VEDLEGG
SALGSOPPGAVE
LØEFJELLVEGEN 65

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	131240147

Adresse	Løefjellvegen 65		
Postnummer	4748	**Poststed**	RYSSTAD

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	2år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Bjørn Ole	**Selger1etternavn**	Rasch

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

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

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

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

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.04.2024

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

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

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.04.2024

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ja felleskostnader øker fra kr.500.- til kr.650.-fra april

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 03.04.2024

Rasch, Bjørn Ole

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
03.04.2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Løefjellvegen 65, 4748

VALLE kommune

gnr. 62, bnr. 298, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 18.04.2024 **Rapportdato:** 18.04.2024 **Oppdragsnr.:** 15166-1342 **Referansenummer:** CJ1996

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

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.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligge ri et bygg som er oppført i 2007.
Ut fra alder fremstår leiligheten i normal teknisk stand.
Man må være obs på de forhold som er beskrevet i rapporten.
Hele rapporten må derfor leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

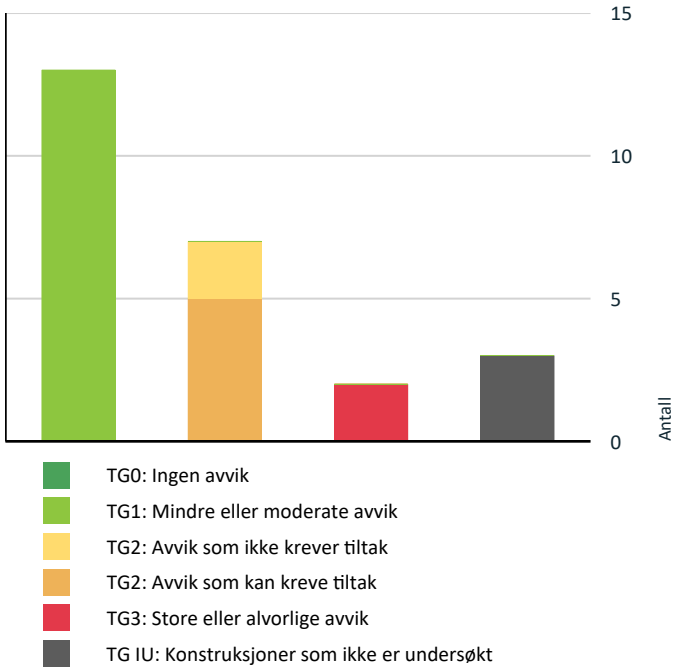
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

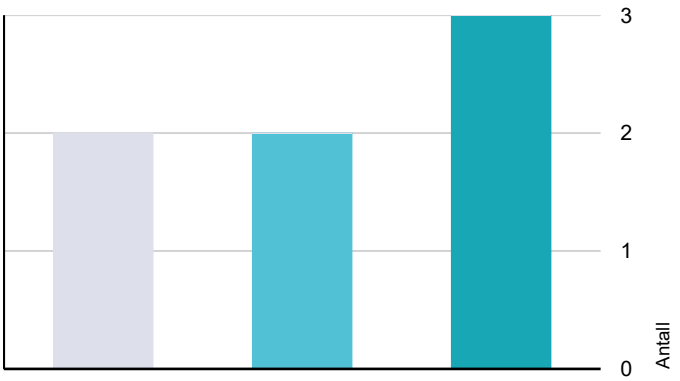
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning i alle punkter der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi.

Anvendelse
Fritidsbolig

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Panel i tak. Luke til kryploft på hemsen. Synlig isolasjon i skråtak. Plast på utsiden av isolasjonen. Undertegnede har ikke kontrollert bak plast. Dvs at takkonstruksjonen ikke er mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

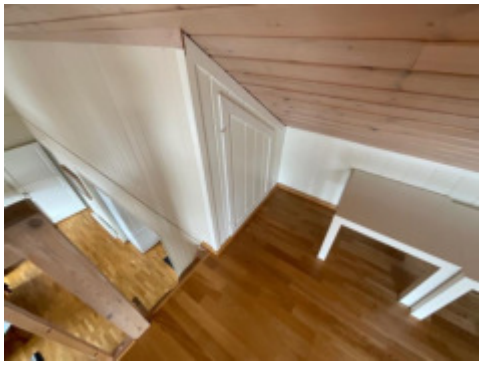
Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Plast i skråtak.



Plast i skråtak.



Luke til kryploft.

TG 2 Vinduer

Vinduer bør behandles på utsiden. Noe slitte foringer på vindu på bad. På soverom mot veranda har karmen løsnet i sammenføyningen i hjørner nede. Mest mot stue.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

På soverom mot veranda har karmen løsnet i sammenføyningen i hjørner nede. Mest mot stue.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tiltak:

Karm må utbedres eller vindu skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitte foringer på badet.

Tilstandsrapport



Eks. på slitt treverk utvendig på vindu.



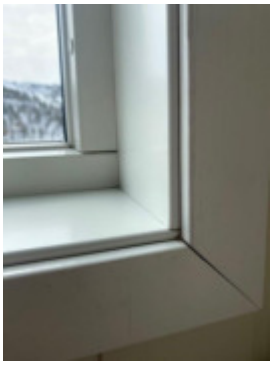
Slitt panel på terrassedør.



Vinduskarm har løsnet noe i sammenføyningen i hjørner nede.



Merking av hoved dør som lyd og branndør.



Vinduskarm har løsnet noe i sammenføyningen i hjørner nede.

TG 2 Dører

Terrassedør har noe slitt panel utvendig.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassebord i imp treverk. Noe slitte terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Noe slitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Terrassebord kan slipes og behandles. Eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

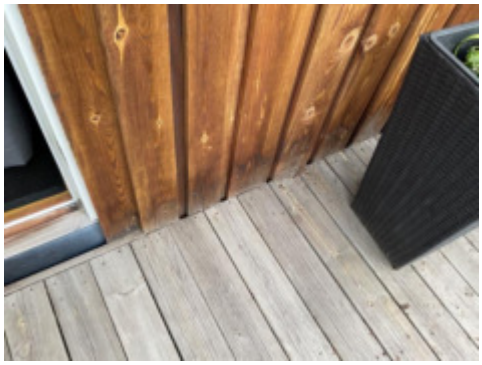


Noe slitte terrassebord.

Tilstandsrapport



Noe slitte terrassebord.



Terrassebord rett inn mot kledningen. Teknisk en dårlig løsning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Normal slitasje på overflater. Sprekk i ytterhjørnet på soverom ved veranda.



Sprekk i ytterhjørnet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Parkett gulv er ikke helt rett. Gulv går noe opp og ned og heller noe.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Pipe og ildsted

Gasspeis.



Gasspeis er ikke testet.

TG 3 Innvendige trapper

Stige/trapp til hems. Denne er bratt og har ikke rekkverk. Defineres dette som en trapp, tilfredsstiller den ikke krav til høyde på trinn, åpninger mellom trinn eller rekkverk. Om adkomsten defineres som stige er adkomsten ok. Rekkverk på hems er imidlertid lavere enn krab til høyde på rekkverk ut fra høyde opp til hems enn det som var krav på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

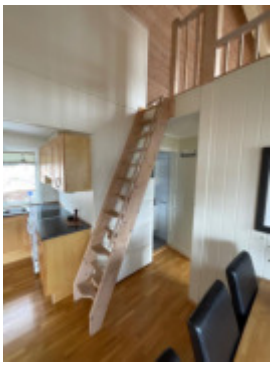
Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk på hems må byttes med et rekkver som tilfredsstiller krav til høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp/stige til hemsen.



Lavt rekkverk på hemsen.

TG 1 Innvendige dører

Enkelte dører kan med fordel justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger.



Baderom

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

En flis i dusjen har sprukket og blitt fjernet. Hulrom er fuget. Noe målbar fukt nede i vegg mot gulv i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Undertegnede bil anbefale at det settes inn dusjkabinett.



Sprukket flis som er fuget.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Ca. 2 cm fall fra topp flis ved dør til topp sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Synlig mebran som går ned bak klemringen.



Sluk med synlig membran

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok på befaringsdagen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon



El. vifte.



Til luft.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusj ligger mot yttervegg og kjøkken.

KJØKKEN

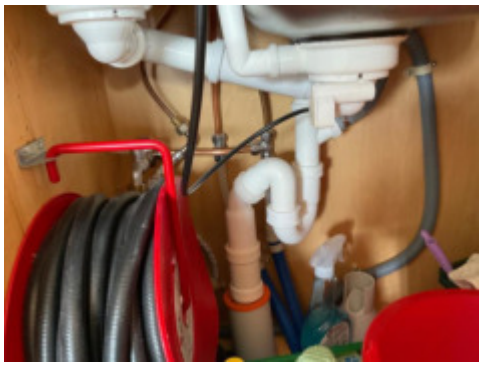
2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredningen virket ok.



Kjøkken innredning



Rør i skap under vasken.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte ok.

Tilstandsrapport



Ventilator



VVB

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Ingen synlige lekkasjer.



Rør i rør skap.

TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Lufting via vinduer og Terrassedør.

TG 1 Varmtvannstank



Produksjons dato og type VVB.



Sluk med slukrist. Sluk skal fange opp eventuelt lekkasje vann.



Sluk med synlig membran delvis under VVB.

TG 1 Elektrisk anlegg

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.



Sikringer i sikringsskap.



Kurs ortegnelse i sikringsskap.

TG 3 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 brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Nytt brannslukningsapparat må skaffes. Husbrann slange i skap under vasken på kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er privat via Brokke Vatn & Avlaup AS.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

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.

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.

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2 Etasje	48			48	10		48
Hems						14	14
SUM	**48**				**10**	**14**	**62**
SUM BRA	**48**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2		
Hems	Stue/soveplass		

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 byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	48	0

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Roy A. Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4220 BYGLAND	62	298		6			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Bjørn Ole Rasch

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat			Gjennomgått	0	Nei

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

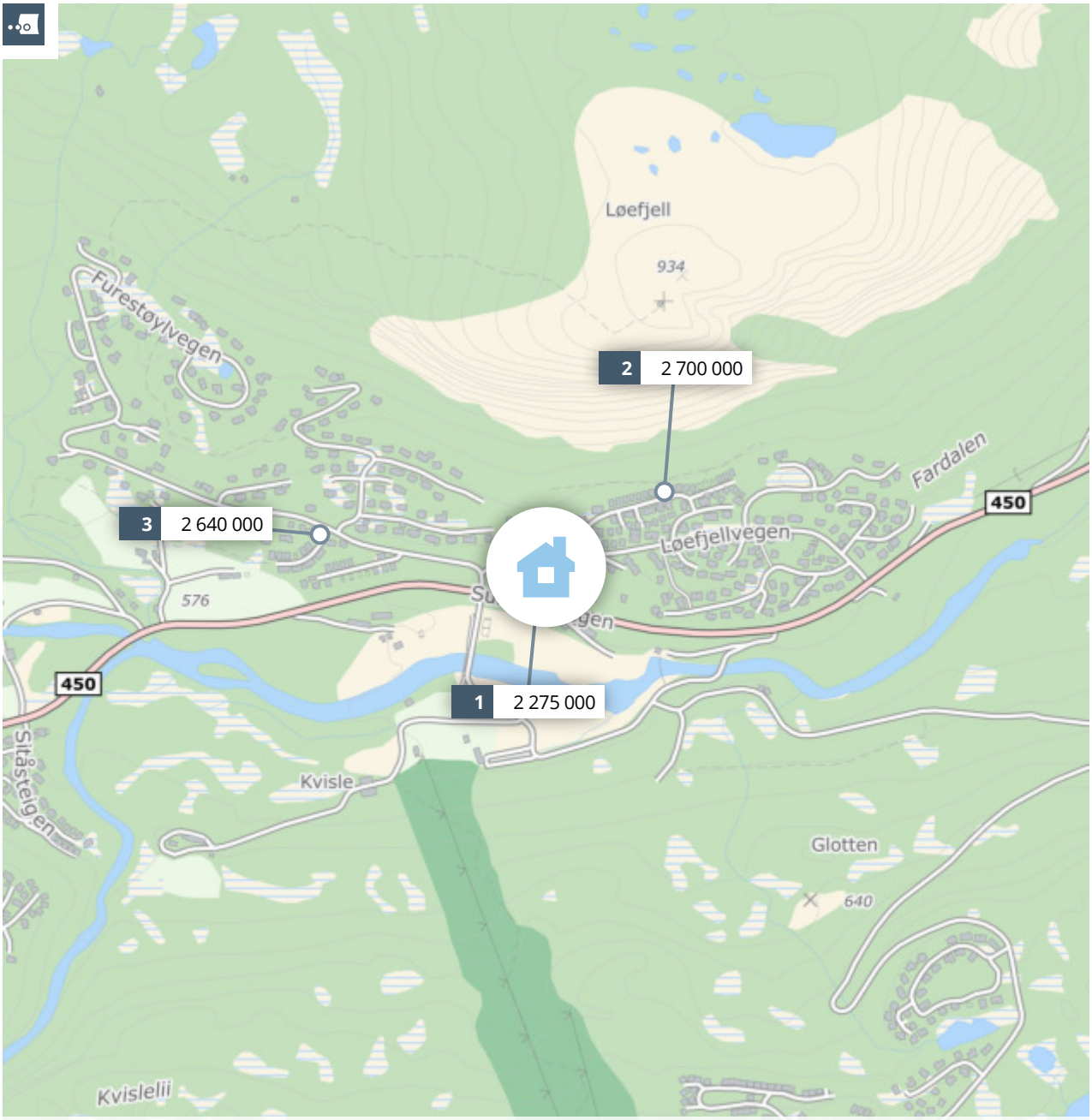
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/CJ1996

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon



Meglers verdivurdering

LØEFJELLVEGEN 65

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kristiansand den 19.04.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Inger Sædberg Birkenes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løefjellvegen 65, 4748 RYSSTAD

Selveier fritidsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2007

GNR 62 BNR 298 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 4221 VALLE GRUNNKRETS Evardalen-Bjørnevassheii

Verdivurdert til

1 850 000

-	1 850 000	38 542
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	48 m²
BRA	48 m²
Tomt	2 163 m²
Byggeår	2007

Fellesutgifter	650
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løefjellvegen 67 53 m²	2016	3 175 m²	2 sov	09.05.2023	2 390 000	**2 275 000**	0	2 275 000	**42 925**
2	Løefjellslii 50 68 m²	2023	381 m²	4 sov	29.01.2024	2 790 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**39 706**
3	Furestøylvegen 77 64 m²	2016	434 m²	2 sov	15.03.2024	2 750 000	**2 640 000**	0	2 640 000	**41 250**

Lettstelt og godt vedlikeholdt selveierleilighet - fritid - med god planløsning på Løefjell hytteområde vis a vis alpinanlegget på Brokke i Setesdal.

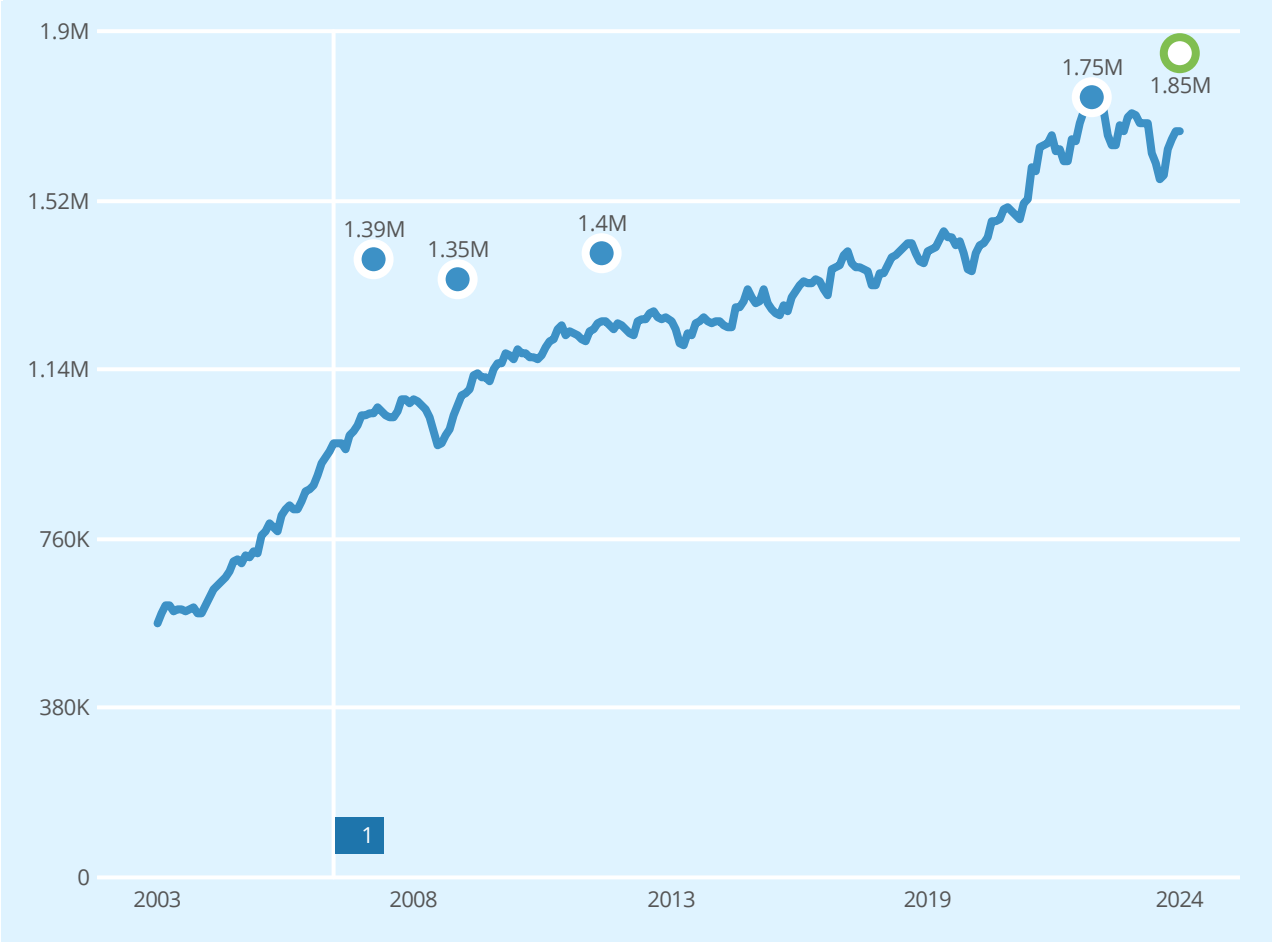
Leiligheten ligger i bygg fra 2007 med 8 leiligheter og parkering utenfor. Optimale solforhold og nydelig utsikt over fjellheimen. Inneholder: Entre med garderobe, stue med gasspeis, åpen kjøkkenløsning og god takhøyde, hems med mange muligheter, soveromsgang, 2 soverom og dusjbad/wc med opplegg vaskemaskin. Stor veranda på 10 kvm. Mulighet til kjøp av innbo og løsøre. Kan ha en snarlig overtagelse.

Det er flott turterreng her hele året med alpinanlegg og langrennsløyper i umiddelbar nærhet, fine turløyper, badeplasser, rulleskiløype, sykkelstier, jakt og fiske muligheter mm. Her er noe for enhver smak for den som er glad i friluftsliv.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

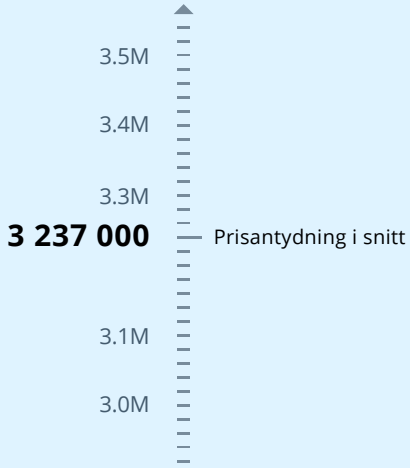
1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.05.2022	13.06.2022	08.07.2022	1 790 000	1 750 000	0	1 750 000	2
16.04.2012		16.04.2012	-	1 400 000	-	1 400 000	
27.03.2007	30.04.2009	10.06.2009	1 490 000	1 345 000	-	1 345 000	
09.07.2007		09.07.2007	-	1 390 000	-	1 390 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Fritidsboliger til salgs i Evardalen-Bjørnevassheii grunnkrets nå

11
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Fritidsboliger solgt i Evardalen-Bjørnevassheii grunnkrets siste 9 mnd

15
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

96
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Vedtekter for Sameiet Brokke Alpinpark 2 – Valle kommune

§ 1

Sameiet Brokke Alpinpark 2 har til formål å drive eiendommen Gnr. 62, Bnr.298 i Valle kommene og sikre sameiernes felles interesser.

§ 2

Sameiets virksomhet og forbehold mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt lov om eierseksjoner av 01. januar 1998.

§ 3

Eiendommen er oppdelt i 8 eierseksjoner (bruksenheter). Alle er boligseksjoner for fritidsformål.
For disponering av fellesareal er det ikke inngått egen avtale mellom seksjonseierne. Det vises for øvrig til oppdelingsbegjæringen som viser disponering av tomten.

Seksjonene inneholder:

	Seksjon	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.**		**650**

§ 4

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av den andre seksjonen. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at de andre brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikehold av bruksenhetene, herunder indre og ytre deler av boenheten. Indre del påhviler den enkelte sameier (seksjonseier) og ytredel påhviler sameiet i felleskap.

§ 5

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål i fritid. Den enkelte sameier (seksjonseier) har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 6

Utgiftene til eiendommen, så som forsikringspremie, kommunale utgifter, utgifter til drift og vedlikehold betales hver for seg eller samlet etter avtale på generalforsamlingen. Utgifter til fellesanlegg, fordeles mellom sameierne (seksjonseierne) etter nærmere avtale. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiet er samtlige sameiere.
I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Alle beslutninger - med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall - treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle og godkjenne budsjett
4. foreta valg av styre og revisor
5. behandle andre saker nevnt i innkallingen

STATENS KARTVERK

§ 8

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av to til tre medlemmer. Ett av styremedlemmene skal være leder. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall.

§ 9

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, disse vedtektene og vedtak av sameiermøtet. Styret kan engasjere forretningsfører, vaktmester, kreve inn a` konto innbetalinger for fellesutgifter samt handle på veiene av sameie i forbindelse med drift og ihht eierseksjonsloven.

I fellesanliggende ved underskrift av styrets leder og ett av de andre styremedlemmer i fellskap.

~~Kristiansand~~ den 9/6 2006
Ryssdal

Hjemmelshaver: Knut J. Hovet, Øystein Berg og Tor K. Brokke

(Sign.)
for Brokke Utvikling AS
Tor Gunnar Hovet
ihht fullmakt

STATENS KARTVERK

REGNSKAP BROKKE ALPINPARK 2 - ÅR 2023
Org.nr. 992 149 450
Avstemming konto 2801 48 67750

Dato	Beløp	Akk. saldo bank	Gjelder
		71 670,40	Saldo bank pr. 31.12.22
15.01.2023	4 000,00	75 670,40	Fellesinnbet. 8 leiligheter
16.01.2023	-10 000,00	65 670,40	Brokke Aktivitet
20.01.2023	-5,00	**65 665,40**	Bankgebyr
10.02.2023	-10 000,00	55 665,40	Frende Skade
15.02.2023	4 000,00	59 665,40	Fellesinnbet. 8 leiligheter
15.02.2023	-5 057,66	54 607,74	Entelios strøm
28.02.2023	-6,00	**54 601,74**	Bankgebyr
15.03.2023	4 000,00	58 601,74	Fellesinnbet. 8 leiligheter
17.03.2023	-1,50	**58 600,24**	Bankgebyr
11.04.2023	-1 064,00	57 536,24	2 snøskuffer
17.04.2023	4 000,00	61 536,24	Fellesinnbet. 8 leiligheter
19.04.2023	145,00	**61 681,24**	Kundeutbytte 2022
15.05.2023	4 000,00	65 681,24	Fellesinnbet. 8 leiligheter
15.05.2023	-3 848,39	61 832,85	Entelios strøm
31.05.2023	-8,00	**61 824,85**	Bankgebyr
15.06.2023	4 000,00	**65 824,85**	Fellesinnbet. 8 leiligheter
17.07.2023	4 000,00	**69 824,85**	Fellesinnbet. 8 leiligheter
15.08.2023	4 000,00	73 824,85	Fellesinnbet. 8 leiligheter
15.08.2023	-865,31	72 959,54	Entelios strøm
31.08.2023	-3,00	**72 956,54**	Bankgebyr
15.09.2023	4 500,00	77 456,54	Fellesinnbet. 8 leiligheter
20.09.2023	-29 207,00	48 249,54	Frende Skade
30.09.2023	-3,00	**48 246,54**	Bankgebyr
12.10.2023	-5 256,00	42 990,54	Uppstad VVS (bytte pakn.)
15.10.2023	3 500,00	**46 490,54**	Fellesinnbet. 8 leiligheter
01.11.2023	-14 000,00	32 490,54	Brokke Aktivitet
15.11.2023	4 000,00	36 490,54	Fellesinnbet. 8 leiligheter
15.11.2023	-747,80	35 742,74	Entelios strøm
30.11.2023	-4,50	**35 738,24**	Bankgebyr
15.12.2023	4 000,00	39 738,24	Fellesinnbet. 8 leiligheter
15.12.2023	-1,50	**39 736,74**	
Årsresultat	**-31 933,66**		
Saldo bank pr. 31.12		**39 736,74**	

Regnskap 2023			**Regnskap 2022**	**Regnskap 2021**	**Regnskap 2020**	**Regnskap 2019**	**Regnskap 2018**
Fra sameierne	48 000,00	Inntekter	48 000,00	48 000,00	48 000,00	48 000,00	48 000,00
Brokke Aktivitet	-24 000,00	Brøyting	-8 680,00	-8 400,00	-7 980,00	-7 840,00	-7 200,00
LOS/Entelios	-10 519,16	Strøm	-11 345,13	-6 756,23	-4 751,12	-4 795,00	-4 089,85
Frende	-29 207,00	Forsikring	-25 911,00	-23 544,00	-22 249,00	-22 762,00	-21 359,00
Utstyr/vedlikehold	-1 064,00	Utstyr		-139,80	-2 918,34		-140,00
Frende	-10 000,00	Vannlekkasje		-9 552,00			
Uppstad VVS	-5 256,00	Vedlikehold	-499,90				
Finans	112,50	Renter/gebyrer/utbytte	-16,50	-24,50	-19,49	10,00	-2,79
Underskudd	**-31 933,66**		**1 547,47**	**-416,53**	**10 082,05**	**12 613,00**	**15 208,36**

SPAREBANKEN SØR
Retur: Sparebanken Sør,
Postboks 200, 4662 KRISTIANSAND

Dato 31.12.2023

Sidenr. 1 00992149450

2844

Org.nr. NO 937894538 Foretaksregisteret

Telefon: 38109200

Sameiet Brokke Alpinpark Nr 2
Løefjellvegen 63
4748 RYSSTAD

Årsoppgave 2023

Denne årsoppgaven er en oversikt over opplysningene banken har gitt skattemyndighetene, etter pålegg i skatteforvaltningsloven. Dette innebærer at det kan være avvik mellom årsoppgavens opplysninger om renter og/eller kontosaldo sammenlignet med kontoutskriften for den enkelte konto. Eventuelt avvik skyldes den skattemessige behandlingen.

Innskuddskonti

Kontonr.	Kontobetegnelse	Saldo inkl. renter 01.01.2024	Rente-utgifter	Rente-inntekter
2801.4867750	Bedriftskonto	39.736,74	0,00	145,00
Sum innskudd		39.736,74	0,00	145,00

Til bruk ved kontroll av ferdigutfylt skattemelding - se under Bank, lån og forsikring

Tekst	Beløp	Tema i skattemeldingen
Sum renteinntekter	145,00	Bank- og kontoopplysninger
Sum innskudd	39.736,74	Bank- og kontoopplysninger

Er forfalte renter ikke betalt, fremkommer disse som gjeld.

Referat fra årsmøte Brokke alpinpark 2, avholdt 28.mars 2024

Frammøte:

May Rita Norum, Ruth Aarre, Roar Salvesen, Hilde J. Finckenhagen og Jan Helland

Godkjenning av innkalling:

Innkalling godkjent.

Styrets årsmelding:

Styrets årsmelding sendt ut i innkalling ble gjennomgått av Jan.
Godkjent.

Regnskap 2023:

May Rita gikk gjennom regnskap. 2023 gikk med et underskudd (kr -31934.-) Sameie har kr 39737.- på bok pr. 31.12.2023. Egenandel for forsikringsskade, strømutgifter og økning av brøytekostnader og at vi fikk faktura for brøyting av parkering for vinter 23/24 på høsten, gjør at vi går i minus.

Økning av fast innbetaling for å dekke felleskostnader:

Styret foreslår å øke innbetaling til kr. 650.- pr. måned gjeldende fra 15.04.2024. Forsikring, strøm og brøyteutgifter har økt kraftig – til sammen rundt kr 54 000.- i 2023.

Eiendomsgrenser:

Styret følger opp sak meldt til Valle kommune. Muligheter for å justere grensene for eiendom gnr. 62 bnr. 298. Målet er å bli eier av innkjørsel til parkeringsområdet vårt mot av vi avgir areal mot neste bygg slik at de også får innkjørsel på sin eiendom. Vi bør fortsatt framholde at vi har meldt dette ved nabovarsel for de siste 6 hyttene som ble satt opp nedenfor oss. Grensejusteringen bør kunne utføres uten videre kostnader for oss.

Skifte taklamper i trappeoppgang:

Allerede gjort i den ene inngangen. Lamper kjøpt inn.

Utelamper:

Vi får ikke tak i ny innmat til lampene – vurdere å finne nye lamper i samarbeid med de andre byggene.

Grensejustering:

Følge opp sak sendt Valle kommune for å få justert eiendomsgrenser slik at vi får innkjørsel på egen grunn.

Innkomne saker:

Det er ikke kommet inn noen saker til behandling ved årsmøte.

Valg av styret:

Hilde J. Finckenhagen har meldt at hun ønsker å gå ut av styret. Vi har sjekket litt mot vedtektene som sier at styret skal bestå av to til tre medlemmer. Vi går derfor inn for å redusere styret til 3 medlemmer. Resten av styret er villig til å ta gjenvalg.
Enstemmig valgt.

Styret har da følgende sammensetning:

Jan Helland (leder)

May RIta Norum (kasserer)

Roar Salvesen (styremedlem)

Brokke 28.03.2024

Jan Helland

Leder

Valle kommune
Adresse: Postboks 4, 4746 VALLE
Telefon: 37937500

Utskriftsdato: 03.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Valle kommune

Kommunenr.	4221	**Gårdsnr.**	62	**Bruksnr.**	298	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Løefjellvegen 65, 4748 RYSSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201402	
Navn	Kommuneplanens arealdel for Valle kommune 2016 - 2028	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	22.06.2016	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/808/201402_Kommuneplan_arealdelen.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 164 m^2
	KPHensynsonenavn	76
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	2 164 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_4
	KPFare	Ras- og skredfare

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202303
Navn	Kommunedelplan for Brokke
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	76
Navn	Bebyggelsesplan for felt H3 i Løefjødd Hyttegrend
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.09.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4221/dokumenter/89/076_bebyggelselsplan_l%c3%b8efj%c3%b8dd_h3_f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 432 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 968 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse
	Delareal 764 m^2 **Formål** Privat veie

5 Reguleringsføresegner – Utbyggingsplan for Felt 3 i reguleringsplanen " H6 Løefjødd hyttegrend", Valle kommune

I medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-26 og 30, er det utarbeidet Utbyggingsplan for område Felt 3 i reguleringsplan for Løefjødd hyttegrend i Valle kommune.

Føresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen er presentert på digitalt kartgrunnlag i målestokk 1:1000. Planen er datert 25. mai 2005. Vedtatt utbyggingsplan er bindande for arealbruk, frådeling og bygge- og anleggsverksemd i planområdet.

Fellesføresegner

a) I samband med søknad om tiltak på den einskilde tomt skal det ligge føre bygningsteikningar, situasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltaka som skal setjast i verk på tomta (byggverk, tilkomst, parkering, utenomhusareal med meir).

b) Innanfor planområdet kan det førast fram strøm til hyttene, samt leidningar til vatn og kloakk.

c) Vatn-, straum- og avløpsanlegg bør om mogleg leggjast i same trase som vegar. Anlegga skal være ferdigstilt og godkjent seinast samtidig med at bygning vert teken i bruk.

Byggeområde (§25, 1. ledd nr. 1)
Fellesføresegner

a) Alle bygg rekna for opphald av menneske skal koplas til felles vass- og avlaupsanlegg.

b) For å eliminere radonstrålefaren skal det anten dokumenterast at tomta har stråling under tillete grenseverdiar for byggegrunn, eller det skal påleggast bygningstekniske tiltak.

c) Grunnmurer/fundament skal gjevast ei god utforming og eit formspråk/ materialval som harmonerer med naturen og dei omkringliggande bygningane.

d) Byggingar skal plasserast og utformast slik på den einskilde tomt at den fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet, her under også påbygg i høgda.

e) Bygningar og konstruksjonar skal ha eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Bygningen sin form (lengde, breidde, høgde), fasade, vindaugeinndeling, materialar, farger (jordfarger) og murar skal harmonere med dei omkringliggande bygningane og naturen.

f) Alle bygningar skal ha torvtak og fasade av tre. Det er tillete med innslag av naturstein.

g) Det er tillete å byggje takopplyft/kvist/ark på bygningane 2-6, på bueiningar der

takflatene vender mot sør/sørvest.

h) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast seinast samtidig med tomta.

i) Ein skal ikkje påføre omkringliggande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å føre opp bygningane, parkering, tilkomstveg og uteareal.

j) Ikkje utbygde deler av tomta skal gjevast ein tiltalande utforming og haldast ved like, eller bevarast som naturtomt.

k) Bygningar skal plasserast og utformast slik at dei fell naturleg inn i landskapet og bygningsmiljøet. Punkt der bygning skal falle innanfor er vist med signal i marka og bygningssymbol på plankartet.

Fritidsleilegheiter, felt 3

a) Områda skal nyttast til bygging av fritidsleilegheiter.

b) Det er fastsett følgjande krav til utnytting:
- T-BRA for bygning 1 er 350 m²
- T-BRA for bygning 2-6 er 600 m²
- Mønehøgde: 9.0 meter
- Gesimshøgde: 6.5 meter
- Grunnmurhøgde: 1,0 meter
- Takvinkel opptil 34°.
- 2 biloppstellingsplassar pr. bueining i garasje/kjeller eller på terreng.

Spesialområde, privat veg

a) Vegar skal byggjast med vegbreidde på 3,0 m + skulder på kvar side.
b) Det er høve til å etablere underjordiske kommunaltekniske anlegg, straum- og kommunikasjonskablar i vegtraséen.

Fellesområde

a) Felles gangareal
b) Felles grøntareal

****

Valle den 25. mai 2005

Plankontoret Hallvard Homme AS

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid:	26.04.05
1. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker.	29.06.05
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	05.07.05-22.08.05
2. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker. Pl-sak	13.09.05

Valle den 13.12.2005

.....
Ordførar

.....
Stempel

Revidert:	Dato:	Signatur:	Stempel

Notater