enkelte seksjonseier.

§ 17. SKADE

Dersom bolighuset blir totalskadet av brann eller på annen måte, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk. Ved partiell skade av fellesareal m.v. avgjør årsmøtet 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 fellesutgift. Utbetalt erstatningssum skal anvendes til gjenoppretting av skaden, med mindre sameiermøtet enstemmig godkjenner noe annet.

§ 18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER/LOV OM SAMEIE

Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om Sameie og Lov av 16. juni 2017 om Eierseksjoner med eventuelle senere vedtatte endringer kommer til anvendelse i den utstrekning nærværende vedtekter ikke selv bestemmer annet eller gir nødvendig veiledning.

§ 19. FREMLEIE

All fremleie skal meldes til styret og til evt. forretningsfører. Meldingen skal inneholde fullt navn og fødselsnummer for leietaker, dennes kontaktinformasjon samt dato for leieforholdets start. Tilsvarende orientering skal finne sted når leieforholdet bringes til opphør.

Seksjonseier plikter å orientere leietaker om sameiets vedtekter og ordensregler samt følge opp evt. brudd på disse. Seksjonseier forblir ansvarlig overfor sameiet når det gjelder felleskostnader, særutgifter, m.m. tilknyttet sin eierseksjon.

Seksjonseier står ansvarlig for evt. skader som leietaker påfører sameiets bygg/anlegg.

Korttidsutleie er begrenset til maksimalt 60 døgn pr. år.

§ 20. OPPSTARTSTILSKUDD

Ved første gangs innflytting i ny eierseksjon, skal betales oppstartstilskudd til sameiet. Oppstartstilskuddet settes til to ganger størrelsen av månedlig felleskostnad og særutgift for den enkelte seksjon. Forfall er samtidig med første innbetaling av felles-kostnader/særutgifter. Oppstartstilskuddet skal bidra til sunn likviditet i sameiet. Tilskuddet refunderes ikke.

§ 21. KOMMUNALE AVGIFTER

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for betaling av kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon, feiing). Styret, evt. forretningsfører, kan bistå med registrering av betalingsforpliktelse hos kommunen. Forretningsfører orienterer kommunen ved evt. eierskifter.

§ 22. REGISTRERING OG DATAUTVEKSLING

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret og Enhetsregisteret.

Styret, ved forretningsfører, skal holde oversikt over sameiere og leietakere. Som minimum skal registreres seksjonsnummer, BRA, sameiebrøk, fullt navn på eier, personnummer, fakturaadresse og telefonnr. For leietakere registreres minimum seksjonsnummer, fullt navn, personnummer og telefonnummer. Forretningsfører kan belaste seksjonseier for de kostnader som registrering av leietagere medfører.

Sameiet/forretningsfører utleverer oppgavepliktige data til offentlige myndigheter inkl. Skattedirektoratet og Enhetsregisteret/Foretaksregisteret, samt til kommunen og VESAR AS. Ved evt. kollektiv tilknytning til bredbånd/TV-avtale kan seksjonseieres navn/adresse utleveres til kontraktsmotpart. Ut over dette utveksles ikke data med andre aktører.

§ 23. FORRETNINGSFØRER

Sameiet engasjerer forretningsfører for å ivareta drift, regnskap, økonomisk oppfølging, postmottak, m.m. Forretningsfører skal være autorisert regnskapsfører.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET LÅGERØDÅSEN B2

Organisasjonsnummer: 916162731

Møtet ble avholdt 5. september kl. 19:00, Skjeestua, Stokkeveien 152, 3160 Stokke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Tjark Busch

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtatt. To fullmakter fra Kristine Knudsen til Erlend Høyen og fra Line Katrine Gran til Brede Abrahamsen.

✓ 8 seksjonseier til stedet

Totalt 10 stemmer

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Tjark Busch foreslått. Som protokollvitner ble Heidi Vermelid Hansen og en seksjonseier foreslått.

✓ Vedtatt. Tjark Busch Protokolfører

Heide og Therese Protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. Møteinnkalling enstemmig godkjent.

5. Elbil lader

Styret har tatt imot en søknad om etablering av elbil lader i sameiet. For å unngå fremtidige ulemper for enkle seksjonseier har styret hentet inn tilbud fra forskjellige leverandører for elbil lader. Målet er å opprette en felles infrastruktur slik at alle seksjoner har tilgang til en egen elbil lader når seksjonseier har behov. En felles anlegg minimere kostnader iht. etablering, dvs. utredning, graving og installasjon.

Lovverket er også ganske tydelig at det må foreligge gode saklige grunner for å nekte etablering av lader for elbil.

I vedlegg finner dere en oversikt med viktige informasjonen rundt saken. Vennligst gå gjennom vedlegg.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag om en felles infrastruktur for elbil lader. Med dette tiltak vil sameiet dekke et nåværende og fremtidig behov.

Forslag til vedtak:

Sameiet LB2 etablerer infrastruktur til lader for elbiler, som er beskrevet i vedlegg.

✓ Vedtatt. Styret har informert seksjonseierne om elbil lader og muligheter. Konklusjon er å gå for tilbudet fra PEC Tønsberg. Styret henter inn aktuelt tilbud og går inn kontrakt med PEC Tønsberg.

Therese Hansen
Therese Hansen, protokollfører

Tjark Busch
Tjark Busch, protokollfører

Heidi V. Andersen
Heidi Vermeliid Andersen, protokollfører

Sandefjord & Stokke Eiendomsmegling AS
EIE Sandefjord v/Jan Berg
Thor Dahls gate 1, 3210 SANDEFJORD
E-post: jab@eie.no

Deres ref.: 88251081 .

Vår ref.: 2247-1-02

Dato: 17.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Lågerødåsen B2
Organisasjonsnr: 916162731
Seksjonseier: Sparre Knudsen, Kristine
Medeier:
Leilighetsnummer: 02
Adresse: Lågerødåsen 14a, 3160 STOKKE
Seksjonsnummer: 2
Gnr. 418
Bnr. 26

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 91213738.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

-Styregodkjenning: Nei, men iht. vedtektene tillates kun personlige eiere. -Tilleggsarealer: Utvendige sportsboder samt n anvist P-plass pr. seksjon. - Seksjonene 1, 2, 3, 7, 8, 9 og 10 disponerer også mindre arealer på bakkeplan ("hageflekk"). Se skisse i sameiets vedtekter for plassering av P-plass, bod og "hageflekk". -Lademulighet elektrisk kjøretøy: Nei, må evt. anskaffes/bekostes og driftes av seksjonseier. -Strøm: Separat abonnement/måler for hver leilighet. TN-nett. -Oppvarming Elektrisk samt vedovn. Balansert ventilasjon i hver seksjon. -Kommunale avgifter: Felleskostnadene inkluderer ikke kommunale avgifter. -Forsikringsselskap/avtalenr.: Gjensidige forsikring, avtalenr. 91213738. -Brukstillatelse: Det foreligger ferdigattest for samtlige seksjoner. -Nettsted: <https://vibbo.no/lagerodasen-b2>

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 334,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
1 334,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 407,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 5 054,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tjark Busch, e-post: lb2@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601581232
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 964952167

Navn
 STOKKE KOMMUNE

Adresse
 Postboks 124, 3161 STOKKE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 985345171

Navn
 LÅGERØDÅSEN AS

Bruksenhet
 Adresse
 Kilengaten 31, 3117 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
 0720

Gnr
 18

Bnr
 26

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0720	18	26	0	1	70 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	2	52 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	3	52 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	4	70 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	5	52 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	6	52 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	7	82 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	8	70 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	9	70 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	10	82 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	11	82 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	12	70 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	13	70 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei
0720	18	26	0	14	82 / 956	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 277878 Tinglyst: 04.04.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn Stokke kommune	
Adresse Postboks 124	
Postnr. 3161	Poststed Stokke
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.

Plass for tinglyingsstempel



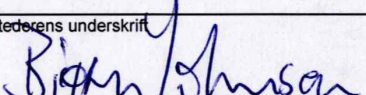
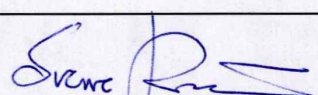
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr. 020	Kommunens navn Stokke	Gnr. 18	Bnr. 26	Festenr.	Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 985345171	Navn Lågerødåsen as	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	70	B	13	B	70	B	25				37				49			
2	B	52	B	14	B	82	B	26				38				50			
3	B	52	B	15				27				39				51			
4	B	70	B	16				28				40				52			
5	B	52	B	17				29				41				53			
6	B	52	B	18				30				42				54			
7	B	82	B	19				31				43				55			
8	B	70	B	20				32				44				56			
9	B	70	B	21				33				45				57			
10	B	82	B	22				34				46				58			
11	B	82	B	23				35				47				59			
12	B	70	B	24				36				48				60			
Sum tellere:				956				= nevner:				956							

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 26/3-14	Utsteders underskrift 	
-----------------	--	--

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Tønsberg 26/3-14

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

[Signatures]

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato <u>1</u>	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr. <u>18</u>	Bnr. <u>26</u>	Festenr.	Snr.	Kommune <u>Stokke kommune</u>
Dato <u>1.4.2014</u>		Stempel og underskrift <u>Fatius Seugje</u> STOKKE KOMMUNE TEKNISK ETAT GEODATASEKSJON		

Noter:

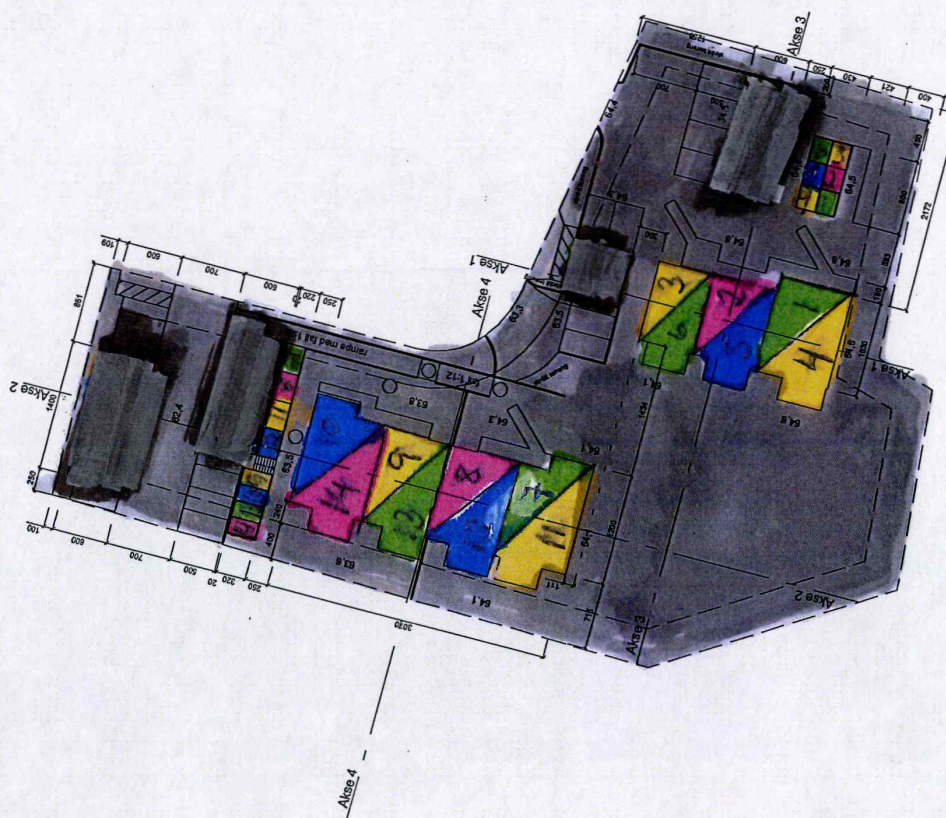
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglygingsattest, påtegninger mv.

Dato <u>26/3-14</u>	Utstederens underskrift <u>Bjørn Johnson</u>
------------------------	---

Storke kommune
Gbnr. 18/26
Seksjon 1-14

seksjon 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 Fellesareal



REV.	DATO	KORR.
F	11.02.2014	Nytt snitt WH
E	27.01.2014	Satt inn mål WH
D	02.10.2013	Korr 6-mannsbolig WH
C	11.10.2012	Korr trapp WH
B	26.09.2012	Korr. trapp WH
A	18.04.2012	Korr. iht. avtale med Geir TT

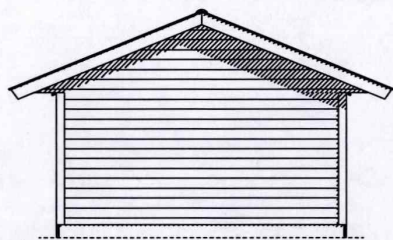
NE: Kartet avviker noe fra målbrev

Tilnøksh.: Mesterhus Eiendom Tbg.	
Adresse: Lågerød B2	
Kommune: Stokke	Tegn.: Kart
Cur: Bnr:	Mål: 1:500
Dato: 26.03.2012	Sign.: TT
	Kontroll: 2127
	Sign.:

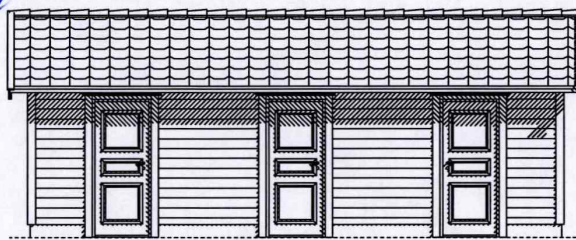
MESTERHUS

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett

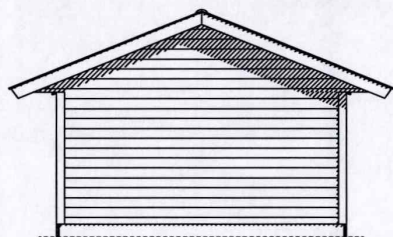
Stokke kommune
Gbnr. 18/26 - Boder til salgsnr 1-6
Tilleggsareal



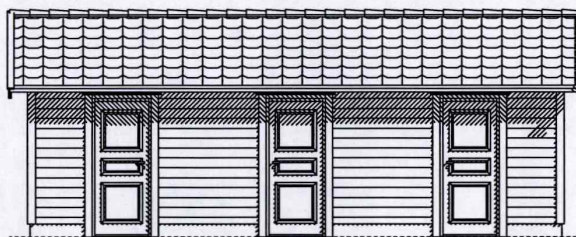
Fasade 1



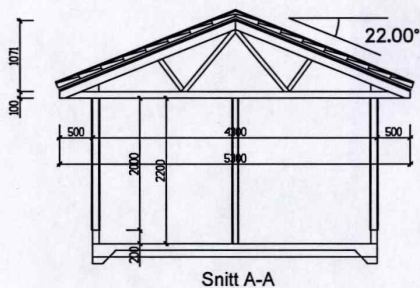
Fasade 2



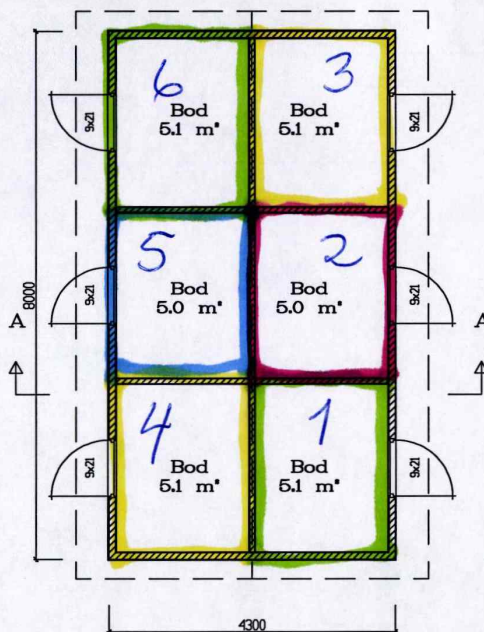
Fasade 3



Fasade 4



Snitt A-A



Boder, type1

REV. DATO

KORR.

MESTERHUS

Tiltaksh.: Mesterhus Eiendom Tbg.

Adresse: Lagerød B2

Kommune: Stokke

Tegn.: Boder 6mannsbolig

Gnr: Bnr:

Mål: 1:100

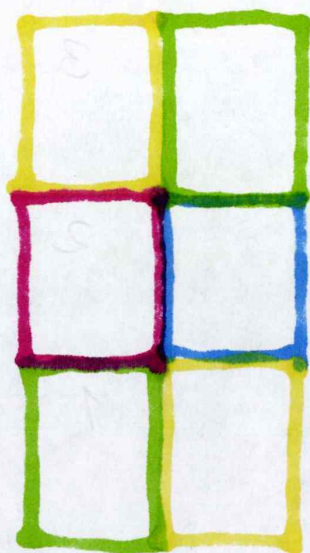
Saksnr.: 2127

©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Dato: 26.03.2012 Sign.: TT

Kontroll:

Sign.:

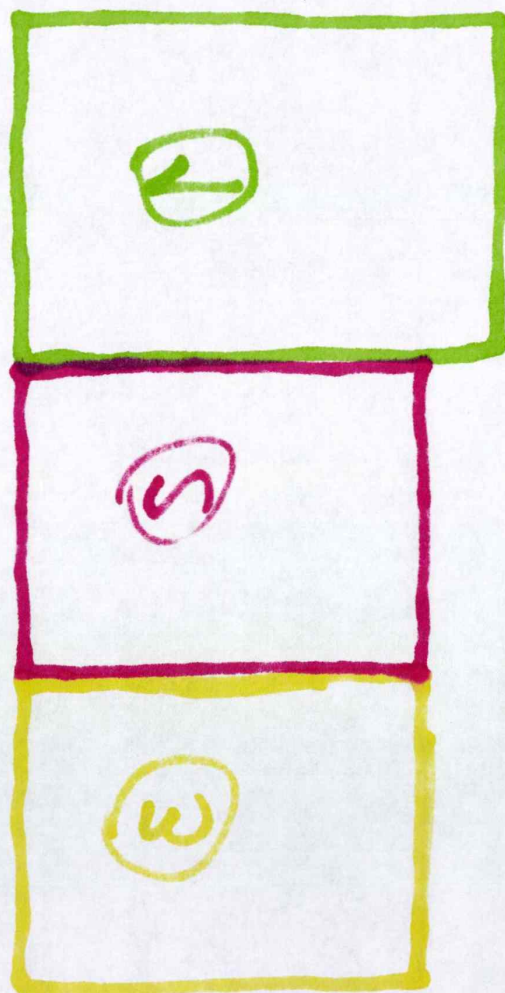


Stokke kommune
Gbnr. 18/26 - seksjon 1-3

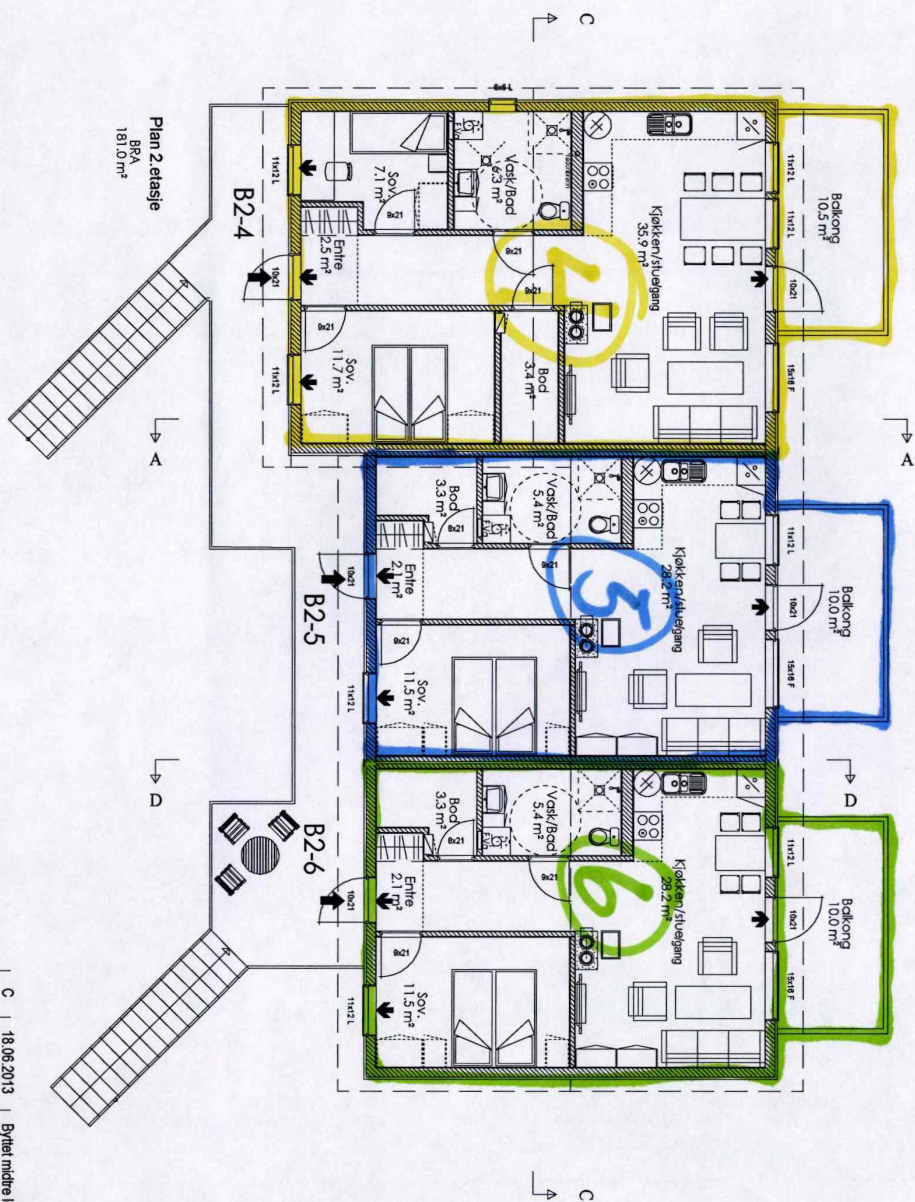


MESTERHUS		Tiltsksh.: Mesterhus Eiendom Tbg.	
Adresse: Lågerød B2		Tegn.: Plan 1. etasje	
Kommune: Stokke		Mål: 1:100	
Dato: 14.03.2012		Saksnr.: 21127	
REV. DATO		Kontroll:	
C 18.06.2013		Bytte midtre leilighet WH	
B 10.10.2012		Korr plan WH	
A 17.09.2012		Dnr. korr. WH	
REV. DATO		KORR.	

© Tegningen er beskyttet i L. for om opphavet.

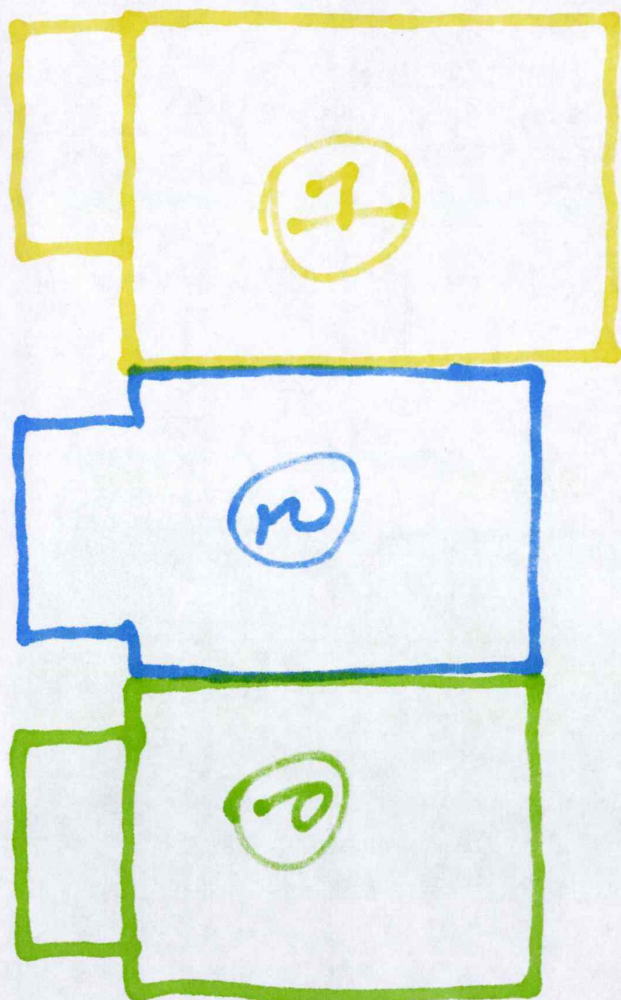


*Stekte kommene
Gbnr. 18/20 sekopia 4-6*

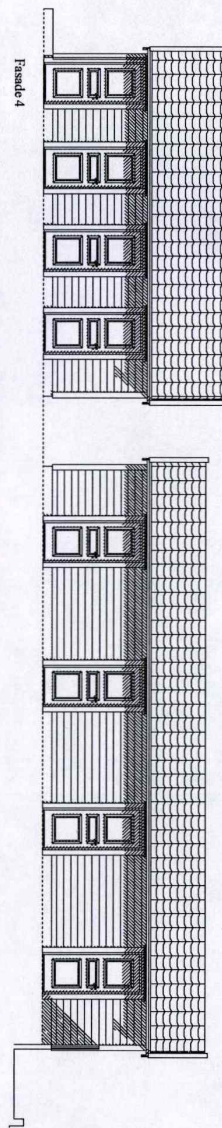
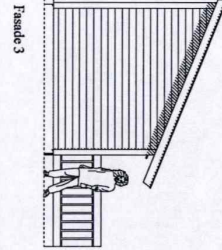
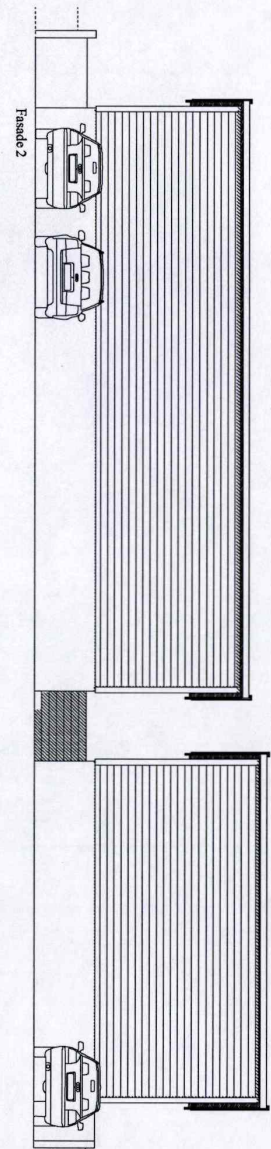
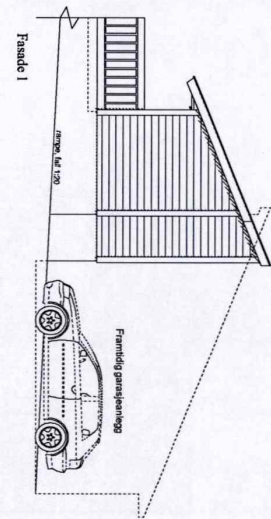


MESTERHUS	
Tilstand:	Mesterhus Eiendom Tbg.
Adresse:	Lägerød B2
Kommune:	Stokke
Gar:	Bnr:
Dato: 14.03.2012	Sign.: WH
Mål: 1:100	Saksnr.: 2127
Kontroll:	

REV.	DATO	KORR.
C	18.06.2013	Byttet midtre leilighet WH
B	10.10.2012	Korr. plan WH
A	17.09.2012	Dv. korr. WH

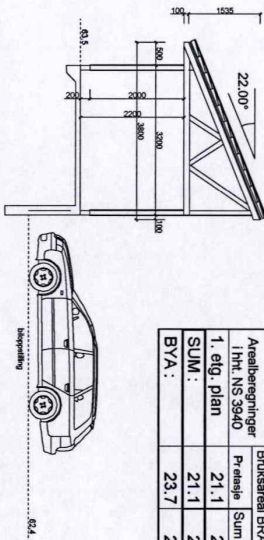


*Stolke kommune
Gbnr. 18/82c Boder/hillegsered selvsr 7-14*

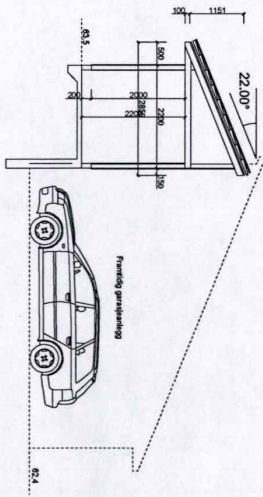


Arealberegninger I iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²
1. etg. plan	21.1
SUM:	21.1
BYA:	23.7

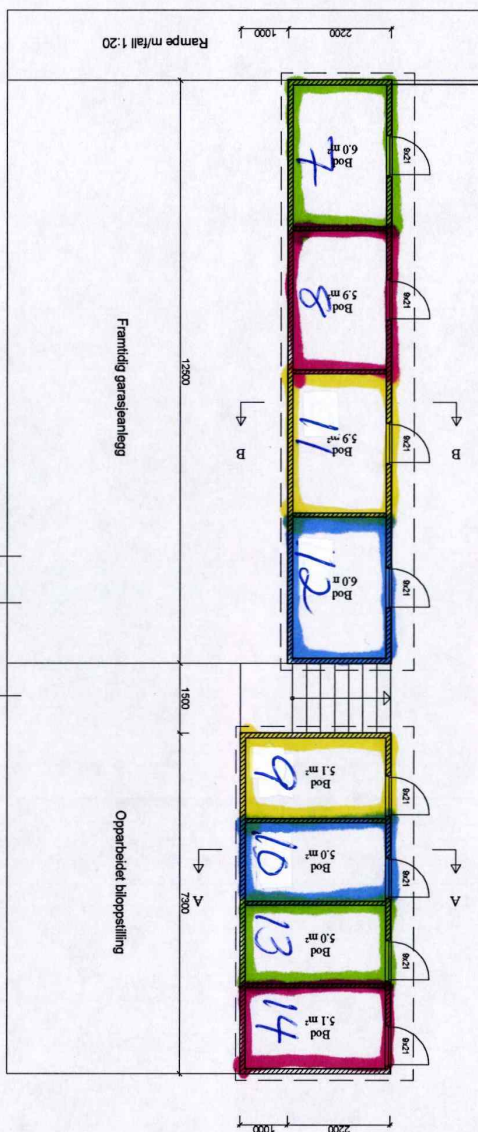
Snitt A-A



Snitt B-B



Arealberegninger I iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²
1. etg. plan	24.3
SUM:	24.3
BYA:	27.9



Boder, type2

REV. DATO

KORR.

MESTERHUS

Thiessk.: Mesterhus Eiendom Tbg.

Adresse: Lågerød B2

Kommune: Stokke

Cart: Bnr.

Dato: 26.03.2012

Tegn.: Boder & mamsbolig

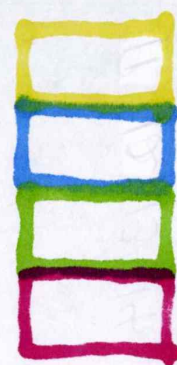
Mål: 1:100

Saksr.: 2127

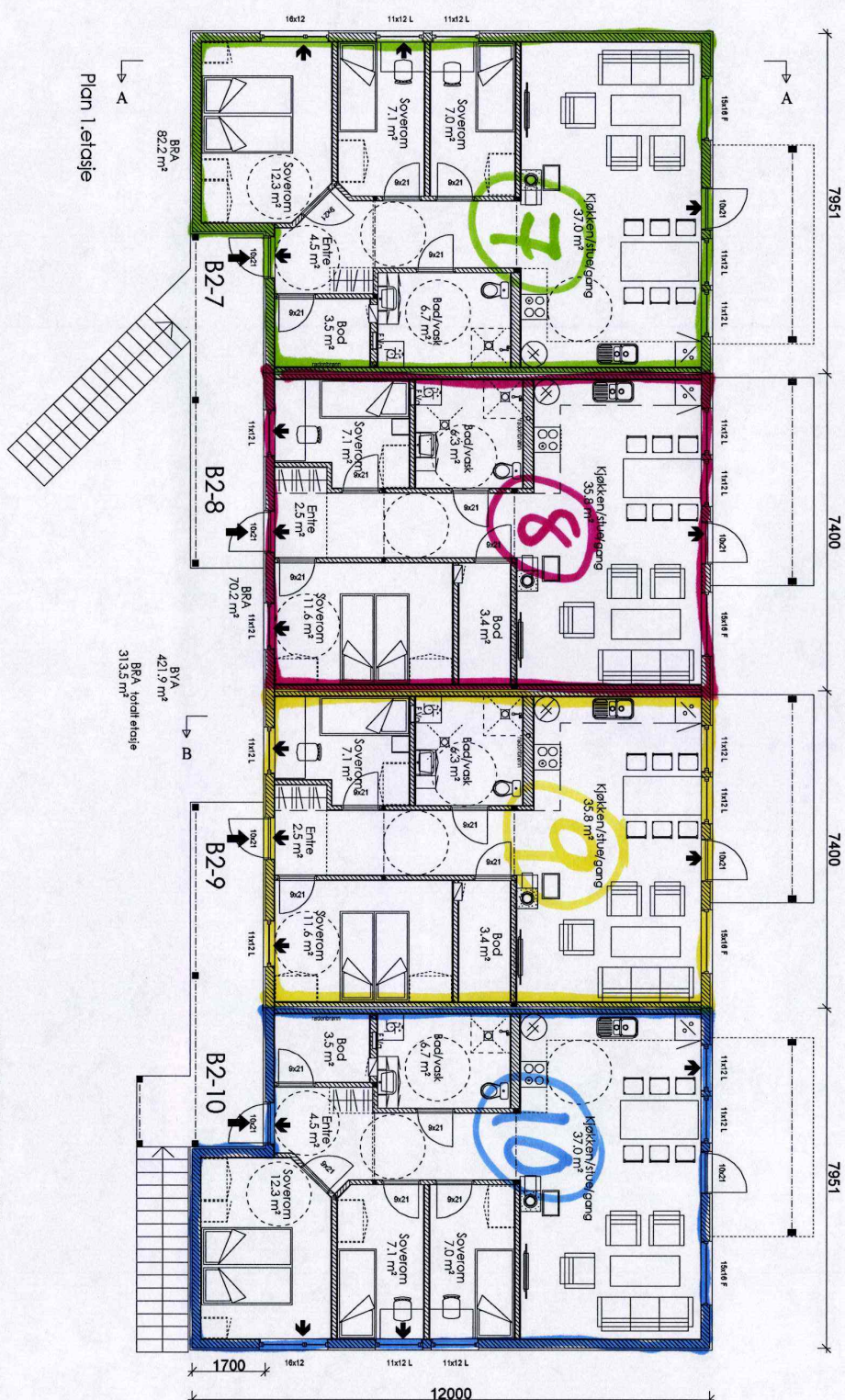
Kontroll:

Sign.:

© Tegningen er beskyttet i t.l. lov om opphavsrett.

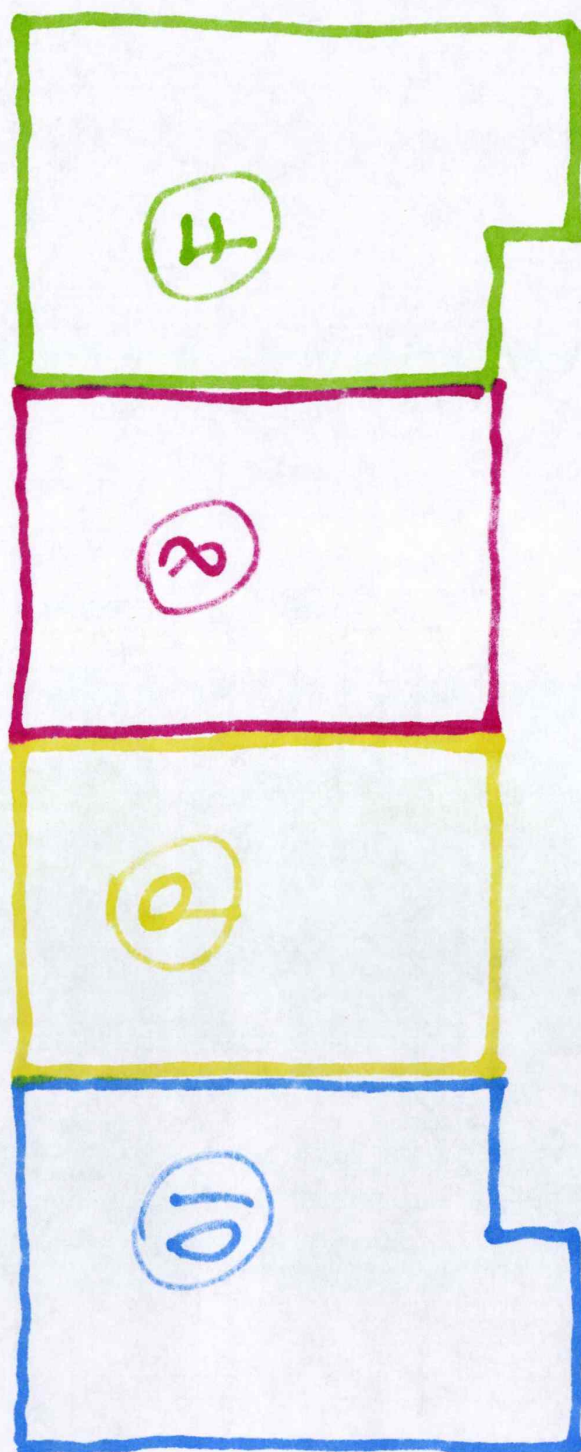


Shadde Commerce
Gbrn. 18/26 - selection 7-10



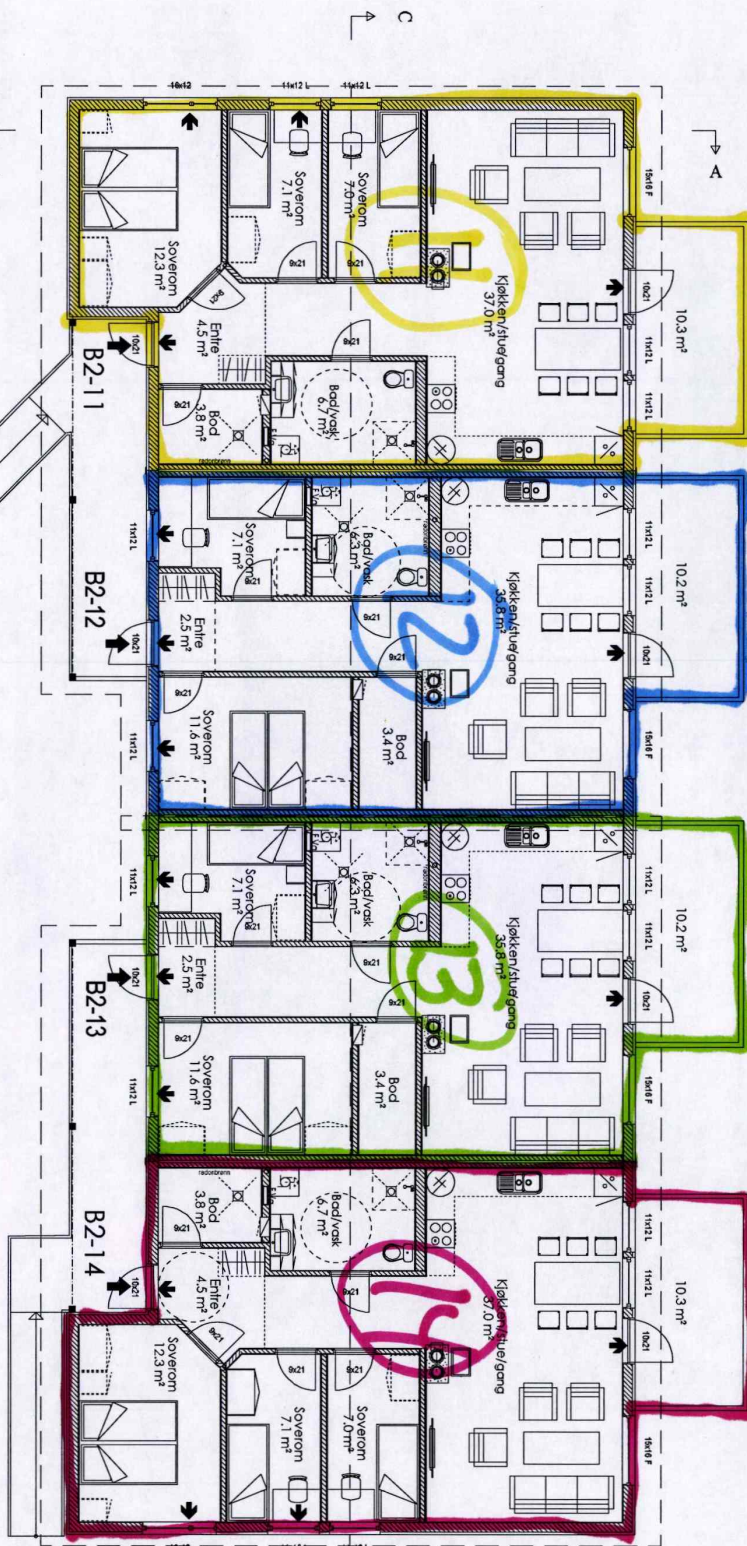
Arealberegningar i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²	
	Pr. etasje	Sum BRA
1. etg. plan	313.5	313.5
2. etg. plan	313.5	313.5
SUM:	627.0	627.0
BYA:	421.9	421.9

Titelsh.: Mesterhus Eiendom Tbr.	
Adresse:	
Kommune:	Lågerød B2
Stokke	
Tegn.:	Plan 1, etasje
Gnr:	Bnr:
Mål: 1:100	Saksnr.: 2127
Kontroll:	Sign.:
Dato: 14.03.2012	
Sign.:	



*Stokke kommunale
Gbnr. 1826 - Seksjon 11-14*

Plan 2 etasje



MESTERHUS

Trilleksh.: Mesterhus Eiendom Tbg.

Adresse: Lågerød B2

Kommune: Stokke

Tegn.: Plan 2 etasje

Cart: Bnr.

Mål: 1:100

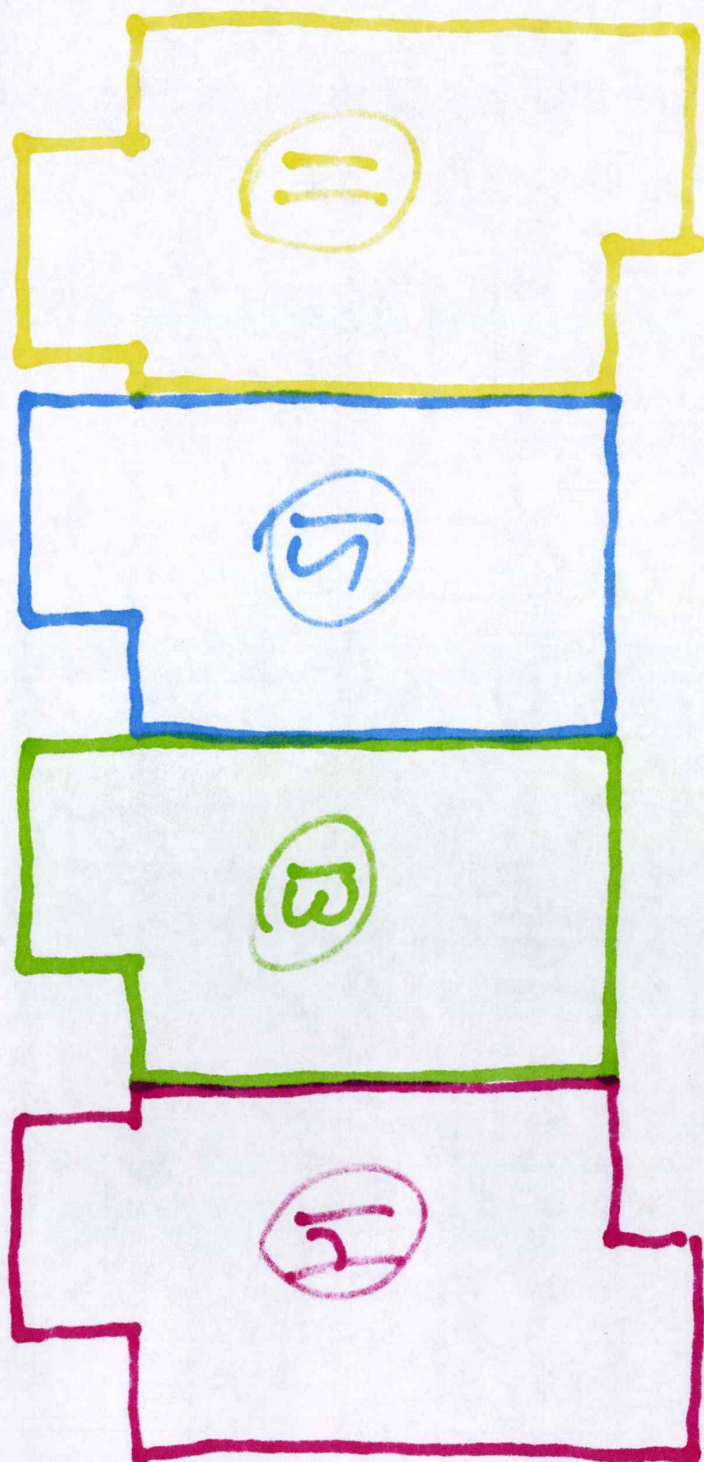
Dato: 14.03.2012

Saksnr.: 2127

REV. DATO
C 10.02.2014
B 10.10.2012
A 26.09.2012

Sekræstegning WH
Korr plan WH
Korr tepp o.a. WH

KORR



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00123495	17.12.2025	88251081

Ident

2014/277878/200

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss