

Bo-og trivselsreglement for Eikelund Sameie

§ 1

Tomten er felles eiendom, utenom det som fremgår av situasjonsplan for boligsameie Eikelund. Beboerne har samme rett til bruk av fritt ubebyggt areal, men det skal vises alminnelig hensyn til privatlivets fred. Og at det holdes orden på fellesareal og i trappeoppganger.

§2

Støyende aktivitet bør unngås på fellesområdene. Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner eller andre lekeapparater/innretninger .Lek skal helst foregå på lekeplassen.

§3

Det er ikke tillatt å holde kjeledyr/husdyr som kan være til ulempe for naboer, f. eks. gjennom lukt eller støy. Husdyr må ikke overlates til seg selv i flere dager.

§ 4

Det bør være rolig i sameie kl 23.00. Ved sammenkomster som kan forstyrre naboer utover dette klokkeslettet, er det fint om naboene varsles.

§ 5

Beboerne skal sortere søppel etter renovasjonsreglementet til kommunen. Søppel skal ikke settes utenfor containerne. Dette gjelder også juletrær og lignende. Organisk avfall skal være innpakket.

§ 6

Det avholdes dugnad på fellesområde hver vår og høst. Det er møteplikt for en fra hver bolig på begge dugnadene eller etter avtale med uteseksjon i forkant av dugnaden.

§7

Hver enkel seksjonseier eller leietaker må skifte batteri i røykvarslene hvert år og teste den hvert kvartal. Brannslukningsapparat skal snues opp ned 3-4 ganger, så en løyser i pulveret, dette bør gjøres en gang i året . Påse også at trykk pilen står på grønt.

Egenerklæring

Eikelundvegen 16, 3800 BØ I TELEMARK

30 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Eikelundvegen 16

Postadresse

Eikelundvegen 16

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

1 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Heyerdahl, Jonathan Schei

Selger

Nymoen, Solveig

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt belegg i dusj

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fargerike AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt bad og satt inn/byttet skapdører og håndtak

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert elbil lader og byttet noen taklamper, samt trekt Internett kabel til et soverom

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bø installasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ungdomsskolen nedenfor leiligheten bygges på/pusses opp. Opplever minimalt med støy, merkes ikke inne. Usikker når det ferdigstilles.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Lagt nytt gulv og lett pusset opp kjøkken, satt inn oppvaskmaskin og malt.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95299142

Egenerklæringsskjema

Name
Nymoen, Solveig

Date
2025-09-30

Identification

 **bankID** Nymoen, Solveig

Name
Heyerdahl, Jonathan Schei

Date
2025-09-30

Identification

 **bankID** Heyerdahl, Jonathan Schei



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nymoen, Solveig	30/09-2025	BANKID
Heyerdahl, Jonathan Schei	21:24:09	BANKID
	30/09-2025	
	20:51:31	



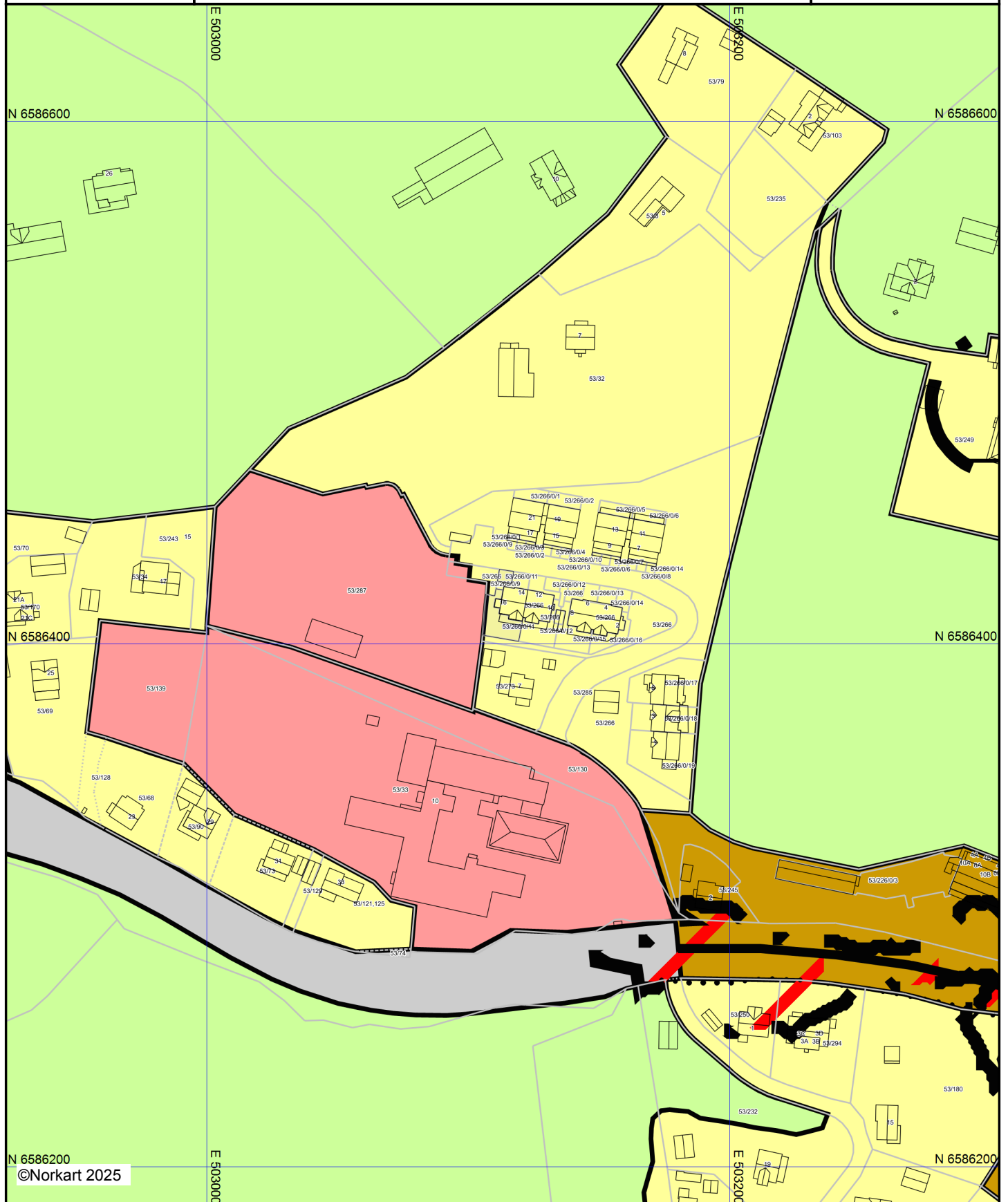
Kommuneplankart



UTM-32

Midt-Telemark kommune

Eiendom: 53/266/0/11
Adresse: Eikelundvegen 16
Utskriftsdato: 05.09.2025
Målestokk: 1:2000



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende

Eikelundvegen 16

Nabolaget Kamperhaug/Nordbø - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Frivoll	3 min	🚶
Linje R 1, 116, 140	0.3 km	
Bø stasjon	17 min	🚶
Linje F5	1.5 km	

Skoler

Bø skule (1-7 kl.)	17 min	🚶
458 elever, 20 klasser	1.4 km	
Bø ungdomsskule (8-10 kl.)	3 min	🚶
283 elever, 11 klasser	0.2 km	
Bø vidaregåande skule	13 min	🚶
450 elever, 20 klasser	1.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Gullbringvegen 20	7 min	🚶
Recharge Sønstebøtunet	10 min	🚶

«Rolige og landlige omgivelser, med nærhet til sentrum, skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

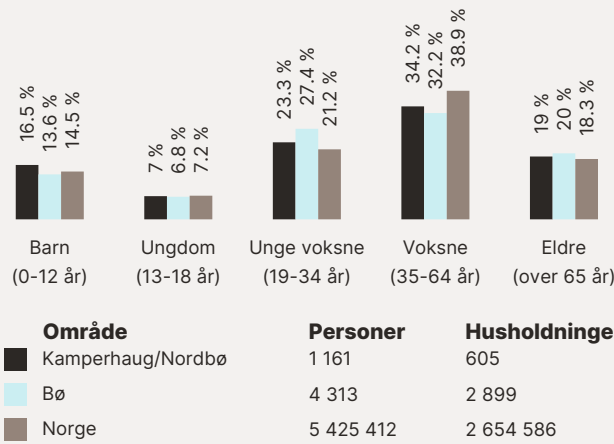


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gullbring barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
57 barn	0.9 km	
Bøhamna barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
67 barn	1.4 km	
Sandvoll barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
68 barn	1.8 km	

Dagligvare

Rema 1000 Skogen	10 min	🚶
Post i butikk	0.8 km	
Kiwi Bø	12 min	🚶
PostNord	1 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Støynivået
Lite støynivå 95/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk
Lite trafikk 87/100

Sport

- 

Bø ungdomsskule ballbinge
Ballspill

4 min 
0.3 km
- 

Bø vidaregåande skule - fleirbru...
Aktivitetshall

11 min 
1 km
- 

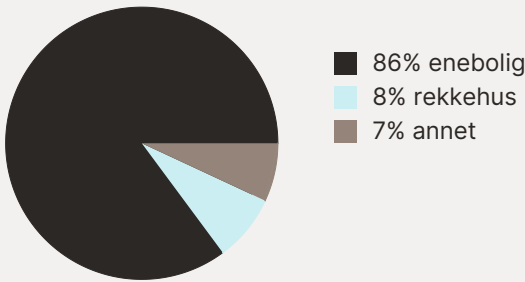
Gullbring Trening

14 min 
- 

Sporty24 Bø

15 min 

Boligmasse



«Sentral beliggenhet med gåavstand til alle fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

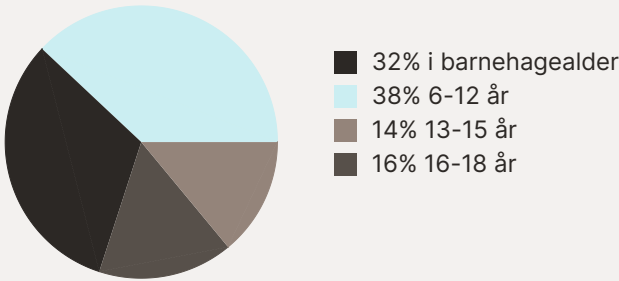
Sønstebø Tunet

8 min 
- 

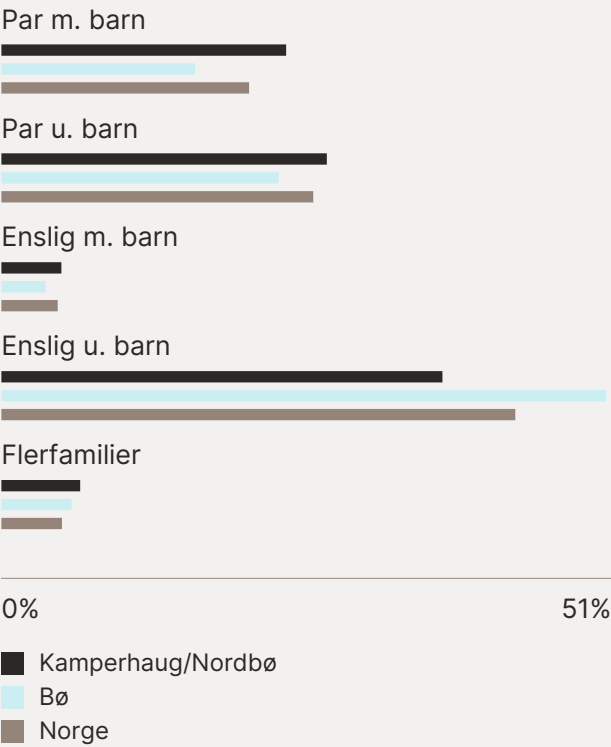
Apotek 1 Bø i Telemark

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

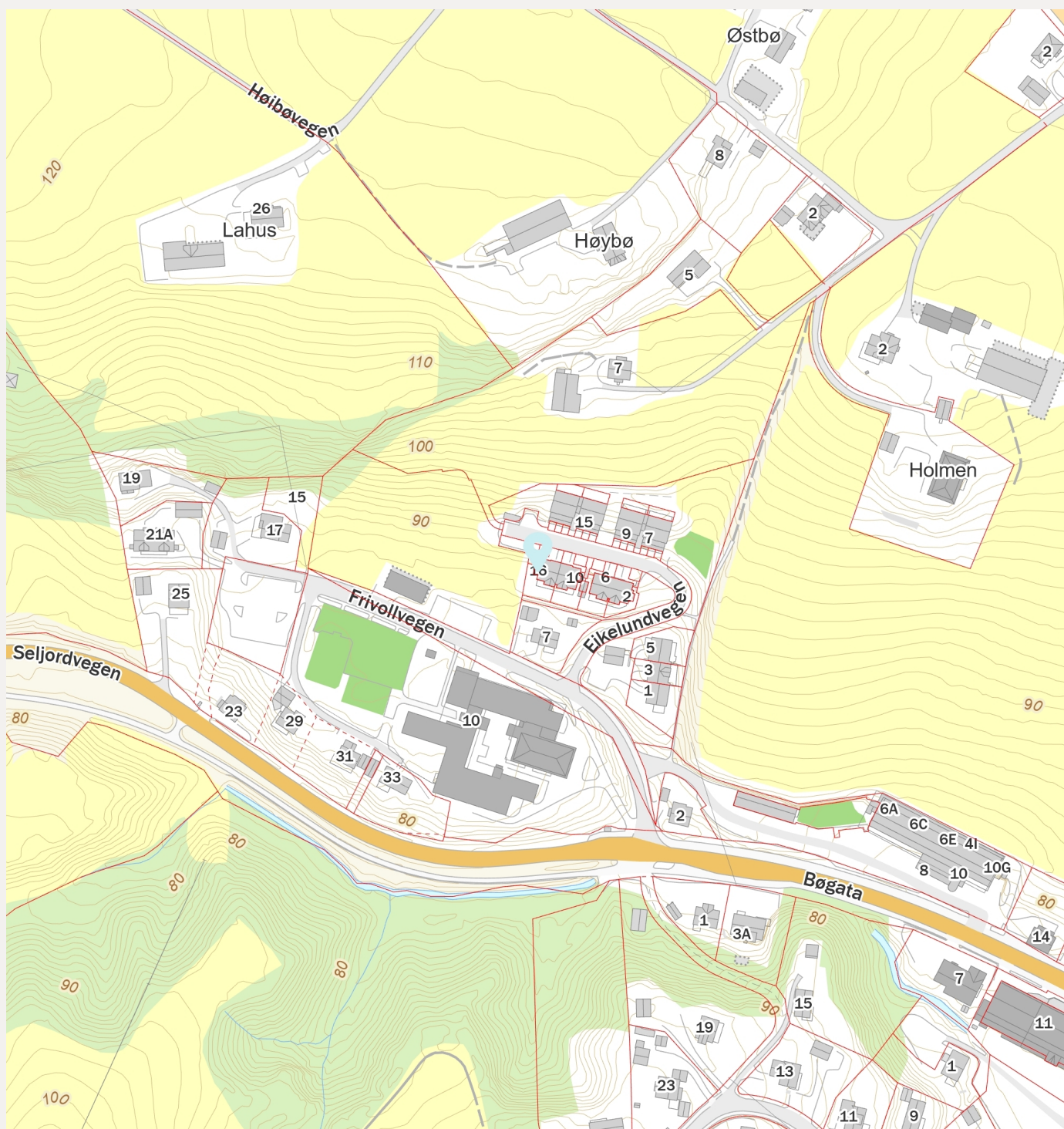
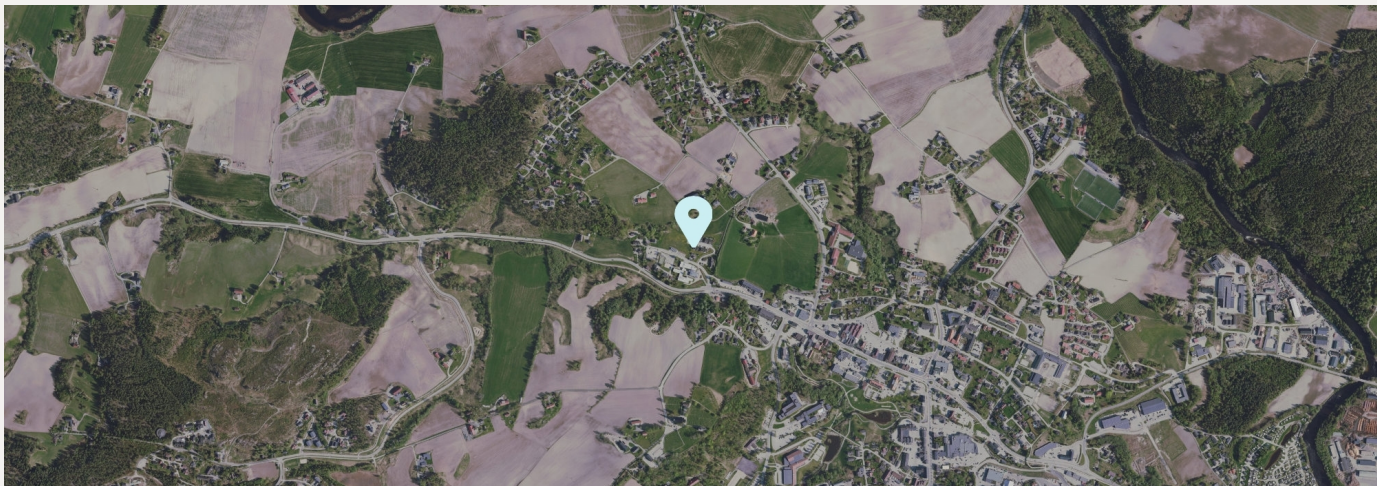


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





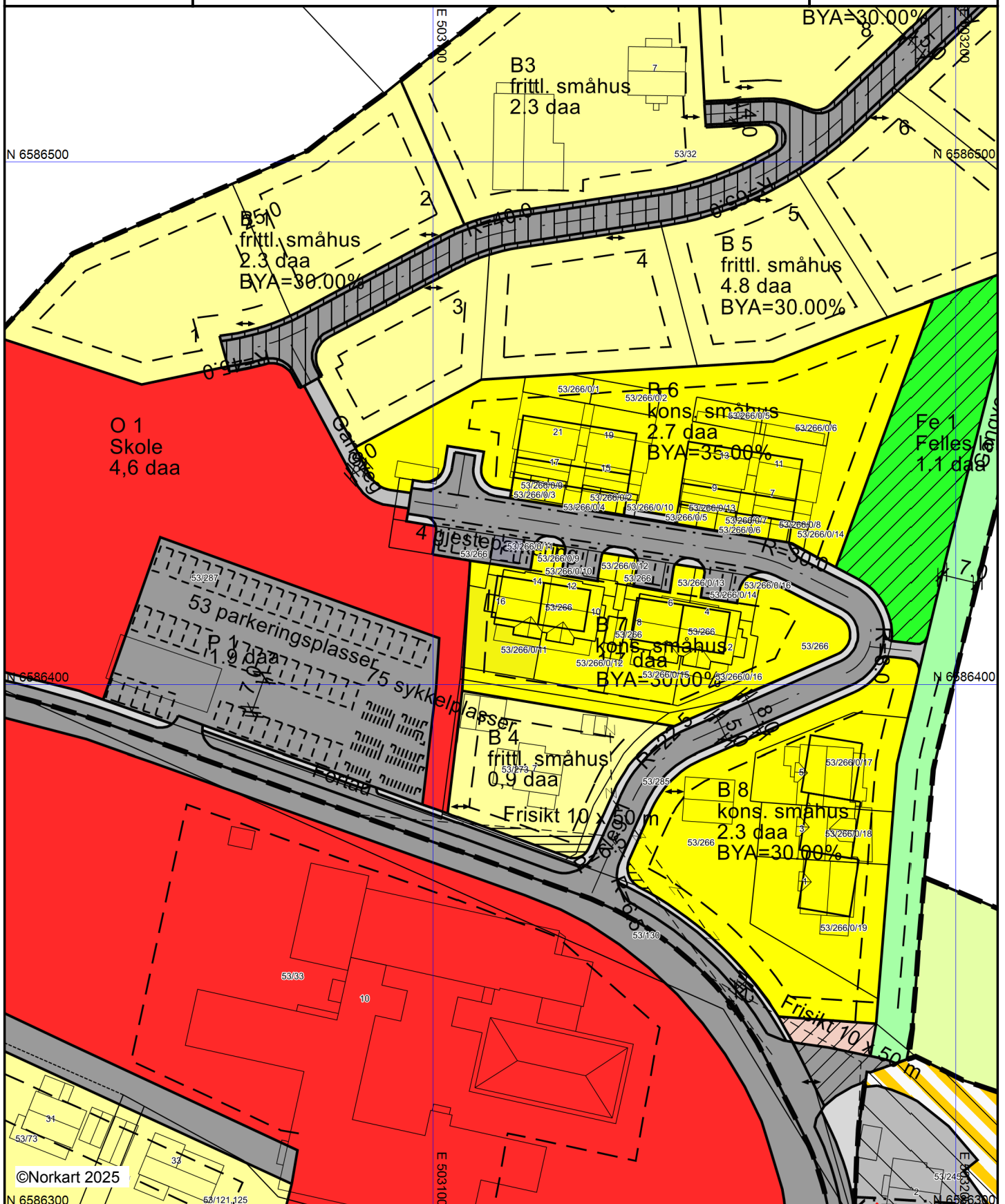
Reguleringsplankart

Eiendom: 53/266/0/11
Adresse: Eikelundvegen 16
Utskriftsdato: 05.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Midt-Telemark kommune



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledc)

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.led n

-  Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led

-  Privat veg
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1:

-  Boligbebyggelse
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Flomfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Eikelundvegen 16
3800 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 53/266
Seksjonsnr. : 11
Midt-Telemark kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 80 m²

Totalt bruksareal (BRA): 80 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Sindre Anholt Andersen

Mobil: 45416823

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.09.2025
Referansenummer	15075546
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0117
Hjemmelshaver/selger	Solveig Nymoen
Bygningssakkyndig inspektør	Sindre Anholt Andersen
Tilstede på befaringen	Solveig Nymoen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	03.10.2025 13:57

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Eikelundvegen 16
Postnummer/sted	3800 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	53/266
Seksjonsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 189 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2007		

Byggemåte

Selveierleilighet i firemannsbolig beliggende i Bø i Midt-Telemark kommune. Utvendige felles områder med asfaltert gårdsplass, plenarealer og diverse beplantning.

Bygningen er oppført på støpt gulv mot grunn med grunnmurer i mur/betong. Yttervegger i betong og trekonstruksjoner. Etasjekille av betong. Utvendige fasader med liggende trekledning. Tak med saltaksform tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Vinduer og terrassedør i 2-lags glass fra byggeår. Ytterdører med og uten glassfelt fra byggeår. Leiligheten har oppvarming via vedfyring og elektrisitet. Naturlig ventilasjon.

Leiligheten ligger i bygningens underetasje og inneholder følgende:
Entre, gang, bad, bod, stue, kjøkken, to soverom samt bod med inngang fra utsiden.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Innredning	8	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Radon		Radon	10	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	11	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	12	
		Fuktsikring av grunnmur	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Selveierleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	75	5		80	38
	Entre, gang, bad, bod, stue, kjøkken og to soverom.	Bod.			Terrasse.
SUM	75	5		80	38
Total bruksareal: 80 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 71 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår. Gulv med gulvvarme belagt med belegg. Vegger med baderomsplater og belegg. Himling med malt betong. Gulvstående toalett. Vegghengt servantskap med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speil og lys. Dusjhjørne med skyvedører, to-greps blandebatteri, takdusj og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
		Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har diverse merker.
	TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettedetaljer ved rørgjennomføringer i gulv tilknyttet toalett og servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk utenfor dusjsone er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm, og det er ikke etablert membranoppkant ved dørterskel. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsone er vurdert til å være tilfredsstillende.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår med åpen løsning mot stue. Innredning med slette fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall med ett-greps blandebatteri. Nisje for stekeovn og kjøleskap. Avtrekksvifte i overskap. Synlige vannrør i armert flexirør og avløpsrør i plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Annet	
		Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2	Innredning	Svelleskader på list mellom benkeplate og veggplater ved oppvaskkum. List bør skiftes ut.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Etasjen ligger delvis under terreng. Gulv med parkett, laminat og flis. Vegger med panelplater. Himling med malt betong. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og i entre. Naturlig ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon

 Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). Hulltaking ble ikke foretatt da dette allerede var utført. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 **TG 2** Overflater gulv Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser og stedvis manglende flisfug. Enkelte fliser er løse. Tiltak anbefales. .
Innerdører Enkelte innerdør har kontakt med dørterskel/dørkarm/gulv, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

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

Elementpipe fra byggeår. Vedovn montert i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

 Informasjon Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - -

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Stue og ett soverom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling Kun mindre skjevheter i rommene som ble målt.

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

Leiligheten har synlige vannrør av typen rør i rør og avløpsrør i plast fra byggeår. Fordelerskap for rør i rør og varmtvannsbereder på 198 liter fra 2007 montert på bad. Hovedstoppekran montert i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

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

TG 2 Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Kondensering på vannrør og hovedstoppekran i bod. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

TGIU Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon

TG 2 Radon | Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer montert i bod.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av murpuss og liggende trekledning.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Vinduer og terrassedør i 2-lags glass fra byggeår. Ytterdører med og uten glassfelt fra byggeår.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

 **Dører**

Terrassedør har riper/merker.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sydvendt terrasse. Gulv med terrassebord. Utebelysning og stikkontakt.

 **TG 2**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler)

Terrasse har slitasje samt stedvise råteskader og har behov for utbedringer/vedlikehold.

 **TGIU**

Fundamenter

Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Grunnmur

 **TGIU**

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Skrånet tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Bortledning av takvann

 **TG 2**

Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Fuktsikring av grunnmur	Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger fra byggeår tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det ble målt 2,38 meter i stue og 2,39 meter på soverom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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

Fremlagt vedrørende:

- Skjult anlegg i ny leilighet Eikelundvegen 16. Datert: 08.11.2011.

- Lagt opp ny kurs med 25a jfa mrflex. 4G4mm2 til elbil lader gjennom bad, kjøkken, ventilasjonskanal og ut til parkering (etter avtale med kunde/leilighetseier) lagt opp ny datapunkt soverom med samme føringsveg. Overspenningsvern montert fra byggeår. Datert: 23.02.2025.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert: 30.09.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Beskrivelse - [Sikringsskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk dusjsone bad]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]

Vedtekter for Eikelund Sameie gjeldende fra mars 2010.

§ 1 Sameiets navn og omfang

§ 2 Formål

§ 3 Bruksrett

§ 4 Anvendelse

§ 5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

§ 6 Utleie

§ 7 Ansvar for sameiets forpliktelser

§ 8 Vedlikehold

§ 9 Mislighold og fravikelse

§ 10 Forsikring

§ 11 Sameiemøte

§ 12 Møterett, møteplikt, fullmakt og innhabilitet

§ 13 Møteledelse og avstemming

§ 14 Styret

§ 15 Oppløsning

§ 16 Forhold til eierseksjonsloven

§1 Sameiets navn og omfang

Eierseksjonssameiets navn er Eikelund Sameie og består av gnr. 53, bnr. 266 i Bø kommune med adresse Eikelundvegen. Som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 19 boligseksjoner iht. fordelingsliste.

Eiendommen er seksjonert slik:

Bruksenhetene består av 3 hus i rekke, to firemannsboliger og to terrasseboliger med 4 leiligheter i hver.

Leilighet nr. A1, A2, A3, A4. B1, B2, B3, B4. C1, C2, D1, D2, har hver sin garasje i underetasje til terrasseleilighetene. E1, E2, E3, har hver sin plass i carporten ved rekkehusene. C3, C4, D3, D4 har ikke garasje.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellseareal, slik som trapperom og heisanlegg for de som bor i terrassebyggene. Ellers er utomhus anlegg delt på alle 19 boenheter.

§2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anlegg i Eikelundvegen i Bø kommune til beste for eierne iht. gjeldende bestemmelser gitt i lov eller i medhold av lov, vedtekter, forretningsføreravtale og vedtak fattet på sameiermøte.

§3 Bruksrett

Den enkelte sameier har ekskl. bruksrett til sin bruksenhet slik det fremgår av fordelingsliste, samt rett til å bruke fellesareal på vanlig og/eller vedtaksfestet måte sammen med de øvrige sameiere og etter de regler sameiermøte fastsetter.

Areal på baksiden av rekkehusene og de 4 øverste leilighetene i terrassene, kan disponeres av eierne om de vedlikeholder området for egen regning.

§4 Anvendelse

Den enkelte boligseksjonseier kan kun anvende sin bruksrett til beboelse. Tilleggsareal i form av felles parkeringsplasser kan anvendes til parkering av biler, dog ikke avskiltete, lastebiler, sykler og kjøretøy av enhver art som er til sjenanse for andre sameiere.

Gjesteparkering foran garasjeanlegg skal ikke forekomme, men i tilfelle det er nødvendig skal det parkeres på en slik måte at det **ikke er til hinder for andre**.

Hver seksjonseier skal henvise gjestene til gjesteparkeringen.

Det plikter enhver som eier garasje/parkeringsplass å påse at det er ryddig på utsiden.

§5 Overdragelse, pantsettelse og oppdeling

Den enkelte seksjon skal fritt kunne overdras og pantsettes. Ved salg eller pantsettelse av boligseksjonene gjelder det ingen bestemmelse om forkjøpsrett.

Innestående fellesutgifter blir videreført til neste eier ved salg av leiligheten.

Skriftlig melding om overdragelse skal sendes styret, med navn på den nye erververen. Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med gjeldende vedtekter for sameiet.

§6 Utleie

Utleie av boligseksjoner kan finne sted. Leietaker plikter seg på samme måte som eier av seksjonen å overholde vedtekter og lover som er fattet på sameiermøtet. Leietaker plikter å underskrive at han/hun har lest og forstått vedtektene, samt bo- og trivselsvedtektene.

Det er **ikke** anledning til korttidsutleie via nettbasert markedsplass o.l.

§7 Ansvar for sameiets forpliktelser

Kostnader ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles ulikt mellom sameierne. Terrassehusene har høyere fellesutgifter p.g.a. heis, tlf. og fellesstrøm. Som fellesutgifter regnes kostnader som er nødvendige for en effektiv og forsvarlig drift av sameiets - herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter - nødvendige utbedringsutgifter og forsikringspremier.

Sameierne skal betale månedlige a-kontobeløp til sameiets konto til dekning av fellesutgifter. Ved eventuelt mislighold av innbetalinger, plikter styret å sende 3 advarsler. Etter dette har sameiet rett til å kreve pant i vedkommende seksjon. Denne panteretten tinglyses på den enkelte seksjon. A-kontobeløpet og forfallsdato fastsettes av styret i sameiet.

Felleskostnader fastsettes etter budsjett fra styret.

§8 Vedlikehold

Felles vedlikehold og dugnad skal utføres så ofte som det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Ev. endringer av nødvendige arrangement på bygninger for forandringer av bygningenes fasade, skal på forhånd være godkjent av styret, samt offentlige myndigheter. Det skal holde samme fargekode som er pr. dags dato. Dette gjelder både farge på husene, ytterdører, utvendige persiennner og markiser.

Forandringer av eksisterende fargekoder skal tas opp som egen sak på årsmøtet og stemmes over.

Den enkelte sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold innvendig og holde orden rundt sin egen bruksenhet. Fellesrom, trappeoppgang og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med **bygninger, øvrige fellesareal, anlegg herunder trappeoppganger, er sameiets ansvar.**

§9 Mislighold og fravikelse

Hvis sameier til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge sameieren å selge sin seksjon, jfr. Eierskapsloven §26. Dersom seksjonen er utleid kan ovennevnte vedtak treffes også hvis leietaker vesentlig misligholder sin plikter overfor de øvrige sameierne.

Advarsel skal i så fall rettes både til sameieren og leietaker.

§10 Forsikringer

Bygningsmassen er fullverdiforsikret og dette belastes fellesutgiftene hvert år. Eiendommen skal til enhver tid være fullverdiforsikret. Den enkelte sameier tegner selv en nødvendig innboforsikring.

Hvis skaden er forårsaket av uansvarlighet betaler sameiet egenandelen, men seksjonseieren plikter å refundere egenandelen og/eller eventuelt manglende erstatningsdekning, jfr. punkt 7.6.34.

§11 Årsmøte - sameiermøte

Sameierne utøver den øvrige myndighet gjennom sameiermøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mars mnd. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller evnt. forretningsfører finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne **skriftlig** krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd med 14 dagers frist varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. **Saker til behandling skal levers styret skriftlig og krever flertall for å bli vedtatt.**

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles på kort varsel.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning sendes en uke før ordinært sameiermøte til alle sameierne.

Årsmøtet skal beslutte følgende:

1. Konstituering
2. Årsberetningen fra styret
3. Styrets regnskap fra foregående år
4. Årlig vedlikeholdsbudsjett
5. Ev. endringer i vedtektene
6. Valg av styre bestående av styreleder, nestleder/kasserer og sekretær.
7. Valg av revisor
Årsmøtet 31.3.16 vedtok ikke lenger å ha revisor.
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§12 Møterett, møteplikt, fullmakt og inhabilitet

Alle sameierne i eierseksjonssameiet har rett til å delta i sameiermøtet med forslagstale og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller annen person på vegne av sameier rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. Med mindre annet fremgår av fullmakten, gjelder den bare førstkommende sameiermøte. Fullmakten kan tilbakekalles.

Ingen kan, som sameier eller fullmektig, delta i drøftelser eller avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

§13 Møteledelse og avstemming

Hver seksjon har en stemme.

Ved opptelling av stemmene ansees blanke stemmer som ikke avgitte.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Vedtaket i sameiermøtet treffes som hovedregel med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endringer av sameiets vedtekter.

§14 Styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, 2 vararepresentanter. Alle funksjoner velges på årsmøtet.

§15 Oppløsning

Sameierne kan **ikke** kreve eierseksjonssameiet oppløst med mindre **alle** er enige.

§16 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i disse vedtekter går foran lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 i den utstrekning loven kan fravikes. For øvrig gjelder eierseksjonsloven,