

Løefjellvegen 51

Brokke



Prisantydning: **kr 1 950 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Fasade



Leiligheten ligger usjenert innerst i bygget og grenser mot friområde

Pen og lettstelt solrik 4-roms selveier med solrik platting og fritt utsyn over området og fjellene

OMRÅDE

Brokke

ADRESSE

Løefjellvegen 51, 4748 RYSSTAD

Prisantydning

kr 1 950 000,-

Omkostninger: **kr 59 650,-**

Totalpris: **kr 2 009 650,-**

Kommunale avgifter: **kr 9 754,- per år**

Fellesutgifter: **kr 1 125,-**



BRA-i: 65 m²

BRA Total: 65 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2007

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1768 m²

Gro Lillian Netland Hulløen

Eiendomsmegler

404 08 050

grolillian.hulloen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

LØEFJELLVEGEN 51

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 62, bnr. 301, snr. 4, ideell andel 1/1
i Valle kommune.

Areal

BRA - i: 65 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré/gang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Areal i vinduene som går til gulv er medregnet i bruksareal. Leiligheten disponerer et skap for skiutstyr etc. i felles bodrom. Skap og felles bodrom er ikke oppmålt eller ytterligere tilstandsvurdert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1768 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik fellestomt for bygget hvor denne leiligheten disponerer området naturlig rundt sin platting. Dette er ikke ytterligere formalisert.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Brokke med gode turmuligheter og fint turterreng året rundt.

Oppkjørte skiløyper, 2 lysløyper (hhv 2,5 og 5 km) og alpinbakke i umiddelbar nærhet i tillegg til at man lett finner urørt terreng om man ønsker å gå opp løypene selv.

Rekreasjon med topturer, merkede turløyper, sykkelstier, bade-, jakt- og fiskemuligheter.

Klatremuligheter i Via Ferrata løyper både ved Løefjell og i Straumsfjellet på Helle.

Kafeen ved alpinanlegget frister med pizza, burgere og bakervarer store deler av året.

Brokkestøylen med glasshuset er også verdt å merke seg.

Sommerstid må dessuten nevnes asfaltert rulleskiløype på 2,5 km, 18 hulls frisbeegolfbane langs 5 km lysløype, minigolf, pump-track og buldrevegg.

Adkomst

Se kart på finn.no.

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i tre over ringmur av betong og støpt plate mot grunn. Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon, kledd med stående kledning. Vinduer med malte karmer og rammer av tre og 2-lags isolerglass. Malt inngangsdør med brann og lyd-hemmende kvaliteter. Balkongdør med 2-lags isolerglass. Terrasse ut fra stuen oppført av impregnert trevirke, ellers ubehandlet.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Vannlekkasje i vegg mellom soverom og bad oppstod i desember 2022. Vannlekkasjen førte til vannskade på veggplater og gulv i soverom som ble byttet/utbedret i regi av Gjensidige forsikring. Til info er det noe fargeforskjell på nye veggplater som ble byttet på soverommet sammenlignet med resten av rommet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Byttet defekt sikring i sikringsskapet. Firma som utførte arbeidet var Setesdal Elektro. Har dokumentasjon på arbeidet.

10.2.1 Nytt arbeid 2023. Utført av faglært. Byttet baderomsvifte og termostat for gulvvarme i gangen. Firma som utførte arbeidet var Setesdal Elektro. Har dokumentasjon på arbeidet.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Det er planer om å bygge ut flere fritidsboliger i forkant av leiligheten (Furestøyl).

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Ja. Sameiet har planer om å male/beise felles bygg sommeren 2026. Sameierne betaler i dag felleskostnader per måned med avsetning for å dekke 50 % av totalsummen for maling/beising. I tillegg må det påregnes at hver sameier må betale en engangssum for maling/beising for å dekke resterende 50 % av totalsummen. Det er estimert at engangssummen per sameier blir i størrelsesorden 20 000 kr. Merk at dette er et estimat.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Det er antydning til en liten sprekk/krakelering på sisternen ved spyle-knappen til toalettet. Denne spreken har vært der så lenge vi har eid leiligheten. Den ser ut til å være kosmetisk, og har ikke endret seg (blitt større) så lenge vi har eid leiligheten. Også nevnt i tilstandsrapporten fra takstmann.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og har følgende planløsning:

Gang, stue m/ utgang overbygget platting, åpen kjøkkenløsning, 3 soverom, gang, dusjbad/wc.

I tillegg følger nettingbod og felles smørebenk.

Standard

Leiligheten er lys og pen og har følgende standard:

Gulv: Parkett på soverommene, fliser forøvrig.

Vegger: Flislagte badevegger. Malte panelplater forøvrig.

Himlinger: Malte tak.

Kjøkken: Hvit skapinnredning med fronter til tak. Kjøl/frys, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Bad: Badet har wc, dusjkabinett og servant m/ speilskap. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.

Dobbelseng på 1 soverom og køysenger på 2 soverom medfølger.

Godt med skaplass på hovedsoverommet. Skyvedørsgarderobe i gangen.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 10.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten. Det er ingen forhold som vurderes som TG3. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er ikke tilstrekkelig fall og høydeforskjell for lekkasjesikring mellom dør og sluk. (under 25 mm.). Dvs. at tettesjikt for oppkant ved dør er ikke dokumentert tett.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering

Stor felles parkeringsplass utenfor bygget.

Diverse

Informasjon om eksisterende husforsikring: Gjensidige Forsikring ASA - 91702515.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk med varmekabler i stue, kjøkken, bad og gang. Gasspeis i stua.

Gasspeisen er tilkoblet felles gassanlegg/gasstank sammen med de andre fellesbyggen. Oppfølging av felles gassanlegg utføres av et eget gass-selskap med påfylling av gass og vedlikeholdsavtale.

Energikarakter / Energifarge

F / Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 9 754 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer renovasjon kr. 2 494,- og årlig vann- og avløpsavgift til Brokke Vatn og Avlaup (kr. 7 260,-). Gebyr for vann og avløp faktureres halvårlig.

Formuesverdi sekundær

Kr 761 215 pr. 2022

Andre utgifter

Brokke Aktivitet fakturerer hver sameier/hytteieier på Brokke for både brøyting av felles vei i hyttefeltene og løypeavgift (prepping av langrennsløyper). For vinteren 2023/2024 var gebyret på 1 400 kr.

Årlig velavgift

Kr 500

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Løefjødd Velforening

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Eierbrøk

70/650

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene består av to deler. Del 1 skal dekke felles faste utgifter for felles strøm, brøyting felles parkeringsplass og felles forsikring for bygget (likt beløp pr. sameier), og del 2 av fellesutgiftene er justert etter eierbrøk som avsetning til fremtidig vedlikehold av bygg (maling/beising).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 125

SAMEIET

Sameienavn

991367136

Om sameiet

Sameiet består av 8 fritidsleilighetsseksjoner og 2 skiboder, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16.08.2006.

Regnskap/budsjett

På årsmøte 2023 kom det frem til at bygget må beises og vinduer og dører males senest sommeren 2026. Sameierne betaler inn en andel som avsettes til fremtidig beising (maling av felles bygg). Styret vil vurdere muligheten for at det kan tillates egeninnsats i kombinasjon med at et firma utfører arbeidet. Endelig "gjennomføringsmodell" for maling/beising av sameiet skal vedtas på årsmøtet i 2025. Samtidig skal fargen på bygget og vinduer vedtas på årsmøtet 2025.

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse kreves ikke, men eier plikter å melde fra til styret om eiendomssalg/overdragelse med navn, adresse, tlf. og epost til ny eier. Ved overdragelse plikter eier også å opplyse våre vedtekter samt

informere om betaling av månedlige felleskostnader. Det skal også komme klart frem hvilket overdragelsestidspunkt som skal gjelde mht. betaling av felleskostnader, samt måleravlesning av gass.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste årsmøte må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhånds godkjenning, såfremt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4221/62/301/4:

Heftelser:

16.08.2006 - Dokumentnr: 17504 - Erklæring/avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Gjelder denne registerenheten med flere.

08.11.2010 - Dokumentnr: 870106 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:80. Gjelder denne registerenheten med flere.

Grunndata:

16.08.2006 - Dokumentnr: 17504 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 4. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 70/650. Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1-8 .

Rettigheter:

03.04.2007 - Dokumentnr: 307874 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:140.

03.04.2007 - Dokumentnr: 307874 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:200

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:361

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:362

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:363

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:364

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:365

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:366

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:367

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:368

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:369

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:370

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:371 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:371 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:371 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:371 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:372 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:372 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:372 Snr:3



Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:372 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:373
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:380 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:380 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:380 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:380 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:382
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:383
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:384
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:385
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:386
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:387 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:387 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:388 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:388 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:389
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:390
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:391 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:391 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:391 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:391 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:392 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:392 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:393
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:398
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:399
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:477
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:481
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:485
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:511
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:512
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:513
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:514
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:515
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:516
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:517
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:518
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:519
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:520
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:521
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:522
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:523
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:524
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:525
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:526
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:527
Rettighet hefter i: Knr:4221 Gnr:62 Bnr:528

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om vann og kloakkledning. Gjelder denne registerenheten med flere.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.10.2006. Ferdigattesten gjelder leilighetsbygg nr. 3 og 4. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Vann- og avløp fra Brokke vatn- og avlaupsverk AS.

Privat vei. Det er tinglyst veirett: Som eier av gnr. 62 bnr. 140 i Valle kommune samtykkes det i at følgende eiendommer gis rett til å bruke og vedlikehold bilveg fra FV 337 over min eiendom i forbindelse med overskjøting til nye eiere: Gnr. 62, Bnr. 298, snr. 1 - 8, Gnr. 62, bnr. 301, snr. 1 - 8, Gnr. 62, bnr. 302, snr. 1 - 8. Gnr. 62, bnr. 301 snr. 4 har følgende rettigheter: Rett til å bruke og vedlikeholde bilveg fra FV 337, over gnr. 62, bnr. 140 og frem til tomta. Rett til å bruke og vedlikehold bilvei fra FV 337, over gnr. 62, bnr. 200 og frem til tomta. Rett til å legge og vedlikeholde ledninger for vann, avløp, overvann, strøm og telefon (fiberkabel) over gnr. 62, bnr. 200.

Hjemmelshaver av gnr. 62, bnr. 301 og 62/302, i Valle kommune, kommunenr. 0940, gir herved veirett, som vist på vedlagte kart, over gnr. 62, bnr. 301 og 302 til hytten som er oppført på gnr. 62 bnr. 80. Veiretten kan kun benyttes til denne hytten. Se vedlagt kart. Eier av 62/80 må bekoste 1 andel av brøyteavtale/vedlikehold av grus pluss styrt av sameiene 301/302.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, felles gangareal, felles grøntareal og privat vei, tilhører reguleringsplan for felt H3 i Løefjædd Hyttegrennd, datert 13.09.2005. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Det foreligger melding om vedtak for mindre endring av detaljreguleringsplan for Furestøyl, planID 81, datert 18.11.2024. Endringene gjelder utvidelse av byggegrense mot sør og fjerning av byggegrense mellom felt H4 og H5 for å legge til rette for fritidsboliger i rekke framfor leilighetsbygg. Plan- og miljøutvalet vedtok mindre endringer av detaljreguleringsplan for Furestøyl, planID 81, jf. Plan og bygningslova §12-14 og revidert plankart. Endringene gjelder: Flytting av tomtegrense 1,75 meter mot sør. Fjerning av tomtegrense mellom felt H4 og H5. Revidert plankart med oppdaterte teiknsettingar. Oppdaterte føresegner med dagens teiknsettingar.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel. Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 1 950 000

Totalpris

Kr 2 009 650

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

48 750,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

49 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
59 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 999 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 009 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler

skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på

Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 45 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 18.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 87 140,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Frode Karstein Novik

Marte Johanne Hosøy Novik

Ansvarlig megler

Gro Lillian Netland Hulløen

Eiendomsmegler

grolillian.hulloen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 050

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

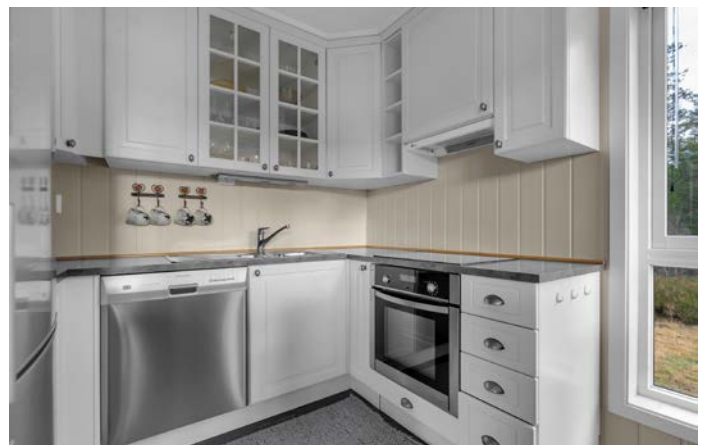
Salgsoppgavedato

13.02.2025





Trivelig stue



Trivelig kjøkkenkrok



Romslig gang med skyvedørgarderobe





Romslig bad med vaskemaskin og tørketrommel



Soverom 1. Legg merke til god skapplass!



Soverom 2



Soverom 3



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



Leiligheten ligger sydvendt med gode solforhold året rundt



Romslig felles parkeringsplass



Ballbinge (selgers bilde)



Badeplass langs Otra (selgers bilde)



Nærområdet ved Løefjell (selgers bilde)



Sykkelbane pump track (selgers bilde)



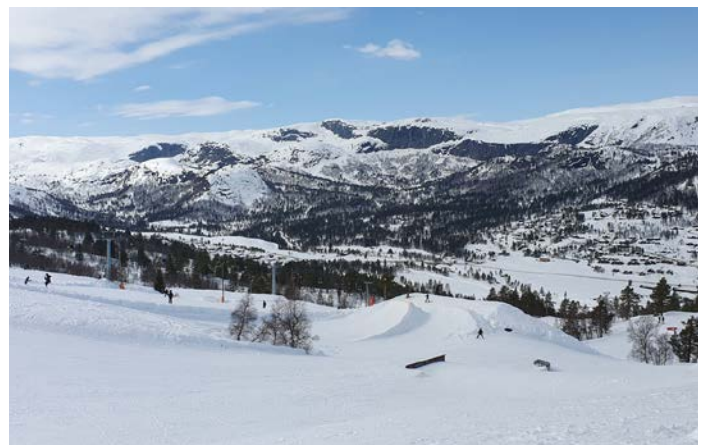
Rulleskiløype (selgers bilde)



Kveldsbilde vinterstid (selgers bilde)



Utsikt fra Hovdefjell mot Brokke (selgers bilde)



Brokke Alpinsenter (selgers bilde)

Nabolagsprofil

Løefjellvegen 51

Høyde over havet

579 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	2 t 12 min 🚗
🚗 Skagevegen Linje 170	5 min 🚗 4.8 km
🚗 Hylestad skule Linje 170	6 min 🚗 4.6 km

Avstand til byer

Kristiansand	2 t 11 min 🚗
Arendal	2 t 24 min 🚗
Stavanger	4 t 23 min 🚗
Oslo	4 t 25 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Brokke Alpinsenter	10 min 🚶
🚗 Rysstad	8 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 105 m
- 69 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Brokke Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

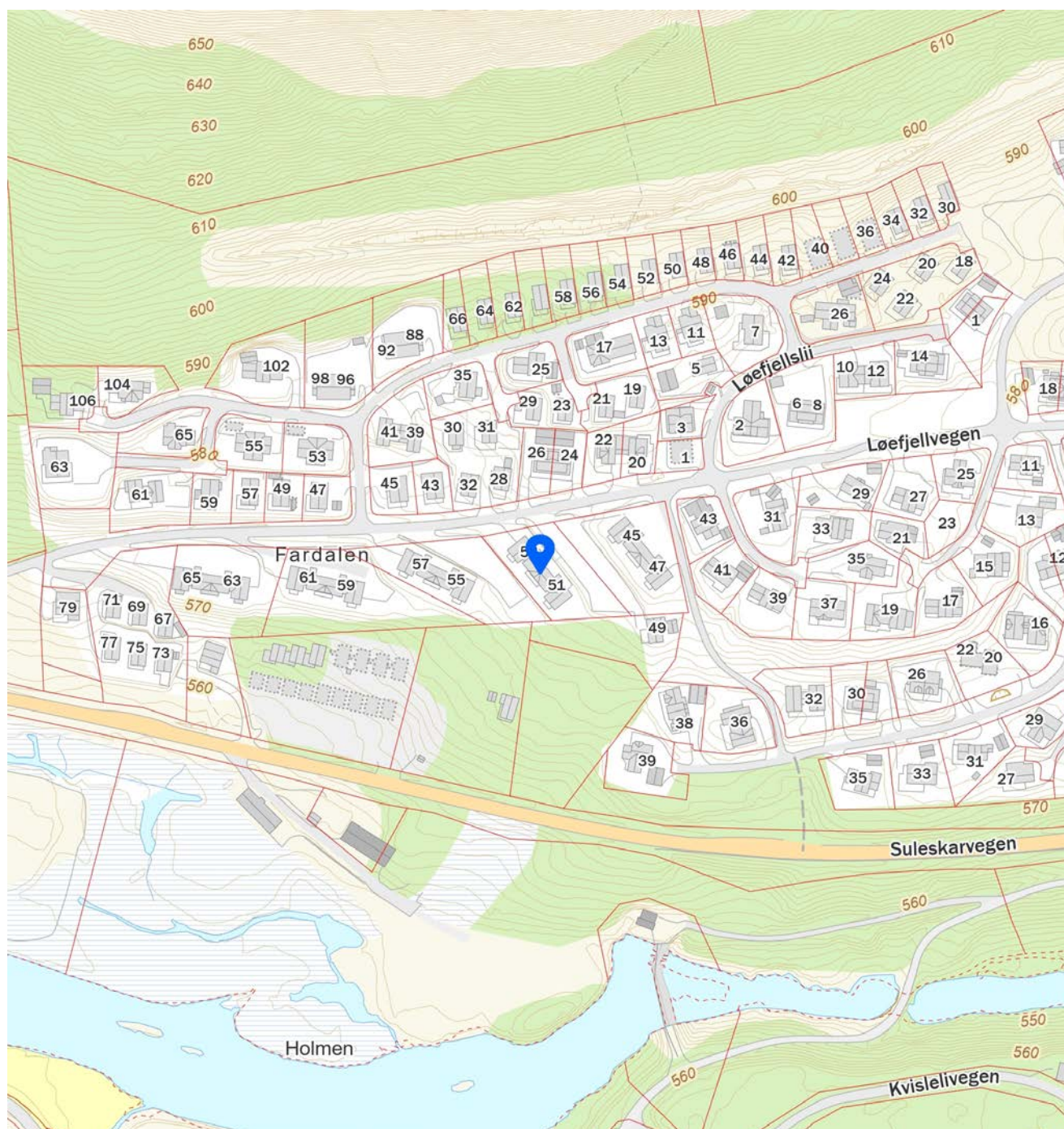
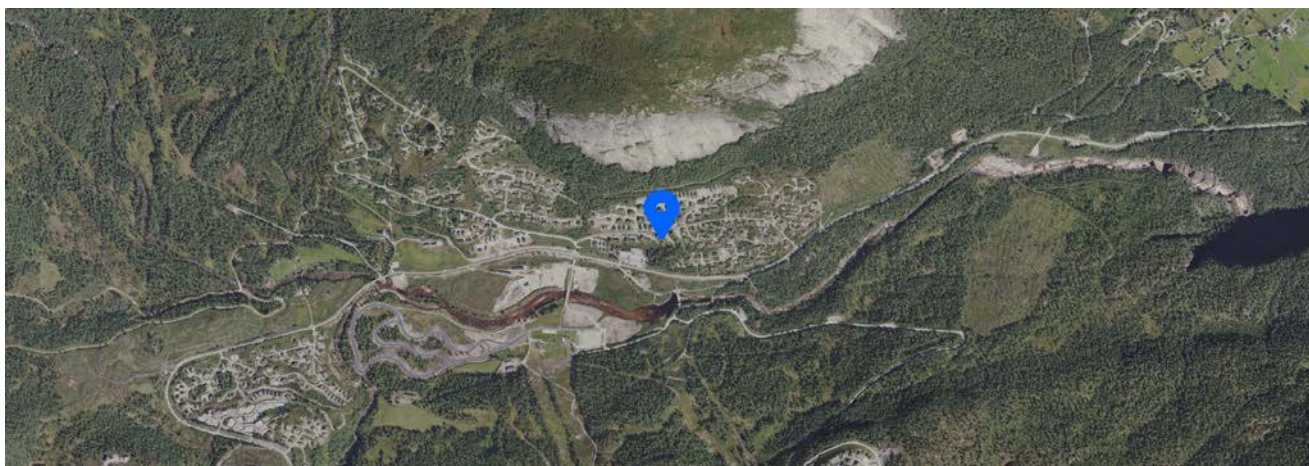
Brokkestøylen	14 min 🚶
Via Ferrata Helle	12 min 🚗

Sport

⚽ Hylestad skule Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚗 4.6 km
⚽ Hylestad fotballbane Fotball	10 min 🚗 8.2 km

Dagligvare

Coop Prix Hylestad Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 6.9 km
Joker Valle	16 min 🚗



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):

☒ Kjøleskap	☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin	☒ Annet: <u>VASKEMASKIN OG TØRKETRUMMEL</u>
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennar og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennar** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

 
Selgers initialer

Egenerklæring

Løefjellvegen 51, 4748 RYSSTAD

10 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Løefjellvegen 51

Postadresse

Løefjellvegen 51

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?



Ja



Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?



Ja



Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober, 2021

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.

Vi har eid fritidsboligen fra oktober 2021.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 91702515

Informasjon om selger

Hovedselger

Novik, Marte Johanne Hosøy

Medselger

Novik, Frode Karstein

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

Vannlekkasje i vegg mellom soverom og bad oppstod i desember 2022. Vannlekkasjen førte til vannskade på veggplater og gulv i soverom som ble byttet/utbedret i regi av Gjensidige forsikring. Til info er det noe fargeforskjell på nye veggplater som ble byttet på soverommet sammenlignet med resten av rommet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 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 boligen 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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet defekt sikring i sikringsskapet.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Setesdal Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2023

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet baderomsvifte og termostat for gulvvarme i gangen.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Setesdal Elektro

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei



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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er planer om å bygge ut flere fritidsboliger i forkant av leiligheten (Furestøyl).

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Sameiet har planer om å male/beise felles bygg sommeren 2026. Sameierne betaler i dag felleskostnader per måned med avsetning for å dekke 50 % av totalsummen for maling/beising. I tillegg må det påregnes at hver sameier må betale en engangssum for maling/beising for å dekke resterende 50 % av totalsummen. Det er estimert at engangssummen per sameier blir i størrelsesorden 20 000 kr. Merk at dette er et estimat.

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:

Det er antydning til en liten sprekk/krakelering på sisternen ved spyle-knappen til toalettet. Denne sprekken har vært der så lenge vi har eid leiligheten. Den ser ut til å være kosmetisk, og har ikke endret seg (blitt større) så lenge vi har eid leiligheten.

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 94245556

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Løefjellvegen 51, 4748 RYSSTAD

 VALLE kommune

 gnr. 62, bnr. 301, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 10.11.2024

Rapportdato: 18.11.2024

Oppdragsnr.: 20811-1727

Referansenummer: ZP4359

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av
Sørlandstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 straffansvar.

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

KONKLUSJON TILSTAND

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Merk: Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten. Det er ingen forhold som vurderes som TG3.

Hele rapporten må leses.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygning oppført i tre over ringmur av betong og støpt plate mot grunn. Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon, kledd med stående kledning.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre og 2-lags isolerglass. Malt inngangsdør med brann og lyd-hemmende kvaliteter.
Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Terrasse ut fra stuen oppført av impregnert trevirke, ellers ubehandlet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Flis og parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malt gips i himling.

Profilerte malte tredører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger. Malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

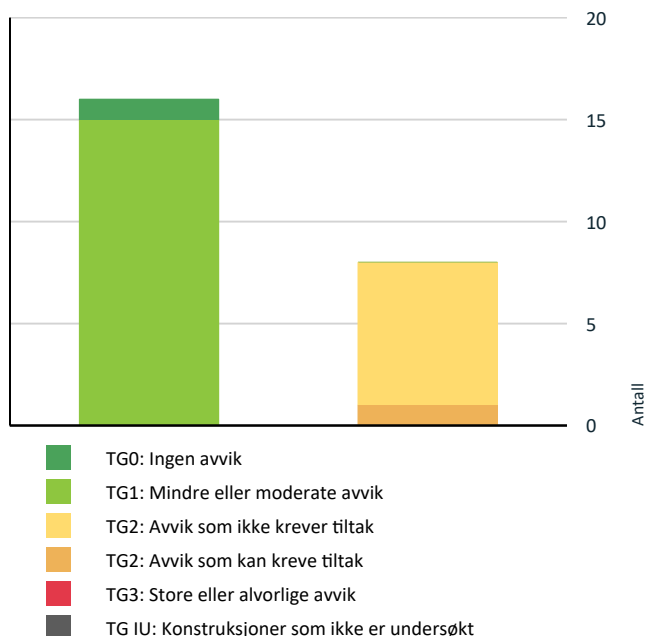
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

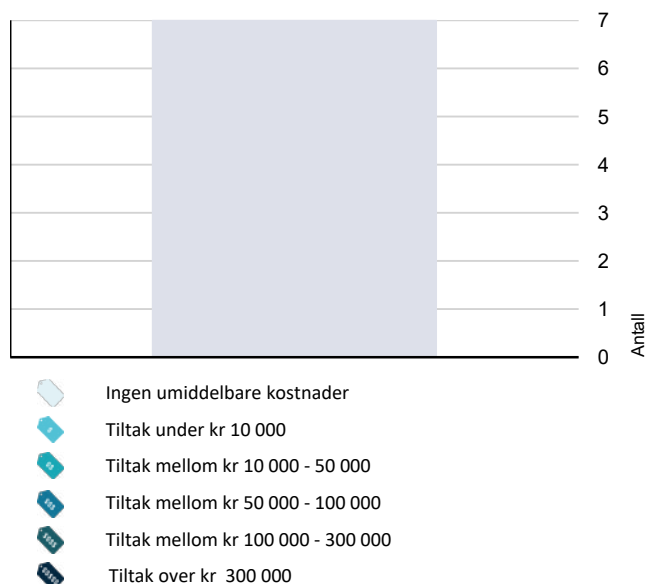
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen var alene i leilighetepå befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall og høydeforskjell for lekkasjesikring mellom dør og sluk. (under 25 mm.). Dvs. at tettesjikt for oppkant ved dør er ikke dokumentert tett.

Merk: Dagens løsning med dusjkabinett fungerer. Om ny eier imidlertid ønsker annen løsning med dusjing direkte på flis, gjøres det oppmerksom på at fallforhold rundt sluk ikke tilstrekkelig.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Lekkasjesikring rundt varmtvannsbereder og dreneringsutløp for vannskap er ikke tilstrekkelig. Det er sluk på gulv i samme område, men det er ikke tett membranoppkant på vegger.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert en liten sprekk/riss i porselen på toalettet. Se foto.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er ikke framvist samsvarserklæring på arbeider utført ved opprinnelig byggeperiode.

Generelt:

Dersom el-arbeider er utført etter 1 juli 1999 er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med stående Royalimpregneret bordkledning.

Ved stikk kontroll i underkant av kledning og hjørnebord ble det registrert museband og andre tiltak for å hindre mus.

Hele boligen er imidlertid ikke kontrollert, det tas derfor forbehold om lokale avvik.

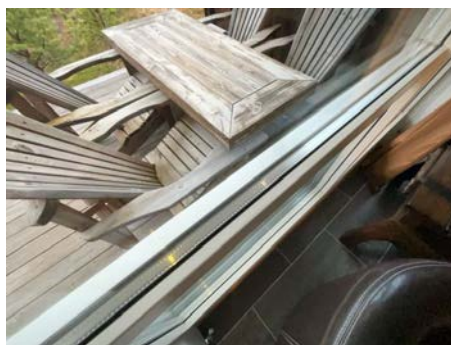
Kledningen er utlektet for lufting mot konstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Vinduer med malte karmene og rammer av tre og 2-lags isolerglass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justeringsbehov, noe slark i enkelte håndtak, ellers slitasje registrert, men normal aldersslitasje og bruksmerker må likevel kunne forventes.



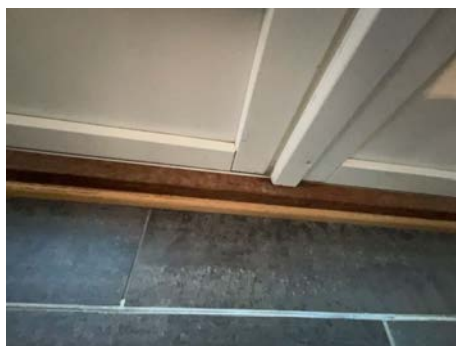
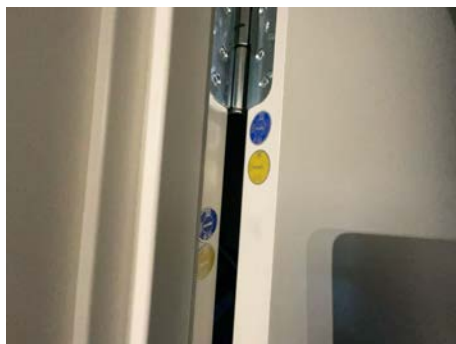
TG 1 Dører

Malt inngangsdør med brann og lyd-hemmende kvaliteter. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Dørene fremstod i god stand med påregnelig slitasje basert på alder. Normalt vedlikehold og justering av balkongdør må kunne forventes.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stuen oppført av impregneret trevirke, ellers ubehandlet.

Terrassen fremstod i god stand med normal slitasje basert på alder.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Flis og parkett på gulv, malte panelplater på vegger og malt gips i himling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Leiligheten ligger i 1. etasje. Etasjeskille/bjelkelag mot overliggende leilighet er ukjent, mulig av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

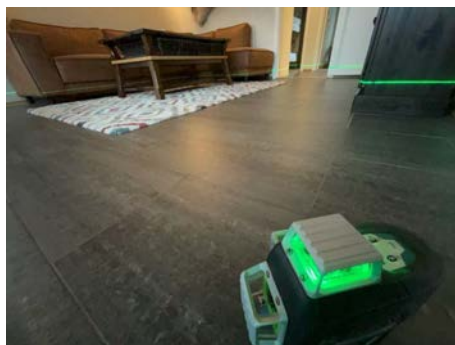
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

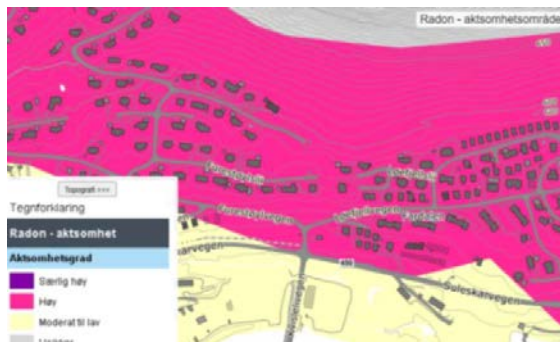
- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales. Eventuelt kan dokumentasjon på at bygningen er utført med radonbegrensende tiltak fremlegges.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG1 Pipe og ildsted

Gasspeis montert i stuen.

Peisen var ikke i bruk på befaringsdagen, men selger opplyser at denne fungerer. Det opplyses også at sameiet har årlig inspeksjon og kontroll av både felles gassanlegg (felles tank, ledninger, og terminaler) og hver enkelt gasspeis i leilighetene. Denne sjekken utføres av Flow VVS fra Kr.sand.



TG1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Profilerte malte tredører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmer og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.

TG 2 Andre innvendige forhold

Varmtvannsbereder og vannfordelerskap er plassert bak skyvedører/skap ved entre. Det er plassert sluk i område, men det er ikke membranoppkant på vegger og fallforhold rundt sluk er begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Lekkasjesikring rundt varmtvannsbereder og dreneringsutløp for vannskap er ikke tilstrekkelig. Det er sluk på gulv i samme område, men det er ikke tett membranoppkant på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Lekkasjesikringen må bedres for å være ihht. krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 1997 og 2010. (TEK 97)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og malt takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldige valgte fliser. Det ble heller ikke registrert indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder.

Badet har dusjkabinett, noe som ansees som en god løsning og som bidrar til å ivareta tiltenkt levetid for flis og membran på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er malt med våtromsmaling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Soner som bør fukt beskyttes på bad er materialer av tre.

Generelt:

Våtzone er 50 cm til hver av sidene og over vask og 100 cm til vær av sidene og til tak i nærhet av dusj.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Rommet har flislagt gulv.

Gulvet har noe fall fra dørterskel mot sluk. men det er utette løsninger ved dør.

Lekkasjesikringen forutsetter at membran/tettesjikt er intakt, tette løsninger bak lister ved dør, og at sluk og avløpsrør til en vær tid rengjort/åpne. Lekkasjesikringen vurderes ikke å være tilstrekkelig ihht. gjeldene forskriftskrav i TEK.

Det er målt ca. 8-10 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall og høydeforskjell for lekkasjesikring mellom dør og sluk. (under 25 mm.). Dvs. at tettesjikt for oppkant ved dør er ikke dokumentert tett.

Merk: Dagens løsning med dusjkabinett fungerer. Om ny eier imidlertid ønsker annen løsning med dusjing direkte på flis, gjøres det oppmerksom på at fallforhold rundt sluk ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må gjøres tiltak ved dør for å kunne lukke avviket. Topp tettesjikt ved dør må være minimum 25 mm. høyere enn slukrist for at rommet skal være tilstrekkelig lekkasjesikkert. Badet fungerer imidlertid i normal brukssituasjon siden rommet har dusjkabinett, men løsningen medfører risiko for vannskade i tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrisk.

Antydning til butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Bildedokumentasjon foreligger ikke. Også omtalt i forrige punkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk under dusjkabinett, samt røropplegg må jevnlig rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble registrert en liten sprek/riss i porselen på toalettet. Se foto.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Avviket ansees å være av estetisk art. Ny eier må selv vurdere om det er ønskelig å utbedre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

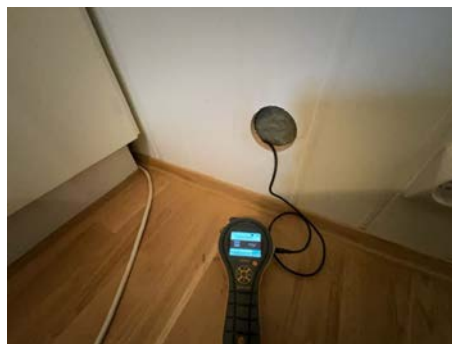
Våtrommet har mekanisk avtrekksvifte. Det er tilrettelagt for tilluft ved dør. Avtrekk ble kontrollert og fungerte fint. Tilluftspalte ved dør er tilstrekkelig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk koketopp.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen.
Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast fra byggeår.

Vannrørøppegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i bad/vaskerom. Fordelersskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.

Se forøvrig eget punkt som omhandler avvik for lekkasjesikring ved vannfordelersskap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

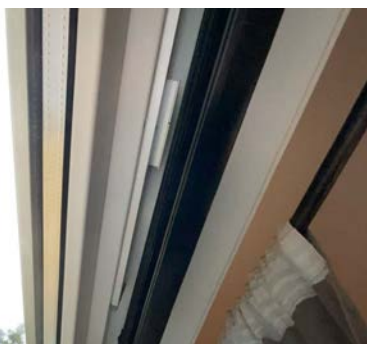
TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Generell luftskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet, og det ble først krav om balansert ventilasjon etter 2010. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.



TG 1 Varmtvannstank

Nyere ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert, OK.

Tidligere eier har opplyst at berederen ble byttet omkring 2018/19. Det foreligger forøvrig ingen skriftlig dokumentasjon på eksakt utskiftings tidspunkt.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



TG 2 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 er ikke framvist samsvarserklæring på arbeider utført ved opprinnelig byggeperiode.

Generelt:

Dersom el-arbeider er utført etter 1 juli 1999 er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Full historikk for anlegget er ikke kjent før selgers eietid. Det mangler samsvarserklæring for arbeider utført før selgers eietid.

I selgers eietid har Setesdal elektro AS skiftet en sikring og byttet avtrekksviften på bad. Samsvarserklæring for dette er under utarbeidelse og vil foreligge ved salg.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

GlitreNett

Retur:
El-Tilynet AS
Ringeriksvien 158
1339 VØRHEINGA

Frode Karstein Novik
Garnlegrensens 7
4876 GRIMSTAD

Saksnummer	5-1082667
Pinkode	69974
Dokumentdato	14.10.2024
Kontrolldato	14.10.2024
Målernummer	5700567204837093
Inspektør	Kenneth Daland
Nettkunde	Frode Karstein Novik
Adresse	

Rapport avsluttet

Avsluttet tillysnask:

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 14.10.2024 i Brokke Alpinpark 5, 4748 RYSSAD.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Spørsmål kan rettes til El-Tilynet AS på dlkommunikasjon@glitrenett.no eller telefon 67 18 02 22 mellom 09:00 og 14:00. Husk å oppgi saksnummer 5-1082667.

Med vennlig hilsen
El-Tilynet AS
Kenneth Daland
Elsikkerhetsingeniør



! 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.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

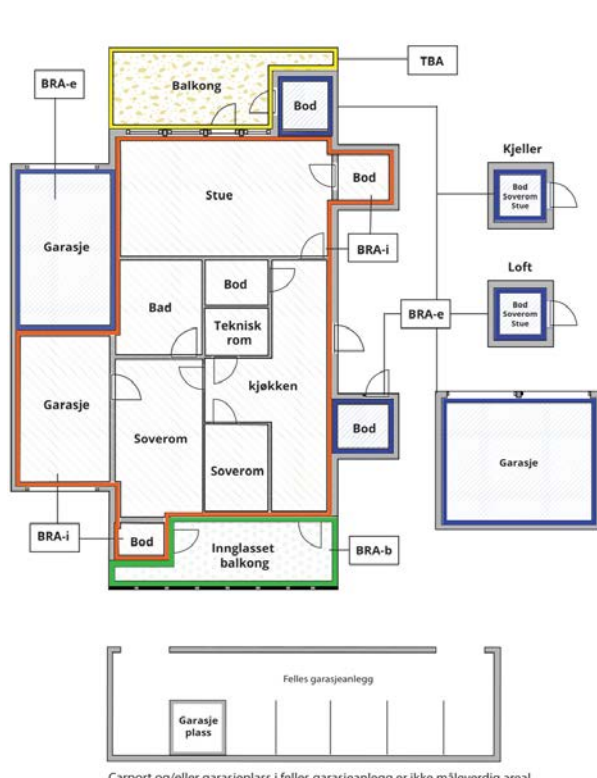
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	65			65	10
SUM	65				10
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken		

Kommentar

Areal i vinduene som går til gulv er medregnet i bruksareal.

Leiligheten disponerer et skap for skiutstyr etc. i felles bodrom. Skap og felles bodrom er ikke oppmålt eller ytterligere tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Fritidsbolig	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4221 VALLE	62	301		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Løefjellvegen 51

Hjemmelshaver

Novik Frode Karstein, Novik Marte Johanne Hosøy

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.11.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.11.2005	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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](#)

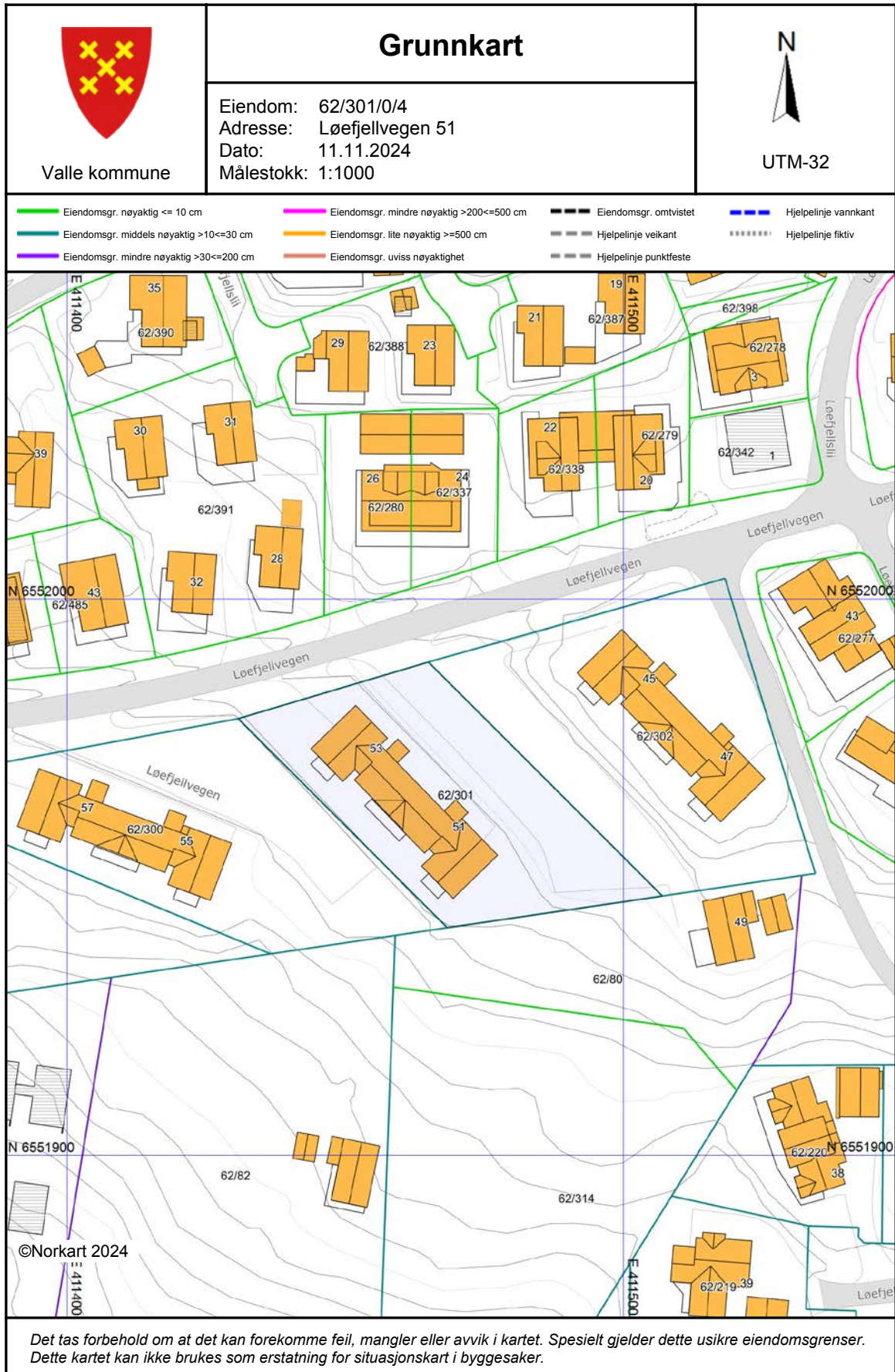
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

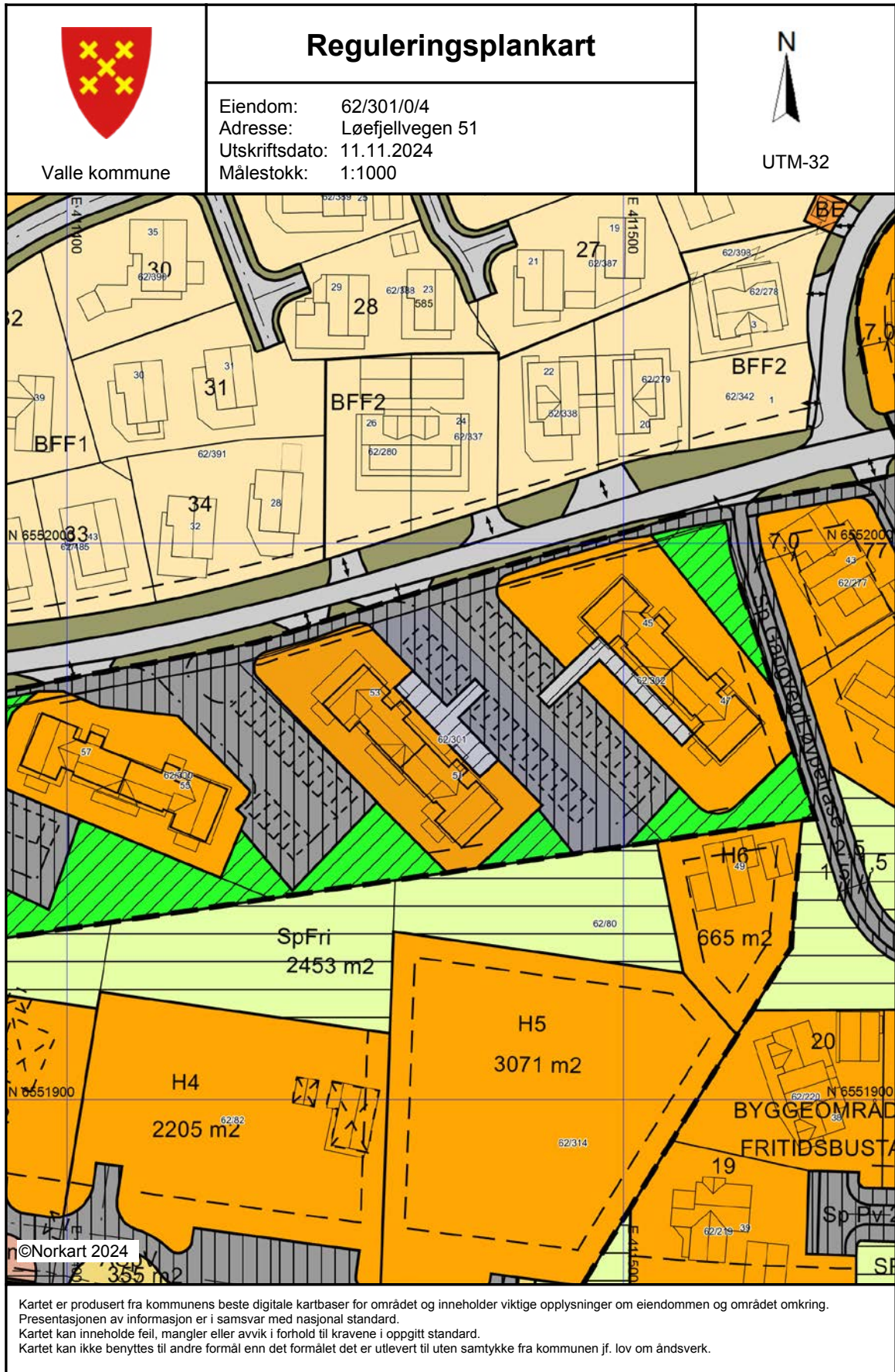
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZP4359>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Område for fritidsbuseiendom
-  Annen byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 1)

-  Kjørevei
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 1)

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Frisiktsone ved veg
-  Område for vindkraft

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles gangareal
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 § 12)

-  Fritidsbuseiendom - frittliggende
-  Fritidsbuseiendom - konsentrert
-  Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Veg
-  Kjørevei
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområde

-  Friluftsområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)

-  Faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planens avgrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eidegrense som skal oppheves
-  Byggjeregrense
-  Planlagt buseiendom
-  Bygninger som skal fjernes
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



BROKKE PANORAMA SYD AS
Nytorget 5
4370 EGRERSUND

Vår ref.:	Sakshandsamar:	Dato:
2024/433-18	Åse Ingebjørg Flateland ase.ingebjorg.flateland@valle.kommune.no	18.11.2024

Melding om vedtak- Mindre endring av detaljreguleringsplan for Furestøyl, planID 81

Stav Arkitekter Sør AS har på vegne av Brokke Panorama Syd AS søkt om mindre endring av detaljreguleringsplan for Furestøyl, plan ID 81.
Endringane gjeld utviding av byggegrense mot sør og fjerning av byggegrense mellom felt H4 og H5 for å legge til rette for fritidsbustader i rekkje framfor leilegheitsbygg.

Plan- og miljøutvalet handsama søknaden 12.11.24, sak 113/24.

Vedtak:

Plan- og miljøutvalet vedtek mindre endringar av detaljreguleringsplan for Furestøyl, planID 81, jf. Plan- og bygningslova §12-14 og revidert plankart.

Endringa gjeld :

Flytting av tomtegrense 1,75 meter mot sør.
Fjerning av tomtegrense mellom felt H4 og H5.
Revidert plankart med oppdaterte teiknsettingar
Oppdaterte føresegner med dagens teiknsettingar.

Saksdokument finn dykk her: [Arealplaner – Planbehandlingar](#)

Direkte lenker:

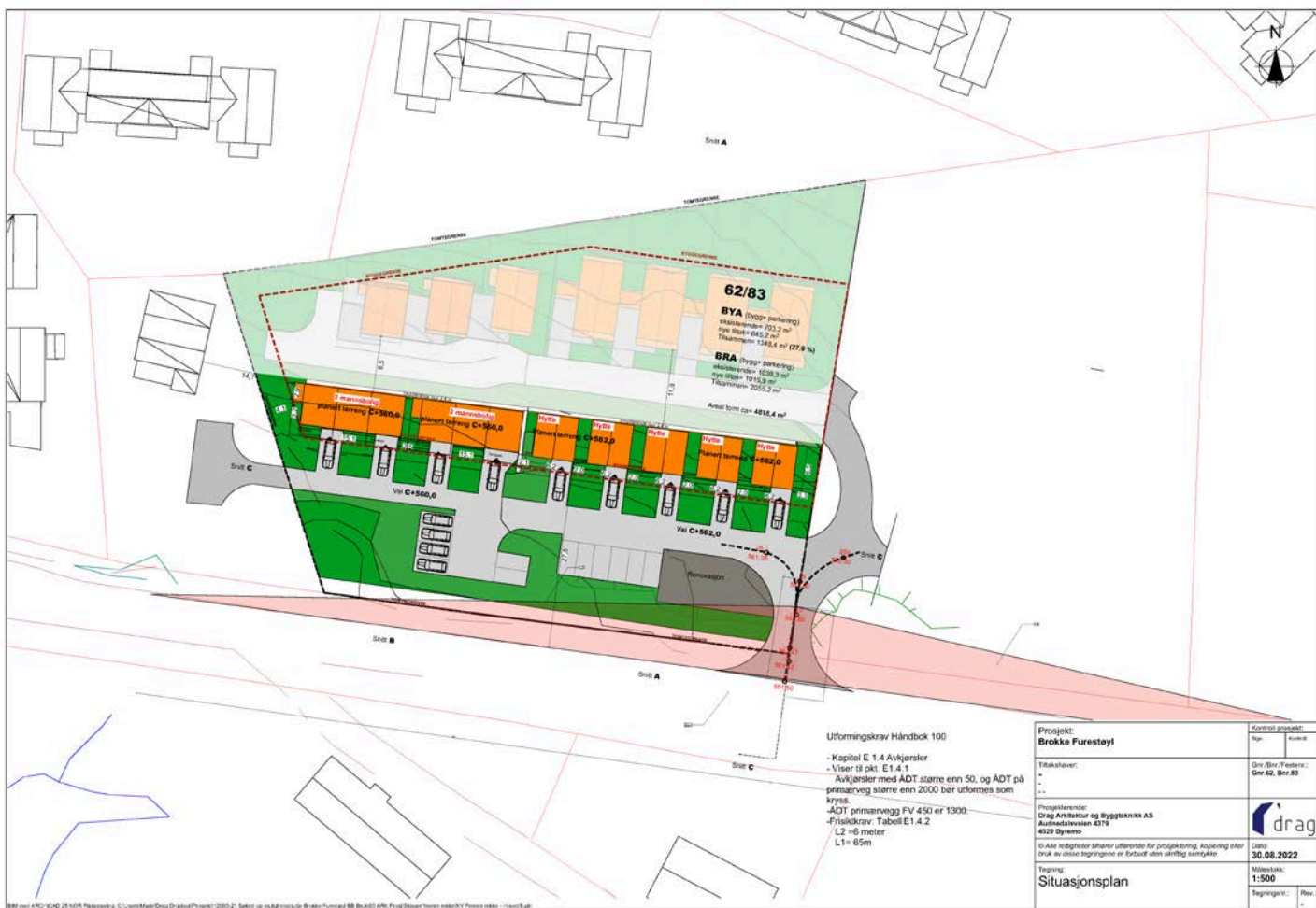
[Vedtak](#)

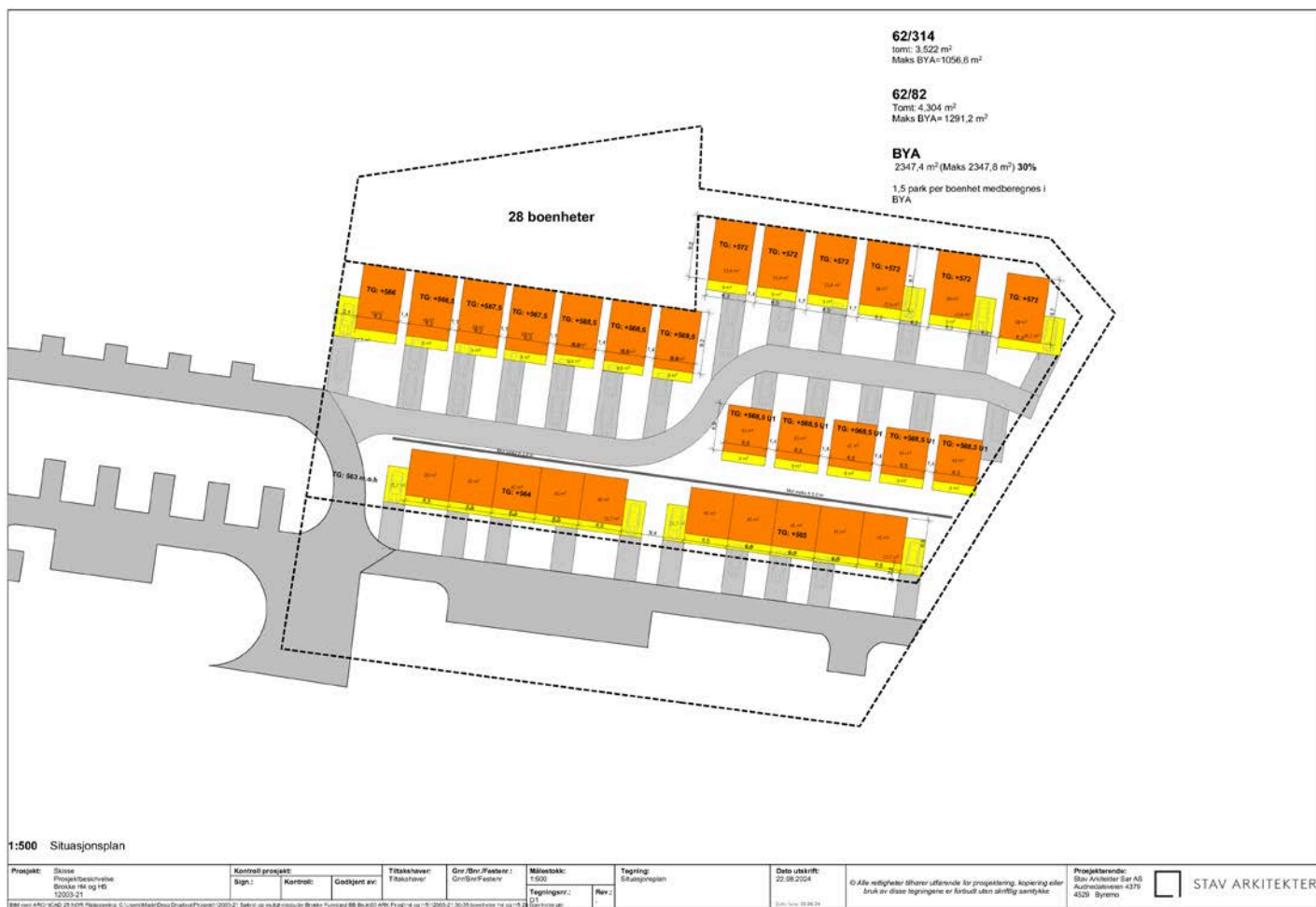
[Arealplankart](#)

[Føresegner/ bestemmelser](#)

Vedtaket kan påklagast til Valle kommune. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er nok at klaga er postlagt innfor denne fristen.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgjev kva for eitt vedtak det vert klaga på, gjerne med saksnummer, den eller dei endringar De ynskjer, og grunnen til at De meiner klaga må takast til fylgje.





VEDTEKTER
FOR SAMEIET BOKKE ALPINPARK 5
Løefjellvegen 51/53, 4748 Rysstad
Knr: 4221 Gnr: 62 Bnr: 301

Vedtatt i sameiermøte
den: 5. april 2023
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Brokke Alpinpark 5 med adresse Løefjellvegen 51/53, 4748 Rysstad, og har gårdsnummer 62 og bruksnummer 301 i Valle kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.08.2006.

Sameiet består av 8 fritidsleilighetseksjoner og 2 skiboder, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 16.08.2006.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Sameieandelenes størrelse er oppgitt i tabellen:

Seksjonsnummer	Etasje	Sameiebrøk
1	1.	70
2	1.	60
3	1.	60
4	1.	70
5	2. + loft	105
6	2. + loft	90
7	2. + loft	90
8	2. + loft	105
Sum: 8 stk		Sum: 650

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og

¹ Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av lengre varighet (lengre varighet på 6 måneder eller mer).

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhånds godkjenning, såfremt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 Seksjoneier

Seksjonseierene har mulighet til å ha bostedadresse på fritidseiendommen såfremt Valle kommune gir samtykke til dette formål.

VIKTIG: Eier plikter å melde fra til styret om eiendomssalg/overdragelse med navn, adresse, tlf. og epost til ny eier. Ved overdragelse plikter eier også å opplyse våre vedtekter samt informere om betaling av månedlige felleskostnader. Det skal også komme klart frem hvilket overdragelsestidspunkt som skal gjelde mht. betaling av felleskostnader, samt måleravlesning av gass.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, inngangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameiet har vedtatt at batterier tilhørende hver eiers røykvarsler byttes hvert 5. år (neste bytte vil være i løpet av 2023). Eier plikter for øvrig å teste brannmeldere minst 1 gang pr. år.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler ikke sameiet. Må skifte foretas skal det godkjennes av styret/seksjonseiere på forhånd. Byttes derimot vinduer/dører til identisk eksisterende type og farge trengs ikke godkjenning.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer (ikke innbo og løsøre), administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned (15.) betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet/årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond (sparebuffer) til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Fondsavsetning bør til enhver tid være på minimum 50 000 NOK (indeksreguleres).

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter antall enheter. Hver leilighet regnes som en enhet.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til antall eide enheter/leiligheter.

Kostnadsfordeling i forbindelse med maling/beising av sameiets bygg og vedlikehold av tak, skal avtales av årsmøtet.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet/årsmøtet. Ordinært sameiermøte/årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Det skal tilstrebes at avvikling av møtet foregår i påsken. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.²

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

² I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6.2 Innkalling til sameiermøte

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer.³ Styremedlemmer bør være sameiere, og må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller kasserer kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

³Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes. I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal være medlemmer av styret.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, brudd på vedlikeholdsplikten, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, brudd på vedlikeholdsplikten, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha kasserer. Kasserer velges av styret, som også fastsetter kasserers instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være en myndig person som er valgt uavhengig av styret.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Husordensregler for Brokke Alpinkpark 5

Sameiet i Brokke Alpinkpark 5 har vedtatt at alle må følge husordensreglene:

1. Om vinteren skal varmekablene i alle rom med vannrør stå på slik at det holdes frostsikkert.
2. Hovedstoppekran i leiligheten stenges ved avreise.
3. Skap i kjøkkenbenk og eventuelt baderomsinnredning forlates åpent om vinteren. Dette er spesielt aktuelt der disse er plassert mot yttervegg.
4. Batterier skal tas ut av gasspeisens styringsenhet ved avreise.
5. I vinterhalvåret skal varmekabler i fellesgang stå på slik at fellesgang holder ca. 10°C.
6. Hoveddøra låses alltid dersom det ikke er andre i oppgangen når du forlater leiligheten. Hoveddøra skal alltid være låst om kvelden etter kl. 21.
7. Gulv i fellesgang skal vaskes. Leilighetene i 1. etasje vasker 1. etasje, og leilighetene i 2. etasje vasker 2. etasje og trapp.
8. Skiboden skal forlates ryddig.
9. Varmekabler på utsiden av inngangsparti skal ikke benyttes.
10. Biler skal parkeres mot sameiets bygg.
11. Alle leiligheter skal ha brannslukningsapparat, og røykvarsler må sjekkes regelmessig.
12. Nøkkel til felles stige henger i skiboden til oppgang øst.

Vi ønsker alle et fint opphold!

Budsjett 2024 for sameiet Brokke Alpinpark 5

Enhet	Likt fordelt felleskostnad per mnd (fra og med mai 2023)	Sameiebrøk (m2)	Innbetaling til fremtidig vedlikehold fordelt etter sameiebrøken	Total felleskostnad per enhet
5.1	700	70	425	1125
5.2	700	60	364	1064
5.3	700	60	364	1064
5.4	700	70	425	1125
5.5	700	105	638	1338
5.6	700	90	547	1247
5.7	700	90	547	1247
5.8	700	105	638	1338
Total per mnd	5600	650	3947	9547

Inntekter 2024		
Fellesinntekter	kr	67 200 - 700 kr per mnd for alle enheter
Renteinntekter	kr	100 - Estimert
Totale inntekter	kr	67 300 - Inntekter skal dekke faste og variable fellesutgifter
Utgifter 2024 - faste kostnader		
Kostnad		
Brøyting p-plass	kr	- - Allerede betalt for sesongen 2024
Strøm fellesområder	kr	8 000 - Estimert basert på 2023
Gjensidige Forsikring	kr	39 000 - Pris for 2023/2024. Ikke budsjettet med utbytte.
Totalt faste utgifter	kr	47 000
Utgifter 2024 - variable kostnader		
Kostnad		
Bytte av brannalarmer, 230 V AC	kr	9 600 - Antar 3 alarmer per enhet, totalt 24 stk. 400 kr per stk
Uforutsette utgifter	kr	10 000 - Uforutsett utgift/vedlikehold
Totale variable utgifter	kr	19 600
Totale utgifter	kr	66 600
Budsjett driftsresultat 2023	kr	700
Kassabeholdning 2023	kr	12 950
Kassabeholdning 2024	kr	13 650
Estimert avsetning til fremtidig vedlikehold		
Innbetaling 2024	kr	47 368
Avsetning fra 2023	kr	31 584
Totalt avsetning per 2024	kr	78 952

Brokke Alpinpark - 2023

Kristiansand 28-03-2024

Carl Martin Moseid, 28-03-2024

Regnskap 2023

Inntekter

- Fellesutgifter*	66057,00 kr
- Avsatt fremtidig vedlikehold	31584,00 kr
- Kreditrenter	68,00 kr

<u>Sum inntekter</u>	<u>97709,00 kr (*)</u>
----------------------	------------------------

Kostnader

Faste poster på kostnadssiden:

- Forsikringspremie Gjensidige	44066,00 kr
- Strøm (Entelios)	7.546,62 kr
- Brøyting (Brokke Aktivitet)**	24.122,10 kr

<u>Sum faste kostnader</u>	<u>75.734,72 kr</u>
----------------------------	---------------------

Andre kostnader i 2023:

- Gebyrer	207,34 kr
- Uppstad VVS	3.898,00 kr
- Røykvarsler Batterier /Gassalarm	5113,00 kr

<u>Sum andre kostnader</u>	<u>9218,34 kr</u>
----------------------------	-------------------

<u>Sum kostnader</u>	<u>84.953,06 kr</u>
----------------------	---------------------

Resultat

Inntekter – kostnader	<u>12.755,94 kr</u>
-----------------------	----------------------------

(*) Leilighet 5-6 betalt en mnd for mye. Trekkes av i 2024

(**) Inkluderer også brøyting for 2024

Bankinnskudd-2023 (31.12)

Ved inngangen til 2022 hadde Sameiet 31.778,04 kr i banken. Konto ved årets slutt var på **44533,98 kr**. Av disse er det 31584.- kr som er betalt inn som forskudd til vedlikehold. Resterende beløp er Kassebeholdning. Kr 12949,98 (** korrekt beholdning er egentlig +14000 pga. brøyting for 2024)

Protokoll – Årsmøte for sameiet Brokke Alpinpark 5.

Det var innkalt til ordinært årsmøte 2024 for sameiet Brokke Alpinpark 5 onsdag 27. mars kl. 1700. Årsmøtet ble avholdt i leiligheten til Alvin og Margry. Innkalling til sameiet med vedlegg ble sendt ut i forkant på epost.

Protokollen fra møtet er basert på punktene i agendaen, og gir en oppsummering av diskusjonen og vedtakene.

Til stede: Frode K. Novik (5-4, styreleder), Grunde Johnsen (5-6, styremedlem), Carl Martin Moseid (5-2, styremedlem og kasserer), Anne Grete Lindeland (5-3), Alvin og Margry Ingebregtsen (5-7) og Petter Barman-Authén med fullmakt fra Jorunn Sørli Tveiten (5-1).

Ikke til stede: Øyvind Foss (5-8) og Yngvar Hannevik (5-5).

----- Agenda til årsmøtet:

1. Godkjenning av innkallingen, valg av ordstyrer og referent.

Innkallingen ble godkjent av årsmøtet.

Frode K. Novik ble valgt til ordstyrer og referent.

Til å underskrive protokollen ble Frode K. Novik og Anne Grete Lindeland valgt.

2. Behandle årsrapport for 2023. Se vedlegg.

Årsrapporten, som var vedlagt innkallingen til årsmøtet, ble gjennomgått. Ingen kommentarer til årsrapport. Årsrapport vedtatt.

3. Behandle og godkjenne årsregnskapet for 2023. Se vedlegg.

Årsregnskapet, som var vedlagt innkallingen til årsmøtet, ble gjennomgått.

Kassabeholdning for sameiet ved årets slutt var 44 533,98 kr. Av disse er 31 584 kr avsatt til fremtidig vedlikehold (beising/maling felles bygg). Årsregnskapet vedtatt.

4. Behandle og godkjenne budsjett for 2024. Se vedlegg.

a. Gjennomgang av inntekter og utgifter

b. Avsetning til fremtidig vedlikehold

Budsjettet, som var vedlagt innkallingen til årsmøtet, ble gjennomgått. Det er budsjettert med faste og variable utgifter på kr 66 600 for 2024. Dette inkluderer kostnader for innkjøp av nye brannalarmer til sameiets enheter, samt uforutsette utgifter på kr 10 000.

Det er budsjettert med inntekter fra sameiernes felleskostnader på kr 67 300. Budsjettet for 2024 gir dermed kun et beskjedent overskudd på kun 700 kr. Ettersom felleskostnader ble økt vesentlig i 2023, beholdes beløpet for felleskostnadene per måned på samme nivå som i 2023 (700 kr per enhet).

Årsmøtet kom også frem til at dersom utgiftene øker mer enn budsjettet, har styret anledning til å kreve inn ekstra innbetaling.

Når det gjelder innbetaling til fremtidig vedlikehold (beising/maling felles bygg), er det budsjettet med innbetaling på totalt 47 368 kr i 2024. Det månedlige beløpet for innbetaling fra hver sameier er fordelt etter sameierbrøken (ref. vedtak på årsmøtet i 2023). Etter 2024 vil total avsetning til fremtidig vedlikehold bli kr 78 952.

Budsjettet for 2024 ble vedtatt.

5. Foreta valg av styre og revisor.

De tre styremedlemmene Frode K. Novik, Carl Martin Moseid og Grunde Johnsen sa seg villige til å fortsette i styret også i 2024. Årsmøtet gav sin støtte og klappet disse 3 inn i styret.

Frode K. Novik fortsetter som styreleder, Carl Martin Moseid fortsetter som styremedlem og kasserer, og Grunde Johnsen fortsetter som styremedlem.

Årsmøtet ønsket at Snefrid Hannevik fortsetter som revisor. Frode K. Novik tar kontakt med Snefrid for å høre om hun kan ta på seg dette slik som i 2023. I ettertid av årsmøtet, har Snefrid gitt tilbakemelding om at hun kan være revisor i 2024.

6. Foreta valg av tilstedeværende sameier for underskriving av protokoll sammen med styreleder.

Anne Grete Lindeland ble valgt til å signere protokollen sammen med Frode K. Novik.

7. Orienteringssak - Erfaringer etter oppdatering av sameiets vedtekter i 2023. Vedtektene er vedlagt.

De opprinnelige vedtektene fra 2006 ble foreslått oppdatert av årsmøtet i 2023 da de manglet en del føringer og retningslinjer for driften av sameiet. De oppdaterte vedtektene ble da vedtatt innført av årsmøtet i 2023, og var også vedlagt innkallingen til dette årsmøtet.

Styret og sameiet opplever at de oppdaterte vedtektene er gode, og det var ingen som hadde noen andre erfaringer eller kommentarer til disse.

På årsmøtet ble det blant annet diskutert sameierens vedlikeholdsplikt som beskrevet i vedtektenes kapittel 3. Det er viktig at hver og en sameier følger opp dette med sin enhet.

Det ble også diskutert sameiers erstatningsansvar ved skader som skyldes uaktsomhet, brudd på vedlikeholdsplikten, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for. Dette er beskrevet i vedtektenes kapittel 10. I den forrige versjonen av vedtektene var ikke dette beskrevet, og sameiet har da betalt egenandelen til felles forsikring i de tilfellene det har vært vannskader. I de oppdaterte vedtektene fremkommer det at det er seksjonseier som skal betale egenandelen så lenge skaden

faller inn under bestemmelsen som beskrevet i vedtektene. Styret vil avgjøre dette fra sak til sak.

8. Orienteringssak – Erfaringer etter oppdatering av husordensregler i 2023. Husordensregler er vedlagt.

Husordensreglene var vedlagt innkallingen til årsmøtet. Det er viktig at alle følger disse, også når andre benytter enhetene (for eksempel ved utleie).

Når det gjelder lading av elbil, opplyses det om at det er etablert ladestasjoner ved alpinbakken. Per i dag var det ingen av sameierne på årsmøtet som hadde ønske/behov om at det blir etablert egne ladere ved sameiets bygg.

9. Orienteringssak – Bruk, vedlikehold og tilsyn av gasspeis. Se vedlagte faktaark og dokument om beredskap og varsling.

Beredskapsplan og info om gassanlegg (som sendt ut som vedlegg til innkalling) ble gjennomgått. Alle sameiere må være kjent med disse dokumentene, og spesielt sameierens ansvar for riktig bruk, oppfølging kontroll av gass-anlegg osv.

Det er viktig at alle enheter installerer gassalarmen som ble gitt ut under dugnaden høsten 2023. Det er også viktig at alle enheter har «gass-nøkkelen» tilgjengelig som kan benyttes for å åpne det utvendige gass-skapet og evt. stenge gass-tilførsel. I tillegg til brannslangen som ligger på rull under kjøkkenvasken, bør alle enheter ha tilgjengelig (og godkjent) brannslukningsapparat.

10. Vedlikeholdsplan for sameiet:

- Beising og maling av felles bygg:
 - o Årsmøtet i 2023 kom frem til at bygget må beises og vinduer og dører males senest sommeren 2026.
 - o Sameierne betaler inn en andel som avsettes til fremtidig beising/maling av felles bygg.
 - o Det har blitt uttrykt ønske fra noen sameiere om at det bør være mulig med egeninnsats som alternativ til full betaling av beising/maling av sin egen enhet. Andre sameiere mener at dette bør utføres av et firma i sin helhet.
 - o Styremedlem Grunde Johnsen kontakter de andre sameierne (via felles «Gass-selskap»), for å undersøke om andre sameiere ønsker å innhente felles tilbud for beising/maling.
 - o Styret vil vurdere muligheten for at det kan tillates egeninnsats i kombinasjon med at et firma gjør dette.
 - o Endelig «gjennomføringsmodell» for maling/beising av sameiet skal vedtas på årsmøtet i 2025. Samtidig skal fargen på bygget og vinduer vedas på årsmøtet 2025.
- Andre saker:
 - o Leilighetenes hovedstoppekraner.
 - Det er viktig at alle stoppekraner fungerer. Stoppekraner i enheter til Grunde Johnsen og Yngvar Hannevik ble byttet høsten 2023. I

ettertid av årsmøtet har Yngvar meldt ifra om at den nye stoppekranen begynte å lekke i slutten av påska. Rørlegger fra Uppstad VVS er kontaktet for å utbedre dette (reklamasjon). Ingen andre sameiere har rapportert om feil med stoppekraner.

- Er det behov for å bytte brannalarmer?
 - Det antas at brannalarmene i enhetene bør byttes (pga. utgått levetid). Styret sjekker ulike alternativer. Det planlegges for at dette utføres under dugnaden høsten 2024.
- Erfaringer med gassalarmer i leilighetene.
 - Gassalarmer kan testes med en lighter for å utsette gass-alarm for en test.
- Tiltak for å unngå lekkasje fra varmtvannsberedere
 - Avrenning bør sjekkes av hver sameier med for eksempel å helle en kopp vann på gulv ved siden av sluk, og evt. et vater.
 - Det kan vurderes å montere et trau eller lignende for å sikre riktig avrenning mot sluk.
 - Evt. utbedring kan gjøres under dugnaden høsten 2024.

11. Dugnadsplan 2024.

- Årsmøtet vedtar at sameiets dugnad gjennomføres lørdag 21. september 2024. Oppmøte kl. 1000.
- Arbeidsoppgaver til dugnaden som tidligere.
- Alvin kan ta en ekstra klipp av gresset før sommerferien 2024.
- Carl Martin kontakter grunneier som eier trærne i forkant av sameiet for å undersøke muligheten til å felle noen av disse.
- Det kan være behov for å bytte brannalarmer. I så fall planlegges det for at disse byttes under dugnaden. Styret kommer tilbake med mer info om dette.

12. Eventuelt

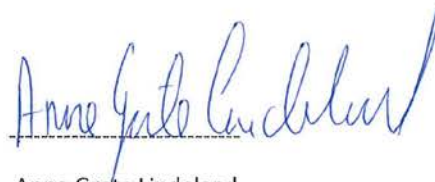
Anne Grete informerer om at hun oppdaget en lekkasje fra vanntilkoblingen (i toppen) til varmtvannsberederen i vinter. Stoppekranen ble da stengt, og varmtvannstank byttet. Dette er en viktig påminnelse om at det er viktig å sjekke vannskap, vanntilkoblinger, sluk, rør osv. for å kunne forhindre lekkasjer.

Samtidig oppfordres alle sameiere til å sjekke egen varmtvannsbereder og alder på denne. Dersom varmtvannsberederen er fra da bygget ble satt opp (2006/2007), nærmer den seg forventet levetid og må vurderes byttes.

Grimstad/Kristiansand, 10. april 2024



Frode K. Novik



Anne Grete Lindeland

Årsrapport 2023 for sameiet Brokke Alpinpark 5

Årsmøte for 2023 ble arrangert onsdag 5. april i påsken. Styret i 2023 har bestått av Frode Karstein Novik (leder), Carl Martin Moseid (kasserer) og Grunde Johnsen (styremedlem).

Før årsmøtet i 2023 har ikke sameiets vedtekter blitt endret eller oppdatert siden opprettelsen av sameiet tilbake i 2006. Styret har sett behov for at disse ble oppdatert for å legge til rette for en bedre drift av sameiet. Styret la derfor frem for årsmøtet 2023 et forslag til oppdaterte vedtekter. Disse ble vedtatt innført fra og med årsmøtet 2023. De oppdaterte vedtektene tok utgangspunkt i «bygg 6» sine vedtekter som var basert på mal fra Huseiernes Landsforbund.

Prisnivået for fellesutgiftene har økt en del de siste årene. I tillegg er det behov for å sette av midler til fremtidig beising/maling av felles bygg. Til årsmøtet ble det derfor vedtatt å øke fellesutgiftene til hver enhet fra og med mai måned 2023. Årsmøtet kom frem til at sameiet tar innbetaling for å bygge opp et fond/egenkapital på 150 000 kr innen juni 2026. Dette innbetales etter sameiebrøken.

Det ble arrangert dugnad lørdag 16. september. I tillegg til luking i grus, klipping av busker og kratt, og rensing av takrenner, ble også inngangspartiet fylt på med mer grus. Det ble også montert et skistativ ved hver inngang som Carl Martin hadde forberedt materialer til. I tillegg ble alle enhetenes batterier til brannalarmanlegget skiftet, og alle enheter fikk utdelt gassalarm for installasjon i stuen med gasspeis. Det kjennes trygt å vite at dette er gjort. Dugnaden ble avsluttet med hyggelig kaffestund på terrassen til Anne Grete. Takk til alle som bidro.

Stoppekraner i leilighetene til Grund og Torunn (enhet 5-6) og til Yngvar og Snefrid (enhet 5-5), ble som avtalt på årsmøtet 2023 byttet da disse var i dårlig stand. Alle leiligheter skal da ha stoppekraner som fungerer.

Det oppstod dessverre en ny vannlekkasje i sameiet vårt i november 2023. Årsaken var en lekkasje i varmtvannsberederen i enhet 5-6 (Grund og Torunn). Det ble mindre skader i denne leiligheten, men dessverre større vannskader i leiligheten til Carl Martin og Linda (enhet 5-2). Gulvet hvor varmtvannsberederen stod hadde dessverre ikke riktig helning mot sluk, og vannet fra lekkasjen trakk dermed inn mot vegg og ned i 1. etasje. Sameiets byggforsikring dekket skadene. Styret vil se på behovet for å ettermontere et kar eller lignende for varmtvannsberederne i leilighetene for å hindre at dette kan skje igjen. Styret oppfordrer samtidig alle til å regelmessig sjekke vannrør, varmtvannsbereder og vannskap for evt. lekkasjer, og minner samtidig at stoppekranen alltid skal stenges ved avreise.

I desember 2023 overtok Jorunn Tveiten enhet 5-1, og vi ønsker henne velkommen til sameiet.

Styret har ikke hatt noen styremøter i sesongen 2023/2024, men har hatt god kontakt på epost og telefon når behovene har meldt seg.

I 2023 har sameiet hatt utgifter på kr 84 953. Dette var en del mer enn budsjettet, men årsaken er at brøytekostnader for 2024 ble fakturert i 2023. Sameiets inntekter for 2023 var kr 97 709.

Kassabeholdningen ved årets slutt var på 44 533 kr, hvorav 31 584 kr er betalt inn til avsetning for fremtidig vedlikehold.

Forvaltning

Brøkke Utvikling AS
v/Tor Gunnar Hovet

4748 Rysstad

Vår ref:
2005/705-9

Sakshandsamar:
(37937500
post@valle.kommune.no

Arkiv:
62/299

Dato:
17.10.2006

Ferdigattest for leilegheitsbygg nr. 3 og 4

Løyve er gjeve 30.11.05, delegasjonssak 226/05, jfr. mellombels bruksløyve datert 18.07.06.

Byggjestad: Løefjødd Hyttegrend
Tiltakshavar: Brøkke utvikling AS
Ansvarleg søker: Siv. Ark. MNAL Eivind Spockeli

Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i signert kontrollerklæring frå Lindal Hus AS og Gas Tech AS, jfr. tidlegare innsendt kontrollerklæring for ferdigattest frå Nomeland anlegg AS, Torgeir Bjørnara og Murerfirma Knut Johannessen

Den kontrollansvarlege for utføringa av tiltaket har sytt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta at kontrollen er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyvet og krav i, eller i medhald av, plan- og bygningslova.

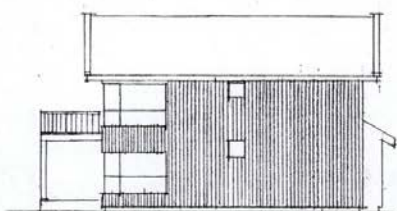
Bygningen, eller delar av han, må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. PBL § 93). Bruksendring krev særskild løyve.

Eigedomen vert i samband med utsending av ferdigattest, ført inn i register for kommunale avgifter frå 01.01.07. På denne eigedomen er det for kvar seksjon fylgjande avgifter:

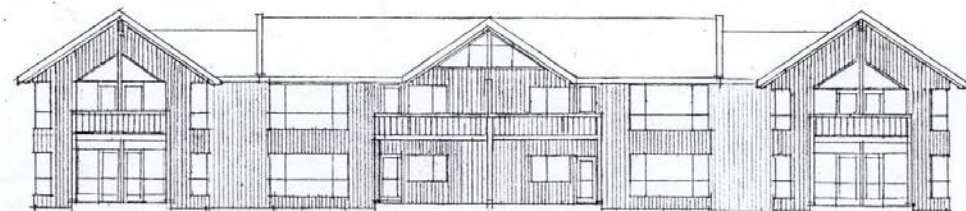
Hytte/fritidsrenovasjon: Renovasjonsavgifta er pr. 01.01.06 kr. 691,- inkl. mva pr. år. Krav om avgift vert sendt ut 1 gong i året (mai/juni). Avfall skal pr. d.d. leverast i søppelcontainer på parkeringsplassen på Furestøyl. (gjer merksam på at det kan bli endring i renovasjonsordning for hyttefeltet i Furestøylområdet)

Tlf.: 37 93 75 00
Faks: 37 93 75 15

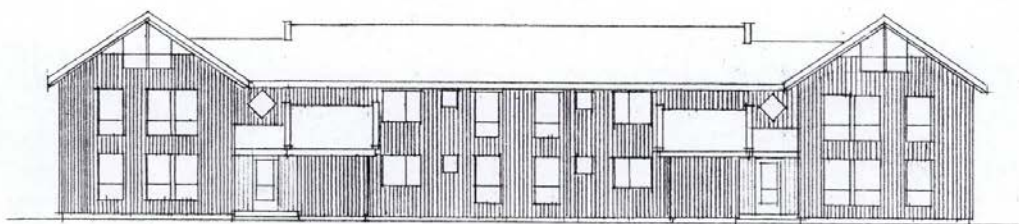
VENLEGG E4



FASADE ØST



FASADE SØR



FASADE NORD



SNITT / OPPRISS A-A

VALLE KOMMUNE

Godkjent i samsvar med
sak 705 av 30/11.05

Forvaltning

Jørund L. Svend.

24.06.05 ES

22.06.05 ES

KORR. 10.06.05 ES

LØEFJØDD FERIEGREND • FASADER OG SNITT • M=1:200 • 27.05.05 • SIV.ARK.MNAL E.SPOCKELI AS

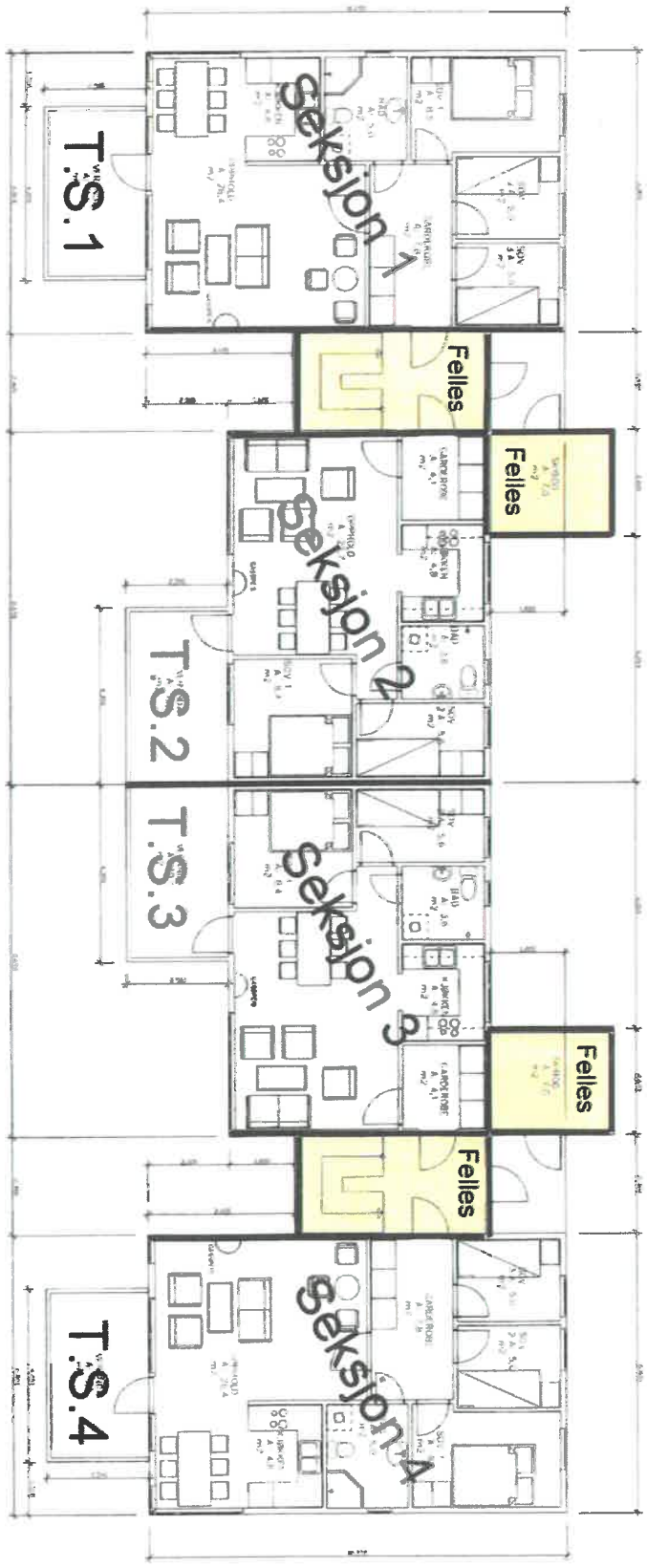


Situasjonskart over Gnr.62, Bnr. 301
Valle kommune, seksjon 1 til 8

Side 1 av 4



Plan over 1. Etasje, Brokke Alpinpark bygg 5, Gnr. 62, Bnr. 301 | Valle kommune
Seksjon 1 til 4 av 8 stk.



Skjøte¹⁾

1506160

11.04.2007 fullmakt

Rekvirentens navn	
Adresse ABCcenter Kr.sand AS	
Skippergaten 10, PB 33	
Postnr.	Poststed 4665 Kristiansand
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.
944 121 331	

Plass for tinglysningsstempel
TINGLYST
DAGBOKNR: 307874
03 APR. 2007
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn 0940 4747 VALLÉ		62	301		4	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets						
☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd						
Bruk av grunn						
☐ Bolig- eiendom ☒ Fritids- eiendom ☐ Forretning/ kontor ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. vei ☐ Annet						
Type bolig						
☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus/ RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☒ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	7.375.000,-	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	20.000,- tomteverdi i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. 7. gangsverdiforring

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
20.1040	Knut J. Hovet	602/1950
23.1172	Tor K. Brokke	291/1950
1.00951	Øystein Berg	1058/1950

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge
22.0262	MARTIN HAGEN	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei

Doknr: 307874 Tinglyst: 03.04.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr. 62, bnr. **301** har følgende rettigheter:

- Rett til å bruke og vedlikeholde bilveg fra FV 337, over gnr. 62, bnr. 140 og frem til tomte.
- Rett til å bruke og vedlikeholde bilvei fra FV 337, over gnr. 62, bnr. 200 og frem til tomte.
- Rett til å legge og vedlikeholde ledninger for vann, Avløp, overvann, strøm og telefon (fiberkabel) over gnr. 62, bnr. 200

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kr. sand 29/9-06

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Martin Hagen

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Kr. sand 29/9-06

Utstедers underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tor S. Høi

BRØKKE UTUKLING
TOR GUNNAR HOVI
IFLG FULLMAGT

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

mm Thomassen

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

A
Edite Leorzen

Adresse

Edi.
Opp...

Bortfester underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Samtykke til tinglysning

Edite Leorzen

fett

ERKLÆRING

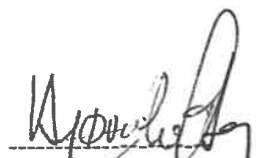
Som eier av gnr. 62 bnr. 140 i Valle kommune samtykkes det i at følgende eiendommer gis rett til å bruke og vedlikeholde bilveg fra FV 337 over min eiendom i forbindelse med overskjøting til nye eiere.

Gnr. 62 bnr. 298, snr. 1 - 8
Gnr. 62 bnr. 301, snr. 1 - 8
Gnr. 62 bnr. 302, snr. 1 - 8
i Valle kommune

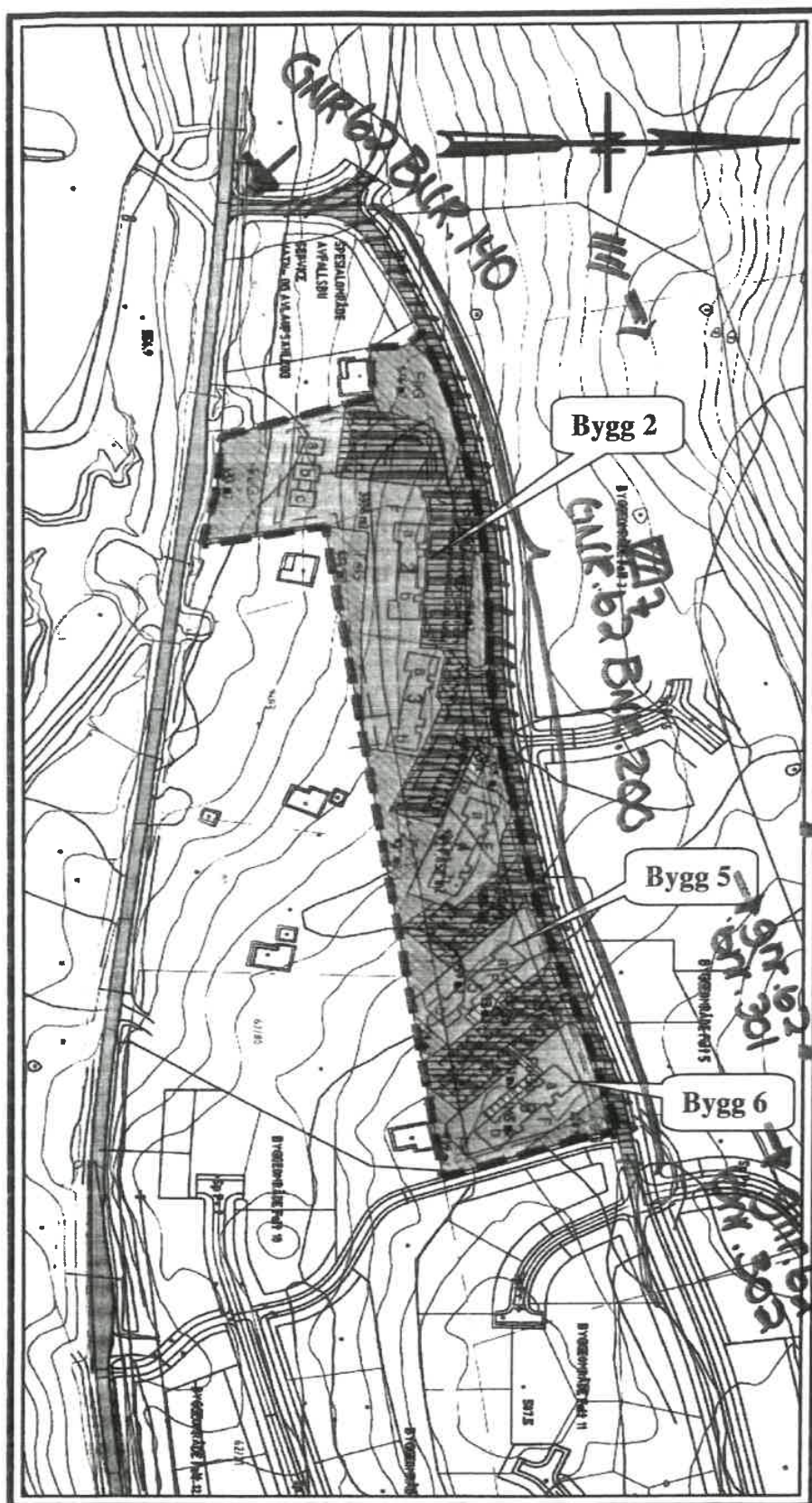
Valle 23.03.07

Brokke Hyttegrend BA
Org.nr. 981874560


Svenn M. Brokke


Bjørgulv T Berg


Øyvind Jacob



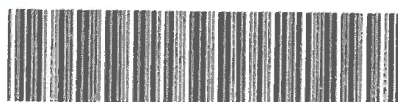
Brokke Alpinnpark

Erklæring om veirett

Hjemmelshaver av gnr. 62 bnr 301 og 62/302, i Valle kommune, kommunenr. 0940, gir herved veirett, som vist på vedlagte kart, over gnr. 62 bnr. 301 og 302 til hytten som er oppført på gnr. 62 bnr. 80 Veiretten kan kun benyttes til denne hytten. Se vedlagt kart.

Eier av 62/80 må bekoste 1 andel av brøyteavtale/vedlikehold av grus plass styrt av sameiene 301/302.

Avtalen kan tinglyses.



Doknr: 870106 Tinglyst 08.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIDDOM

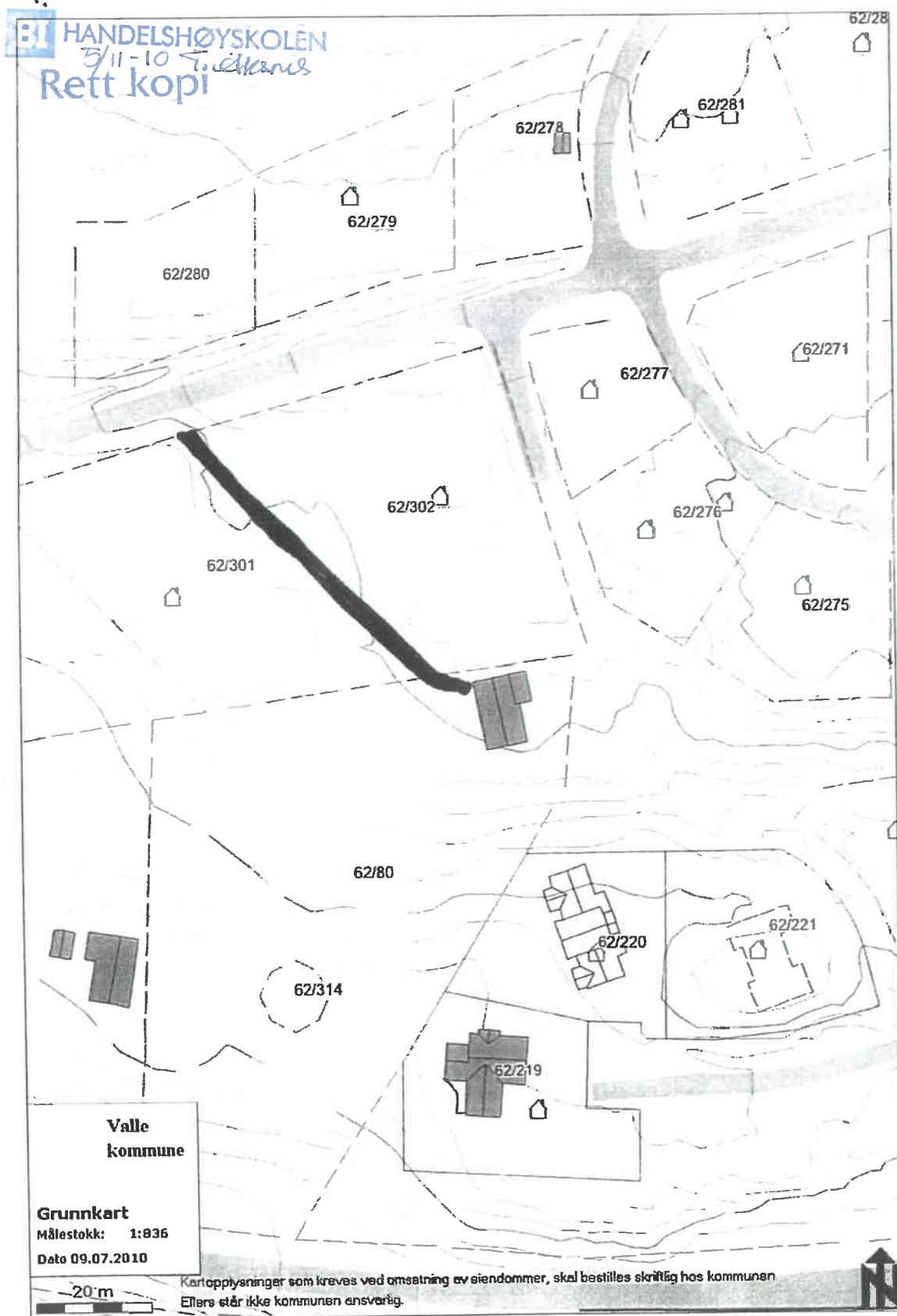
12/10-2010 Jakk U. der Svendsen JAKK UDAR SVENDSEN 210268 [redacted]
Dato og underskrifter av sameie styret 62/301 gjentas m/blokkbokstaver Personnummer

14.10.2010 Øyvind Roger Kile ØYVIND ROGER KILE 240168 [redacted]
Dato og underskrifter av sameie styret 62/302 gjentas m/blokkbokstaver Personnummer



HANDELSHØYSKOLEN

5/11-10 F. Sknes
Rett kopi



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Løefjellvegen 51, 4748 RYSSTAD

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GRO LILLIAN NETLAND HULLØEN | Eiendomsmegler | **404 08 050**

grolillian.hulloen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22