

aktiv.

Lågerødåsen 22H, 3160 STOKKE

**Lys og pen leilighet i 2. etasje med  
2 soverom, garasje med elbillader  
og solrik vestvendt veranda!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

## Charlotte Skjelbred

**Mobil** 938 47 947

**E-post** charlotte.skjelbred@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 550 000,-  
**Omkostn.:** Kr 90 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 640 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 900,-  
**Selger:** Arne Rossebø Bergsholm

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 67/89 kvm  
**Tomtstr.:** 4302.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 418, bnr. 42  
**Snr.** 8  
**Oppdragsnr.:** 1311250012

## Lys og pen leilighet i 2. etasje med 2 soverom, garasje med elbillader og solrik vestvendt veranda!

Velkommen til Lågerødåsen 22H! Leiligheten ligger vestvendt til med 2 soverom, åpen stue/kjøkken løsning, bad med opplegg for vaskemaskin og garasjeplass i rekke med elbillader. Leiligheten har vestvendt veranda, østvendt veranda, innvending bod og utvendig isolert bod.

Lågerødåsen er et familievennlig og rolig nabolag med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte rekreasjonsområder. Her kan du nyte en behagelig og praktisk hverdag i naturskjønne omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter. Her får man den perfekte balansen mellom fredelige omgivelser og sentral beliggenhet. Trygg og komfortabel hverdag i et trivelig nabolag i Stokke. Velkommen hjem!

## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	53
Nabolagsprofil .....	58
Forbrukerinformasjon .....	93
Budskjema .....	94







Lågerødåsen 22H ligger i et populært og veletablert boligområde i Stokke.









Kjøkkeninnredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate.





Kjøkkenet har innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av stål. Integreerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.







Hovedsoverommet med plass til dobbeltseng og oppbevaring i skyvedørs garderobe.



Soverom nr 2 med plass til seng, her er også skyvedørsgarderobe.







# Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 22 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 89 m<sup>2</sup>  
TBA: 21 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje  
2. etasje  
BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Entré,  
Gang, Soverom, Soverom 2, Bod

TBA fordelt på etasje  
2. etasje  
21 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje  
2. etasje  
BRA-e: 17 m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje  
2. etasje  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4302.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet.

### Beliggenhet

Familievennlig og attraktiv beliggenhet i Stokke, Sandefjord kommune.

Lågerødåsen 22H ligger i et populært og veletablert boligområde i Stokke, en del av Sandefjord kommune. Dette er et familievennlig og rolig nabolag med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte rekreasjonsområder. Her kan du nyte en behagelig og praktisk hverdag i naturskjønne omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter.

Stokke sentrum ligger bare noen minutter unna med et godt utvalg av dagligvarebutikker, apotek, treningssenter, helsetjenester og andre servicetilbud. Ønsker du et større shopping- og kulturtilbud, er både Sandefjord og Tønsberg en kort kjøretur unna, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturarrangementer.

Området er perfekt for friluftsinteresserte, med flotte tur- og sykkel muligheter i skog og mark, samt kort vei til kystområder og strender.

Transportmulighetene er svært gode, med rask tilgang til E18 som gjør pendling til Larvik, Tønsberg og Oslo enkelt og effektivt. Stokke togstasjon ligger også i nærheten, og gir gode kollektivforbindelser både nordover og sørover. Sandefjord Lufthavn Torp ligger en kort kjøretur unna, noe som gjør både innenlands- og utenlandsreiser lett tilgjengelig.

Lågerødåsen 22H gir deg den perfekte balansen mellom fredelige omgivelser og sentral beliggenhet. Her får du en trygg og komfortabel hverdag i et trivelig nabolag i Stokke, Sandefjord kommune.

Velkommen hjem!

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse som eneboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:  
Frydenberg barnehage (0-5 år) ca. 3,1 km  
Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) ca. 3.1 km  
Tuften barnehage (1-5 år) ca. 3.1 km

### Skoler

Bokemoa skole (1-7 kl.) ca. 3 km  
Ramsum skole (1-4 kl.) ca. 5.1 km  
Melsom skole (1-7 kl.) ca. 5.7 km  
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.7 km  
Gjennestad videregående skole ca. 4.8 km  
Melsom videregående skole ca. 6 km

### Skolekrets

Stokke skolekrets

### Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:  
Fredrik Stangsgate øst (Linje 129, 130, N130) ca. 2.3 km  
Stokke stasjon ca. 2.4 km  
Sandefjord lufthavn Torp ca. 18 min med bil

### Bygningssakkyndig

Anders Auen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Selveierleilighet i bygning fra 2018. Overflater, innredninger og teknisk utstyr er fra byggeår og fremstår i normalt god stand. For ytterligere beskrivelser henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Garasje og bodbygg er ikke teknisk vurdert. Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder denne seksjonen. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar og derfor ikke vurdert (I enkelte tilfeller kan de allikevel være kommentert). Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

Vinduer av treverk og med 2 lags glass. Ytterdører av formpresset materiale. Verandadør med 2 lags glass. Veranda på begge sider. Oppført på underliggende konstruksjon. Tett sjikt mot arealet under. Impregnerte gulvbord og malt rekkverk. Mot hagen snødekt på befaringen. Overflater ikke vurdert. Trapp opp til denne enheten av treverk. Trinn av galvanisert stål. Malt rekkverk

### INNVENDIG

På gulver er det lagt parkett og laminat. Vegger og himlinger med malte plater. Trebjelkelag mellom etasjene. Kontrollert i stue/kjøkken og hovedsoverom. Da det er utstedt ferdigattest forutsettes det at det er lagt radonsperre. Ingen ytterligere dokumentasjon. Innvendig er det dører med finerte malte overflater.

### VÅTROM

Bad/vaskerom  
Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av



plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Underliggende membran på gulvet. Ukjent på vegg. Ingen dokumentasjon utover ferdigattest. Rommet inneholder innredning med servant, wc, dusj med vegger. I tillegg innredning med dyp kum av rustfritt stål. Plass for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg. Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt. Det bemerkes at hulltaking ikke er på optimal plass vedrørende våte soner. Dette pga av tilgjengelighet.

#### KJØKKEN

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av stål. Integreerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Fordelingskap plassert på badet. Stoppekran plassert i bod Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod. Det er montert varmpumpe.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 15 fordelingskurser. Lader for EL bil montert i garasje. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

Forutsetninger og vedlegg  
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.02.2025 av Anders Auen teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

- Borgeskogen elektro har satt opp elbillader i garasjen i 2024. Se fullstendig skjema i salgsoppgave.

#### Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder følgende rom som Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Entré, Gang, 2 stk Soverom og Bod. Garasjeplass i rekke.

#### Standard

Velkommen til Lågerødåsen 22H. Leiligheten ligger vestvendt til i rolige omgivelser i stokke. Når man kommer inn inngangsdøren blir man møtt av en romslig entre med plass til å henge fra seg yttertøyet. Videre inn til høyre finner man det minste av 2 soverom i boligen. Her er god plass til seng og oppbevaring i skyvedørsgarderobe. Rett over gangen for dette soverommet finner man boligens bad. Badet er flislagt med varmekabler i gulvet. Rommet inneholder innredning med servant, wc, dusj med vegger. I tillegg innredning med dyp kum

av rustfritt stål. Plass for vaskemaskin og tørketrommel. Videre nedover gangen finner man hovedsoverommet til høyre. Romslig rom med plass til dobbeltseng og oppbevaring i skyvedørsgarderoben. I enden av leiligheten finner man stue og kjøkken. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Utgang til vestvendt veranda hvor man kan nyte fine sommerdager i solen. Gode solforhold på veranda mot øst og vest. Kjøkkenet har innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av stål. Integreerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Garasjeplass i rekke med elbillader.

Innvendig bod og utvendig isolert bod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. - Det er ingen TG2 eller TG3 på denne boligen.

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

integreerte.

#### TV/Internett/Bredbånd

Tv fiber fra altibox er inkludert i felleskostnadene.

#### Parkering

Parkering i garasje rekke plass nr 22H. Det ble satt opp elbil lader i 2024.

#### Solforhold

Gode solforhold på begge verandaer. Mye kveldssol på veranda i vest.

#### Forsikringselskap

Storebrand

#### Polisenummer

8646592

#### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheden), BRA-e (arealet utenfor boenheden(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheden), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheden). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheden.

## Energi

#### Oppvarming

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod. Det er montert varmpumpe. Varmekabler på badet.



Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

#### Energikarakter

Ikke angitt

#### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 550 000

#### Kommunale avgifter

Kr 13 157

#### Kommunale avgifter år

2025

#### Info kommunale avgifter

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

#### Formuesverdi primær

Kr 864 127

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 3 456 509

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Eierbrøk

62/784

#### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer utvendig vedlikehold av eiendomsmasse, brøyting, tv fiber fra altibox, driftskostander, felles bygg forsikring.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 1900

## Sameiet

#### Sameienavn

Lågerødåsen B9

#### Organisasjonsnummer

820137582

#### Om sameiet

Sameiet Lågerødåsen B9 består av 12 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseienes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Lågerødåsen.

Alle seksjoner skal være medlemmer i sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

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

Styret skal bestå av 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styreleder og øvrige medlemmer velges for 2 år av gangen.

#### Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2023 har frie mindler på over 400 000,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

#### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Dyrehold er tillat men maks 2 husdyr per boenhet. Definisjon husdyr- hund/katt.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad holdes en gang i året. Leder kaller inn til dugnad med program.

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

Jonny Kristiansen

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 418, bruksnummer 42, seksjonsnummer 8 i Sandefjord kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/418/42/8:

23.03.2017 - Dokumentnr: 257387 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/744

10.04.2019 - Dokumentnr: 426358 - Reseksjonering

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 62/784

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av sameiebrøk

Endring av tegninger



### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18/12-2018 vedr. 4-mannsbolig. Reseksjoneringstegninger datert 09.09.2015 stemmer overens med dagens planløsning.

Det foreligger tegninger for garasje datert 23/9-2016. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasje. Kjøper bærer kostnad og risiko for ifm fremskaffelse av ferdigattest om det kommer pålegg fra kommunen.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.12.2018.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har ikke vannmåler.

Kjøper må påregne kostnader for montering av vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: 236 m

Arealbruk: Friområde, Nåværende

Områdenavn: GF

Delareal: 4 067 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 2 766 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Navn: Lågerødåsen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 13.12.1999

Delarealer: 2 m

Formål: Annen veigrunn

Delareal: 3 813 m

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Felt navn: B9

Delareal: 4 m

Formål: Gangvei

Delareal: 482 m

Formål: Felles parkeringsplass

Felt navn: FP1

### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp

til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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



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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 550 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
88 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
90 100 (Omkostninger totalt)  
101 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
103 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
3 640 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 651 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 653 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 90 100

#### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Charlotte Skjelbred  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig  
charlotte.skjelbred@aktiv.no  
Tlf: 938 47 947

#### **Ansvarlig megler**

Charlotte Skjelbred  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig  
charlotte.skjelbred@aktiv.no  
Tlf: 938 47 947

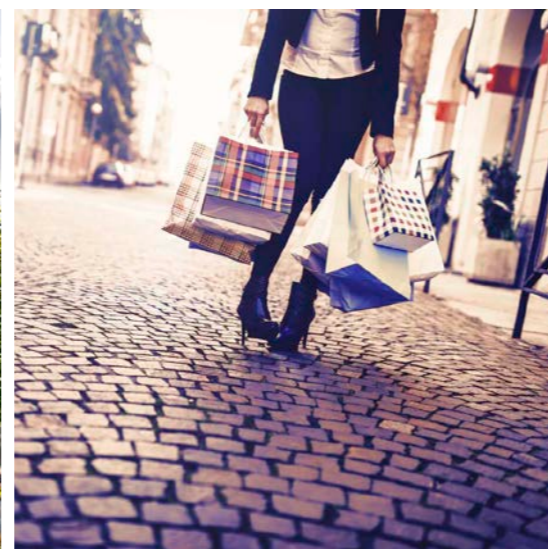
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,  
Rådhusgata 17  
3211 Sandefjord  
Tlf: 334 38 360

#### **Salgsoppgavedato**

18.03.2025



# Stokke Sentrum

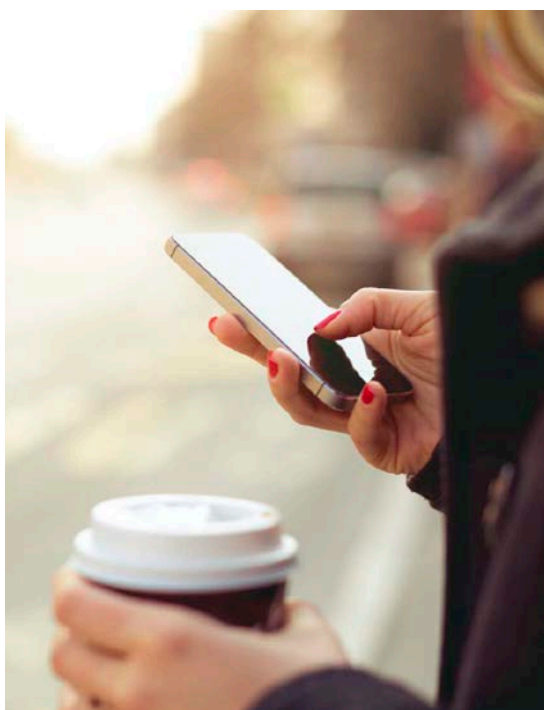


I Stokke sentrum finner du de fleste fasiliteter du måtte trenge i hverdagen. Bl.a. Stokke senter, vinmonopol, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til svømmehall, idrettshall, fotballbaner, lekeplass og golfklubb.

# BOKEMOA



Bokemoa landskapsvernområde er et større område med parkmessig bøkeskog sentralt i Stokke tettsted i Sandefjord kommune i Vestfold fylke. Et flott naturområde hvor du kan gå fine turer om sommeren og skiturer på vinteren. Er du av den aktive typen kan du delta i det årlige moaløpet som blir arrangert her.

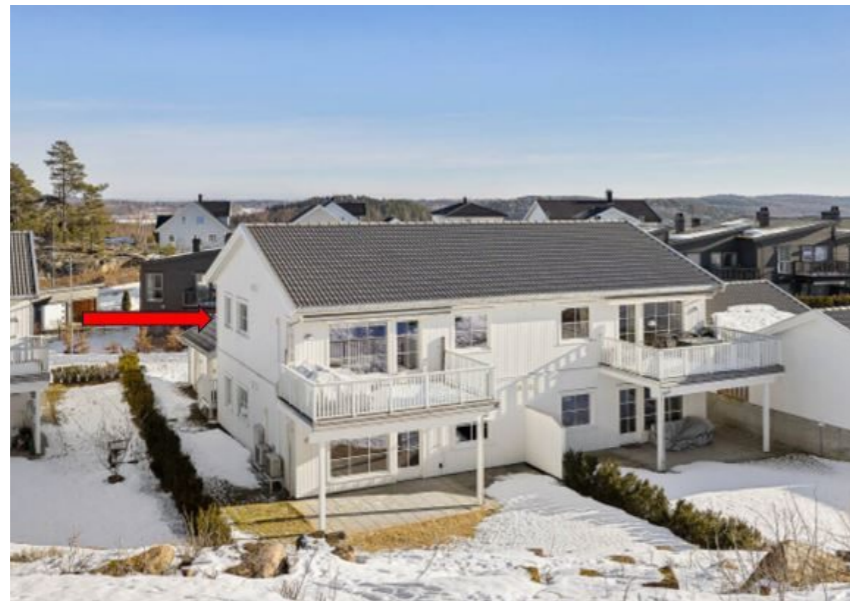




# Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Lågerødåsen 22 H, 3160 STOKKE
- SANDEFJORD kommune
- gnr. 418, bnr. 42, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.02.2025    Rapportdato: 28.02.2025    Oppdragsnr.: 12451-1849    Referansenummer: OU8047  
Autorisert foretak: Auen Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen    Vår ref: Anders Auen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014. Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseieendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.



Rapportansvarlig

Anders Auen  
Uavhengig Takstingeniør  
anders@auentakst.no  
975 26 915



Oppdragsnr.: 12451-1849

Befaringsdato: 21.02.2025

Side: 2 av 19



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i bygning fra 2018. Overflater, innredninger og teknisk utstyr er fra byggeår og fremstår i normalt god stand. For ytterligere beskrivelser henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Garasje og bodbygg er ikke teknisk vurdert. Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder denne seksjonen. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar og derfor ikke vurdert (I enkelte tilfeller kan de allikevel være kommentert).

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av treverk og med 2 lags glass.  
Ytterdører av formpresset materiale. Verandadør med 2 lags glass.  
Veranda på begge sider. Oppført på underliggende konstruksjon. Tett sjikt mot arealet under. Impregnerte gulvbord og malt rekkverk. Mot hagen snødekt på befaringen. Overflater ikke vurdert.  
Trapp opp til denne enheten av treverk. Trinn av galvanisert stål.  
Malt rekkverk

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulver er det lagt parkett og laminat . Vegger og himlinger med malte plater.  
Trebjelkelag mellom etasjene. Kontrollert i stue/kjøkken og hovedsoverom.  
Da det er utstedt ferdigattest forutsettes det at det er lagt radonsperre. Ingen ytterligere dokumentasjon.  
Innvendig er det dører med finerte malte overflater.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Underliggende membran på gulvet. Ukjent på vegg. Ingen dokumentasjon utover ferdigattest. Rommet inneholder innredning med servant, wc, dusj med vegger. I tillegg innredning med dyp kum av rustfritt stål. Plass for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.  
Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt. Det bemerkes at hulltaking ikke er på optimal plass vedrørende våte soner. Dette pga av tilgjengelighet.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Kum av stål. Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Fordelingskap plassert på badet. Stoppekran plassert i bod  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod.  
Det er montert varmepumpe.

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 200 l.  
Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 15 fordelingskurser. Lader for EL bil montert i garasje.  
Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

#### Bodbygg

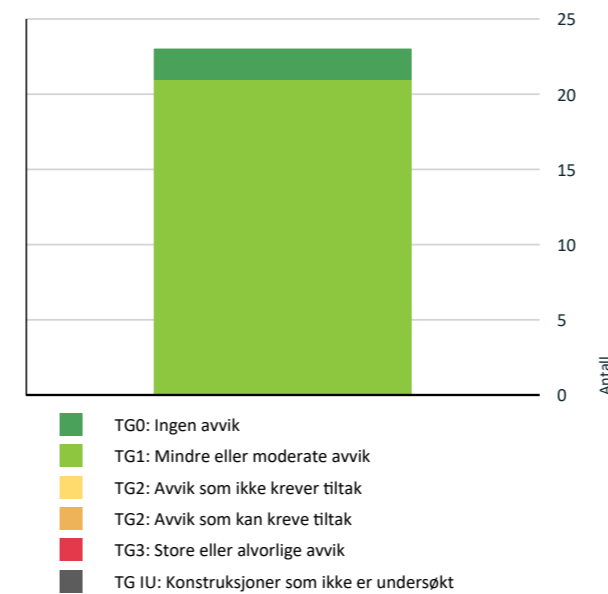
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Garasje

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.  
Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder.  
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.  
Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2018

#### UTVENDIG

##### TG 1 Vinduer

Vinduer av treverk og med 2 lags glass.

##### TG 1 Dører

Ytterdører av formpresset materiale. Verandadør med 2 lags glass.

##### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på begge sider. Oppført på underliggende konstruksjon. Tett sjikt mot arealet under. Impregnerte gulvbord og malt rekkverk. Mot hagen snødekt på befaringen. Overflater ikke vurdert.

##### TG 1 Utvendige trapper

Trapp opp til denne enheten av treverk. Trinn av galvanisert stål. Malt rekkverk

#### INNSENDIG

##### TG 1 Overflater

På gulver er det lagt parkett og laminat. Vegger og himlinger med malte plater.

##### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebelkelag mellom etasjene. Kontrollert i stue/kjøkken og hovedsoverom.

##### TG 0 Radon

Da det er utstedt ferdigattest forutsettes det at det er lagt radonsperre. Ingen ytterligere dokumentasjon.

##### TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det dører med finerte malte overflater.

#### VÅTROM

##### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

###### Generell

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger og malte plater i himlingen. Underliggende membran på gulvet. Ukjent på vegg. Ingen dokumentasjon utover ferdigattest. Rommet inneholder innredning med servant, wc, dusj med vegger. I tillegg innredning med dyp kum av rustfritt stål. Plass for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.



##### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

###### TG 1 Overflater vegger og himling

##### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

###### TG 1 Overflater Gulv

##### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

###### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



##### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

###### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Tilstandsrapport

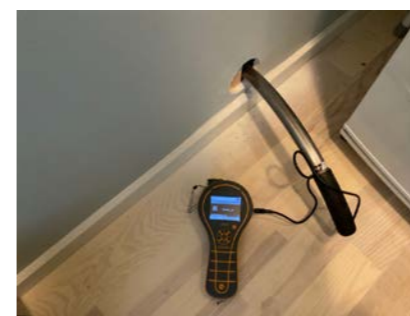
##### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

###### TG 1 Ventilasjon

##### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

###### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Ved fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble det ikke utslag på måleutstyr. Det vil si verdi under 6 som er å anse som tørt. Det bemerkes at hulltaking ikke er på optimal plass vedrørende våte soner. Dette pga av tilgjengelighet.



#### KJØKKEN

##### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

###### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykklaminert overflate. Kum av stål. Integreerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.



##### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

###### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og med rør i rør system. Fordelingskap plassert på badet. Stoppekran plassert i bod



##### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

##### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod.

##### TG 1 Varmesentral

Det er montert varmpumpe.

##### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 200 l.

##### TG 1 Elektrisk anlegg



## Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 15 fordelingskurser. Lader for EL bil montert i garasje.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



### 🚒 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

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

## Tilstandsrapport



## Bygninger på eiendommen

### Bodbygg



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2018

#### Kommentar

#### Standard

Bygget er ikke teknisk vurdert.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2018

#### Kommentar

#### Standard

Bygget er ikke teknisk vurdert.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	67			67	21
<b>SUM</b>	<b>67</b>				<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Entré, Gang, Soverom, Soverom 2, Bod		

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Bodbygg

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Monter lader for EL bil.

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*





### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	4
Bodbygg	0	5
Garasje	0	17



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Anders Auen	Takstingeniør
	Arne Rossebø Bergsholm	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	418	42		8	4302 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

**Adresse**  
Lågerødåsen 22 H

**Hjemmelshaver**  
Bergsholm Arne Rossebø

**Kommentar**  
Ideell andel av felles tomt.

**Boligselskap**  
Lågerødåsen B9

**Eierandel**  
67 / 804

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde med småhusbebyggelse. Kort vei til Stokke sentrum

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Tinglyste/andre forhold

Garasjeplass i frittstående bygg. Isolert bod i felles bodbygg

### Siste hjemmelovergang

**År**  
2020



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	21.02.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER



## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OU8047>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250012	
Selger 1 navn	
Arne Rossebø Bergsholm	
Gateadresse	
Lågerødåsen 22H	
Poststed	Postnr
STOKKE	3160
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: ARB



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Rossebø Bergsholm	ed558cd0597a5ab0efd236 45adc68c6ce247810d	17.02.2025 11:50:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250012

Document reference: 1311250012

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# Nabolagsprofil

Lågerødåsen 22H - Nabolaget Stokke sentrum/Holtan/Lågerød - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



## Offentlig transport

Fredrik Stangsgate øst Linje 129, 130, N130	4 min	2.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	4 min	2.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	18 min	

## Skoler

Bokemoa skole (1-7 kl.) 383 elever, 17 klasser	6 min	3 km
Ramsum skole (1-4 kl.) 68 elever, 4 klasser	8 min	5.1 km
Melsom skole (1-7 kl.) 213 elever, 12 klasser	8 min	5.7 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 26 klasser	7 min	3.7 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	8 min	4.8 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	9 min	6 km

«En rolig område med nærhet til butikker og sentrale funksjoner»



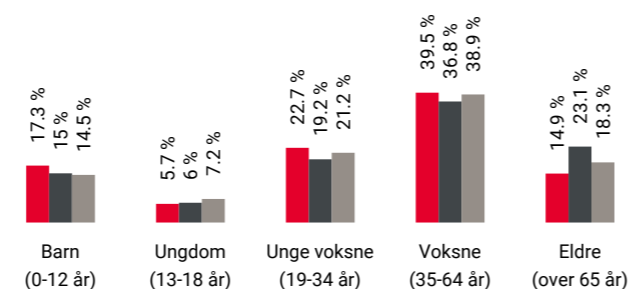
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

Naboskapet  
Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene  
Bra 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokke sentrum/Holtan/Lågerød	1 107	501
Stokke	4 472	2 114
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Frydenberg barnehage (0-5 år) 84 barn	6 min	3.1 km
Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min	3.1 km
Tuftan barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min	3.1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Stokke Post i butikk	5 min	2.5 km
Kiwi Stokke	5 min	

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100

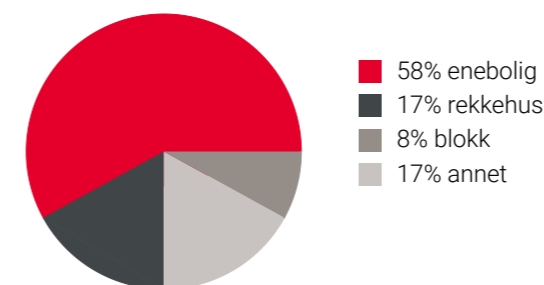
Gateparkering  
Lett 88/100

Støynivået  
Lite støynivå 86/100

## Sport

Nordbyen Ballspill	4 min	2.2 km
Jevnakerveien Ballspill	5 min	2.5 km
Sporty24 Stokke	5 min	
Sporty24 Stokke Express	6 min	

## Boligmasse



«Stille og rolig, men nærheten til naturen, samtidig med nærhet til sentrum, med alle fasiliteter.»

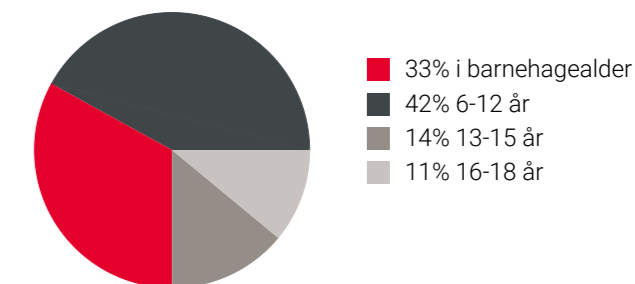


Sitat fra en lokalkjent

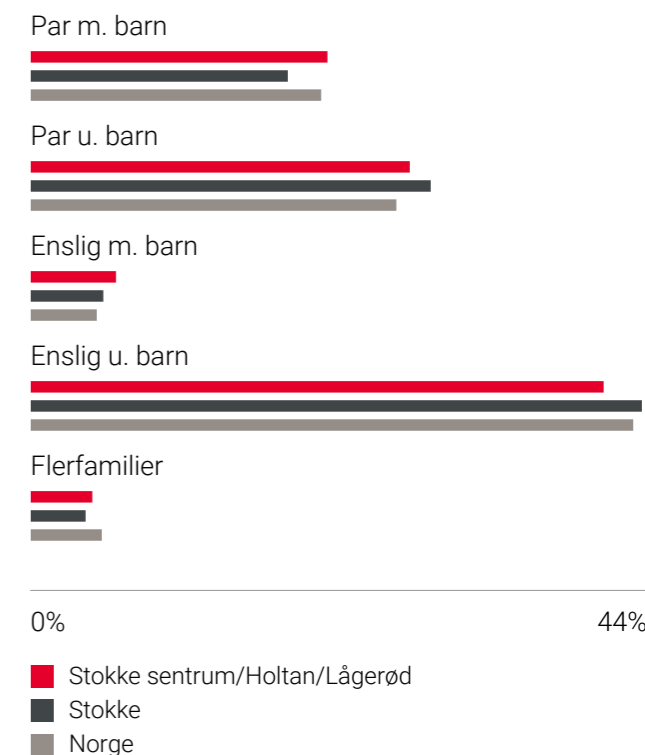
## Varer/Tjenester

Stokke Senter	4 min
Vitusapotek Stokke	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

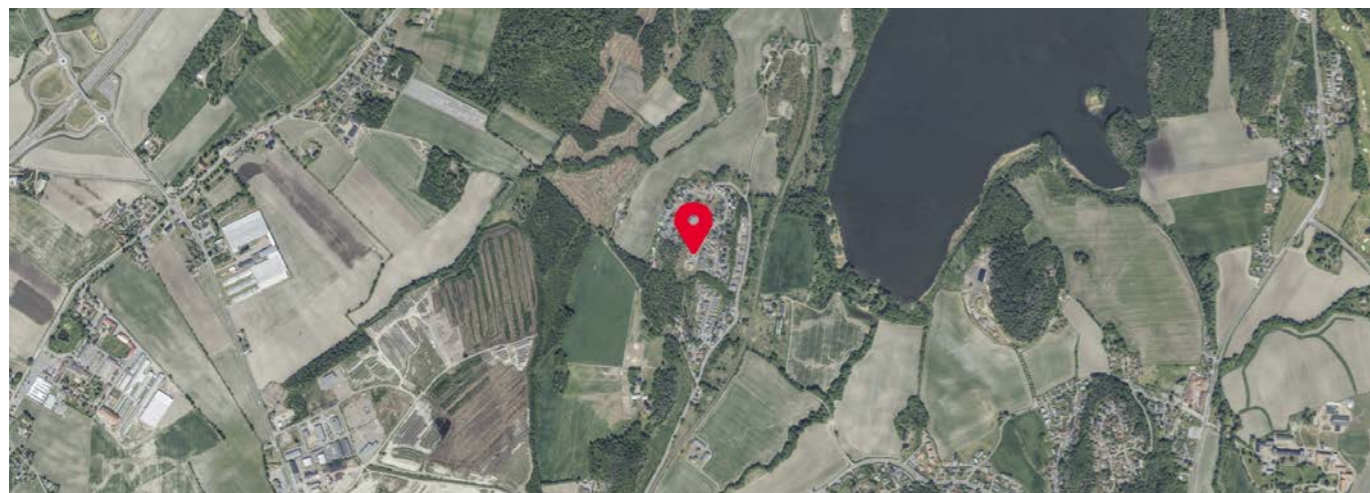


## Familiesammensetning



## Sivilstand

Sivilstand	Stokke sentrum/Holtan/Lågerød	Stokke	Norge
Gift	31%	33%	33%
Ikke gift	55%	54%	54%
Separert	11%	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%	4%

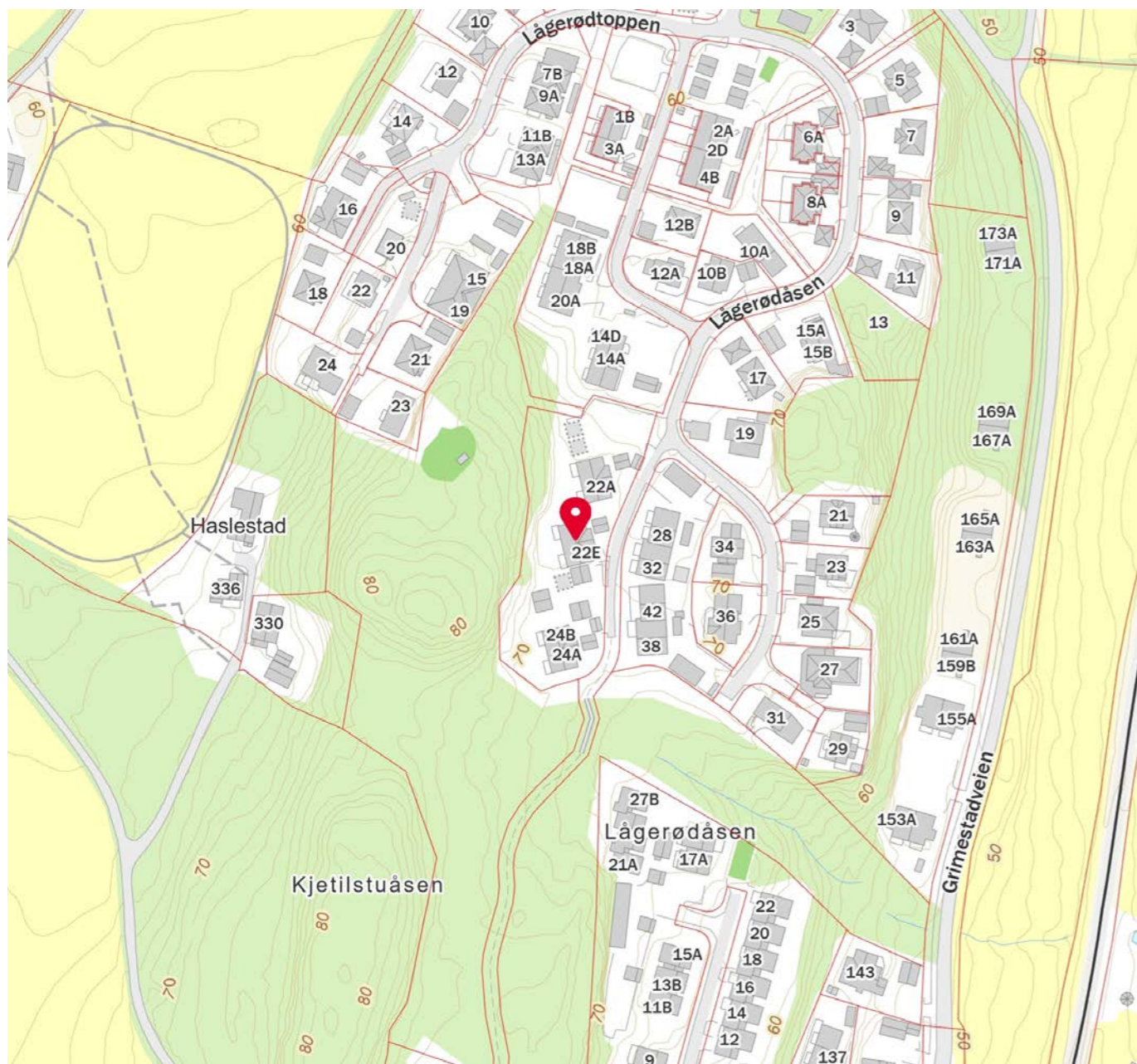


Arsoppgjør for  
**LÅGERØDÅSEN B9**

820137582

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5





## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	273 600	266 655
Annen driftsinntekt		3 000	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>276 600</b>	<b>266 655</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	-30 807	-46 233
Annen driftskostnad	4	-197 043	-167 700
<b>Sum driftskostnader</b>	5	<b>-227 850</b>	<b>-213 933</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>48 750</b>	<b>52 722</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-108	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-108</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-108</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>48 642</b>	<b>52 722</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>48 642</b>	<b>52 722</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		48 642	52 722
<b>Sum overføringer</b>		<b>48 642</b>	<b>52 722</b>

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	0	5 700
Andre kortsiktige fordringer		0	19 319
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>25 019</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		443 890	395 176
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	8	<b>443 890</b>	<b>395 176</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>443 890</b>	<b>420 195</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>443 890</b>	<b>420 195</b>

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	442 726	394 084
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>442 726</b>	<b>394 084</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>442 726</b>	<b>394 084</b>
<b>Gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	24 947
Skyldige offentlige avgifter		144	144
Annen kortsiktig gjeld	7	1 020	1 020
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 164</b>	<b>26 111</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 164</b>	<b>26 111</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>443 890</b>	<b>420 195</b>

Sandefjord, 20.03.2024

Rolf Enger  
styrets leder

Helene Mathisen Bjerkestrand  
styremedlem

Agata Corcuera  
styremedlem

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

### Salgsinntekter

Felleskostnader inntektsføres månedlig.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Innkrevede felleskostnader

	2023	2022
Fellesinntekter	273 600	266 655
Annen driftsrelatert inntekt	3 000	0
	276 600	266 655

### Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	27 000	40 520
Arbeidsgiveravgift	3 807	5 713
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>30 807</b>	<b>46 233</b>

### Mer om årsverk og lønn

Styrehonorarer

### Note 4 - Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende 31.12	0	5 700
<b>Kundefordringer 31.12</b>	<b>0</b>	<b>5 700</b>



### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
Rep og vedlikehold bygninger	7594	0
Rep og vedlikehold annet		17 125
Annen kostnad lokaler	935	0
Renhold/vask av hus	26 241	45 000
Telenor Fiber	70 416	66 576
Kontigent	4 390	2 400
Forsikring	38 742	34 224
Bank og kortgebyr	3 290	2 375
Annen kostnad	1 314	0
Sum	152 922	167 700

### Note 6 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	394 084	394 084
Årsresultat	48 642	48 642
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>442 726</b>	<b>442 726</b>

### Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

	2023
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	143,82
Skyldige feriepenger	1 020
Leverandørgjeld	0
Sum	1 163,82

### Note 8 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler. På banken pr 31/12-23 står det kr 443 890,09,-

## Sameiermøte Lågerødåsen B9

23.05.18

*Frafall: Varamedlem Ida Pettersen*

*Tilstedeværende: Irene A. Solberg, Jon Erik Andersen, Tom Haugen, Monica Jensen*

1. Kommentarer til innkalling
  - Ingen kommentarer
2. Agenda
  - Oppdatering av sameievedtekter
  - Avtale nvtt møte med sameiet inkl alle eiere
  - Irene kaller inn til styremøte med bistand fra Tom Haugen
  - Oppdatering av navn og adresseinformasjon på resterende i sameiet. Tom sender dette til Irene
  - Sende ut regninger for "start beløp" pålydende kr 2500.

### Oppdatering av sameievedtekter

- **Maling/farge**
  - Alle tre bygg skal ha lik farge og utforming så snart det lar seg gjøre. Rekkverk og trappoppgang skal også males. Sameiet kjøper maling. Farge koden er :eggehvite 05-02-y.
- **Markiser**
  - Markiser som blir montert skal være tilnærmet farget til den på 24c (lys mellomgrå). Fargeprøve lånes ut av nåværende leder for å treffe best mulig på fargen.
- **Gjerde**
  - Om man skal montere gjerde for 1.etg, skal det være i nostalgi mesterhus utførelse
- **Husdyr**
  - Maks to husdyr per boenhet. Definisjon av husdyr – Hund/katt
- **Oppføring av garasje**
  - Nye oppføringer av garasje blir utført som de eksisterende

- **Hekk og trær i egen hage**
  - Sameiet ble enige om makshøyde 170 på hekk og trær skal ikke plasseres så det skygger for naboens tomt, men samtidig at styret i sameiet kan vedta at eier må beskjære treet om det er til sjensanse for andre.
  
- **Festligheter**
  - Festligheter med potensiale for noe utvendig støy, forpliktes det for å sende ut nabovarsel for de som blir berørt. Lapp i postkassen.
  
- **Canal Digital abonnement**
  - Sameiet må være enige om man skulle gå bort i fra standar leverandør. Parabolantennene må søkes om til styret. Må forholde oss til Canal Digital frem til alle bindingstidene er utløpt.
  
- **Vedlikehold av fellesareal**
  - Beboere i 1etg forpliktes til å klippe sin andel av fellesarealet. Seksjonseiere i 1etg, skal til enhver tid til holde plen og hekk vedlike. Plenen klippes minimum hver tredje uke.
  
- **Hekk**
  - Holdes til vintergrønn.
  
- **Dugnad**
  - fellesdugnad holdes en gang i året. Leder må kalle inn til dugnad med program.
  
- **Utearealer**
  - skal holdes fritt for skrot, søppel og sjenerende gjenstander.
  
- **Fellesareal**
  - Hver husstand har ansvar for å holde fellesarealer og gangbaner fri for snø. (avfallsskur, postkasser).
  
- **Styremøter**
  - Styremøte bør holdes to ganger i året. Det kan bli endring ved behov.
  
- **Lønn**
  - Styreleder og kasserer honoreres med kroner 3000,- per år. Samt dekt utgifter for servering ved styremøter.
  
- **Vaskeplass**
  - Vedr vaskeplass må det brukes miljøvennlig vaskemiddel. Styreleder har ansvar for vinter stenging av vann.

- **Innredninger i hage**
  - Bod, lekestue eller andre permanente innredninger i hagen skal søkes om og godkjennes av sameiet. Størrelse, plassering og tekniske tegninger skal legges ved.

*Enstemmig vedtatt at disse punktene skal innfalles i eksisterende vedtekter.*

\_\_\_\_\_  
Signatur av styrets leder

\_\_\_\_\_  
Signatur av styremedlem

\_\_\_\_\_  
Signatur av styremedlem

\_\_\_\_\_  
Signatur av styremedlem



## Eiendomskart for eiendom 3907 - 418/42//8

**Protokoll fra styremøte i Lågerødåsen B9**

Det ble avholdt styremøte i selskapet den 01/11/24 kl. 1900.

Styremøtet ble avholdt i Lågerødåsen 22H, 3160 Stokke.

**Til stede var:**

Rolf Enger (Styreleder)

Helene Mathisen Bjerkestrand (Styremedlem)

Agata Corcuera (Styremedlem)

Dessuten møtte:  
Jonny Kristiansen

Irene Solberg

Mer enn halvparten av styremedlemmene deltok i styrebehandlingen og styret var vedtaksdyktig i henhold til aksjeloven § 6-24.

Ingen hadde innvendinger til innkallingen eller dagsordenen og møteleder erklærte møtet for lovlig satt.

**Til behandling forelå:****1. Vurdering av styret**

Styret har også foretatt en vurdering av eget arbeid og konkluderer med at Styresammensetning endres pga salg/flytting. Agata Frankowska trer ut av styret fra og med 01.01.2025, Rolf Enger avtrer 01.12.2024 som styreleder. Nytt styre: Jonny Kristiansen: ny styreleder Helene Bjerkestrand: styremedlem Irene Solberg: styremedlem

**2. Utbetaling av honorar for fullført styreverv.**

Agata får utbetalt 5000,- for 1 år, Rolf får honorar for 11 måneder kr 13750,- Utbetaling skjer i november 2024.

Styret i Lågerødåsen B9:

Rolf Enger  
Styreleder (elektronisk signert)

Helene Mathisen Bjerkestrand  
Styremedlem (elektronisk signert)

Agata Corcuera

Styremedlem (elektronisk signert)

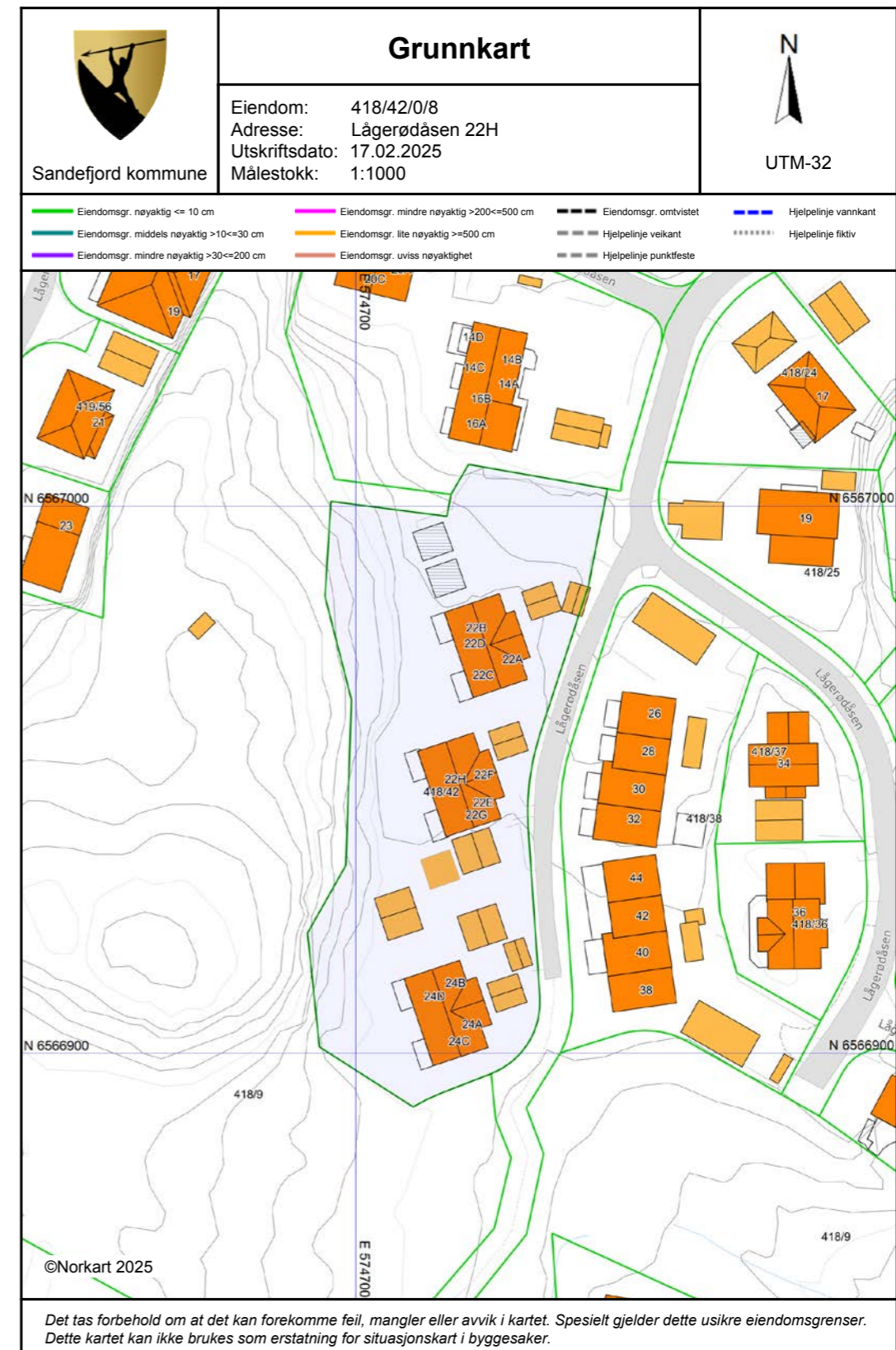


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpelinje / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

Areal		4 302,40 m <sup>2</sup>		Arealmerkna			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	Øst	574715,24		
Grensepunkter							
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6566998,08	574716,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,09	
2	6567000,84	574695,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,38	
3	6566983,43	574694,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,44	
4	6566964,57	574699,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,47	
5	6566934,34	574698,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,25	
6	6566921,95	574691,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,24	
7	6566901,15	574693,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,91	
8	6566890,19	574710,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,34	
9	6566892,74	574715,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,81	35,93
10	6566896,26	574724,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,70	
11	6566910,27	574733,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,76	14,14
12	6566940,93	574731,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,73	
13	6566958,4	574733,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,71	46,35
14	6566985,4	574742,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,41	
15	6567003,11	574746,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,04	
16	6567007,58	574720,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,77	
17	6567002,1	574717,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,35	





1889

**REGULERINGSPLAN FOR LÅGERØDÅSEN,  
GBNR. 18/1, 19/3, 8,9,15 OG 16  
I STOKKE KOMMUNE  
FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER**

§ 1.

Det regulerte området er avgrenset på reguleringskart datert 14.04.99, sist revidert 18.10.99. Området er i medhold av § 25 i plan- og bygningsloven regulert til følgende formål:

§ 25.1 - BYGGEOMRÅDER

- boliger med tilhørende anlegg

§ 25.2 - LANDBRUKSOMRÅDER

- skogbruk

§ 25.3 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- kjørevei/gate
- gang- og sykkelvei
- annen veigrunn

§ 25.6 - SPESIALOMRÅDER

- bevaring av automatisk fredete kulturminner: hulveier og gravfelt
- gang- og sykkelsti gjennom bevaringsområde
- buffersoner mot landbruk

§ 25.7 - FELLESOMRÅDER

- Felles lekeplass for flere eiendommer
- Felles parkering
- Felles adkomstvei

§ 2.

**BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER**

Det er tre typer boligområder:

1. Planlagt boligbebyggelse, frittliggende småhus (områdene A1-A10)
2. Planlagt «tett-lav»-boligbebyggelse (områdene B1-B11)
3. Planlagt boligbebyggelse, terrasseblokker (område C1)

**OMRÅDENE A1-A12:**

Områdene kan bebygges med eneboliger. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30%. Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde er ~~8,5~~ <sup>5,7</sup> meter og maksimal mønehøyde ~~9,5~~ <sup>8,0</sup> meter, begge målt i forhold til ferdig, planert terreng.

**OMRÅDENE B1-B10:**

**REGULERINGSBESTEMMELSER**



Mindre vesentlig endring av reguleringsplan.  
3/9-08 Ny høyde: 5,7m.  
LAGERØDÅSEN I STOKKE

Områdene kan bebygges med boliger i frittliggende og sammenbygde småhus. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30%. Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde er 6,0 meter og maksimal mønehøyde 9,0 meter, begge målt i forhold til ferdig, planert terreng. Til hver bolig skal det vises plass til minst to biloppstillingsplasser/garasje. Deler av parkeringsbehovet for feltene B2, B6, B7 og B9 kan løses i fellesparkeringen på FP1.

**OMRÅDE C1:**

Området kan bebygges med boliger i terrasseblokk. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35%. Maksimalt antall etasjer er fem pluss kjelleretasje for parkering og boder. Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde er 12,0 meter og maksimal mønehøyde 18,0 meter, begge målt i forhold til ferdig, planert terreng. Til hver bolig skal det vises plass til minst to biloppstillingsplasser.

§ 3.

**LANDBRUKSOMRÅDER**

Området skal benyttes til skogbruksformål. I området skal det tilstrebes en mest mulig naturlig blandingskog, og skogsdriften skal ta hensyn til områdets betydning som overgangssone mellom kulturlandskapet og den nye boligbebyggelsen.

§ 4.

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Grimestadveien skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen og i den takt kommunen bestemmer.

VEI 6, VEI 8, VEI 9 og VEI 10 skal opparbeides som del av gang- og sykkelveinettet uavhengig av utbyggingen av feltene A9-10 og B8-B9.

§ 5.

**SPESIALOMRÅDE - BEVARING AV AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER.**

**Spesialområder - bevaring av automatisk fredete kulturminner.**

Områdene avmerket med S1 og S2 på reguleringskartet er regulert til «spesialområde: bevaring» etter plan- og bygningsloven, da det her finnes kulturminner i form av gravfelt, steinlegning og hulveier, som er automatisk fredet etter Lov om kulturminner.

Kulturminnene kan synliggjøres gjennom tilretteleggingstiltak som må gjøres i samarbeid med kommunen og kulturminnemyndighetene.

Området kan benyttes til ballspill og annen områderelatert lek, men faste installasjoner, og gjennemende tiltak og terrenginngrep tiltales ikke. Planer for opparbeidelse og drift skal være godkjent av kommunen og kulturminnemyndighetene.

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**LAGERØDÅSEN I STOKKE**

Spesialområde - bevaring av automatisk fredete kulturminner, VEI 8, kan anlegges som gang- og sykkelsti. Planer for utforming og teknisk utførelse skal være godkjent av kommunen og kulturminnemyndighetene.

§6.

#### SPELALOMRÅDE - BUFFERSONE MOT LANDBRUK

I området skal det etableres naturlig busk- og trevegetasjon som skjerm mot tilstøtende landbruksarealer. I området er det ikke tillatt med noen for utendørs lagring, bebyggelse, innhegning/gjerder eller andre former for inngrep tiltak som ikke er relatert til formålet.

§7.

#### FELLESOMRADER

- Felles friområde, lekeplass for flere eiendommer FF1- FF5 skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i de tilgrensende boligområdene. Planer for opparbeidelsen og drift skal være godkjent av kommunen, og garantier for ferdigstillelse samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates.
- Felles parkering FP1 skal benyttes som besøksparkering for boligene i feltene B1, B2, B6 og B8.
- Felles adkomstvei VEI 11 skal kunne benyttes som adkomst til boligene i feltene som grenser inntil.

§8.

#### SAKSBEHANDLING.

Før boligområdene skal det utarbeides tomtedelings- situasjonsplaner for søknad om byggetak kan behandles av kommunen. Krav til innhold fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Egen utbyggingsavtale skal foreligge før oppstart av utbyggingen.


Utbygging i forbindelse med reguleringsplanen kan ikke foretas for det avmerkede området med automatisk fredete kulturminner, steinalderboplass R1, rydningsrøysene R2 og R3, er utgravd og ferdigstilt av Universitets Oldsaksamling.

Dersom det under arbeider i marken påtreffes ytterligere automatisk fredete kulturminner, må arbeidene straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone på fem meter, og fylkeskommunens kulturseksjon må varsles; jfr. Lov om kulturminner §§ 3, 4, 6 og 8

Stykke 14 - 4/20  
sist revidert 15.10.20

UTBYGGINGSPLAN

LÅGERØDÅSEN - STOKKE

	<b>Sandefjord kommune</b>
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a>
Dato: 18.02.2025	

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>418</b>	Bnr:	<b>42</b>	Fnr:		Snr:	<b>8</b>
Adresse:	<b>Lågerødåsen 22H, 3160 STOKKE</b>						

### Tilkobling til vann og avløp

#### Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		



### Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

### Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

### Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	---	-------------------------------------	---

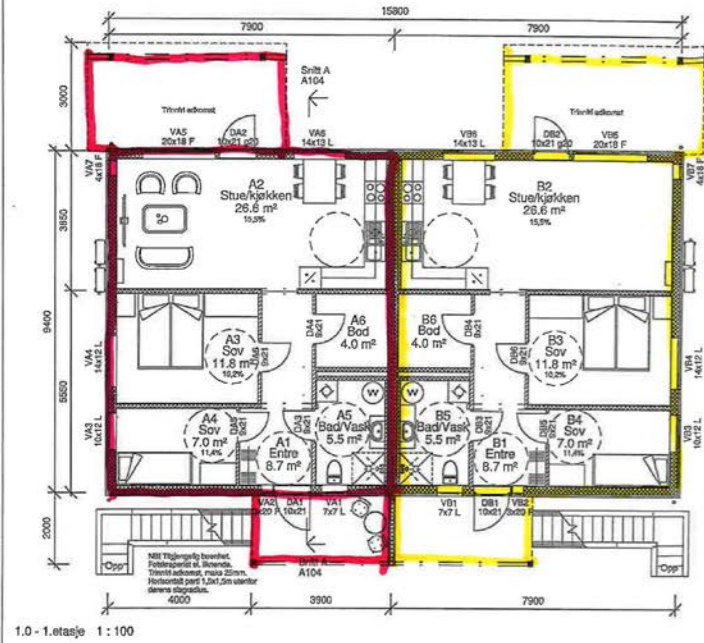
	Boder 4M	A22-104
<p>PROSJEKT  <b>Aråstunet</b>                  Aråsveien,                  3138 Skallestad Gnr/Bnr. 46/287</p> <p>TILTAKSMAKER  <b>Mesterhus Tønsberg AS</b>                  Kilengaten 31 3117                  Tønsberg</p> <p>MÅLESTOKK 1:100 DATO 20.01.2016 TEGNINGSNR. A22-104</p> <p>TEGNINGSTITTEL  <b>Boder 4M</b></p> <p>RE ARKITEKTUR AS                  MNAL / NPA                  POSTBOKS 40, 3164 REVETAL Telefon: 33 06 19 00</p> <p>TOTALENTREPRENØR  <b>Mesterhus Tønsberg AS</b>                  Kilengaten 31                  3117 Tønsberg</p> <p>MÅLESTOKK 1:100 TEGNINGSNR. A22-104</p>		



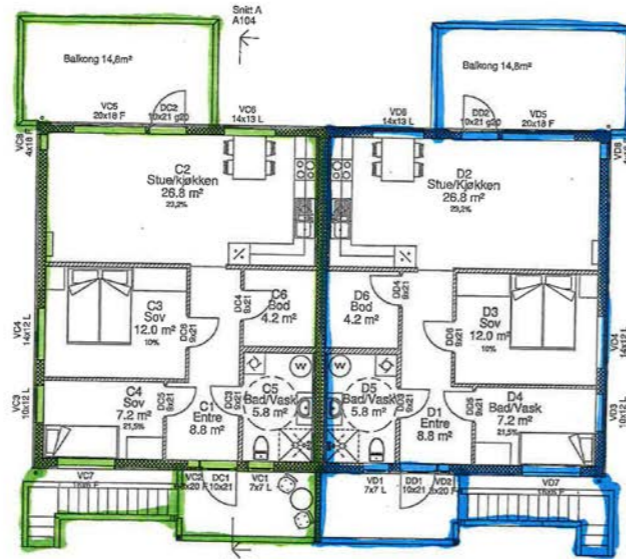


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller ulovlige kopieringer eller modifikasjoner.

SANDERJØED KOMMUNE  
GRANE: 418/  
SEKSJON 1-4



1.0 - 1. etasje 1:100



2.0 - 2. etasje 1:100

REV	DATE	SKJ	REVISJON
3	28.09.16	oh	Slutte balkong, nytt vindu i stue
2	08.08.16	oh	Slutende kledning, etasjebord, vindu C4/D4
1	09.05.16	oh	Utv.trapp, tak over trapp

**MESTERHU**  
Mesterhus Tønsberg AS  
Telefon 33 00 35 10

TELTARSHVER  
BYGGEPÅSSE  
Lagerdåsen B9  
GJUC / BNC  
KOMMUNE  
Stokke

TEKNIKINHOLD  
Planer  
PROSJEKT  
4-mannsbolig - 3-roms  
ANNTAKT  
OH  
DATE  
09.09.2015  
SKJ  
oh  
PROSJEKT NR.  
15225  
TEGNAR:  
A103

TELTARSGART: 1  
MÅL: 1:100

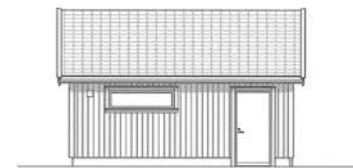
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller ulovlige kopieringer eller modifikasjoner.

Brannklasse:  
Risikoklasse 1

Tegningsliste	
Tegn. nr.	Innhold
G101	Fasader
G102	Planer
G120	Masseberegning



Fasade 3 1:100



Fasade 1 1:100



Fasade 2 1:100



Fasade 4 1:100

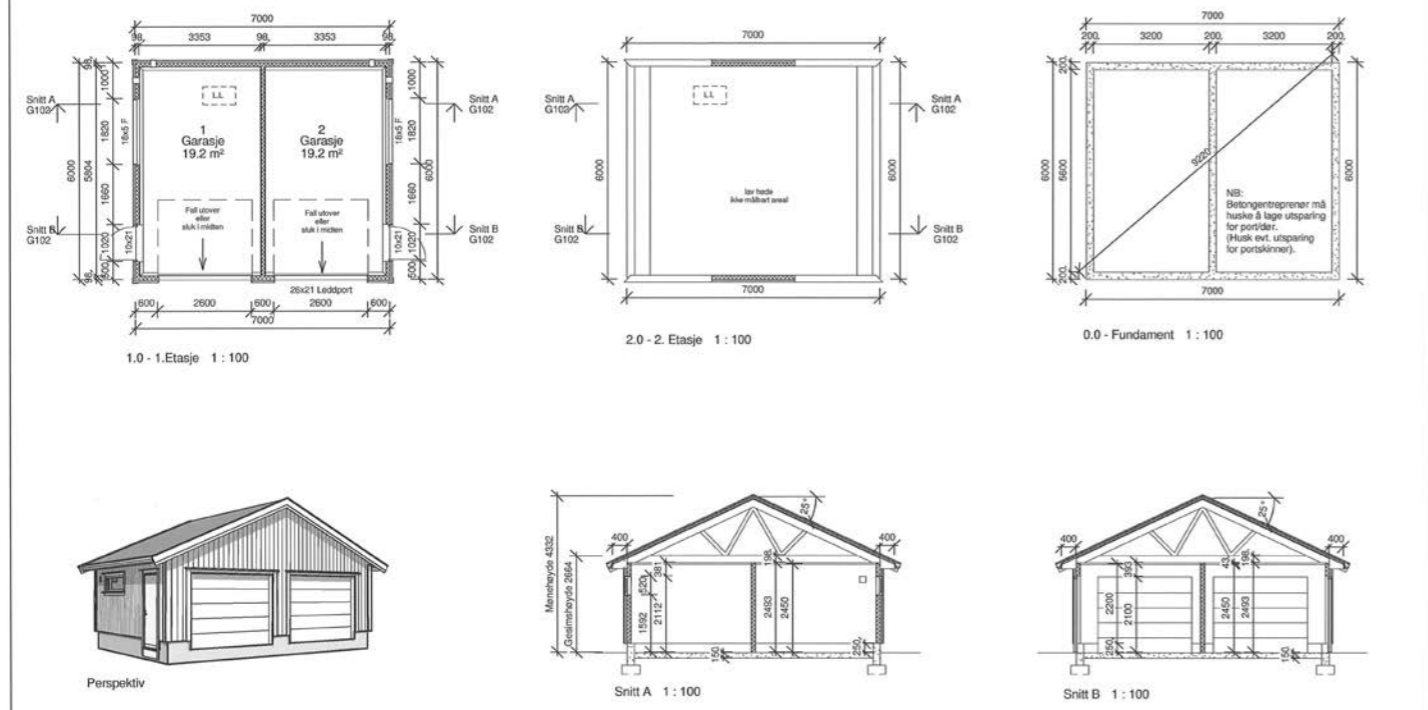
REV	DATE	SKJ	REVISJON

**MESTERHUS**  
Mesterhus Tønsberg AS  
TF: 33 00 35 12

TELTARSHVER  
BYGGEPÅSSE  
GJUC / BNC  
KOMMUNE  
Utleier av:  
Holland Tegnekontor AS  
Telefon 51 40 00 00  
www.hollandtegnkontor.no

TEKNIKINHOLD  
Fasader  
PROSJEKT  
Garasje  
TELTARSGART: 1  
MÅL: 1:100  
ARKITEKT  
DATE  
23.09.2016  
SKJ  
J.J.  
PROSJEKT NR.  
16268  
TEGN. NR.  
G101

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortlagender som Mesterhus Norge eller utlendinge tegnekontor ikke medfører i. Brannklasse: Risikoklasse 1



BYA	44.0 m²
BRN Garasje	19.6 m²
BRN Hobby	19.6 m²
	39.2 m²

REV	DATE	SKJ	REVISJON	TEGN. PROJEKT	TEGN. TITTEL	MÅL
				Planer	1	1 : 100
				Garasje		
				ARKTEKT	DATE	SKJ
					23.09.2016	JJ
				PROJEKT N.	TEGN. N.	
				16266	G102	

**MESTERHUS**  
Mesterhus Tønsberg AS  
TF: 33 00 35 12

TEGN. PROJEKT  
BYGGEPÅS  
G.NR. / S.N.  
KOMPLANE

Utskåret av:  
Hoffland Tegnekontor AS  
Telefon: 01 40 83 80  
www.hofflandtegnekontor.no

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortlagender som Mesterhus Norge eller utlendinge tegnekontor ikke medfører i.



REV	DATE	SKJ	REVISJON	TEGN. PROJEKT	TEGN. TITTEL	MÅL
				Fasader mot vest og nord	1	1 : 100
				4-manns bolig - 3-roms		
				ARKTEKT	DATE	SKJ
				OH	09.09.2015	oh
				PROJEKT N.	TEGN. N.	
				15225	A101	

**MESTERHUS**  
Mesterhus Tønsberg AS  
Telefon: 33 00 35 10

TEGN. PROJEKT  
BYGGEPÅS  
G.NR. / S.N.  
KOMPLANE

Utskåret av:  
Lagerdåsen B9  
Stokke



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fremvisning som Mesterhus Norge eller tilsvarende tegningsforfatter (se notis).



Fasade mot øst 1 : 100



Fasade mot sør 1 : 100

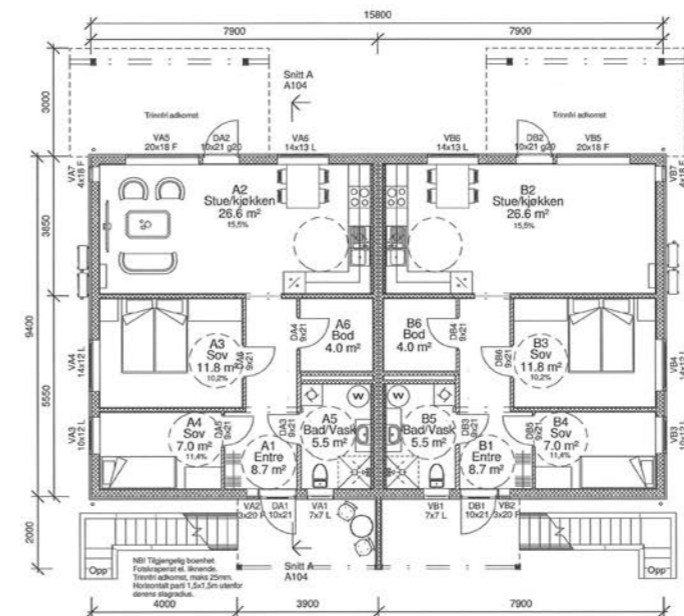
REV	DATE	SKR	REVISJON
3	26.09.16	oh	Større balkong, nytt vindu i stue
2	08.08.16	oh	Sitende kledning, etasjebord, vindu C4/D4
1	09.05.16	oh	Ulv-trapp, tak over inngang

**MESTERHUS**  
Mesterhus Tønsberg AS  
Telefon 33 00 35 10

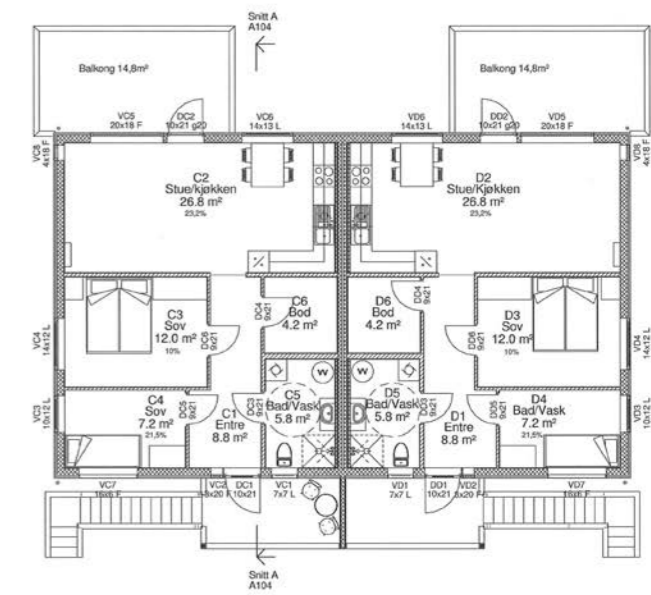
TEKST	TEKST
TEKST	TEKST
TEKST	TEKST

TEKST	TEKST
TEKST	TEKST
TEKST	TEKST

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fremvisning som Mesterhus Norge eller tilsvarende tegningsforfatter (se notis).



1.0 - 1. etasje 1 : 100



2.0 - 2. etasje 1 : 100

REV	DATE	SKR	REVISJON
3	26.09.16	oh	Større balkong, nytt vindu i stue
2	08.08.16	oh	Sitende kledning, etasjebord, vindu C4/D4
1	09.05.16	oh	Ulv-trapp, tak over inngang

**MESTERHUS**  
Mesterhus Tønsberg AS  
Telefon 33 00 35 10

TEKST	TEKST
TEKST	TEKST
TEKST	TEKST

TEKST	TEKST
TEKST	TEKST
TEKST	TEKST

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

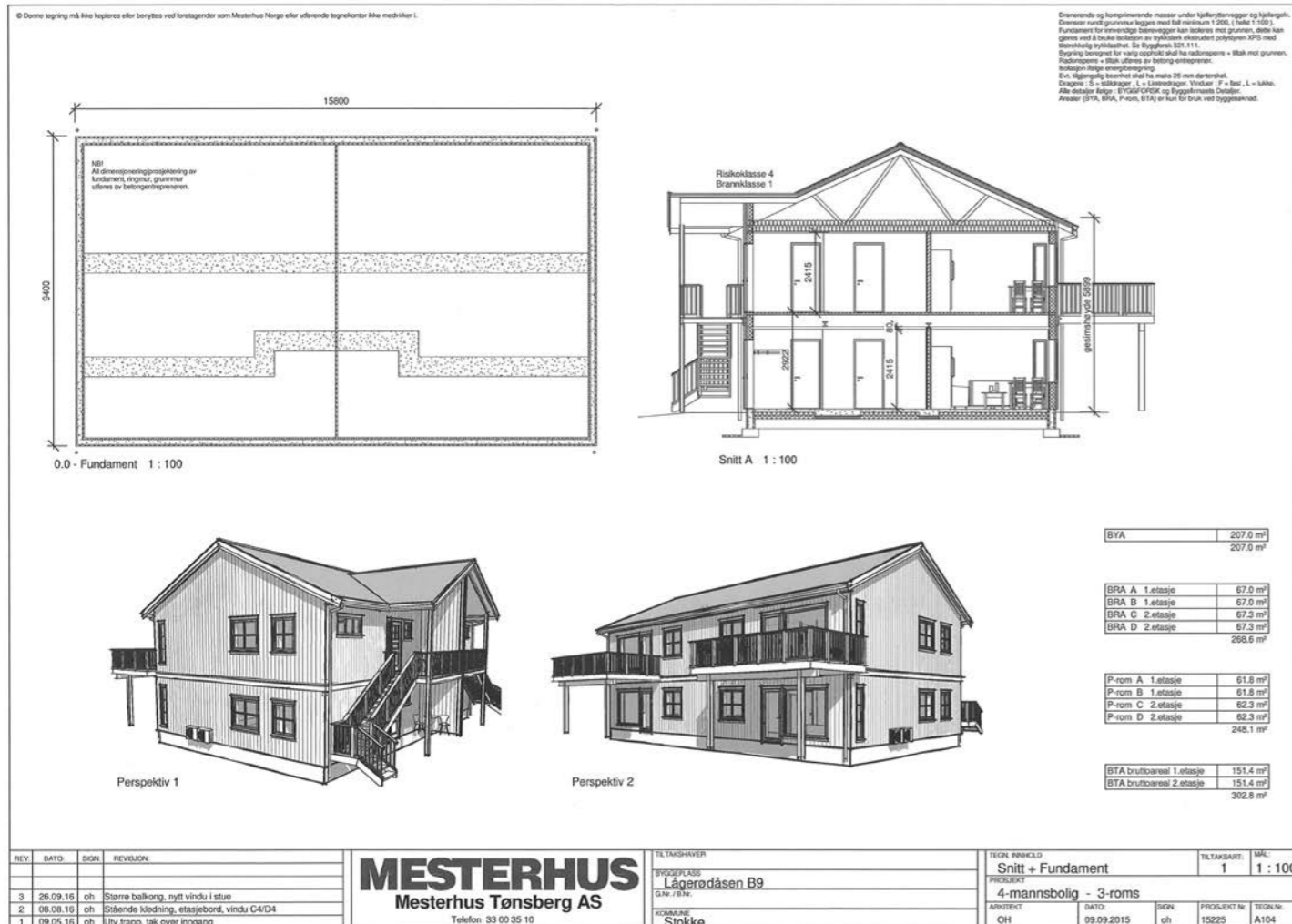
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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





# Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Lågerødåsen 22H  
3160 STOKKE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke  
**Saksbehandler:** Charlotte Skjelbred

**Telefon:** 938 47 947  
**E-post:** charlotte.skjelbred@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Notater

**aktiv.**  
Tar deg videre