

Egenerklæring

Oppheimjordet 10A, 3801 BØ I TELEMARK

16 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Oppheimjordet 10A

Postadresse

Oppheimjordet 10A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt Februar 2023

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.

Eier har selv bodd i leiligheten siden overtakelse Juni i 2023

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

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Uvsløkk, Einar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I September 2023 sluttet regulering av temperatur i dusjen å fungere. Rørlegger Haugestøl AS byttet blandedbatteri på garanti og har ikke hatt problemer siden.

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

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av blandedbatteri i dusjen på badet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haugestøl AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eier har isolert og satt opp innervegg på boden. Eier har også satt opp hyller i boden på den nye vegg, i tillegg til det eksisterende trådhyllsystemet.

Det er satt opp tilsvarende hyllesystem på vaskerommet.

Eier har montert taklampe på stua og på kjøkkenet.

Eier har montert vegghengt, uttrekkbart tørkestativ på vaskerommet.

Eier har montert gardinstenger i stua og på kjøkkenet.

Forrige eier har satt opp plantebord med hyller ved inngangen, under trappen til leilighet i 2. etg.

Det er gjennomført både brann- og el-tilsyn i løpet av 2025 uten merknader.

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 95446405

Egenerklæringsskjema

Name

Uvsløkk, Einar

Date

2025-10-16

Identification

 **bankID** Uvsløkk, Einar



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Uvsløkk, Einar

16/10-2025
22:36:24

BANKID

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Oppheimjordet 10A
3801 BØ I TELEMARK
Gnr./Bnr.: 51/475
Seksjonsnr. : 9
Midt-Telemark kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 86 m²
Utvendig bod ved carport
Bruksareal: 5 m²

Totalt bruksareal (BRA): 91 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jostein Jacobsen

Mobil: 91685518

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	20.10.2025
Referansenummer	15076496
Meglerforetakets oppdragsnummer	48-25-0141
Hjemmelshaver/selger	Einar Uvsløkk
Bygningssakkyndig inspektør	Jostein Jacobsen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	23.10.2025 00:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Oppheimjordet 10A
Postnummer/sted	3801 BØ I TELEMARK
Kommune	4020 - Midt-Telemark
Gnr./Bnr.:	51/475
Seksjonsnr.	9
Tomt	Eiet tomt: 6694 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2019		
Utvendig bod ved carport	2019		

Byggemåte

Selveierleilighet i 1. etasje i 4-mannsbolig tilhørende Oppheimjordet sameie i Breisås, Bø i Midt-telemark kommune. Skrånet tomt opparbeidet på flere nivåer. Felles asfaltert gårdsplass med biloppstillingsplasser. Carportløsning med tilhørende bod på 5 m2. Adkomst til boligen er via utvendig trapp. Beleggingstein ved inngang og overbygget platting med beleggingstein ved stue/kjøkken. Opparbeidet plen/grøntområdet ved boligen. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Balansert ventilasjon.

Bygget er oppført med støpt plate mot grunn. Etasjeskiller av betongelementer. Veggkonstruksjoner av treverk med utvendige fasader av stående trekledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein fra byggeår. Vinduer og balkongskyvedør i 3-lags glass fra byggeår, inngangsdør fra byggeår.

Boligen inneholder følgende:
Entre, to soverom, bad, tekniskrom/vaskerom, stue og kjøkken

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Teknisk/vaskerom (bod)		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	

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

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	86			86	50
	Entre, to soverom, bad, teknisk/vaskerom, stue og kjøkken				Platting ved inngang (36 m2) Platting ved stue/kjøkken (14 m2)
SUM	86			86	50
Total bruksareal: 86 m²					

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

Kommentar til areal

Ferdigattest er fremlagt og datert: 13.10.2021

Arealet til biloppstillingsplass i carport er ikke tatt med i arealberegningene, men bod i bakkant er medberegnet i arealet som BRA-e.

Carport/bodbygg er ikke tilstandsvurdert i denne rapport.

Boligen inneholder 80 m2 P-ROM og 6 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra byggeår.
Gulv med flis og varmekabel. Vegger med flis. Himling med malt slett flate og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusj på vegg med innfellbare glassdører. Vegghengt servantinnredning med ett-greps blandebatteri og speil på vegg m/lys. Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. Balansert ventilasjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36,9 %, temperatur 21,6 grader C og duggpunkt 6,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 31 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon, og forholdet i konstruksjoner/utførelsen er derfor ikke kjent.

Våtrom - Teknisk/vaskerom (bod)

Vaskerom/tekniskrom fra byggeår
Gulv med flis. Vegger med mdf-plater. Himling med malt slett flate.
Utslagsvask på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. VVB, koblingskap for vann, sikringskap, ventilasjonsaggregat og hovedstoppekran er plassert her.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 24 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt i våtsone rundt utslagsvask. Fare for fukt i konstruksjon. Tilstrekkelig tettesjikt anbefales.
	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.

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår med åpen løsning mot stue.

Gulv med parkett og gulvvarme. Vegger og himling med malte slette flater. Innredning med slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt kjøkkeum og ett-greps blandebatteri. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og ventilator på vegg.

Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. Det er etablert lekkasjesikring i kjøkkenbenk, samt komfyrvakt.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Overflater vegger	Det er merker på vegg bak kjøkkenbenk etter tidligere montert glassplate.
--	-------------------	---

Øvrige rom - 1. etasje

Gulv med flis og parkett. Vegger med malte slette flater og panelplater. Himlinger med malte slette flater, downlights i entre. Varmekabler i entre, soverom, stue og kjøkken. Slette innerdører. Balansert ventilasjon. Garderobeløsninger i entre og stort soverom.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

	Overflater gulv	Enkelte merker/riper i gulvet observeres, mest av kosmetisk karakter.
--	-----------------	---

	TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner	Downlights er ikke tatt ned for inspeksjon, og forholdet i konstruksjoner/utførelsen er derfor ikke kjent.
--	---	--

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

Elementpipe fra byggeår. Vedovn på kjøkken.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1. etasje

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken

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

 Skjevhetsmåling | Avviket stue/kjøkken er målt til 11 mm.
Vurdert til å ikke være av betydning.

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

Vannrør av rør i rør system og avløpsrør av plastmateriale fra byggeår. Koblingskap for vannrør er plassert på teknisk/vaskerom. Inntaksledning med stoppekran, VVB av typen OSO Super S fra 2019 plassert på tekniskrom/vaskerom. Balansert ventilasjon med aggregat plassert på tekniskrom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 Ventilasjon | Filter til aggeragat er blitt byttet hver 9. mnd

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

Radon

 **TGIU** Radon | Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk/vaskerom

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, bereder er direkte koblet.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei
Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja (19. 09. 2025)
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 fremlagt samsvarserklæringer og kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet (datert:19.09.2025) Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.
--	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner med utvendige fasader av stående trekledning, samt enkelte områder med fasadeplater.

 TG 1

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

	Fasader ink. kledning	Det er liten klaring mellom kledning og terreng/underlag, noe som øker sjansene for ytre påkjenninger og skader. Ettersyn anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	-----------------------	--

Dører og vinduer

Vinduer og balkongskyvedør i 3-lags glass fra byggeår, inngangsdør fra byggeår.

 TG 1

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

Vinduer - Dører

Yttertak

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein fra byggeår. Takrenner og nedløpsrør av metall. Vindskier av treverk.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

 **TGIU** Inspeksjonsmulighet

Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. Taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Terrasser / platting på terreng - Platting ved inngang

Delvis overbygget platting på 36 m2. Området er belagt med beleggingstein.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting på terreng

Terrasser / platting på terreng - Overbygget uteplatting ved stue/kjøkken

Overbygget uteplatting på terrengnivå. Området er belagt med beleggingstein.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting på terreng

Utvendige trapper - Felles trapp fra asfaltert gårdsplass og ned til boligen

Trapp med treverk og metall.

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

Drenering

Skrånet tomt opparbeidet på flere nivåer. Drenering fra byggeår.

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

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

 Terrengfall fra grunnmur

Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Støttemur av betongblokker mellom bolig og gårdsplass.

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

Forstøtningsmurer

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 byggtekniske 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: Ja

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.

Entre: 2,24 meter

Bad: 2,20 meter

Stue/kjøkken: 2,47 meter

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

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

Samsvarserklæring for følgende er fremlagt på befaringstidspunktet.
El-installasjon i henhold til tilbud, datert: 14.03.2019 v/ Bø Installasjon AS
Samsvarserklæring for eltavle er fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Eltilsyn utført 19.09.2025
Ingen merknader ved kontrollen.
Skriv er fremlagt v/ Føre AS (el-tilsynet)

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Feietilsyn utført 14.03.2025 v/ Nome og Midt-Telemark brann og redning. Det ble ikke avdekket avvik.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 17.10.2025

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 varmtvannsbereider 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 benevnelser 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 lekk. 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.

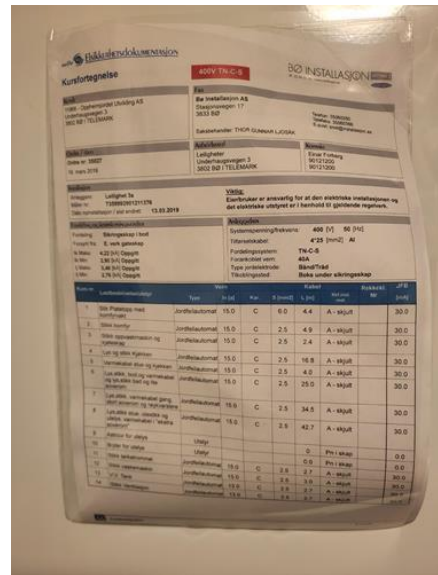
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Kjøkkenen - [Rørøpplegg i kjøkkenbenk]



Våtrom - [Sluk på bad]



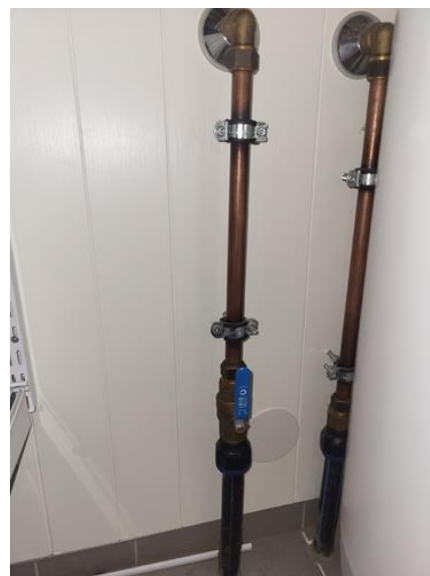
Våtrom - [Sluk vaskerom]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelingskap vannrør]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Info VVB]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Stoppekran]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ventilasjonsaggregat]



Utvendig - [Fasadeplater mellom vinduer]



Utvendig - [Detalj vannbrett/vindu]



Utvendig - [Liten klaring mellom terreng og kledning]



Utvendig - [Felles utvendig trapp]



Utvendig - [Støttemur mellom gårdsplass og inngang]



Utvendig - [Ytterdør]



Utvendig - [Carport med bod i bakkant]

VEDTEKTER FOR OPPHEIMJORDET SAMEIE**GNR 51 BNR 475, BØ KOMMUNE**

1. GNR 51 BNR 475 kalt Oppheimjordet Sameie består av 24 seksjoner.
2. Styret skal bestå av ein representant fra kvar firemannsbolig, dvs 6 personer totalt i styre.
3. Kvar seksjon eier sin del av sameiet i henhold til eierbrøk.
4. Fellesutgifter deles likt på alle seksjonene i henhold til eierbrøken.
5. Dersom intet annet er nevnt i vedtektene benyttes følgende lov: Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Overnevnte vedtekter følger eiendommene dersom ikkje anna blir godkjent.

Bø 20.04.2018



Oppheimjordet Utvikling AS

Årsberetning Oppheimjordet Boligsameie 2024

Oppheimjordet Boligsameie ligger i Midt-Telemark kommune og har org.nr. 928 958 434.

Sameiet består av 24 seksjoner fordelt på 6 bygninger og inkluderer også 2 carporter. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 51/475.

Bygningene er forsikret i Fremtind Forsikring AS.

Forretningsfører for sameiet er Bø Økonomi og Regnskap AS.

Revisor for sameiet er Revisorteam Midt-Telemark AS.

Styrets sammensetning:

<i>Verv</i>	<i>Navn</i>	<i>Valgt år</i>	<i>Antall år</i>
Styreleder fram til august, så nestleder	Nils Asle Bergsgard	2022	3
Styreleder fra august	Sindre Fossheim	2024	1
Nestleder fram til august	Hamida Trgalovic	2023	2
Styremedlem	Ericha Skotnes	2024	1
Styremedlem	Svein Tore C Bergskås	2023	2
Styremedlem	Björn Bertilsson	2024	1
Styremedlem	Camilla Lindgren	2023	2
Styremedlem	Karoline Dale Åsgrav	2024	1

I 2024 er det avholdt ordinært årsmøte 10 april og ekstraordinært årsmøte 22. august, to dugnader (mai og oktober) i Oppheimjordet Boligsameie. Styret har tre styremøter, og i tillegg hatt dialog og tatt opp saker ved behov på styrets Facebook-gruppe eller ved epost i løpet av året.

Årsmøte 10. april Gullbring: Til stede 15 seksjonseiere, pluss 2 med fullmakter, totalt 17 stemmeberettigede. Hovedsaker på årsmøte var:

Styrets årsberetning for 2023: Ingen kommentarer. **Godkjent/vedtatt.**

Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning for 2023: Som bestemt på årsmøte i 2023 ble deler av midlene overført til vedlikeholdskonto/-fond. **Godkjent/vedtatt**

Godkjenning av budsjett 2024, inkludert forslag fra styret om evt endring av fellesutgiftene.

Budsjett fra i fjor følges, litt endring i forhold til strøm mtp økt elbilbruk og dermed lading. Utgifter til revisor/regnskap har økt litt i forhold til i fjor.

Leie lokale på Gullbring til styre og årsmøter medfører en liten sum.

Ingen endring i forsikringssummen fra i fjor.

Soping 5000kr, samt satt av en liten pott til diverse.

Vedr. økte fellesutgifter fra tredje kvartal 2024 til 1200kr/mnd; 500kr går til vedlikeholdsfond.

Budsjettet har en rest (underforbruk) på 21000kr som kan overføres til nevnte vedlikeholdsfond. Ingen ytterligere kommentarer til budsjett. **Godkjent/vedtatt.**

Saker fra styret:

Eventuell endring av vedtektene for styresammensetning pga rekruttering, forslag om å redusere antall styremedlemmer og ikke være bundet til en representant fra hvert hus.

Forslag om 4 styremedlemmer valgt for 2 år av gangen. Styrets forslag **ikke godkjent/nedstemt**. Vedtektene blir stående.

Valg av nye medlemmer i styret: Ericha M Skotnes (hus 10), Björn Bertilsson (hus 12) og Sindre Fossheim (hus 16) trer inn i styret som nye representanter.

Hamida Trgalovic (nestleder) Svein Tore Bergskås og Camilla Lindgren er valgte representanter fra før og blir sittende.

Anita Fossheim, Amund Mehlum (flyttet) og Nils Asle Bergsgard trer ut av styret. Sindre Fossheim trer inn som representant når N.A. Bergsgard trer ut, men sistnevnte fortsetter som styreleder til ny styreleder velges. Dette tas opp og vedtas på et ekstraordinært årsmøte som det kalles inn til på et senere tidspunkt. **Godkjent/vedtatt**

Orienteringssaker fra styret:

-Orientering ang parkeringsplasser og disposisjon. Disponering av parkering har til nå har stort sett gått greit, men kan framover, særlig om vinteren da noe av plassene forsvinner ved brøyting, kanskje bli en utfordring, derfor en kort orientering: Alle har en carport og en parkeringsplass til disp. Trenger man flere enn disse over flere døgn, f.eks. ved besøk, bør man spørre en nabo om å kunne disponere deres parkeringsrett.

-Angående plenklipping/vedlikehold: Vaktmestertjenester har et overslag på 50 000 kr noe vi ikke ser som aktuelt. Ordning rundt plenklipping fungerer rimelig greit, vi fortsetter med rundgang som før. Lister fra ca uke 19 kommer fra styreleder. Tidspunkt for dugnad er satt til starten 7. mai.

-Sak om maling. Husene har kledning med grunn- og mellomstrøk, tredje strøk er anbefalt innen 5 år etter kledningsoppsett. Nestleder har innhentet anbud på bygg 1 & 2. Disse anbudene har hatt store sprik i pris. Valget falt på Malermester Kjellsen & Tufte som sender forslag til kontrakt. Maling av carporten utsettes og hus prioriteres i første omgang. Hus 1 & 2 blir malt i år og hus 3,4,5 og 6 males fortløpende med oppstart sommer 2025.

-Bo/trivsel/sjøppelskur: er tatt opp med utbygger E.Forberg som har lovet å utbedre dører og rette opp asfalt/dårlig grunnarbeid utenfor.

Ang fukt/vann i carporten og boder, sprekker og sig i mur og asfalt. E.Forberg har leid inn Mapei/Dryworks til å utbedre fukt og vanninntrenging i boder og carporter, vi må se det an hvordan det fungerer.

-Ved salg av leilighet må strøm avleses i sikringsskap carport. Dette må ny og gammel eier tilse at blir gjort. Nøkkel fås via styreleder/nestleder.

Det ble avhold ekstraordinært årsmøte 22. august 20:00 utenfor nedre carport på sameiet sin eiendom på Oppheimjordet i Bø i Midt-Telemark kommune. Fra 1930 var det befaringsanlegg med Bø Installasjon angående evt installasjon av varmepumpe, se sak 6. Det var 16 stemmeberettiget tilstede. Viktige saker var:

1. Valg av ny styreleder og nestleder, og ny representant fra hus 18. Styrets forslag er at Sindre Fossheim blir leder og at nåværende leder Nils Asle Bergsgard går inn som nestleder. Videre at Karoline Dale Åsgrav blir representant for hus 18 i styret. Det må da foretas en vedtektsendring, siden det i nåværende vedtekter står at styret skal ha seks medlemmer, og vi blir syv. Vi foreslår at det står **minst 6** slik at det normale da fortsatt vil være seks medlemmer, men det kan gjøres unntak som i dette tilfelle. Styret ber årsmøte stemme over følgende forslag til vedtak:
 - a) § 6 i vedtektene endres fra «Sameiet skal ha et styre på 6 medlemmer» til «Sameiet skal ha et styre på minst 6 medlemmer». **Forslaget ble vedtatt.**
 - b) Karoline Dale Åsgrav velges som nytt styremedlem fra bygg 18. **Forslaget ble vedtatt.**
 - c) Sindre Fossheim velges som ny styreleder. **Forslaget ble vedtatt.**
 - d) Nils Asle Bergsgard velges som ny nestleder **Forslaget ble vedtatt.**
2. Styret foreslår å tillate varmepumpeinstallasjon i sameiet. Styret har vektlagt at eventuelle installasjoner av varmepumper skal være ensartet – valg av samme løsning og framgangsmåte – og mest mulig støysvakt, og har hentet inn et forslag fra Bø Installasjon som svarer på dette. I forslaget legges det fram to alternativer for plassering.
 - a) **Løsningen med å plassere varmepumpe på nordveggen mot felleskjøpet fikk flertall.**
 - b) **10 stemte for å tillate varmepumpe. Siden vedtak om fasadeendring skal ha 2/3 flertall ifølge vedtektene, falt forslaget om å tillate installasjon av varmepumpe.**
3. Forslag fra styret om en økning i fellesutgifter fra 1. januar 2025. I sommer ble det utført malerarbeid på hus 18 og 20. Tilbudet fra Kjellsen og Tufte var det laveste vi fikk, men var fortsatt høyere enn det vi budsjetterte med. Dette har medført at det ikke er noe midler igjen på Vedlikeholdsfondet i 2024, noe som igjen innebærer at vi ikke vil ha råd til tilsvarende malerjobb for hus 10 og 12 i 2025. Styret foreslår derfor å øke månedlige fellesutgifter med 300 kr fra 1. januar. Viss ikke, må vi utsette maling av hus 10 og 12 til 2026. Styret ber årsmøte stemme over følgende:

Forslag til vedtak: Styret foreslår å øke det månedlige fellesutgiftene med 300 kr til 1500 kr. gjeldende fra 1. januar 2025. **Forslaget ble vedtatt.**

Hovedsaker fra styremøtene:

22. februar

- Saker til Årsmøte ble gjennomgått og godkjent framlagt for årsmøte
- Det ble bestemt at det skal hentes inn anbud for maling av hus 18 og 20
- Vedtak om fastpris (1,5 kr/kwh) på forbruk i carport og at det faktureres for forbruk utover 100 kwh

29. mai

- Vedtak om ekstraordinært årsmøtet 22 august 20:00.
- Besluttet å fremme en sak om varmpumpe og kontakte Bø Installasjon for befarings
- Besluttet å be om tilbud fra Ventistål om service hvis det er mer enn 10 enheter som melder seg på.
- Oppfølging av saker knyttet til utbygger Einar Forberg/Oppheimjordet Utvikling

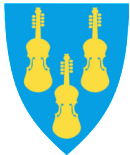
12. juni

- Orientering om saken med Ventistål, og manglende respons
- Saker til ekstraordinært årsmøte ble drøftet og godkjent framlagt
- Oppfølging av sak om utbedring av ulike forhold av utbygger; de fleste saker løst, det ble utarbeidet et notat med de gjenværende sakene med first 1. september for Oppheimjordet utvikling å løse disse sakene.

Saker som er tatt løpende

- Ny eier i 12d ble godkjent av styret via Facebook 9. februar.
- Ny eier i 18a ble godkjent av styret via Facebook 15 juli
- Ny eier i 12b ble godkjent av nestleder/leder ved epost 18 oktober

Nils Asle/Sindre

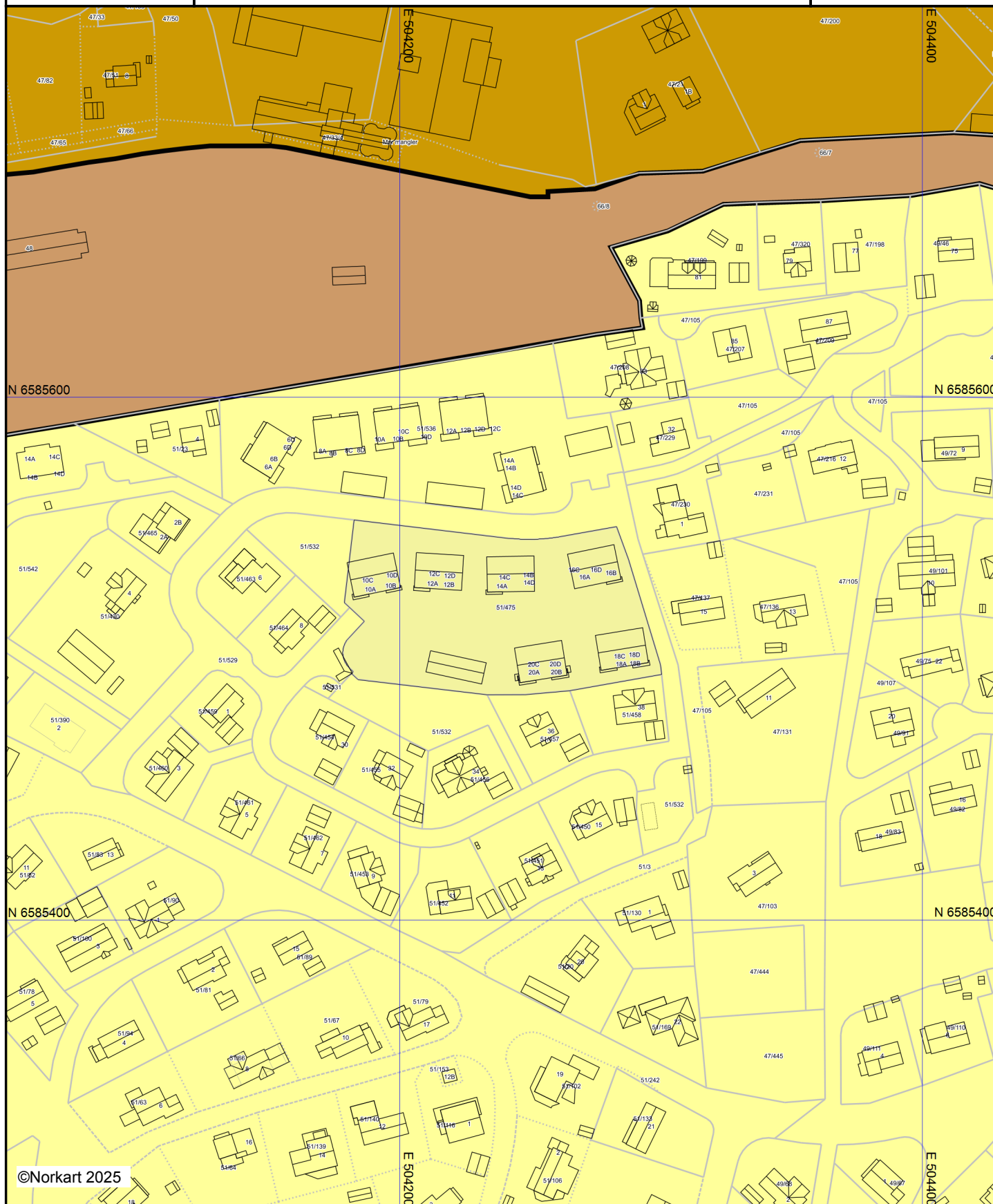


Kommuneplankart

Eiendom: 51/475/0/9
Adresse: Oppheimjordet 10A
Utskriftsdato: 10.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Bane- nåværende
-  Kollektivknutepunkt - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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