



Tilstandsrapport

 Leilighet, seksjon nr 15
 Lifjellvegen 399 B, 3804 BØ I TELEMARK
 MIDT-TELEMARK kommune
 gnr. 18, bnr. 17, snr. 15

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 05.08.2025

Oppdragsnr.: 21727-1057

Referansenummer: LD2650

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Robin Mandt

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no



Rapportansvarlig

Robin Mandt

Uavhengig Takstingeniør

robin@iltakst.no

941 99 707



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet, seksjon nr 15 - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene har normal bruksslitasje.
Bygningen har malt leilighetsdør som leder fra fellesareal inn til seksjonen.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Utenfor stuen er det en veranda som disponeres av eier.
Konstruksjonen er oppført i tre, med impregnerte verandabord og rekkverk med glassfelt mot sør og stående spiler mot naboer på hver side. Verandaen er takoverbygget med stålplater lagt på topp av bjelkelag som skal lede nedbørsvann vekk fra området.

Eier opplyser om at selve verandagulvet har et privat seksjonseieransvar, men at rekkverk og øvrig fasade vedlikeholdes av sameiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og flis. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.
Boligen var innredet på befaringstidspunktet og det er ikke flyttet på møbler og store tepper. Det tas derfor et forbehold mot skjult skader på overflater som ikke var synlige på befaringen.

Flisegulv i gangen utført av eier i 2023.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Største planavvik mellom rommet er målt til 9mm. Det presiseres at dette kun er stikkprøver foretatt i en innredet bolig. Det kan derfor forekomme at planavviket kan være større andre steder i boligen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Eier opplyser at det tidligere har vært mus i boligen, men at Rentokil har vært i boligen og gjort tiltak som har fungert.

Det er påvist skjeggkre langs gulv ved stekeovn på kjøkkenet. Eier opplyser at det også tidvis forekommer skjeggkre på badet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/teknisk rom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet var innredet med mye løsøre og installasjoner. Det var derfor begrenset mulighet for visuell inspeksjon av rommet på befaringen.
Veggene har panelplater og malt mur. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 2mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventiler.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,2.
Hulltaking er foretatt ved/i Måltaking foretatt i kasse ved avløpslufting med luke fra vaskerommet. .

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser om at de tidvis har skjeggkre i rommet.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom bak boblebad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er oppvaskmaskin. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

På vaskerom er vannledninger i metall utførelse med utenpåliggende rør.
Det er i hovedsak avløpsrør av plast. I kasse på vaskerom/teknisk rom går det et avløpsrør i jern med stakluke på. Det er ukjent om dette er tilknyttet boenheten, men det er tilkomst til røret via inspeksjonsluke.
Da avløpsanlegget er tilhørende et større bolig, er det ikke mulig å gjøre nærmere undersøkelser av avløpslufting.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegg.
På bad og kjøkken er det mekaniske avtrekk.
Varmtvannstanken er av typen OSO Hotwater s300 og er på ca. 300 liter.
Det elektriske anlegget i boligen er i hovedsak bestående av et sikringsskap plassert på teknisk rom/vaskrom med elektronisk måler og automatsikringer. Ledninger ligger i hovedsak skjult i vegg, med enkelte synlige ledninger lagt langs vegger og tak.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Det er et brannslukningsapparat i boligen, 6kg pulver.
Det er fem røykvarslere installert i boligen. Disse er tilknyttet alarmsentral.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m ²
Totalpris	1 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

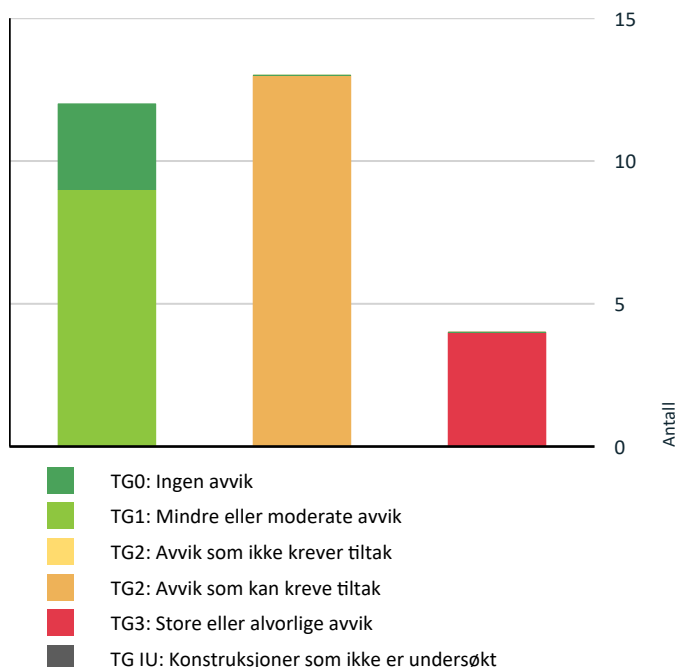
[Gå til side](#)

Leilighet, seksjon nr 15

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bod på tegninger er omgjort til vaskerom.

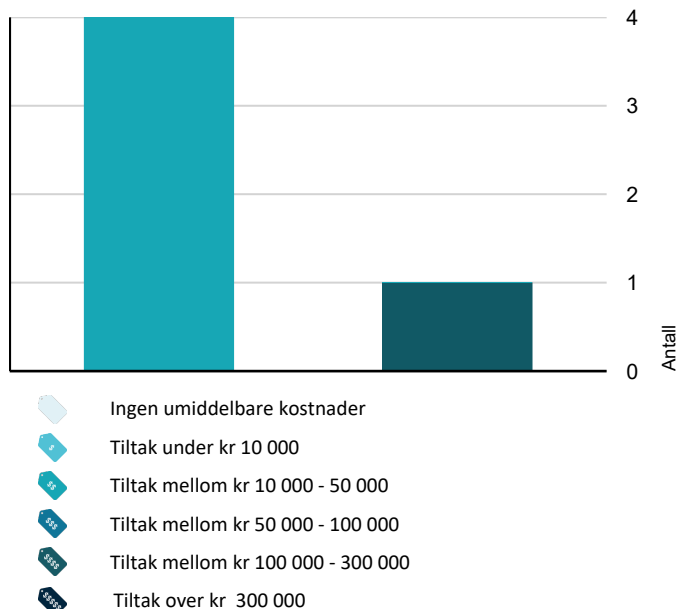
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg, og den bygningssakkyndige kan derfor ikke holdes ansvarlig om slike skader skulle bli oppdaget i ettertid.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet, seksjon nr 15

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Hev/skyvedør [Gå til side](#)

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

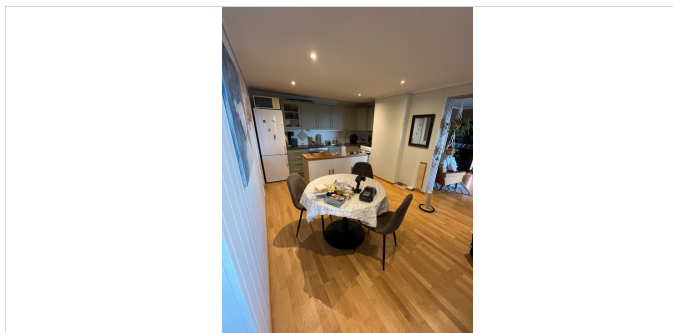
! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET, SEKSJON NR 15



Byggeår
2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Oppføringsår for selve bygget er ukjent. Angitt årstall er tidspunktet bygget ble omgjort til leiligheter.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Byttet ut parkett i gang/entre med fliser.
2022	Modernisering	Vegger i stue, kjøkken og gang ble malt opp.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vindu på soverom har antydning til kondens.

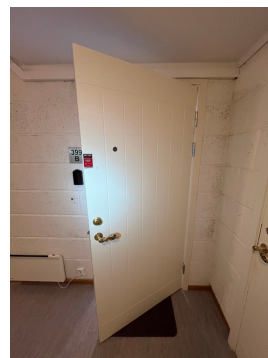
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



TG 1 Dører

Bygningen har malt leilighetsdør som leder fra fellesareal inn til seksjonen.



TG 2 Hev/skyvedør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre skader på døren som følge av dørhåndtaket som har tatt i fastfeltet ved åpning. Det er også enkelte merker på skinner i bunn og topp av skyvefeltet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utenfor stuen er det en veranda som disponeres av eier. Konstruksjonen er oppført i tre, med impregnerte verandabord og rekkverk med glassfelt mot sør og stående spiler mot naboer på hver side. Verandaen er takoverbygget med stålplater lagt på topp av bjelkelag som skal lede nedbørsvann vekk fra området.

Eier opplyser om at selve verandagulvet har et privat seksjonseieransvar, men at rekkverk og øvrig fasade vedlikeholdes av sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er målt til 91,5cm. Dette er lavere enn dagens krav på 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppfylle dagens krav til sikkerhet, må rekkverkshøyden økes til 100cm. Det anses allikevel som lite økonomisk forsvarlig da verandaen er etablert på bakkeplan.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og flis. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Boligen var innredet på befaringstidspunktet og det er ikke flyttet på møbler og store tepper. Det tas derfor et forbehold mot skjult skader på overflater som ikke var synlige på befaringen.

Flisegulv i gangen utført av eier i 2023.

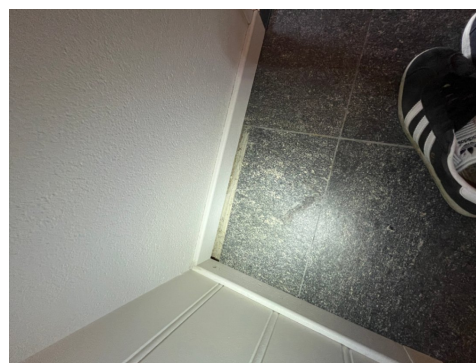
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er påvist skader på parkettgulv i gangdel mellom soverom og bad. I entre, er gulvflisen for kort ved et hjørne, og det mangler tetting mellom fliselim, vegg og gulvlist.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Største planavvik mellom rommet er målt til 9mm. Det presiseres at dette kun er stikkprøver foretatt i en innredet bolig. Det kan derfor forekomme at planavviket kan være større andre steder i boligen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det tidligere har vært mus i boligen, men at Rentokil har vært i boligen og gjort tiltak som har fungert.

Det er påvist skjeggkre langs gulv ved stekeovn på kjøkkenet. Eier opplyser at det også tidvis forekommer skjeggkre på badet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser om at de tidvis har skjeggkre i rommet.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Flis bak toalett er for kort.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Flis bak toalett bør byttes ut for å sikre et tilstrekkelig tett sjikt bad toalettet, og lette rengjøringen av overflaten.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist enkelte lavbrekk på gulvet som gir motfall og det er fare for at lekkasjevann ikke vil bli ledet til sluk.
Fuger i våtsone er sprukket opp og delvis borte.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Rørgjennomføringer i vegg bak toalett, bak badekar og under vask er ikke tette.

Sluk under badekar har begrenset inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist en mindre svelleskade i en av frontene på innredningen ved vasken.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Lokal utbedring må utføres.



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



ETASJE > BAD

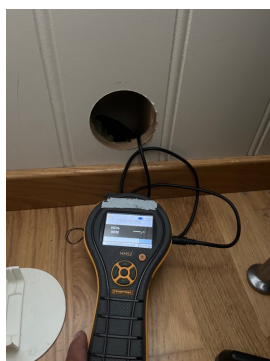
Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På soverom bak boblebad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 7.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Måling utført ved befaring.



ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet var innredet med mye løsøre og installasjoner. Det var derfor begrenset mulighet for visuell inspeksjon av rommet på befaringen.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panelplater og malt mur. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke egnede materialer på veggoverflater rundt vask i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.



ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 2mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulvet er rett og mangler fall.

Det er mye innbo og løsøre i rommet, og ikke mulig å måle om det er motfall noe sted i rommet.

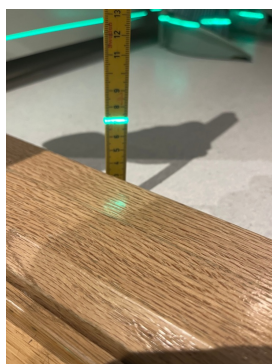
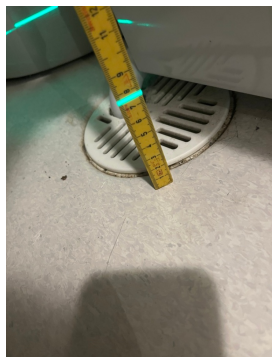
Foran dør er det en liten kul som indikerer noe ligger under belegget.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Tiltak:

Gjenstander som ligger under gulvbelegget kan over tid slite på belegget og føre til skader som hull og sprekkdannelse.

Tilstandsrapport



Kul på belegget merket med pil

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Plater på vegg i våtzone er ikke egnet og er sårbart for svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.



ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ingen tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,2. Hulltaking er foretatt ved/i Måltaking foretatt i kasse ved avløpslufing med luke fra vaskerommet. .

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Måling utført ved befaring.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Det er oppvaskmaskin. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er påvist svelleskader på panelplater og irr på vannrør. Det ble ved bruk av fuktmåler ikke påvist pågående lekkasje, men eier opplyser at han ikke kjenner til denne skaden. Derfor uvisst om dette er en ny eller gammel lekkasje/skade.

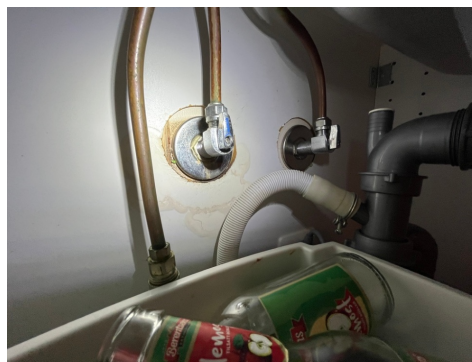
Det er ikke montert beslag, eller annen tildekking av undersiden av benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Det bør gjøres tiltak for å sikre at damp fra oppvaskmaskin ikke påfører benkeplaten skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Skadet parkett ved siden av kjøleskap

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

På vaskerom er vannledninger i metall utførelse med utenpåliggende rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er irr på rør.

Det er påvist svelleskader på veggplater rundt koblinger under vask på kjøkken og vaskerom. Det er ikke påvist stående fuktighet på disse punktene under befaringen.

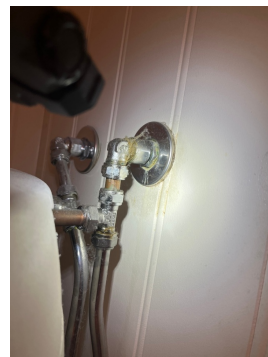
Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.
- Tiltak:

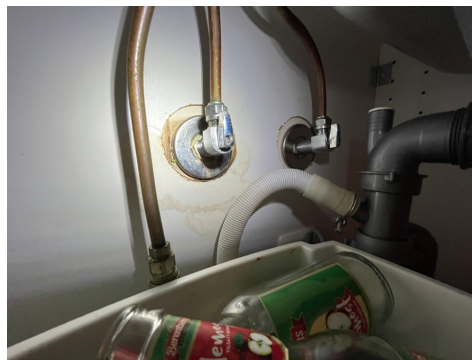
Det anbefales at rørlegger kontaktes for nærmere undersøkelser, da det ikke kan utelukkes at dette er en skade som er under utvikling.



Vannfordelingsskap etablert på badet.



Irr på rør og svelleskader på veggplate på vaskerom ved vvb.



Irr på rør og svelleskader på veggplate under kjøkkenvask.

TG 1 Avløpsrør

Det er i hovedsak avløpsrør av plast. I kasse på vaskerom/teknisk rom går det et avløpsrør i jern med stakluge på. Det er ukjent om dette er tilknyttet boenheten, men det er tilkomst til røret via inspeksjonsluke. Da avløpsanlegget er tilhørende et større bolig, er det ikke mulig å gjøre nærmere undersøkelser av avløpslufting.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegg. På bad og kjøkken er det mekaniske avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er tegn til kondensdannelse langs vindusramme på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er av typen OSO Hotwater s300 og er på ca. 300 liter.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen er i hovedsak bestående av et sikringsskap plassert på teknisk rom/vaskrom med elektronisk måler og automatsikringer. Ledninger ligger i hovedsak skjult i vegg, med enkelte synlige ledninger lagt langs vegger og tak.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på koblingspunkt på vvb. og to

nye stikkontakter på soverom.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det anbefales på generelt grunnlag alltid å ta en el-vurdering av el-fagmann på alle boliger som omsettes. Dette for å avdekke ev. jordingsfeil, ulovligheter og ev. andre feil iht. til NEK 400. Estimat for utbedring er satt for utvidet el-kontroll, så vil kostnader stipuleres av fagmann på evt. avvik som avdekkes.**

Generell kommentar

Det er påvist stikkontakt langs gulv i våtsone på vaskerom/teknisk rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er et brannslukningsapparat i boligen, 6kg pulver.
Det er fem røykvarslere installert i boligen. Disse er tilknyttet alarmsentral.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparatet er datert 4/2025
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter, forsikring, utgifter til vedlikehold etc er ikke tatt hensyn til i takst.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet, seksjon nr 15

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 620 000
Sum teknisk verdi - Leilighet, seksjon nr 15	Kr.	2 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Kommentar

Tomteverdi er markedsverdi av råtomt med tillegg av tekniske grunninstallasjoner inkludert tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm samt opparbeiding av uteområder og hage.

Tenkt andel av felles tomter satt som verdi.

Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

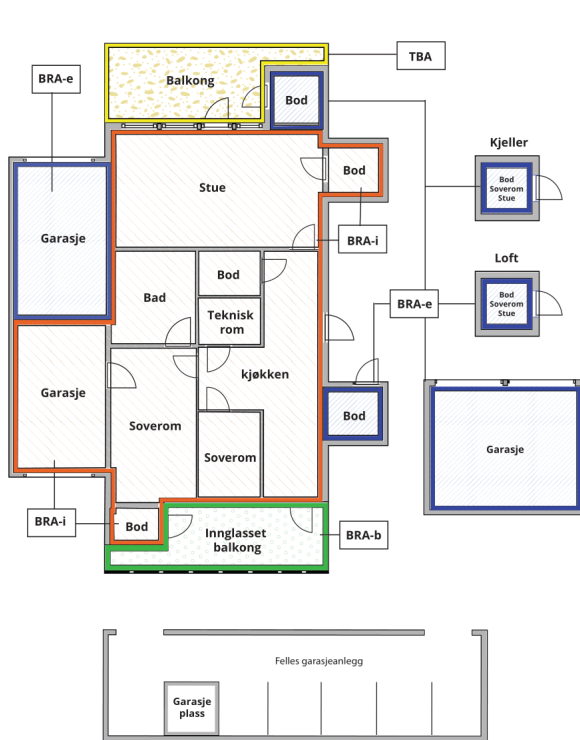
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet, seksjon nr 15

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	79	5		84	28
SUM	79	5			28
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Kontor, Soverom, Bad, Vaskerom/teknisk rom	Bod	

Kommentar

Eier opplyser at de har en bod i felles areal - 5m².
Det opplyses også om at hver leilighet har 1,5 biloppstillingsplass.

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod på tegninger er omgjort til vaskerom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier her i sitt eie malt opp vegger, montert spiler i åpning mellom stue og kjøkken, lagt fliser i entre og fått lagt opp noe mer strøm på kontor.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet, seksjon nr 15	74	5

Kommentar

Leilighet, seksjon nr 15

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Robin Mandt	Takstingeniør
	Preben Egeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	18	17		15		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lifjellvegen 399 B

Hjemmelshaver

Rudjord Alida, Egeland Preben

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Lifjellvegen 399b i Bø i Telemark og er en selveier fritidsbolig i et sameie bestående av flere leilighetsbygg. Den er beliggende på østsiden av Lifjell, med avkjøring fra hovedveien som leder opp til fjellet. Tomten ligger i skrånende terreng med god utsikt og solforhold mot sør. Seksjonen er en del av sameie med felles eiet tomt.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal tilknytning.

Tilknytning avløp

Kommunal tilknytning.

Regulering

Fritidsformål.

Om tomten

Felles eiendomstomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om at det foreligger tinglyste forhold eller andre avtaler som har av betydning for eiendommen. Det er viktig at kjøper setter seg inn i sameiets gjeldende vedtekter.

Kommuneplan

Ikke innhentet.

Konsesjonsplikt

Nei.

Bebyggelsen

Seksjonen er plassert i underetasjen på et av leilighetsbygg på to etasjer. Bygget er inndelt med ulike seksjoner både på siden og i etasjen over. Utenfor seksjonen er det fellesarealer som leder både opp og ut til terrenget. Bebyggelsen i sameiet forøvrig består av flere ulike bygg med lignende inndeling som ligger i skrånende terreng. Mellom enkelte bygg går det trapper i varme ganger som danner

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
LY				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2025		Gjennomgått	10	Ja
Tegninger		Det er fremtlagt ulike tegninger fra kommunen og sameiet.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.06.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	30.06.2025		Gjennomgått		Ja
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LD2650>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- | | |
|--|--|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☒ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☐ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
18	17	15	0	0	0
Adresse	Lifjellvegen 399B		Byggeår	2007	
			Når kjøpte du boligen	2022	
Postnr.	3804		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja ☐ Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Ly Forsikring

Type villa/husforsikring	☒ Standard	☐ Utvidet	Polise-/avtale	
Er det dødsbo?	☐ Ja	☒ Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver	Preben Egeland og Alida Rudjord			

SELGER 1

Etternavn	Egeland	Fornavn	Preben
Ny adresse		E-post	prebenegeland@gmail.com
		Tel. priv.	95096326
Postnr.		Mobil	

SELGER 2

Etternavn	Rudjord	Fornavn	Alida
Ny adresse		E-post	allyrudk@gmail.com
		Tel. priv.	98887848
Postnr.		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Taket på bygget er ikke tett. Styret i sameiet skal fikse dette.

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Styret i sameie har kontroll og ansvar for utvendig fasade.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Det har blitt observert et par sjeggkre av og til på badet.

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Jeg la fliser i inngangspartiet i 2023.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☒ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

Fellesgangen og Terrasse

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Taket på bygget, men dette skal fikses.

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Mus, men Rentokil har fikset dette problemet.

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Men sameiet har vedtatt en løsning for dette nå, som gjør at det skal være mulig å få bil-lader.

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

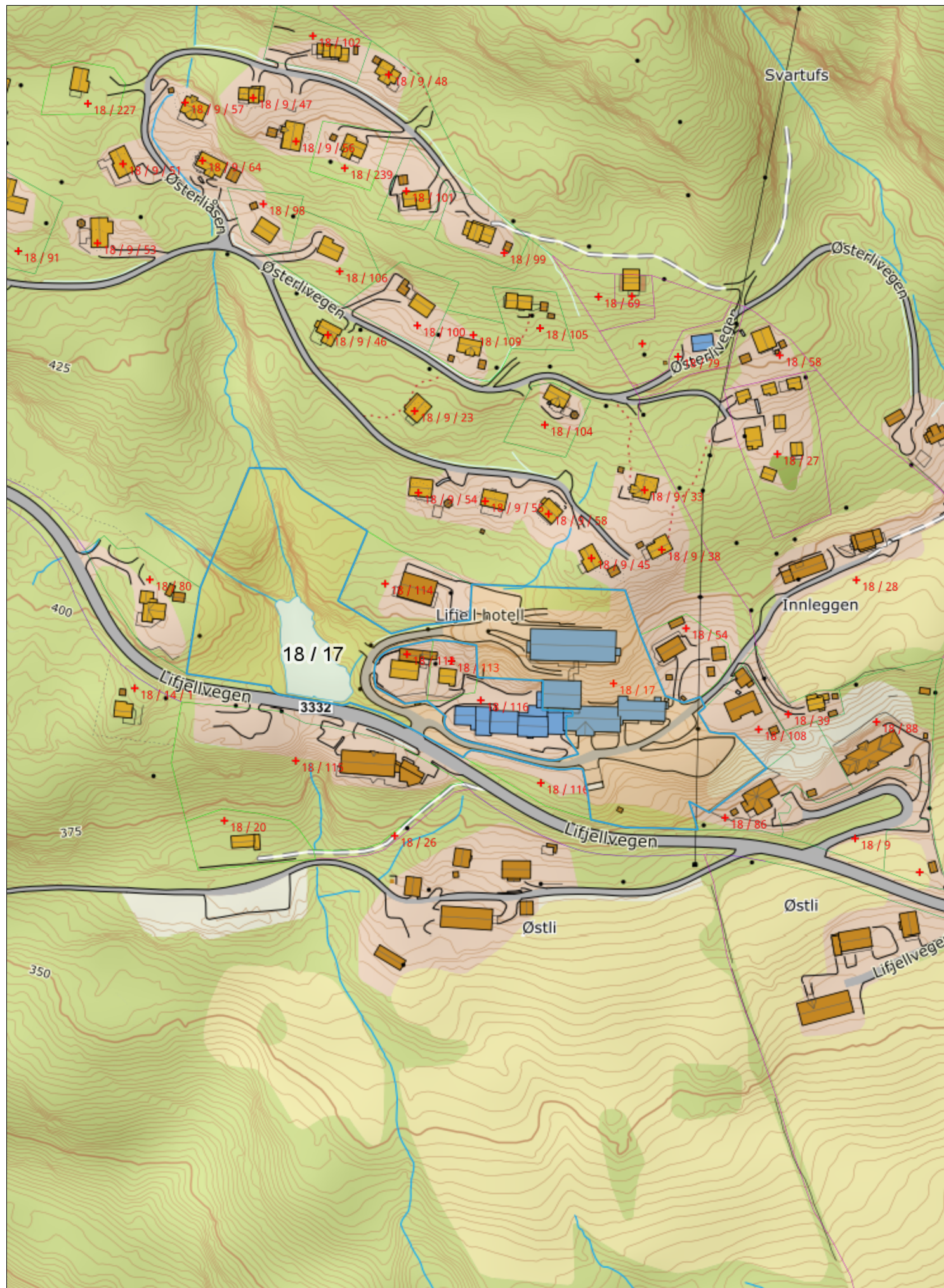
Bø i Telemark, 25.06-25

Sign. selger 1

Peter Egdahl

Sign. selger 2

Alida Rudjord



VEDTEKTER for "Sameige LIFJELLSOL".

1. NAVN OG FORMAL

Sameiets navn er "LIFJELLSOL".

Sameiet består av 24 fritidsseksjoner under gnr. 18 bnr. 17 i Bø kommune , i henhold til oppdelingsbegjæring, med frittstående bod som tilleggsareal. Det er første byggetrinn som består av 10 seksjoner, andre byggetrinn 3 seksjoner og tredje byggetrinn 11 seksjoner . Til sammen blir det 24 seksjoner.

Til hver seksjon hører 1,5 biloppstillingsplasser. 1 merket plass pluss 'A plass på GJ. (gjesteparkering) se plan over parkeringsplassene.

Fellesareal er ganger, trapper o.l. som vist på kart.

Utvendig er alt areal som ligger til tomta utenom biloppstillingsplasser vist på kartskisse. Eierbroken til seksjonene er 1952 / 1952 og er beregnet ut ifra BRA areal. Det er tinglyst 4 vegretter over gnr. 18 bnr. 17 til tomtene gnr. 18 bnr. 112,113,114 og 116.

Utleie kan i sin helhet gjøres i privat regi.

Renovasjon/søppelkontainere er plassert i gnr. 18 bnr. 116. Disse skal være felles for alle 24 seksjonene.

Bod 24 hører til leilighet 24 i byggetrinn 2.

Sameiet har som formål å:

- ivareta driften av sameie
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og arealer
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

2. SAMEIEMOTE

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av sameiemøte. Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig. Eller når minst en tredjedel av sameierne på sameiemøte krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje på mail til sameierne med varsel minst 8 dager og høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiemøte kan innkalles med kortere frist, men minst 3 dager.

Sammen med innkalling som skal inneholde tid og sted for møte, sendes sakslista.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiemøtet skal sendes skriftlig senest 6 uker før møte.

Ordinært sameiemøte skal behandle :

1. Styrets forberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og revisor , evt. godtgjørelse for disse.

4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten eier har ett husstandsmedlem møte —og talerett i sameiemøte. Sameierne har rett til å møte med en fullmektig som er myndig. Fullmektig skal vise fram skriftlig fullmakt.

Sameiermøte vedtar vedtekter og husordensregler.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede velger sameiet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og på alle vedtak som treffes på sameiemøte. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller størrelse må anses som vesentlige. Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om endring av vedtektene.

3. STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameierenes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiemøte.

Styret velges av sameiemøtet, og skal bestå av 3 eller 5 medlemmer inklusiv leder.

Lederen velges av styre. Styremedlemmene og leder velges for 2 år. Det velges 1 varamedlem for 1 år. Styremedlemmene og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret. Styret inngir avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og 1 styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura. (fullmakt)

4. DISPOSISJON- OG RADERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg , bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie plikter sameier å melde dette skriftlig til styret for registrering .

Sameier plikter ved fremleie å gjøre leietaker kjent med vedtekter, evt. husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtekter. De er inneforstått med at brudd *på* disse anses som brudd på sameierenes forpliktelser ovenfor sameiet.

Dersom sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, gjelder eierseksjonsloven §26 og §27.

Tap som er gjort i sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for betaling. Det skal fremgå av varsel hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Sameiet forbeholder seg panterett på opptil kr. 10.000.- som kan tinglyses i hver seksjon

til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum. Og kan senere vike prioritet, dog slik at den skal ligge innenfor 90 % av seksjonens verdi. Dersom styret ønsker panterett må dette etableres av sameierne etter at sameiet er etablert.

I tillegg til evt. tinglyst panterett til sameiet er kjøper kjent med at sameiet har 1.pr.panterett for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp, i henhold til Eierseksjonslovens §25, som sikkerhet for sameierens forpliktelse ovenfor sameiet. Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at den ubetalte andelen av driftutgifter til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

5. FELLESAREAL

Felles tomteareal er alt som regnes som uteareal utenom biloppstillingsplasser som er tildelt hver seksjon. Felles inneareal er:

- Trappeoppganger og ganger .
- Boder med tilhørende rom.

6. VEDLIKEHOLD

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt andre ytre rom som hører inn under seksjonen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, herunder vinduer og dørers utvendige flater, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til byggene, er sameiets ansvar i fellesskap. Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Ved manglende indre- og ytre vedlikehold hos sameier kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføres for sameierens regning.

7. SKADER - FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne, og faktura blir deretter sendt til den enkelte. Alternativt kan hver og enkelt sameier tegne huseierforsikring. Sameiet skal søke det beste alternativet. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet, dersom det er en fellesforsikring.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

8. FELLESUTGIFTER

Sameierenes felles utgifter skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken som er fastsatt på grunnlag av areal.

Årsmøte fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et konto beløp som innbetales etter avtale av den enkelte sameier.

Ved fastsettelse av kontoene kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte forutsatte utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn eller bygning.

Fellesutgifter er: forsikring, altiboks, strøm til fellesareal, vaktmestertjeneste, snøbrøyting, strøsand, felles innretninger og lekeapparater, vedlikeholdsarbeider.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og (hírer, oppsetting av markiser, endring av fasade-kledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter godkjenning av styret og sameiermøte.

10. BODER / GARASJE / BILOPPSTILLINGSPLASS

Til hver seksjon hører 1 bod og 1,5 biloppstillingsplasser.

11. LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997. nr 31.

12. OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvistigheter skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innen sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de vanlige domstoler. Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av den nye sameier for eller samtidig med at overdragelsen finner sted.

13. LADING AV ELBIL.

Det er ikke lov å lade i stikkontakt, lading skal foregå i fremtidige ladepunkter på parkeringsplassen.

Lifjell Hotellinvest ANS
Bo 11.10.20

Vedtektene er vedtatt på stiftelsesmøte 02.02.2007

Vedtektene er justert på generalforsamling ???.?.2025

Lifjellsol Sameie ved formannPreben Egeland.....

Mottatt for seksjon nr.....

Seksjonseier.....

HUSORDENSREGLER FOR "SAMEIE LIFJELLSOL 1"

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre. Skape et godt bo - og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

3. RO

Leilighetene/seksjonene må brukes slik at de ikke sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23 — 07. Skal man holde selskap /fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl.20 — 10. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl.20-10 og heller ikke i helgen eller på helligdager.

4. FELLESAREALER

Beboerne skal etter tur vaske trapper og fellesrom etter avtale fra styret.

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk eller inne i den enkelte leilighet/seksjon eller bod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Klesvask skal ikke henge ute på søndager eller andre helligdager.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengetøy, tepper og lignende.

All montering av utstyr som berører husets fasader, lik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper o.l., må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst. Ytterdøra skal holdes låst.

5. SKILTING

Navneskilt på dørklokketavler, felles postkassestativ og dør til leilighetene bestilles av styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leiligheten plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen blir oppdatert. Anna skilting i gården skal forhåndsgodkjennes av styret.

6. SØPPEL

Det er felles søppelcontainere for alle seksjoner .

Søppel skal pakkes inn i poser, og sorteres: matavfall, papir, plast, spesialavfall og vanlig søppel legges i merkede søppelkasser. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av.

7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for beboerne.

8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Lufting av hund må skje under kontroll og utenom gangveier og barnas leikeplass.

Dyret skal alltid holdes i band.

Hundeekskremitter skal fjernes!

Det er tillatt med katt. Dette hvis det ikke påfører andre ulemper. Reptiler er ikke tillatt.

9. DUGNAD

Styret kan innkalle til dugnad. Alle husstander bør delta såfremt åpenbare rimelighetshensyn ikke tilsier noe annet. Styret kan fastsette en sum som kompensasjon dersom beboerne ikke har mulighet eller ikke ønsker å delta på dugnad.

10. PARKERING, KJØRING .

Kjøring må foregå med aktsomhet. Parkering må skje på oppmerka plasser. Parkering på gangveier, plener eller andre fellesområder som ikke er parkeringsplasser, kan medføre borttauing for eiernes regning og risiko.

Større kjøretøy og campingvogner skal ikke plasseres på sameiets eiendom. Tilhengere må heller ikke settes slik at de tar opp parkeringsplasser.

11 PARABOL

Det er ikke tillatt med vegg- eller takmonterte parabolantennar.

12BRUDD PÅ REGLER

Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan man skal reagere.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten og alvorlige eller gjentatte brudd på reglene vil få konsekvenser for leieforholdet.

13 FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal skje skriftlig på mail. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli tilgjengelig på en oppslagstavle i gangen eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

Lifjell Hotellinvest ANS

Bø 10.11.2006

Husordensreglene er vedtatt på s **tiftelsesmøte 02. 02.2007**

-"Lifjell Sol sameie" ved
formann


Pål Kjetil Berg

Husordensreglene er gjennomgått og forandret på årsmøtet
???.2025.

Formann Preben Egeland

Mottatt for seksjon nr.....

Seksjonseier.....

Referat fra årsmøte 23.04.2025

Til stede:

- 11 leilighetseiere

1. Valg av møteleder og referent

- **Møteleder:** Preben Egeland
- **Referent:** Jostein Lund

2. Godkjenning av sakliste

- Saklisten ble gjennomgått og godkjent.

3. Budsjett 2025

- **Punkt 6340:** Ønske om å redusere kostnader på dette punktet. Tiltak vil bli vurdert for å få ned utgiftene.
- **Punkt 6605:** Ønske om å redusere kostnader ved å øke mengden dugnadsarbeid.

4. Vei, parkering, brøyting og brøytestikker

- Flomskader fra 2024 er hovedsakelig på øvre del av sameiet og veien ned mot svingen.
- Grus som ligger i svingen til øvre plan skal benyttes til å planere oppholdsplass ved svingen.
- Brøytingen har vært bedre i år.
- Brøytestikker byttes fra plast til bambus.
- Oppmerking av parkeringsplasser vurderes dersom kostnadene er akseptable.

5. Vedlikehold og prioriteringer

- Det arbeides med å få utarbeidet en vedlikeholdsplan basert på en tilstandsrapport for byggene.
- Hovedtaket på øvre bygg krever ekstern reparasjon.
- Tiltak må gjøres for å hindre fuglereir i drager over leilighet 377A og B.

- Flomskader prioriteres etter skader på taket til øvre plan er fikset.
- Ustøe støttesteiner på nedre plan må flyttes for å unngå fare for at flere detter ned.

6. Vedtekter og husordensregler

- Forslag til nytt, mer lettlest utkast til husordensregler er sendt ut.
- Uklarheter rundt ansvarsfordeling for vedlikehold av eiendom er diskutert. Her vil det komme et mer konkret svar senere

7. Individuelle elbilladere

- Det er ikke sett på som et problem å installere individuelle elbilladere, dersom det kan gjøres uten større utfordringer. Det må allikevel gå via styret for en godkjenning

8. Dugnad

- Fellesarealer som vanlige klippere ikke rekker, skal tas på dugnaden.

9. Valg av styre

- Nåværende styreleder planlegger å selge sin leilighet.
- Ny styreleder må velges ved ekstraordinær generalforsamling når det blir aktuelt.