

aktiv.



Åstveitveien 305, 4832 MYKLAND

**Mykland! Spennende småbruk på
28,5 dekar. Enebolig, låve, anneks
og garasje.**



Eiendomsmegler
Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223
E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Omkostn.: Kr 43 850,-
Total ink omk.: Kr 1 743 850,-
Selger: Kay Johansen
Monika Johansen Reppen

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 192/496 kvm
Tomtstr.: 28500 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 4
Gnr. 89, bnr. 6
Gnr. 89, bnr. 10
Gnr. 88, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1408250210

Mykland! Spennende småbruk på 28,5 dekar. Enebolig, låve, anneks og garasje.

Velkommen til Åstveitveien 305.
Vi har et spennende småbruk for salg i nærheten av Mykland.
Eiendommen består av enebolig, låve, anneks og garasje.
Bygningsmassen trenger generelt oppgradering og vedlikehold.
Boligen er blitt påbygd med nyere gang, soverom og bad/ wc.
Oppgradert sikringsskap. Kjøkkeninnredningen er fjernet, så her kan man velge selv.
Boligen inneholder: Entre/ gang, gang/ hall, 5 soverom, bad/ wc, 2 stuer og kjøkken. På loftet er det 4 soverom. Kjelleren er uinnredet med 4 lagerrom.
Eiendommen består av 3 teiger og inneholder blant annet fulldyrka jord på 19,2 daa og produktiv skog på 5,9 daa.
Eiendommen har en usjenert og landlig beliggenhet. Herfra er det ca. 3,5 km til Mykland sentrum.
Spennende eiendom med mange muligheter.
Velkommen!

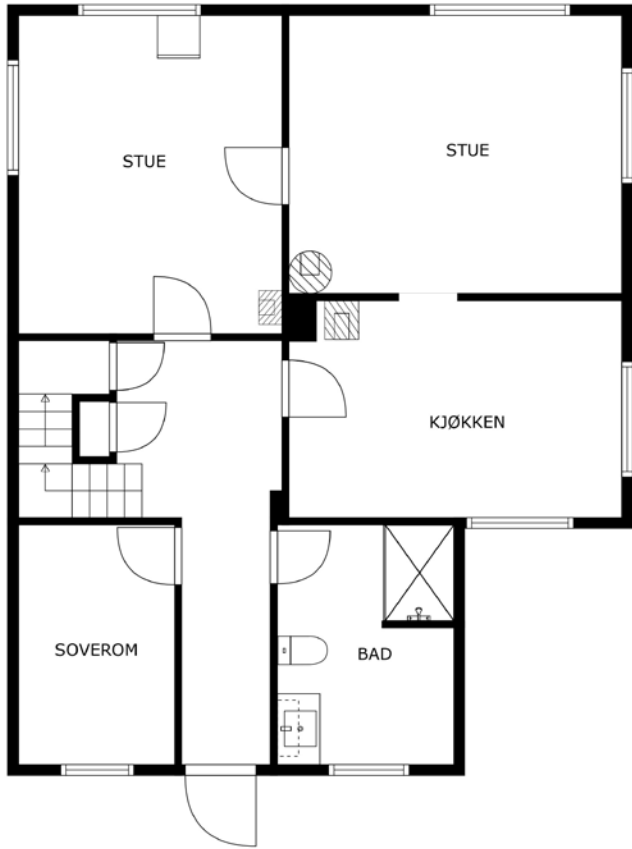


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen32
Tilstandsrapport43
Egenerklæring75
Forbrukerinformasjon 130
Budskjema 131

Plantegning...

1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Kjøkkenet mangler kjøkkeninnredning. Her kan man velge selv hvordan man vil ha det.



Nyere bad med opplegg for vaskemaskin.

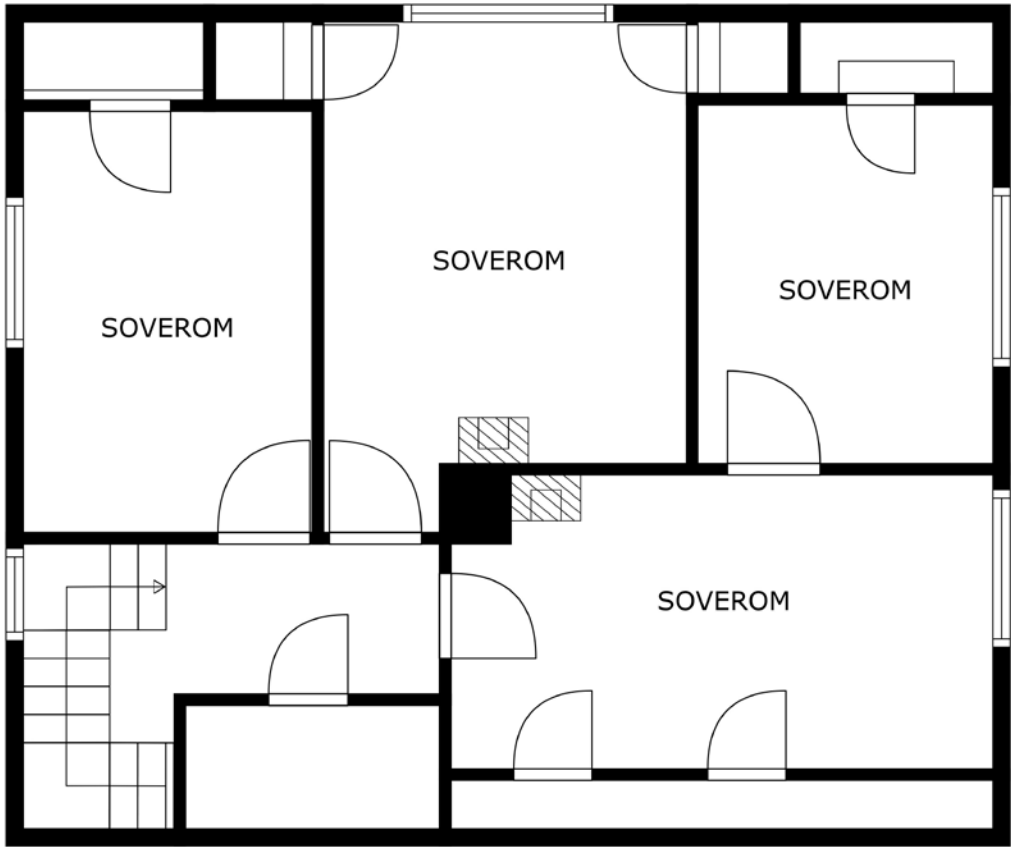




Stort soverom i hovedetasjen.



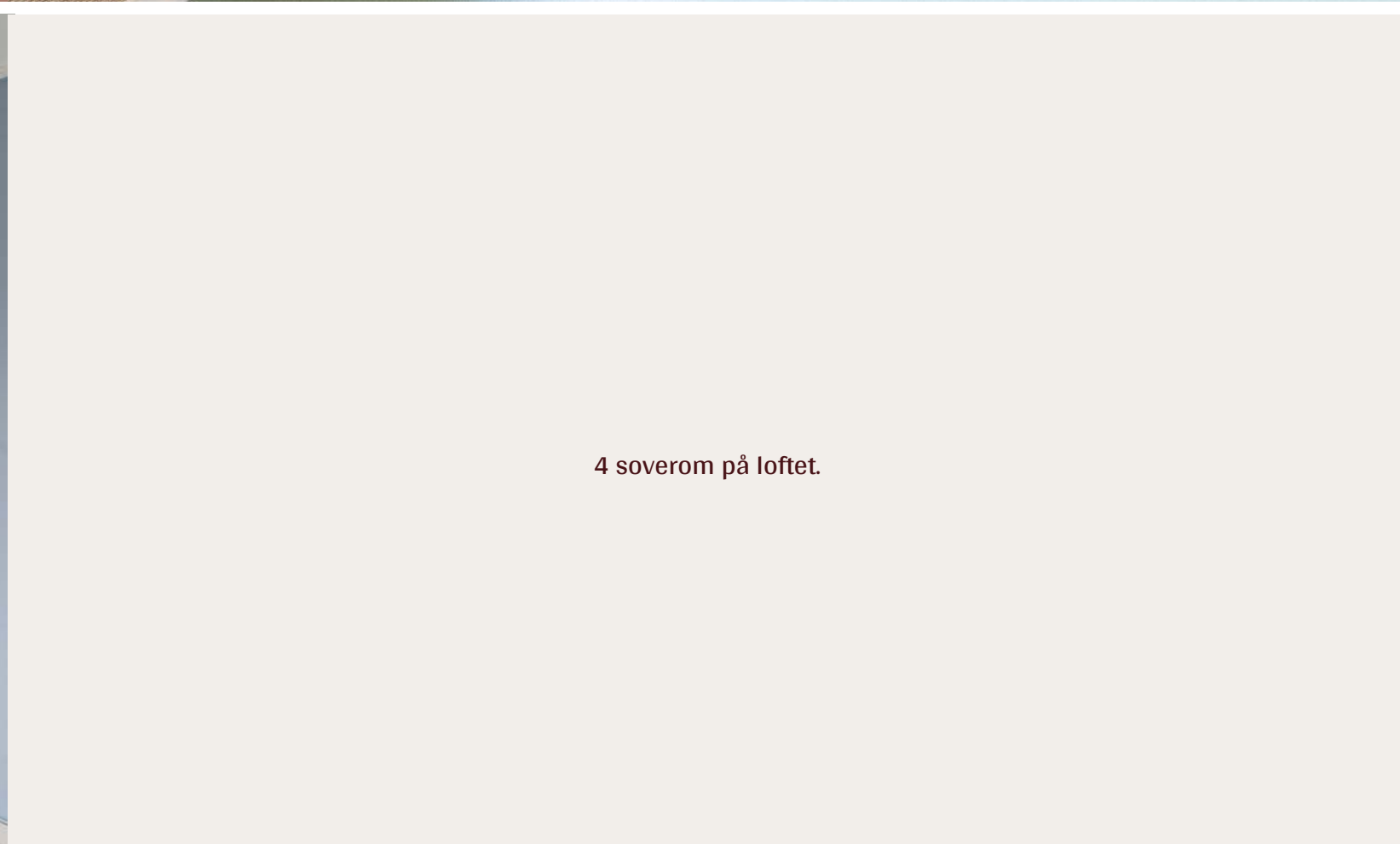
1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

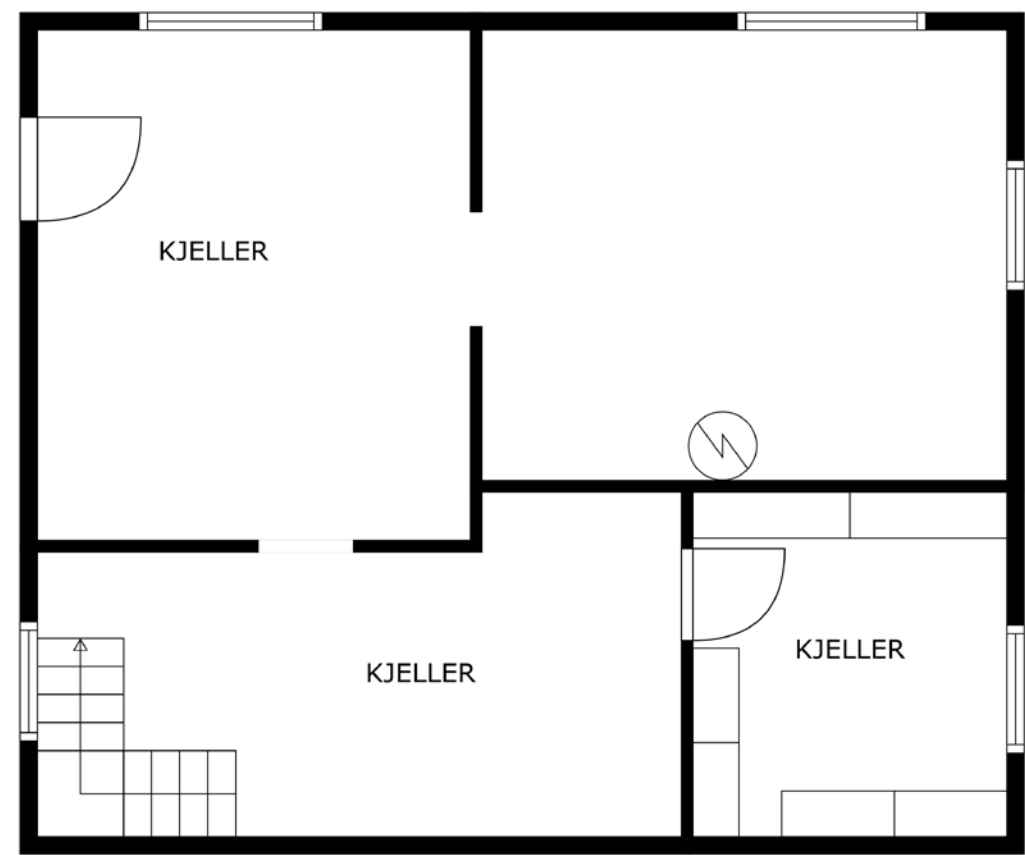




4 soverom på loftet.

Plantegning...

Kjeller



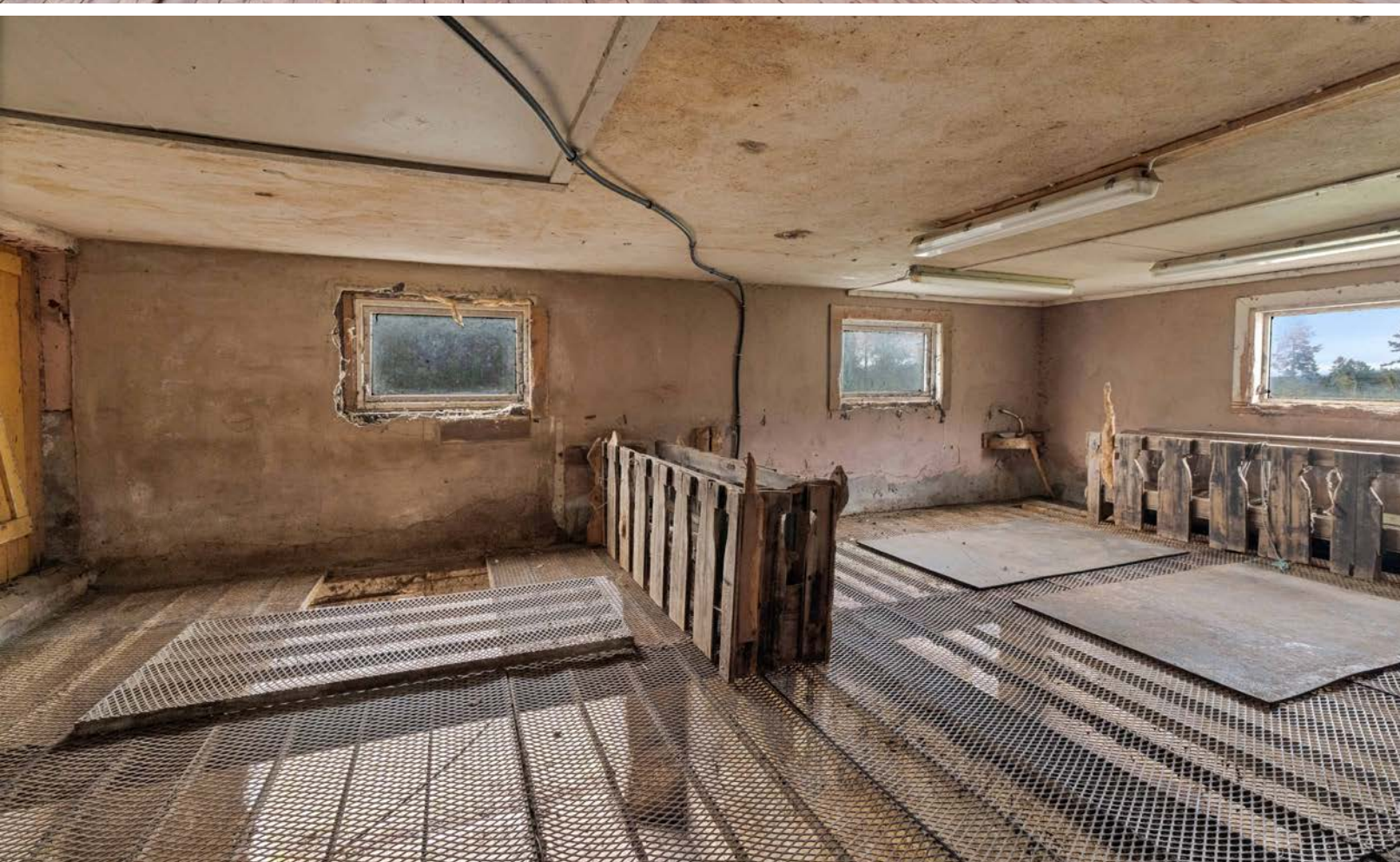
PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 192 m²

BRA - e: 304 m²

BRA totalt: 496 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m² Bod, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom

31. etasje

BRA-i: 84 m² Gang, hall m/trapp, stue, stue 2,

kjøkken, bad/vaskerom, soverom

2. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4

Fjøs/låve

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 116 m² Fjøs, lagerrom, lagerrom 2

2. etasje

BRA-e: 92 m² Låve

Redskapshus/garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 68 m² Redskapshus

Anneks/verksted

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m² Anneks, verksted

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Foreligger ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Fjøs/låve

Det foreligger ingen tegninger på denne bygningen.

Redskapshus/garasje.

Foreligger ingen tegninger på denne bygningen.

Anneks/verksted

Det foreligger ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

28500 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av enebolig, låve, garasje og anneks. Mellom bygningene er det hovedsakelig grøntareal, samt gruslagt innkjørsel og gårdsrom. Annekset ligger på et lite høydedrag og har fin utsikt.

Eiendommen består av 3 teiger og inneholder:

Fulldyrka jord: 19,2 daa. Produktiv skog: 5,9 daa og bebygd areal: 3,4 daa.

Eiendommen består av Gnr. 88 Bnr. 2 og Gnr. 89 Bnr. 4, 6 og 10

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og usjenert på Lindvang/ Mykland i den nordlige delen av Froland kommune.

Her er åpent landskap med gode solforhold. I området er det hovedsakelig spredt fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Det er ca. 3,5 km til Mykland sentrum med Joker

dagligvareforretning og bensinstasjon med ladestasjon for elbil. Man finner også barneskole (1.-7. klasse) og barnehage.

Adkomst

Fra Evjeveien 42 på Mykland, ta inn på Åstveitveien og følg denne (grusvei) ca. 3,5 km. Eiendommen ligger på venstre side. Det er ca. 35 km til Evje og ca. 45 km til Arendal.

Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er ca. 3,5 km til Mykland sentrum med barneskole (1-7 klasse) og barnehage.

Skolekrets

Mykland

Offentlig kommunikasjon

Det er bussforbindelse til Evje og Arendal ved Mykland sentrum

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er bygget i 1952 og har en normal standard ut ifra alder og konstruksjon, med jevnlig vedlikehold. Bygningen er fundamentert med betonggrunnmur med utvendige dekor på den

opprinnelige delen, og betongblokker som ringmur på tilbygget. Byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering, og det er ingen synlig fuktsikring inntil grunnmuren. Boligen er konstruert med datidens reisverk og har stående bordkledning av under og påbord. Takkonstruksjonen på den opprinnelige delen er en sperrekonstruksjon med bord som undertak, og knekott på sidene og kaldtloftet er vurdert på steder med gangbaner. Tilbygget har en lukket takkonstruksjon som ikke var tilgjengelig for vurdering. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av stål er montert på tilbygget, og pipen er helbeslått over tak. Det mangler takrenner på den opprinnelige delen. Etasjeskillerne er av trebjelkelag med furugulv. Boligen har tre nyere toppsvingvinduer på loftet, ett på soverom i hovedetasjen, og ett topphengslet vindu på bad. I tillegg finnes eldre midthengslede vinduer i hovedetasjen og på kvist på loftet, samt eldre kjellervinduer med enkle glass. Hoveddøren med glass er funnet i bra stand. Innvendig har boligen en malt tretrapp med tette opptrinn til loftet og en furutrapp med åpne opptrinn til kjeller. Fjøs/låven har støpt grunnmur, sperrekonstruksjon uten undertak, og rustet bølgeblikkplater som taktekking. Takkonstruksjonen på tilbygget ved siden av låvebro er isolert. Bordkledningen har fått større råteskader flere plasser, og vinduene er slitte/skadet. Redskapshuset/garasjen er fundamentert med støpt ringmur og plate på mark, har plassbygde takstoler uten undertak, og taktekking av stål/aluminiumsplater. Vinduene er eldre og noe slitte, skyveportene er i bra stand, og deler av kledningen er soltørket og værslitt. Annekset/verkstedet er fundamentert med ringmur på fjell, har kledning som ligger nær bakkenivå enkelte steder, og en

lukket takkonstruksjon. Taktekkingen er i bra stand, og bygget er isolert og panelt innvendig. Vinduene bærer preg av slitasje og elde, og det er en nyere balkongdør og en slitt ytterdør til verkstedet.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/ vaskerom. Ellers er det noe kobberrør med plastkappe.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert varmepumpe i stue.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato.
- Andre installasjoner: Sentralstøvsuger er installert med uttak i alle etasjer.

Innhold

Velkommen til Åstveitveien 305. Vi har et spennende småbruk for salg i nærheten av Mykland. Eiendommen består av enebolig, låve, anneks og garasje. Bygningsmassen trenger generelt oppgradering og vedlikehold. Boligen er blitt påbygd med nyere gang, soverom og bad/ wc. Oppgradert sikringsskap. Kjøkkeninnredningen er fjernet, så her kan man velge selv. Boligen inneholder: Entre/ gang, gang/ hall, 5 soverom, bad/ wc, 2 stuer og kjøkken. På loftet er det 4 soverom. Kjelleren er uinnredet med 4 lagerrom. Eiendommen består av 3 teiger og inneholder blant annet fulldyrka jord på 19,2 daa og produktiv skog på 5,9 daa. Eiendommen har en usjenert og landlig beliggenhet.

Herfra er det ca. 3,5 km til Mykland sentrum. Spennende eiendom med mange muligheter. Velkommen!

Standard

Boligen holder noe enkel standard, der noe renovering og oppgradering må forventes. Boligen har blitt påbygd med entre/ gang, soverom og bad/ wc. Nyere sikringsskap og flere vinduer er skiftet. Kjøkkeninnredningen er fjernet og er ikke blitt erstattet med ny.

Boligen inneholder:
Entre/ gang:
Stort inngangsparti med flislagt gulv .

Gang/ hall:
Her er trapp til loft og kjeller.

Bad/ wc:
Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har våtromsplater og det er takessplater i himling. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Soverommet har god størrelse.

Kjøkken:
Kjøkkenet har malt furugulv, og malt panel på vegger og i himling. Kjøkkeninnredning og ventilator er fjernet, og ingen ny er montert.

Stue 1:
Stor stue med varmepumpe og nyere vedovn.

Stue 2:
Stor stue med gammel etasjeovn.

Loft:
Loftsgang:
Her er skaplass og sikringsskap.

Soverom 2:
Soverom har god størrelse. Her er adkomst til soverom 3.

Soverom 3:
Soverommet har god størrelse.

Soverom 4:
Stort soverom.

Soverom 5:
Soverommet har god størrelse.

Kjeller:
Uinnredet kjeller med 4 lagerrom.

Anneks:
Annekset har et oppholdsrom og verksted.

Låve:
Her er det fjøs, 2 lagerrom og låve.

Garasje:
Stort redskapshus/ garasje.

Innvendige overflater i boligen:
Gulv: Laminat, malte furugulv, gulvbelegg og flis.
Vegger: Malte slette, malt panel og panelingsplater.
Himling: Malte slette, malt panel og takess himlingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder

på disse.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Enebolig:
Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Veggkonstruksjon:
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Er liten tilgang på luft bak kledningen i mot grunnmur på opprinnelig del. Kledningen er noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder og noe råteskader på belistninger.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan

fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det må beregnes en del vedlikehold med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Takkonstruksjon/Loft:

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Er lite lufting av kaldtloftet som heller ikke var vanlig i denne byggeperioden. Noe fukt/kondensmerker på ene knekottet ble registrert og det er noe misfarging av undertaket av bord på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer - 2:

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Skader på utvendig belistning på enkelte vinduer og vinduer har en ngod del slitasje på utvendig karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det må beregnes en god del vedlikehold på disse vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt igjennom hele stuen og to soverom på loftet.

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.

Radon:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Noe liten dekkplate på gulvet foran ene vedovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Må legges en ny dekkplate eller fjerne deler av laminatgulvet som ligger over dekkplate.

Rom Under Terreng:

Avvik: Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Kan også være noe svikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller. Se også punkt drenering.

Våtrom - Hoved - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Plater tetter ikke i rundt fordelerskap for rør i rør system.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Våtrom - Hoved - Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Kan samle seg en del vann på gulvet ved en lekkasje uten for dusjhjørne.

Våtrom - Hoved - Bad/vaskerom - Ventilasjon:

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kjøkken - Hoved - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Ingen kjøkkeninnredning og ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny innredning og ventilator må beregnes installert.

Vannledninger:

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Ingen synlig utkast i fra fordelerskap med tanke på synliggjøring av

lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjevann må synliggjøres på gulvet ved en lekkasje i systemet.

Varmtvannstank:

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

Se tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering:

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Se også punkt rom under terreng.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Taktekking - 2:

Avvik: Det er påvist råteskader. Gjelder pannebord for takrenner på ene siden og vindskier og vannbord mangler på tilbygget del.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk. Må skiftes for å unngå større følgeskader.

Nedløp og beslag - 2:
Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler takrenner på opprinnelig del som har resultert i skader på pannebord.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Tiltak:
Takrenner må monteres for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader og pannebord. Vist ikke vil det bli større skader.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Vinduer - 2-3:
Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Råteskader utvendig karm på ene vinduet i stue på endeveggen. Kjellervinduer bærer preg av slitasje og elde.
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Gjennværende brukstid på kjellervinduer ansees som noe begrenset og vindu i stue må skiftes ut.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper:
Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Skulle vert et rekkverk på loftet og på

trapp til kjeller med tanke på sikkerhet.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Det er god plass til parkering på egen eiendom og i garasje.

Solforhold
Eiendommen ligger sørvendt med gode solforhold.

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

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og ved.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 700 000

Kommunale avgifter
Kr 1 662 pr 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt: kr 1819,00
Komm.avgifter: kr 1662,00

Totalt: kr 3481,00

Eiendomsskatt
Kr 1 819 pr 2025

Formuesverdi primær
Kr 73 062 pr 2023

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 89, bruksnummer 4 i Froland kommune.Gårdsnummer 89, bruksnummer 6 i Froland kommune.Gårdsnummer 89, bruksnummer 10 i Froland kommune.Gårdsnummer 88, bruksnummer 2 i Froland kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Tilknytning vann: Eiendommen har privat vann Tilknytning avløp: Eiendommen har privat avløp. Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn og avløp til en slamutskiller/septik med tilhørende spredegrøfter.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplan Froland 2021-2033, og er i kommuneplanen avsatt til LNRF nåværende.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Adgang til utleie

Ingen utleiedel.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller

forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger
42 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

43 850 (Omkostninger totalt)
59 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
62 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 743 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 759 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 762 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 850

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Kr 7 900 i oppgjørsvederlag, kr 18 750 i tilretteleggingsgebyr og kr 2 500 pr visning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle utgifter. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

29.09.2025

Tilstandsrapport

NITO

Åstveitveien 305, 4832 MYKLAND

FROLAND kommune

gnr. 89, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 496 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 20127-1890

Referansenummer: GY8415

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Kay Johansen



NITO



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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.
Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.
Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203



Åstveitveien 305, 4832 MYKLAND
Gnr 89 - Bnr 4
4214 FROLAND

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S



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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20127-1890

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 3 av 32

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 straktiltak 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

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av stål på tilbygget. Pipe er blitt helbeslått over tak.
Det mangler takrenner på opprinnelig del.
Boligen er satt opp datidens reisverk og har stående bordkledning av under og påbord.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak på opprinnelig del.
Knekott på sidene og kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner. Tilbygget har en lukket takkonstruksjon som ikke var tilgjengelig for vurdering.
Tre nyere vinduer av type toppsving på loftet og et på soverom i hovedetasjen. Et topphengslet på bad.
Vanlig normalt vedlikehold må regnes på disse vinduer.
En del eldre midthengslet vinduer i hovedetasjen og på kvist på loftet.
Eldre kjellervinduer med enkle glass.
Hoveddør med glass som er funnet i bra stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, malte furugulv, gulvbelegg og flis.
Himling: Malte slette, malt panel og takess himlingsplater.
Vegger: Malte slette, malt panel og panelingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eldre opprinnelig teglstainspipe med to vedovner på loftet og tre i hovedetasjen.
Det er ingen utforede vegger som er tilbakefylt i kjeller. Bare synlig grunnmur og støpt kjellergulv. Er blitt bygget som en grovkjeller.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp med tette opptinn til loftet og en furutrapp med åpne opptrinn til kjeller.
Innerdører er av forskjellige typer og årganger og er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Nyere overflater.
Våtromsplater på vegger og takessplater i himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk i dusjhjørne og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.
Hulltaking er foretatt fra gangen, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt furugulv, malt panel i himling og på vegger.
Innredning er blitt fjærnet og ingen ny er blitt montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom. Ellers er det noe kobberør med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato.
Sentralstøvsuger er blitt installert med uttak i alle etasje.
Sikringsskapet er plassert på loftet og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Ingen synlig fuksikring inntil grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur med utvendige dekor i rundt opprinnlig del og betongblokker som ringmur i rundt tilbygget del.
Skråned tomt i rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL)
Det er privat grunnboret brønn og avløp til en slamutskiller/septik med tilhørende spredegrøfter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Foreligger ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

Fjøs/låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger på denne bygningen.

Redskapshus/garasje.

- Det foreligger ikke tegninger

Foreligger ingen tegninger på denne bygningen.

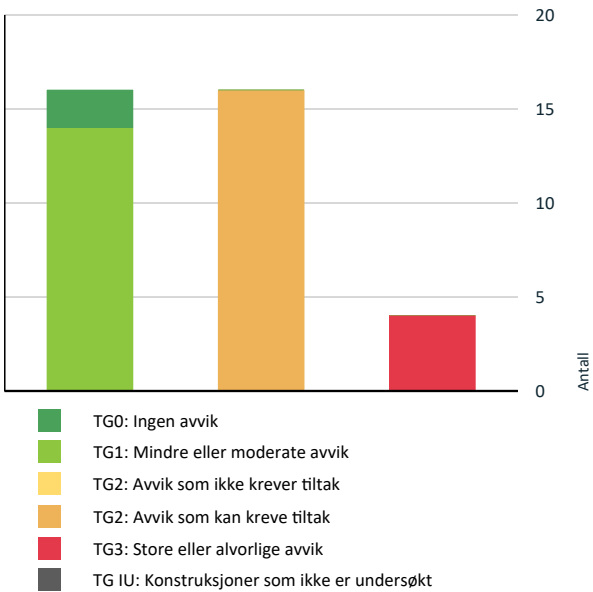
Anneks/verksted

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

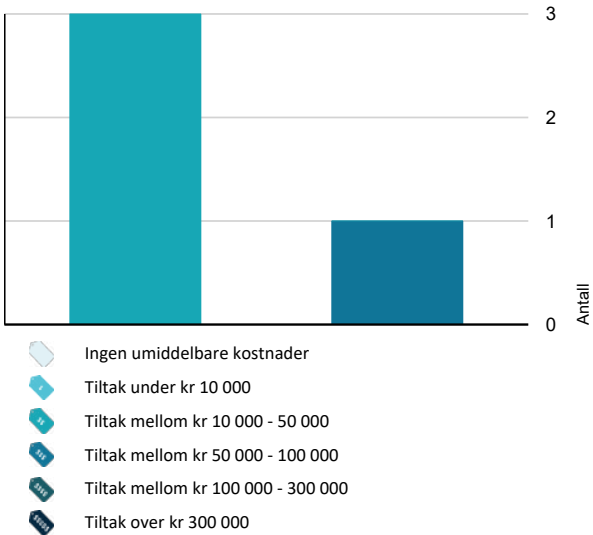
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3	
Utvendig > Taktekking - 2	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2 - 3	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
TG 2	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Hoved > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hoved > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1952

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Deler av taktekkingen.

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilhørende deler til taktekkingen som vinds kier, vannbord og pannebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader.

Gjelder pannebord for takrenner på ene siden og vinds kier og vannbord mangler på tilbygget del.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Må skiftes for å unngå større følgeskader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Større råteskader på ene pannebord for takrenner.



Vinds kie mangler på tilbygget.

Nedløp og beslag - 2

Det mangler takrenner på opprinnelig del.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Det mangler takrenner på opprinnelig del som har resultert i skader på pannebord

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Tiltak:

Takrenner må monteres for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader og pannebord. Vist ikke vil det bli større skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrenner mangler på opprinnelig del.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål på tilbygget. Pipe er blitt helbeslått over tak.



Takrenner og nedløp av stål på tilbygget.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er satt opp datidens reisverk og har stående bordkledning av under og påbord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Er liten tilgang på luft bak kledningen i mot grunnmur på opprinnelig del. Kledningen er noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder og noe råteskader på belistninger

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må beregnes en del vedlikehold med enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av slitasje og elde.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Deler av ene fasaden.



Lite tilgang på luft ved grunnmur



Noe råreskader på enkelte belistninger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak på opprinnelig del. Knekott på sidene og kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner. Tilbygget har en lukket takkonstruksjon som ikke var tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Er lite lufting av kaldtloftet som heller ikke var vanlig i denne byggeperioden. Noe fukt/kondensmerker på ene knekottet ble registrert og det er noe misfarging av undertaket av bord på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Anbefaler at det blir satt inn noen ventiler i begge gavlvegger for øke lufting av kaldtloftet og at det blir laget til en inspeksjonsluke i tilbygget til for muligheter for kontroll av dette arealet ved jevne mellomrom.



Takgjennomføring.



Sperrekonstruksjon med bord som undertak



Deler av kladtloftet



Noe fukt/kondensmerker på ene knekottet.

TG 3 Vinduer - 2 - 3

Eldre kjellervinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Råteskader utvendig karm på ene vinduet i stue på endeveggen. Kjellervinduer bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Gjennværende brukstid på kjellervinduer ansees som noe begrenset og vindu i stue må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kjellervinduer med enkle glass.



Råteskader på vindu i ene stuen



Slitte/skadet kjellervinduer

TG 1Vinduer

Tre nyere vinduer av type toppsving på loftet og et på soverom i hovedetasjen. Et topphengslet på bad. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.

TG 2Vinduer - 2

En del eldre midthengslet vinduer i hovedetasjen og på kvist på loftet.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Skader på utvendig belistning på enkelte vinduer og vinduer har en ngod del slitasje på utvendig karm og ramme.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må beregnes en god del vedlikehold på disse vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av slitasje og elde.



Slitte på utvendig karm og ramme.

TG 1Dører

Tilstandsrapport

Hoveddør med glass som er funnet i bra stand.

INNSENDIG

TG 1Overflater

Gulv: Laminat, malte furugulv, gulvbelegg og flis.
Himling: Malte slette, malt panel og takess himlingsplater.
Vegger: Malte slette, malt panel og panelingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 2Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med furugulv.

- Vurdering av avvik:**
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt igjennom hele stuen og to soverom på loftet.

- 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.

TG 2Radon

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.

TG 2Pipe og ildsted

Eldre opprinnelig teglstainspipe med to vedovner på loftet og tre i hovedetasjen.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Noe liten dekkplate på gulvet foran ene vedovnen.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Må legges en ny dekkplate eller fjerne deler av laminatgulvet som ligger over dekkplate.

Tilstandsrapport



Etasjeovn



Lien dekkplate foran vedovn.



Nyere ildsted i ene stuen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ingen utforede vegger som er tilbakefylt i kjeller. Bare synlig grunnmur og støpt kjellergulv. Er blitt bygget som en grovkjeller. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Kan også være noe svikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller. Se også punkt drenering.



Synlige fuktmerker og saltutslag.



En del fuktvandring i nederste del av grunnmur og støpte kjellergulv.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette opptinn til loftet og en furutrapp med åpne opptrinn til kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

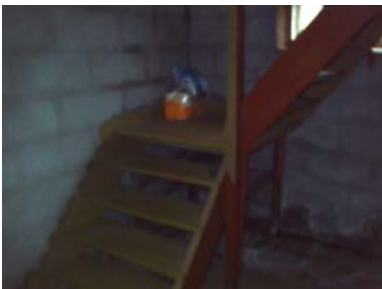
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Skulle vert et rekkverk på loftet og på trapp til kjeller med tanke på sikkerhet.

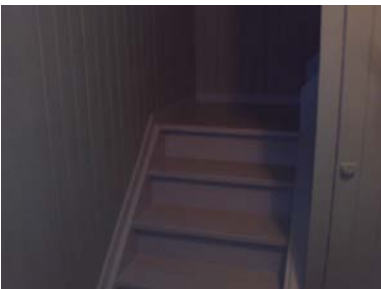
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av kjellertrappen.



Deler av lofttrappen.



Mangler rekkverk på loftet.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører er av forskjellige typer og årganger og er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

VÅTROM

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Plater tetter ikke i rundt fordelerskap for rør i rør system.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Våtromsplater tetter ikke i rundt vannskap.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kan samle seg en del vann på gulvet ved en lekkasje uten for dusjhjørne.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjhjørne og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjhjørne.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Innredning

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Vifte i ytterveggen.

HOVED > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gangen, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra gangen.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Malt furugulv, malt panel i himling og på vegger.
Innredning er blitt fjærnet og ingen ny er blitt montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen kjøkkeninnredning og ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny innredning og ventilator må beregnes installert.



Ingen kjøkkeninnredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom. Ellers er det noe kobberrør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Ingen synlig utkast i fra fordelerskap med tanke på synliggjøring av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjevann må synliggjøres på gulvet ved en lekkasje i systemet.



Fordelerskap på bad/vaskerom.



Trykktank.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Bereder er plassert i grovkjeller

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er blitt installert med uttak i alle etasje.



Selve enheten er plassert i grovkjeller

Tilstandsrapport

ⓘ 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 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.

Sikringsskapet er plassert på loftet og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Spørsmål til eier er ikke besvart, da dette er et dødsbo.

Generelt om anlegget

- 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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Nyere sikringsskap ved trappnedgang på loftet.

ⓘ 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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport

Nei

- Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

ⓘ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Ingen synlig fuktsikring inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Se også punkt rom under terreng.



Ingen synlig fuktsikring inntil grunnmur.

ⓘ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med utvendige dekor i rundt opprinnlig del og betongblokker som ringmur i rundt tilbygget del.

Tilstandsrapport



Deler av grunnmur i rundt opprinnelig del.



Ringmur av betongblokker på tilbygget del.

TG 0 Terrengforhold

Skråned tomt i rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn og avløp til en slamutskiller/septik med tilhørende spredegrøfter.



Slamutskiller/septik.

Bygninger på eiendommen

Fjøs/låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere enkel beskrivelse av Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Beskrivelse

- Støpt grunnmur.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon uten undertak.
- Rustet bølgeblikkplater som takteking.
- Takkonstruksjonen på tilbygget del ved siden av låvebro er isolert og har fått større fuktskader.
- Bordkledningen har fått større råteskader flere plasser.
- Slitte/skadet vinduer.
- Låvebro bør sikres med tanke på sikkerhet.
- Større skader på tilbygget del ved siden av låvebro som må beregnes og bygges opp på nytt.
- Ellers må en god del vedlikehold og større oppgraderinger av denne bygningen beregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Redskapshus/garasje.



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere under enkel beskrivelse av Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur og en støpt plate på mark.
- Plassbygget takstoler uten undertak.
- Taktekking av stål/aluminiumsplater som har en del hull.
- Noe kondensering i fra takplater må forventes til tider.
- Anbefaler at takrenner blir montert for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Eldre noe slitte vinduer.
- Skyveporter er funnet i bra stand.
- Deler av kledningen er noe soltørket og værslitt.
- Ellers må en del vedlikehold beregnes med enkelte oppgraderinger på noe sikt ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Anneks/verksted



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en ringmur på fjell.
- Kledningen ligger noe nær bakkenivå enkelte steder med tanke på fare av oppsug av fuktighet.
- Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.
- Taktekkingen er funnet i bra stand ut i fra alder på denne.
- Er isolert og panelt innvendig.
- Vinduer bærer en del preg av slitasje og elde.
- Nyere balkongdør.
- Slitt ytterdør til verksted.
- En del vedlikehold må beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av slitasje og elde.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

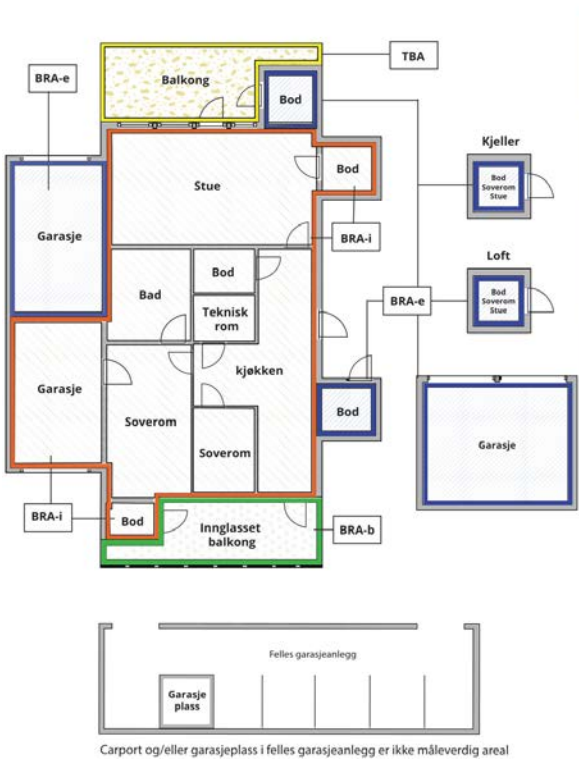
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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 bygningssakkyndig 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?](#)

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.

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	84			84			84
Loft	51			51		4	55
Kjeller	57			57			57
SUM	192						
SUM BRA	192					4	196

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang, hall m/trapp, stue, stue 2, kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Bod, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Foreligger ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

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:

Fjøs/låve

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		116		116	
Låve		92		92	
SUM		208			
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Fjøs, lagerrom, lagerrom 2	
Låve		Låve	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger på denne bygningen.

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:

Redskapshus/garasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hoved		68		68	
SUM		68			
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Redskapshus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Foreligger ingen tegninger på denne bygningen.

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:

Anneks/verksted

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hoved		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Anneks, verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommune sitt arkiv.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	57
Fjøs/låve	0	208
Redskapshus/garasje.	0	68
Anneks/verksted	16	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	89	4		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Åstveitveien 305							
Hjemmelshaver							
Johansen Harry							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 010 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	12.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale bolikjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Sørlandet
Oppdragsnr.
1408250210

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monika Johansen Reppen	Kay Johansen

Gateadresse
Astveitveien 305

Poststed	Postnr
MYKLAND	4832

Er det dødsbo?
☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Harry Johansen

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Harry Johansen

Har du kjennskap til eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250210

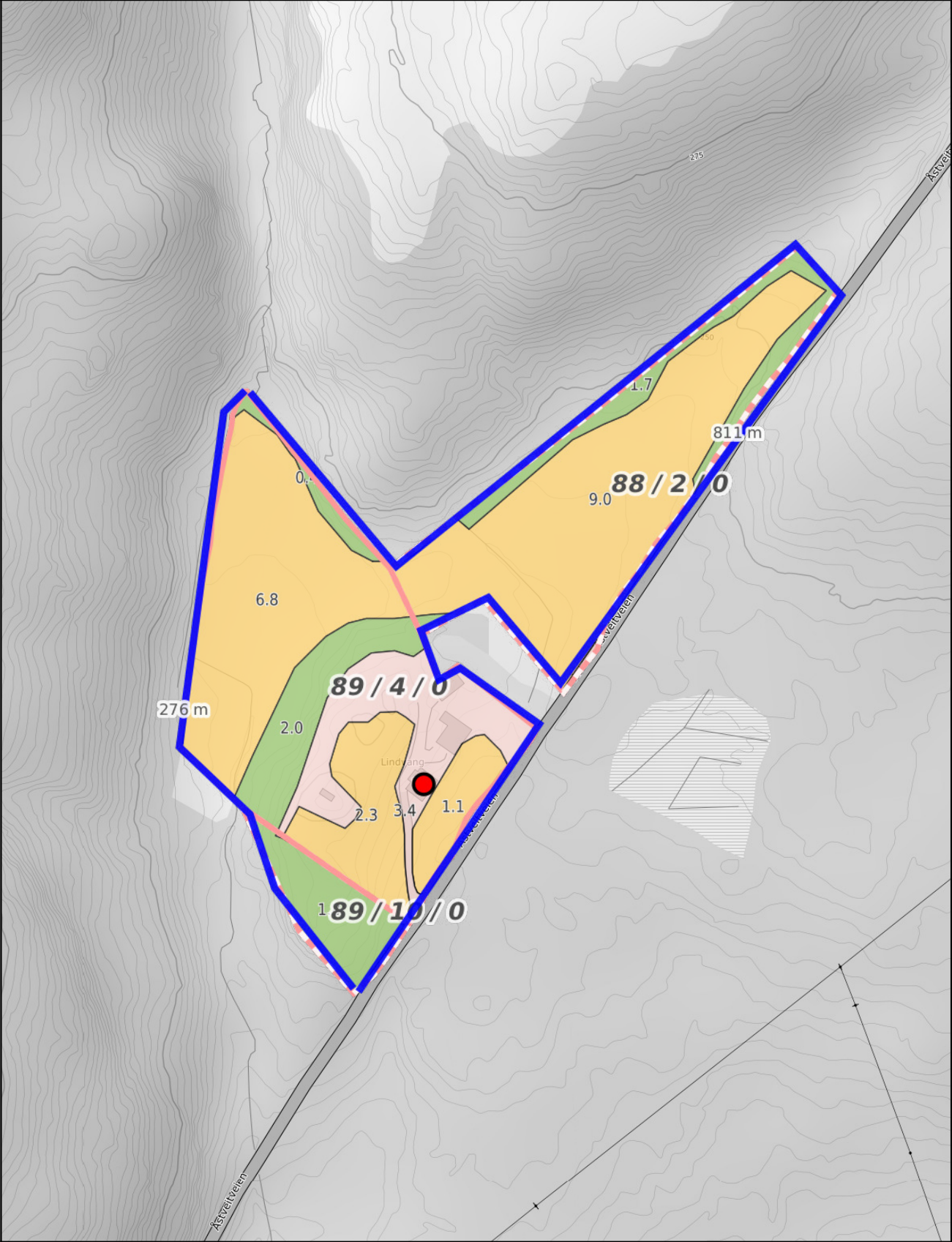
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kay Johansen	25c00f2b9ae3060c514f9e91260c2f5ba1199ee2	23.09.2025 14:57:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kay Johansen	25c00f2b9ae3060c514f9e91260c2f5ba1199ee2	16.09.2025 18:58:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250210

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>



Arealstatistikk for landbrukseiendom 4214-89/4/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:
Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA
Hovednummer: 4214-89/4/0
1 tilknyttede grunneiendommer: 89/4/0

Matrikkelen (Kartverket)
Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):									
Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggt, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4214-89/4/0 Landbrukseiendom									
89/4/0	1	10,2	0,0	0,0	2,4	0,0	3,4	0,0	16,0
Sum	1	10,2	0,0	0,0	2,4	0,0	3,4	0,0	16,0

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Eiendom lagt til (dekar):									
Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggt, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4214-88/2/0 Grunneiendom									
88/2/0	1	9,0	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0	10,7
Sum	1	9,0	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0	10,7

Dato: 29.09.2025 12:34 - Eiendomsdata verifisert: 29.09.2025 12:28 - Side 2 av 3

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
4214-89/10/0 Grunneiendom									
89/10/0	1	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0	1,8
Sum	1	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0	1,8

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikelnummer i stigende rekkefølge.

Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

- Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet
- Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter
- Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret
- Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent
- Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent
- Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Dato: 29.09.2025 12:34 - Eiendomsdata verifisert: 29.09.2025 12:28 - Side 3 av 3

Oversiktskart

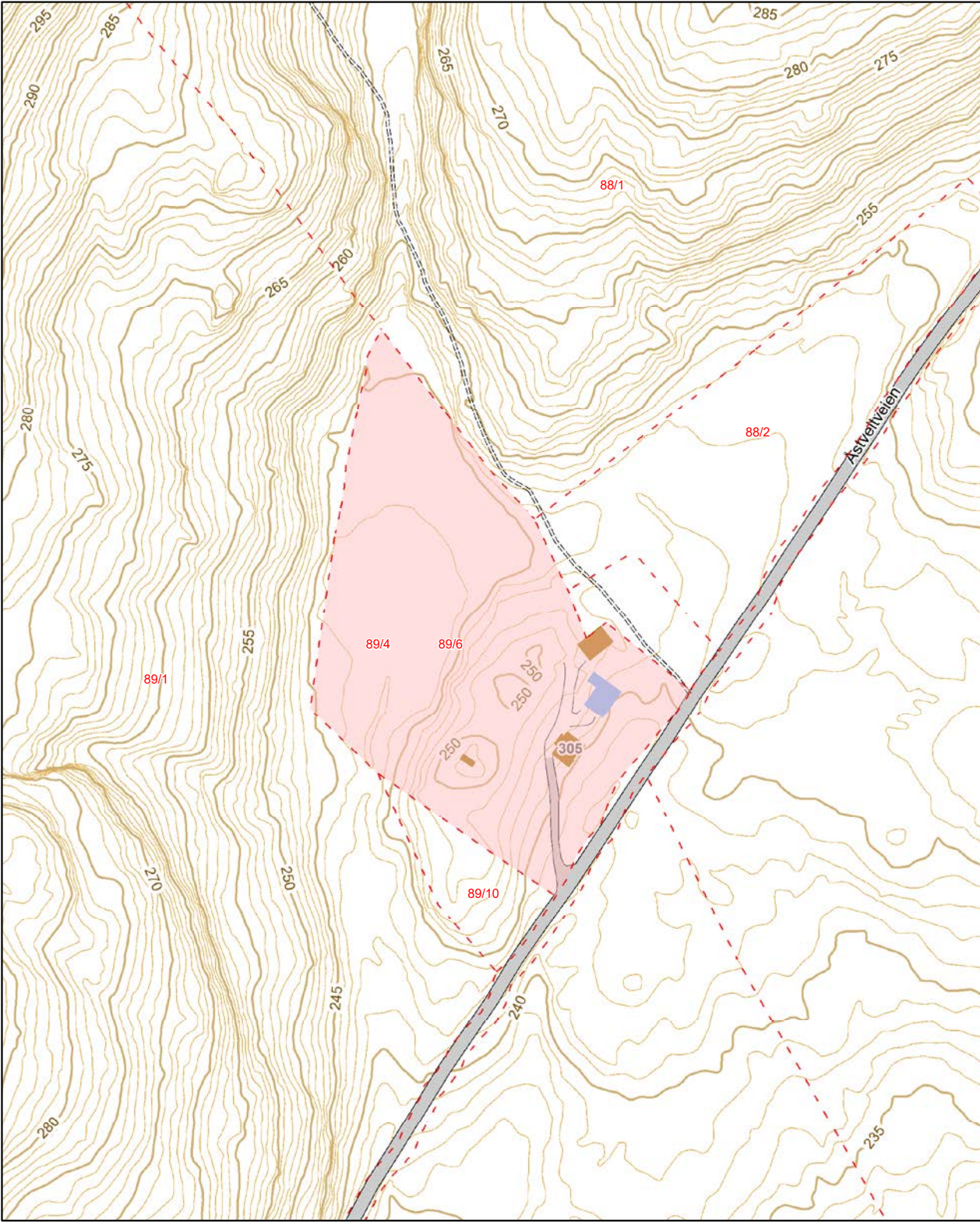
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 89/6/0/0



Froland kommune

Målestokk: 1:2,000
Beregnet areal: 16042 m²
Dato: 2025-09-02





Matrikkelkart



Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 89/6/0/0

Målestokk: 1:2,000
Beregnet areal: 16042 m²
Dato: 2025-09-02

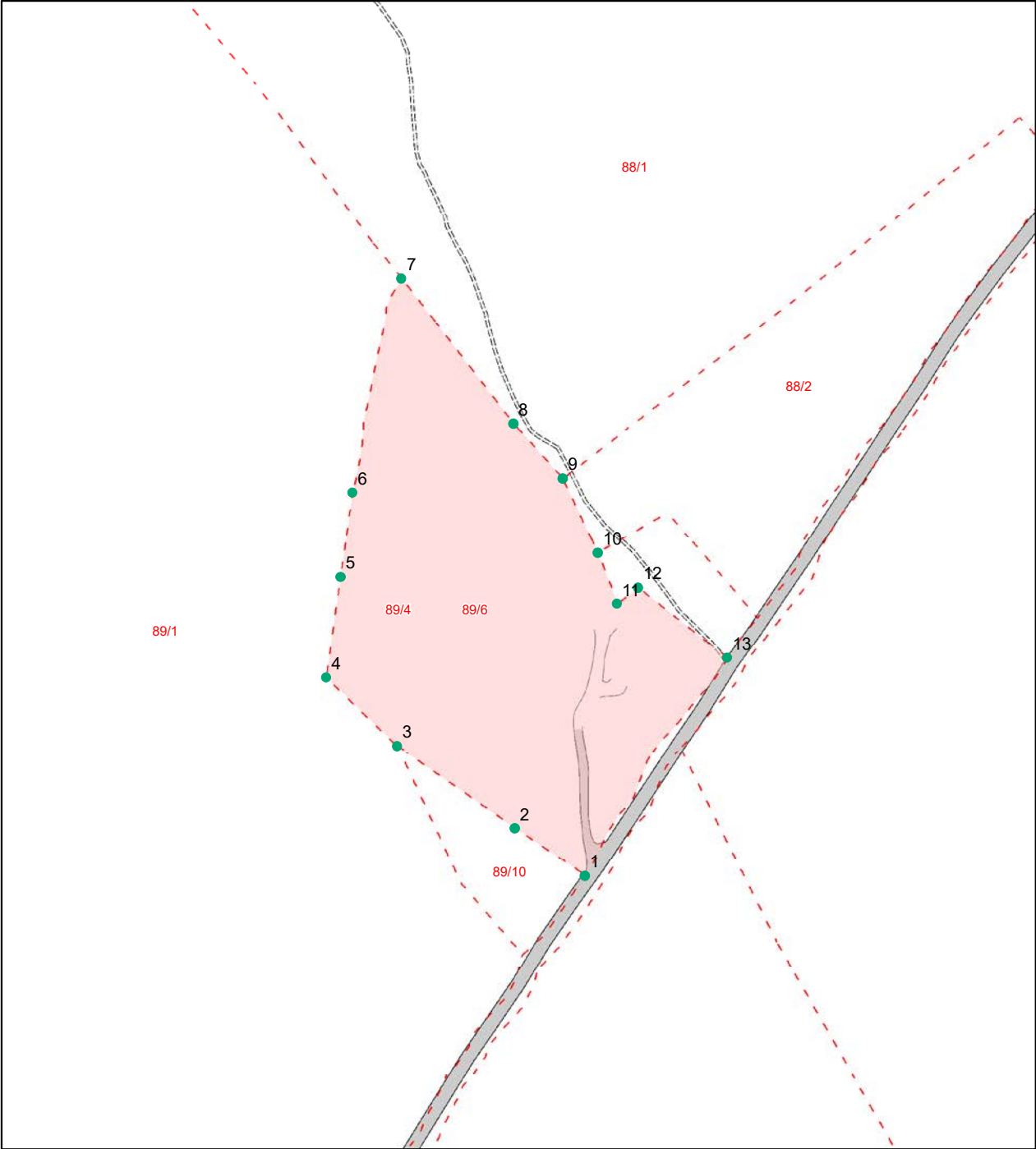


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
16041.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6501673.89371	460147.150045	Jord	31.01	Stein med kors og viner		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
2	6501691.28763	460121.545425	Jord	52.8	Stein med kors og viner		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
3	6501721.47217	460078.336179	Ikke spesifisert	36.34	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
4	6501746.60333	460052.177078	Ikke spesifisert	37.51	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
5	6501783.665	460057.427789	Ikke spesifisert	31.28	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
6	6501814.58422	460061.796934	Ikke spesifisert	81.58	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
7	6501893.31094	460079.812295	Ikke spesifisert	67.54	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
8	6501839.9458	460121.014237	Ikke spesifisert	27.04	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
9	6501819.88976	460139.070874	Jord	30.28	Stein med kors og viner		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
10	6501792.57984	460152.016269	Ikke spesifisert	20.18	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
11	6501773.72246	460159.09143	Ikke spesifisert	9.84	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
12	6501779.7498	460166.838348	Ikke spesifisert	41.79	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
13	6501753.91821	460199.594699	Ikke spesifisert	96.83	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0

Kommuneplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 89/10/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn: Kommuneplan Froland 2021-2033

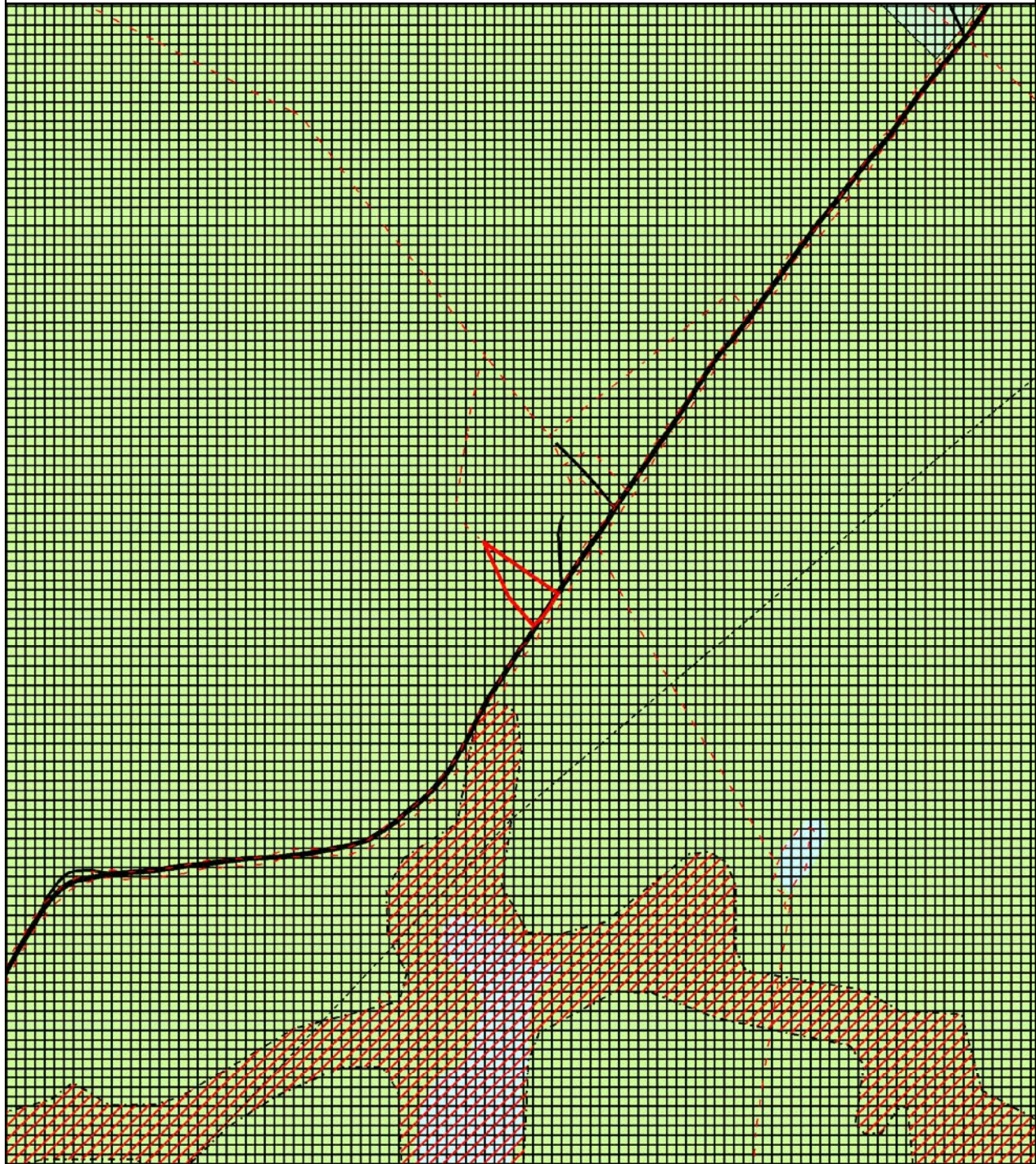


Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-09-02



Formål: LNRF nåværende

Hensynssone:



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm
- Samleveg N
- Adkomstveg N
- Overføringsanl., energi N
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- ▨ KpBåndleggingSone nåværende
- ▨ KpFareSone
- ▨ LNRF nåværende
- ▨ LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- ▨ Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- KpOmrade

Reguleringsplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 89/10/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:



Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-02



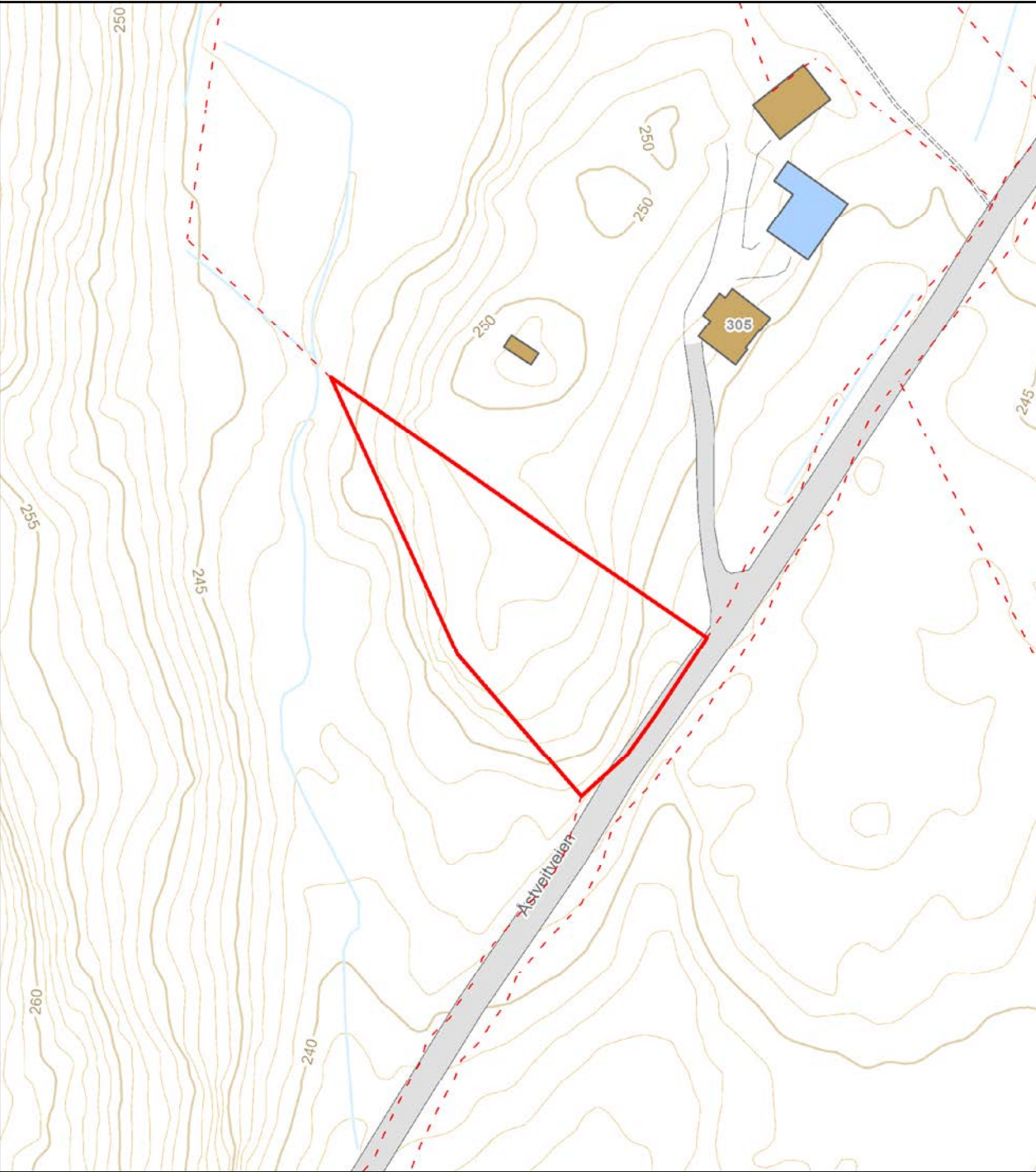
Formål:

Hensynssone:

Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser noyaktighet

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm



Grunnkart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 89/10/0/0



Målestokk: 1:1,000
Areal: 1845 m²
Dato: 2025-09-02

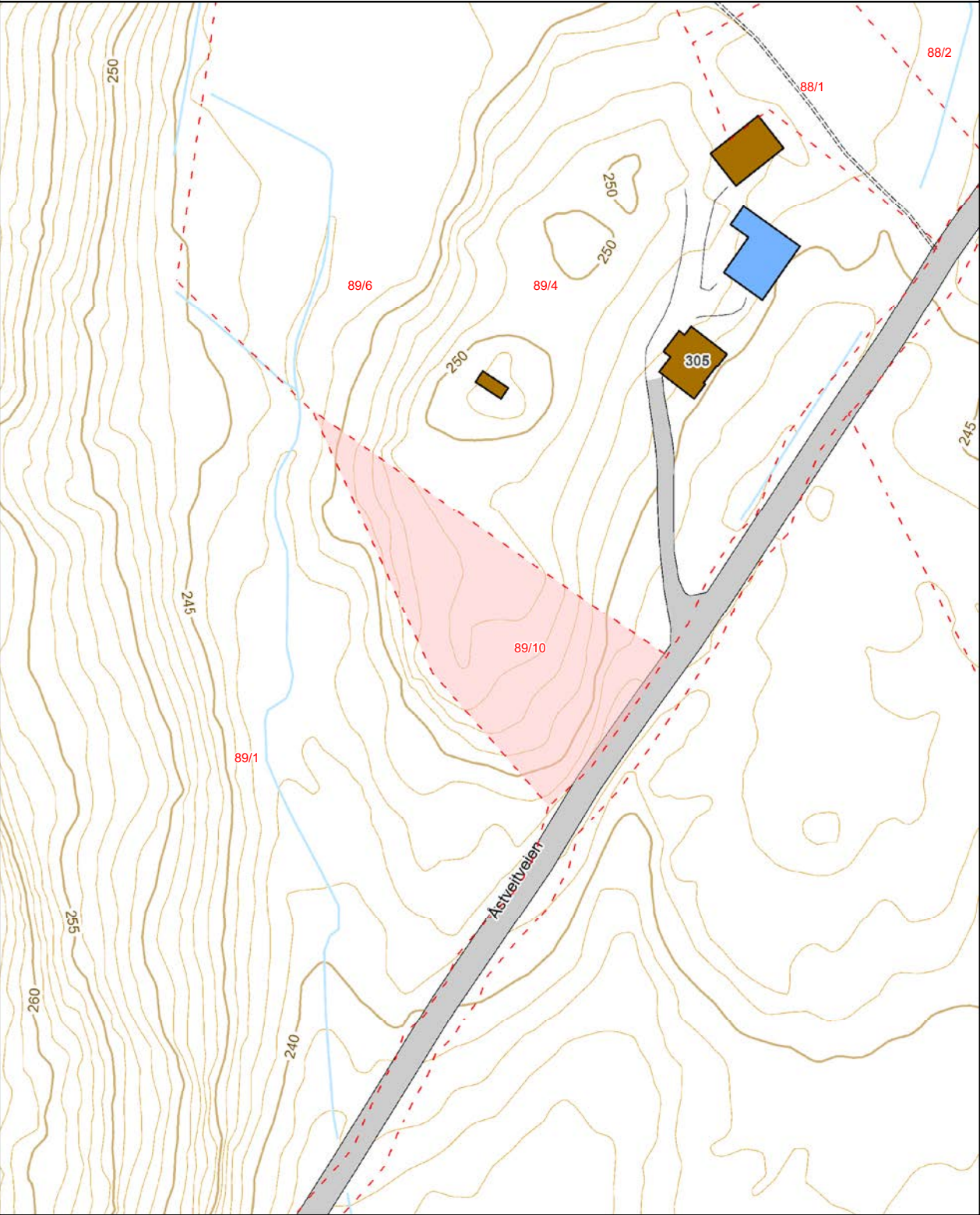


Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm



Reguleringsplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 89/6/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:



Målestokk: 1:2,000
Dato: 2025-09-02



Formål:

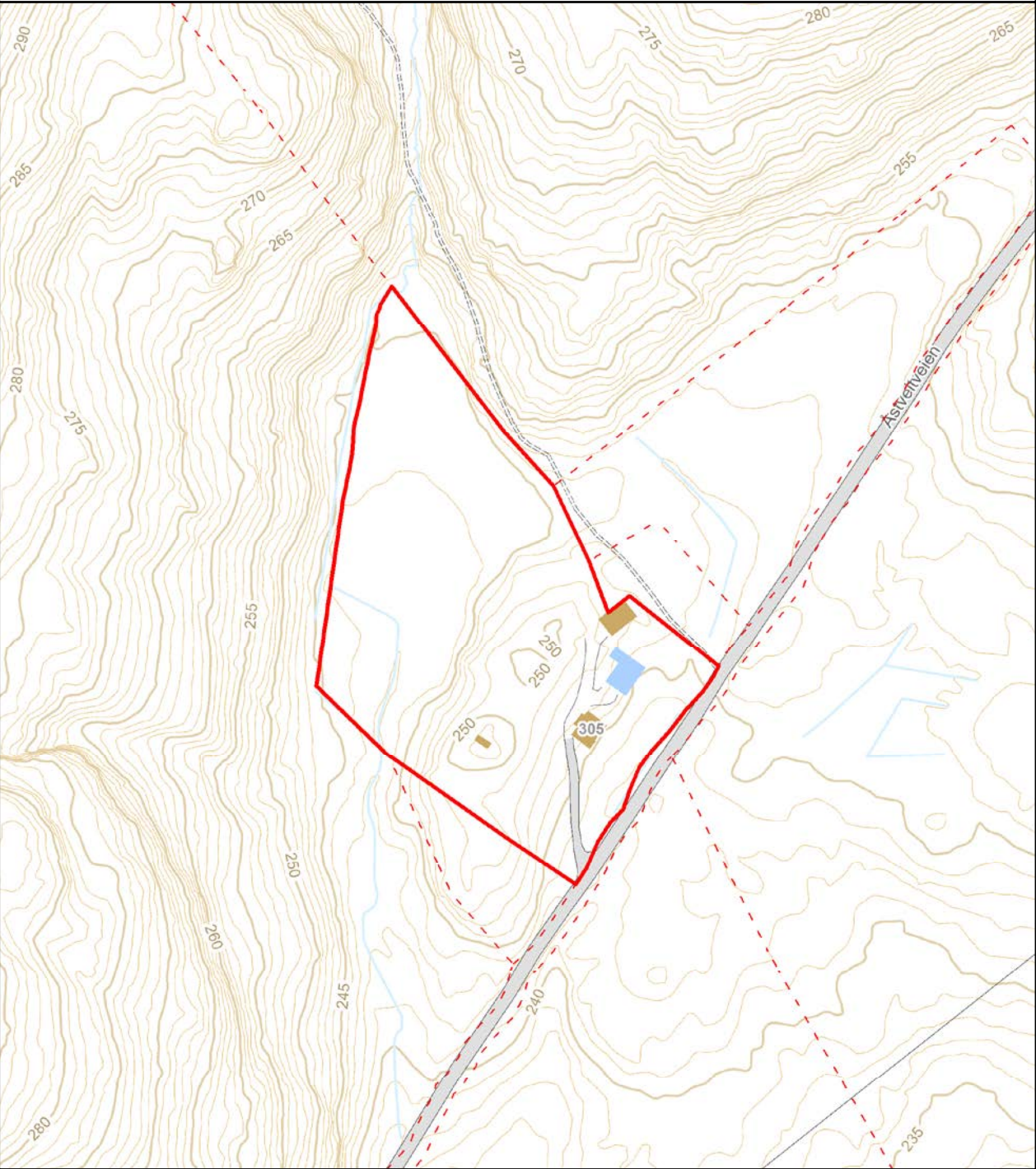
Hensynssone:

Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm



Kommuneplan

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 89/6/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn: Kommuneplan Froland 2021-2033

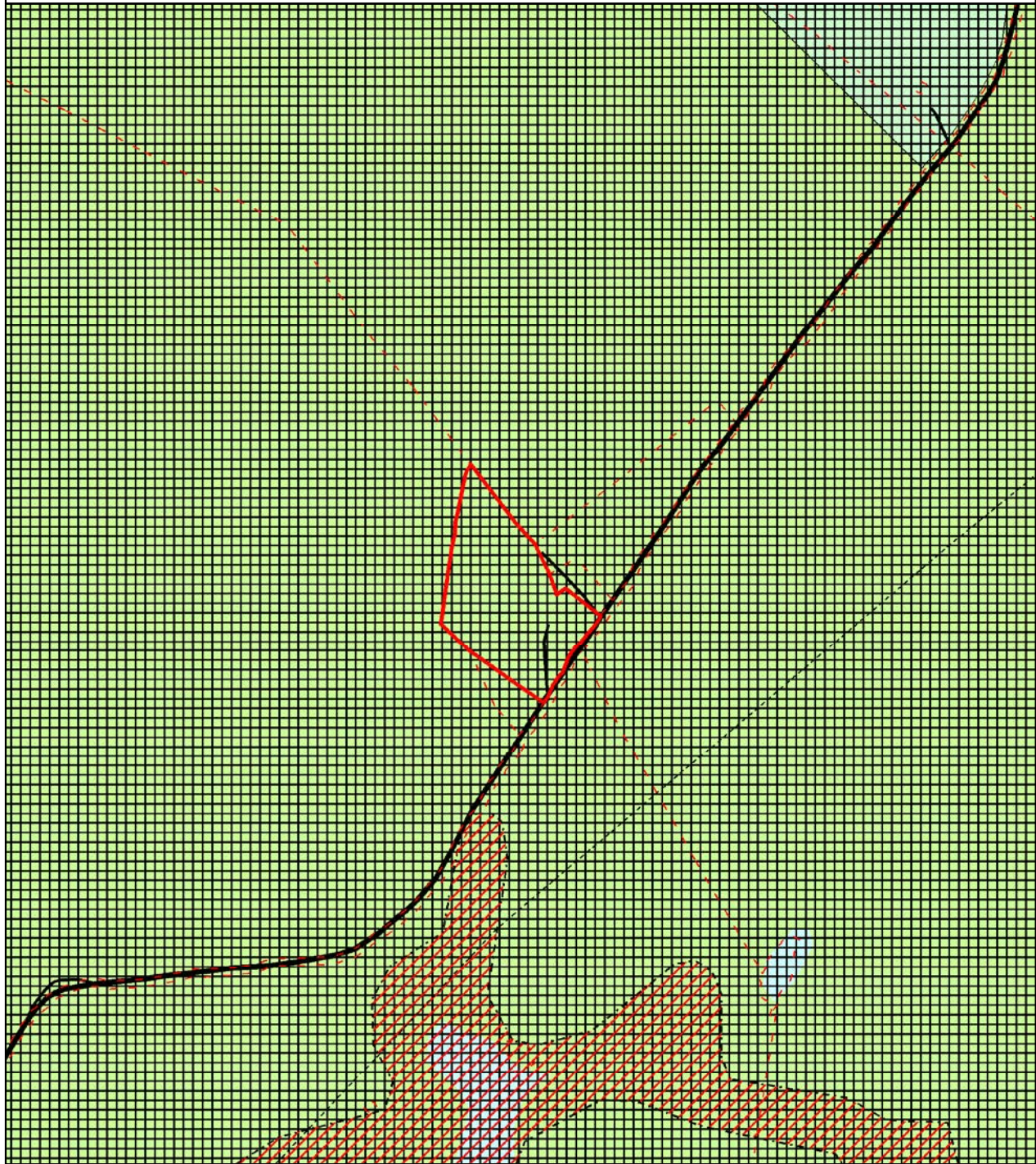


Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-09-02



Formål: LNRF nåværende

Hensynssone:



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm
- Samleveg N
- Adkomstveg N
- Overføringsanl., energi N
- - - - KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- ▦ KpBåndleggingSone nåværende
- ▨ KpFareSone
- LNRF nåværende
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- KpOmrade

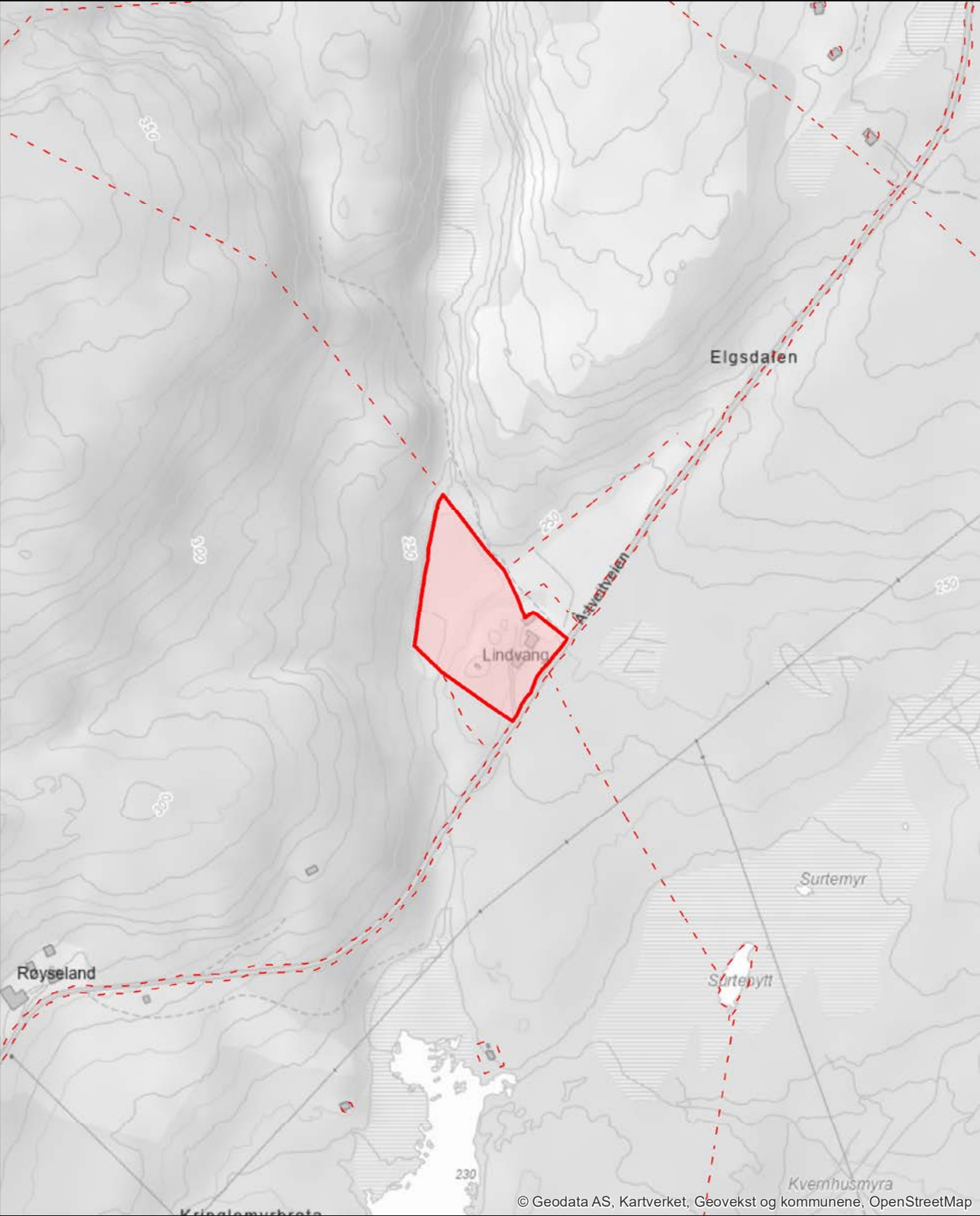
Arealplaner under arbeid

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 89/6/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-09-02



Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Kommuneplan

Adresse: Åstveitveien 305, 4832 MYKLAND
Gnr/Bnr: 89/4/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn: Kommuneplan Froland 2021-2033



Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-09-02

Formål: LNRF nåværende

Hensynssone:

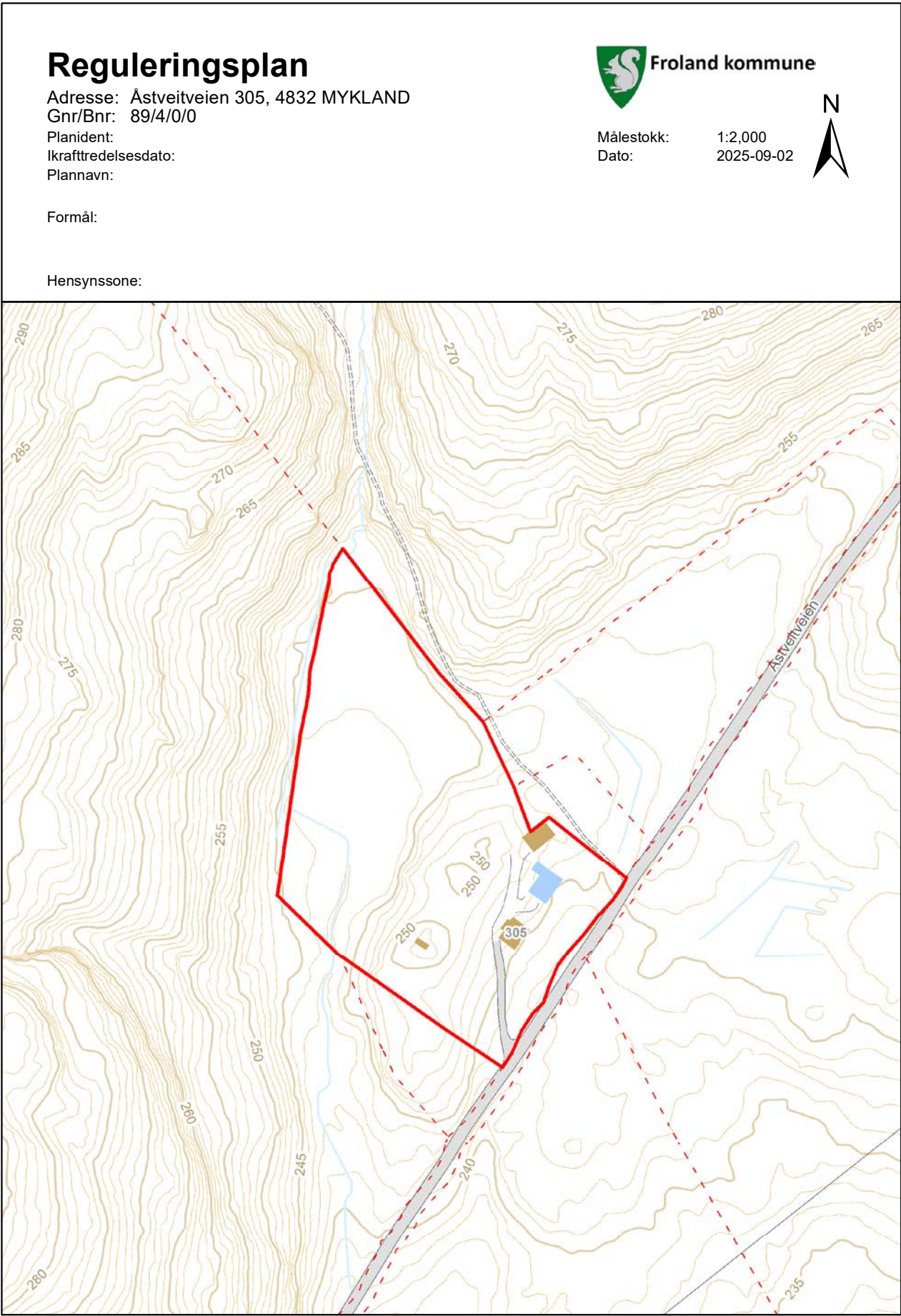


Tegnforklaring - **Kommuneplan**

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- - - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm
- Samleveg N
- Adkomstveg N
- Overføringsanl., energi N
- · - · - · KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- ||||| KpBåndleggingSone nåværende
- //// KpFareSone
- LNRF nåværende
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- KpOmrade



Tegnforklaring - **Reguleringsplan**
Eiendomsgrenser
noyaktighet

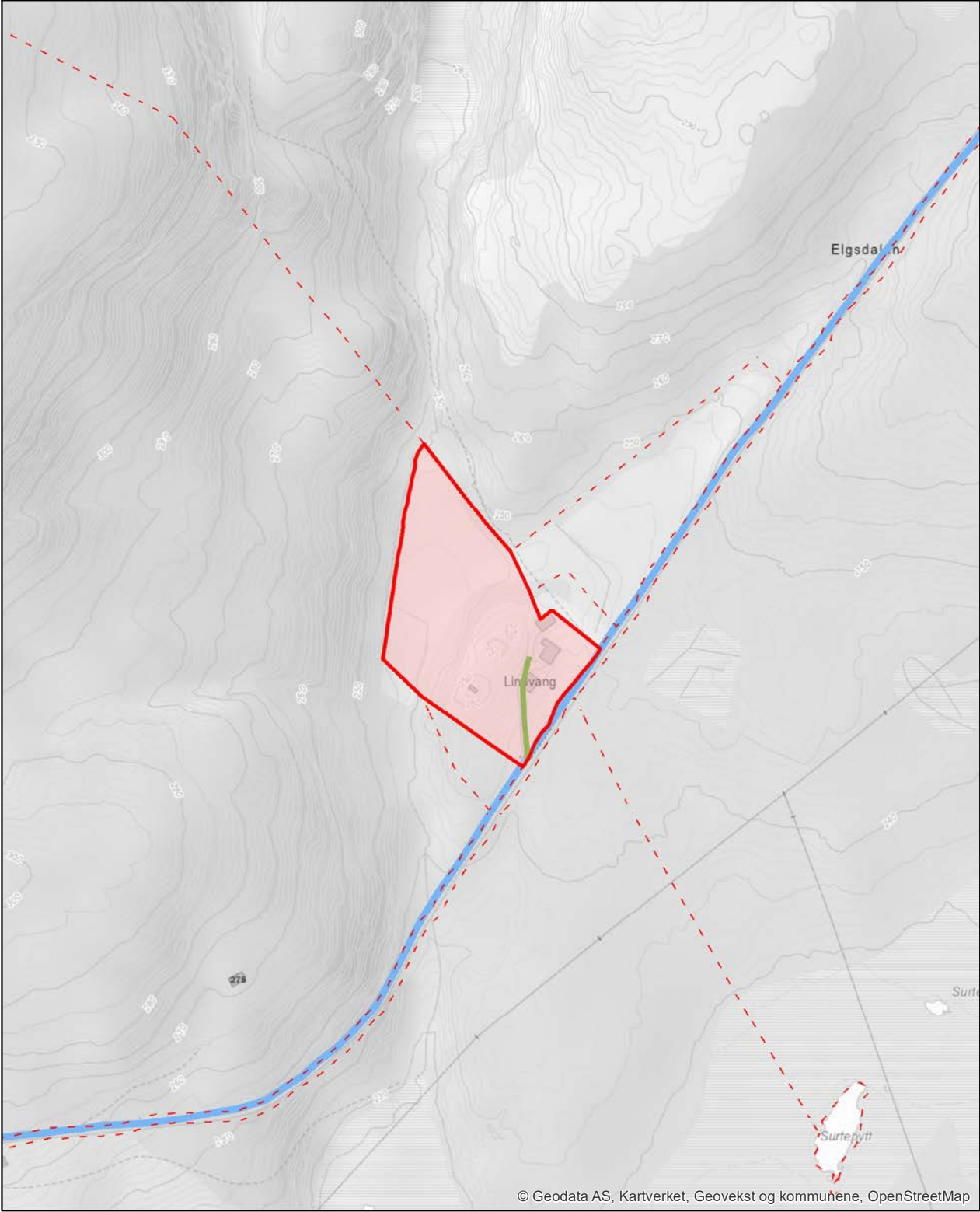
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Veikart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 89/6/0/0

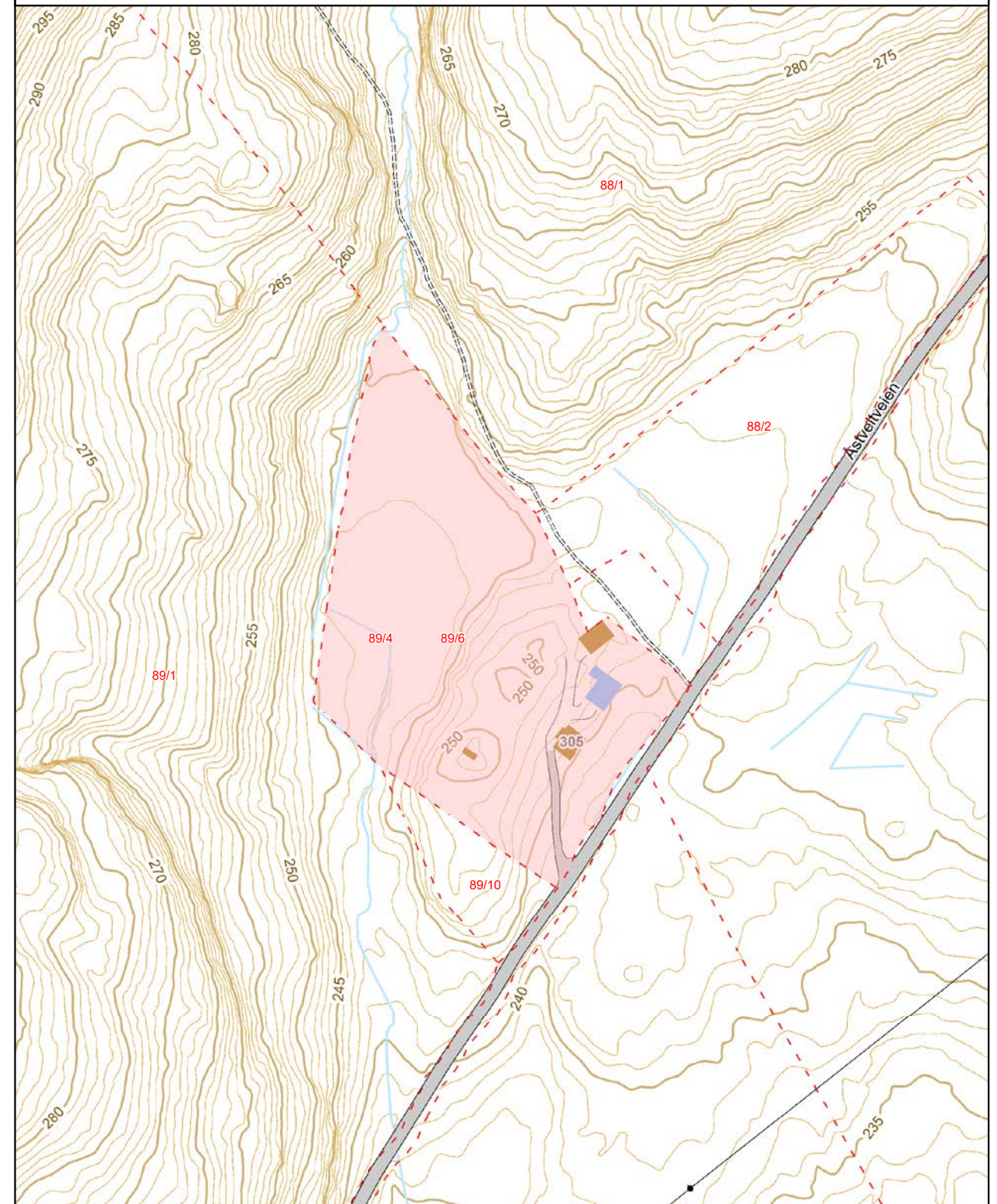


Målestokk: 1:3,500
Areal: 16042 m²
Dato: 2025-09-02



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

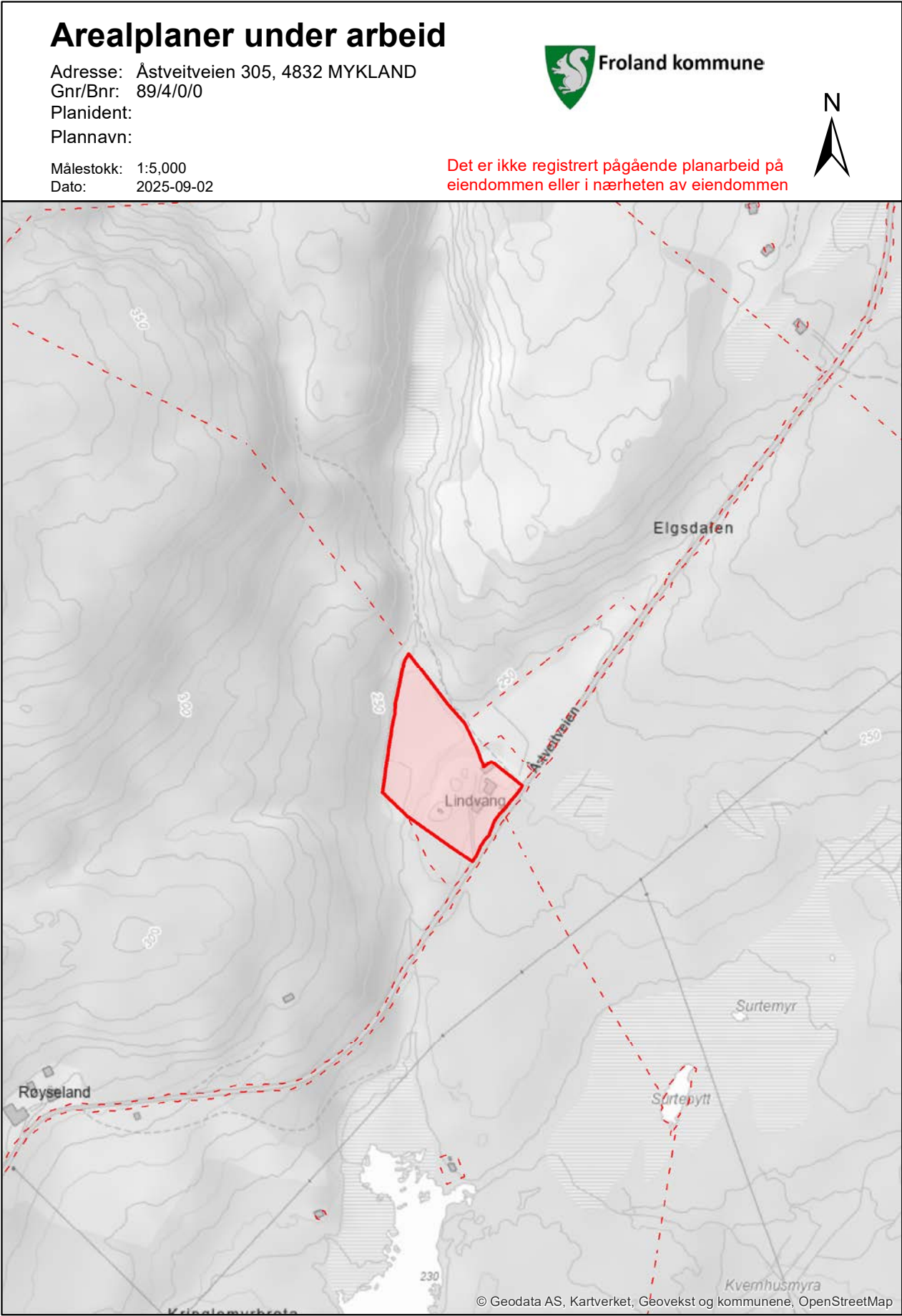
- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser
noyaktighet

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm



Grunnkart

Adresse: Åstveitveien 305, 4832 MYKLAND
Gnr/Bnr: 89/4/0/0



Målestokk: 1:2,000
Areal: 16042 m²
Dato: 2025-09-02

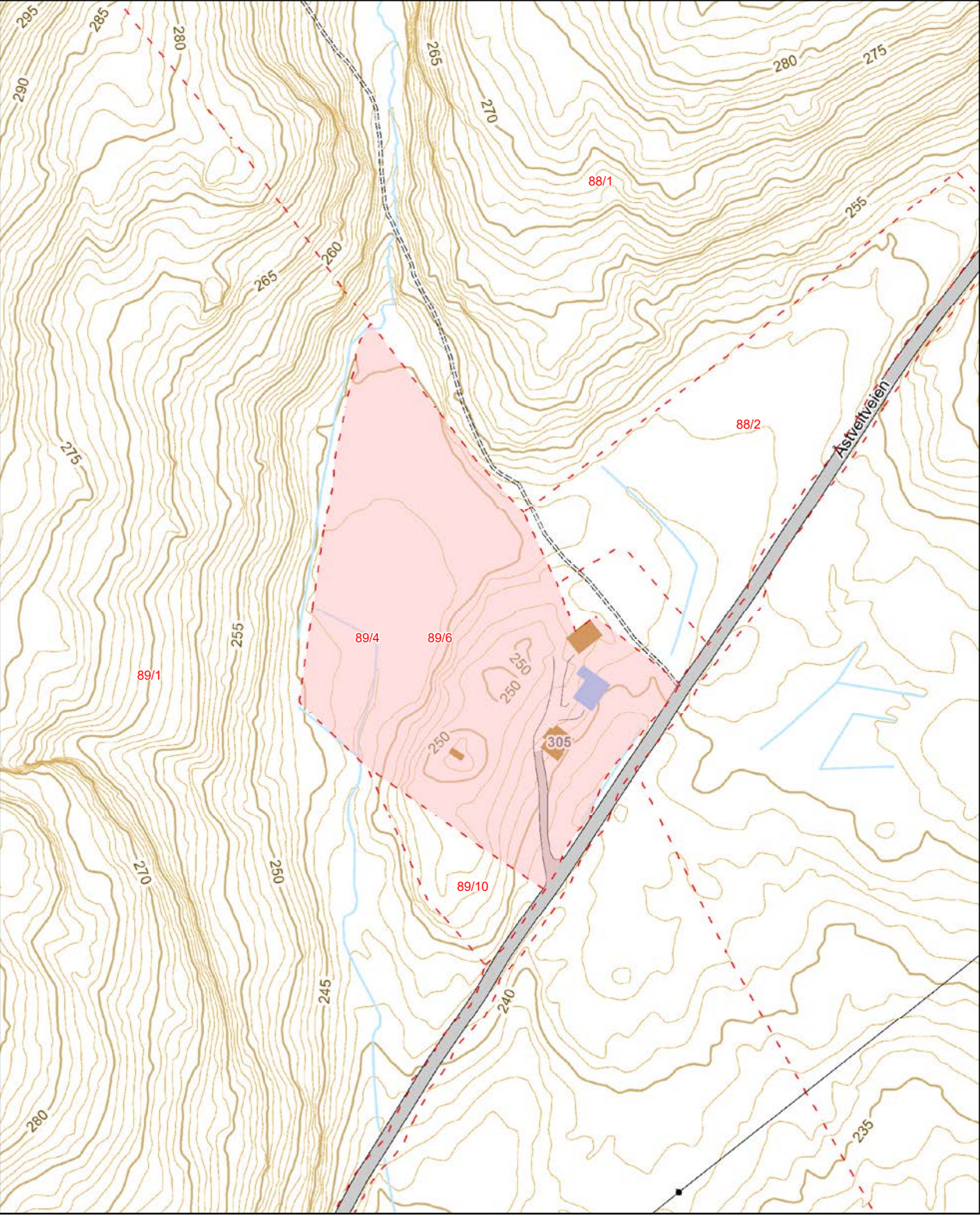


Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

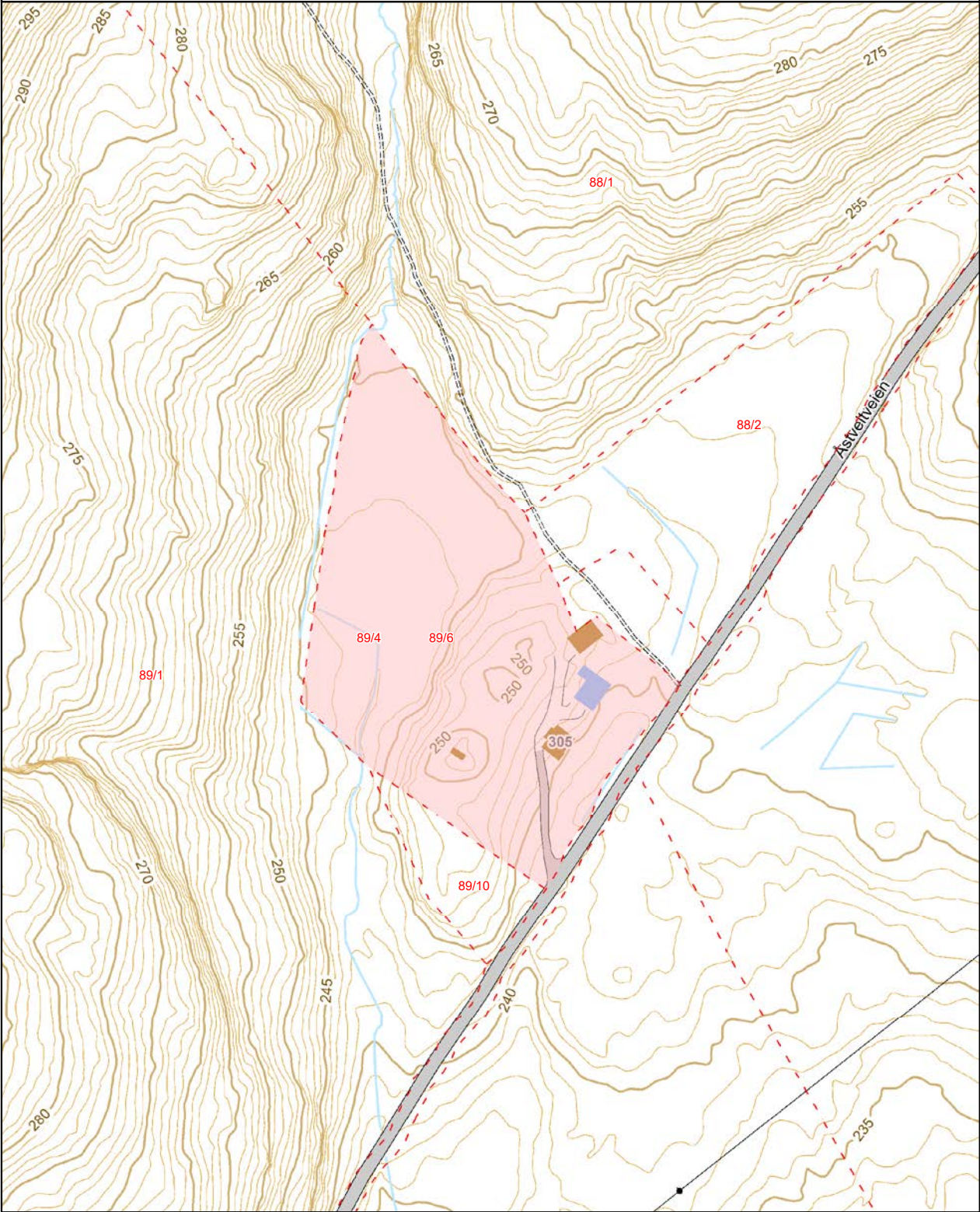


Ledningskart

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse
Gnr/Bnr: 89/6/0/0



Målestokk: 1:2,000
Areal: 16042 m²
Dato: 2025-09-02



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

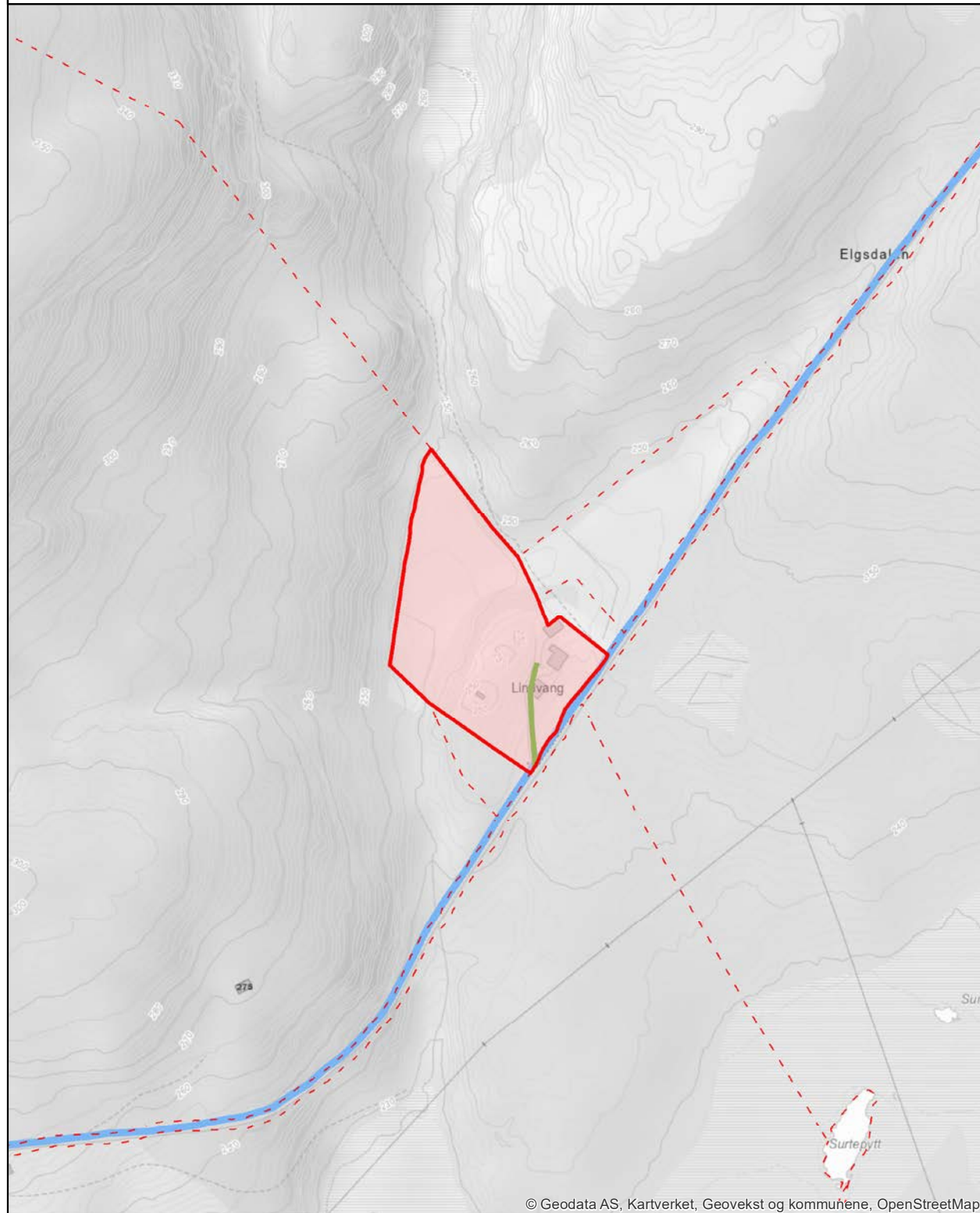
Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløpsanlegg

Adresse: Åstveitveien 305, 4832 MYKLAND
Gnr/Bnr: 89/4/0/0



Målestokk: 1:3,500
Areal: 16042 m²
Dato: 2025-09-02



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

-  Europaveg
-  Europaveg - Tunnel
-  Riksveg
-  Fylkesveg
-  Fylkesveg - Tunnel
-  Kommuneveg
-  Kommuneveg - Tunnel
-  Privat veg
-  Privat veg - Tunnel
-  Skogsveg
-  Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

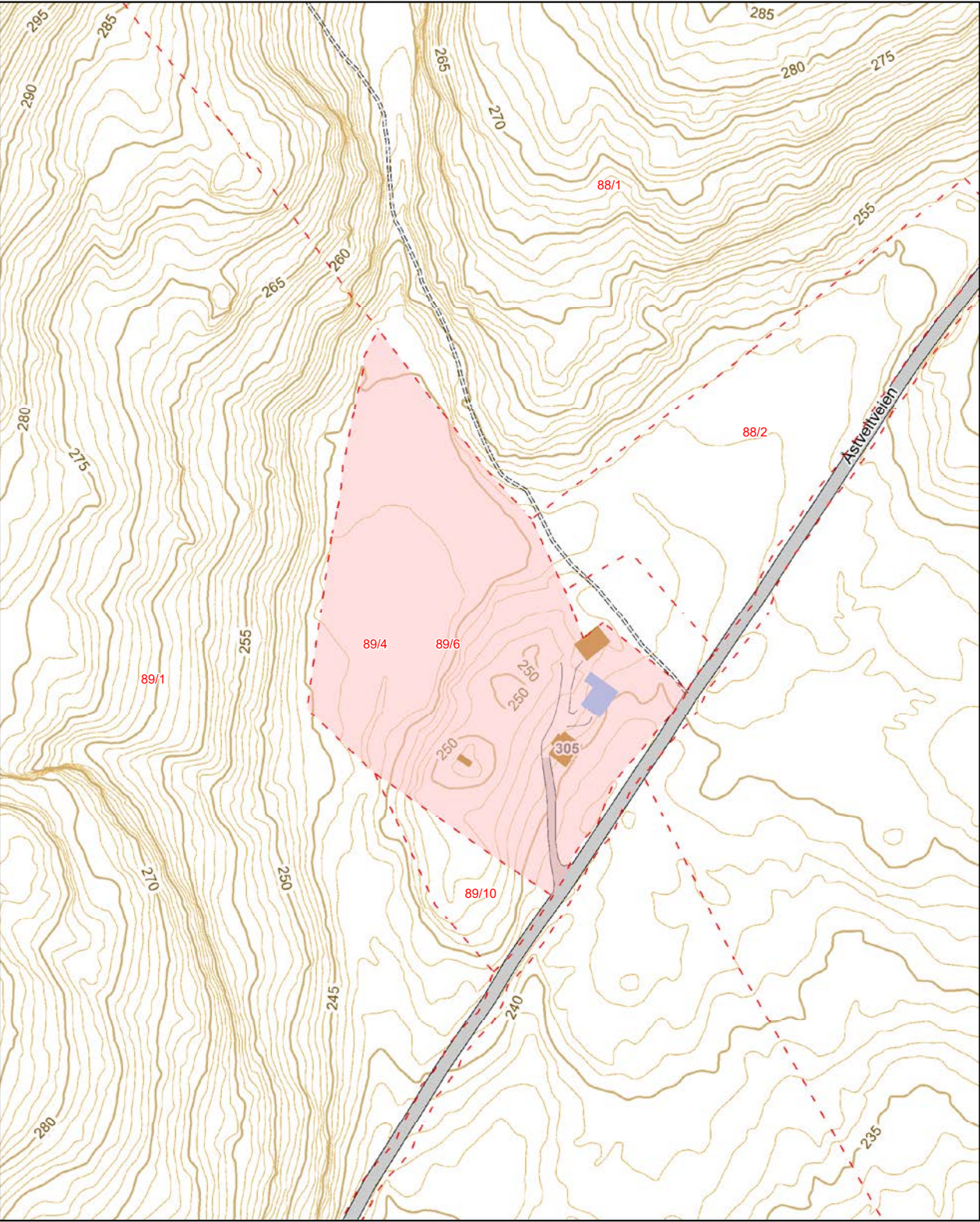
-  Europa - gangOgSykkelveg
-  Fylke - fortau
-  Fylke - gang- og sykkel
-  Fylke - gangogsykkel- tunnel
-  Kommune - fortau
-  Kommune - gang- og sykkel
-  Kommune - gågate
-  Kommune - trapp
-  Kommune - tunnel
-  Privat - gang- og sykkel
-  Privat - tunnel

Oversiktskart

Adresse: Åstveitveien 305, 4832 MYKLAND
Gnr/Bnr: 89/4/0/0



Målestokk: 1:2,000
Beregnet areal: 16042 m²
Dato: 2025-09-02



Matrikkelkart

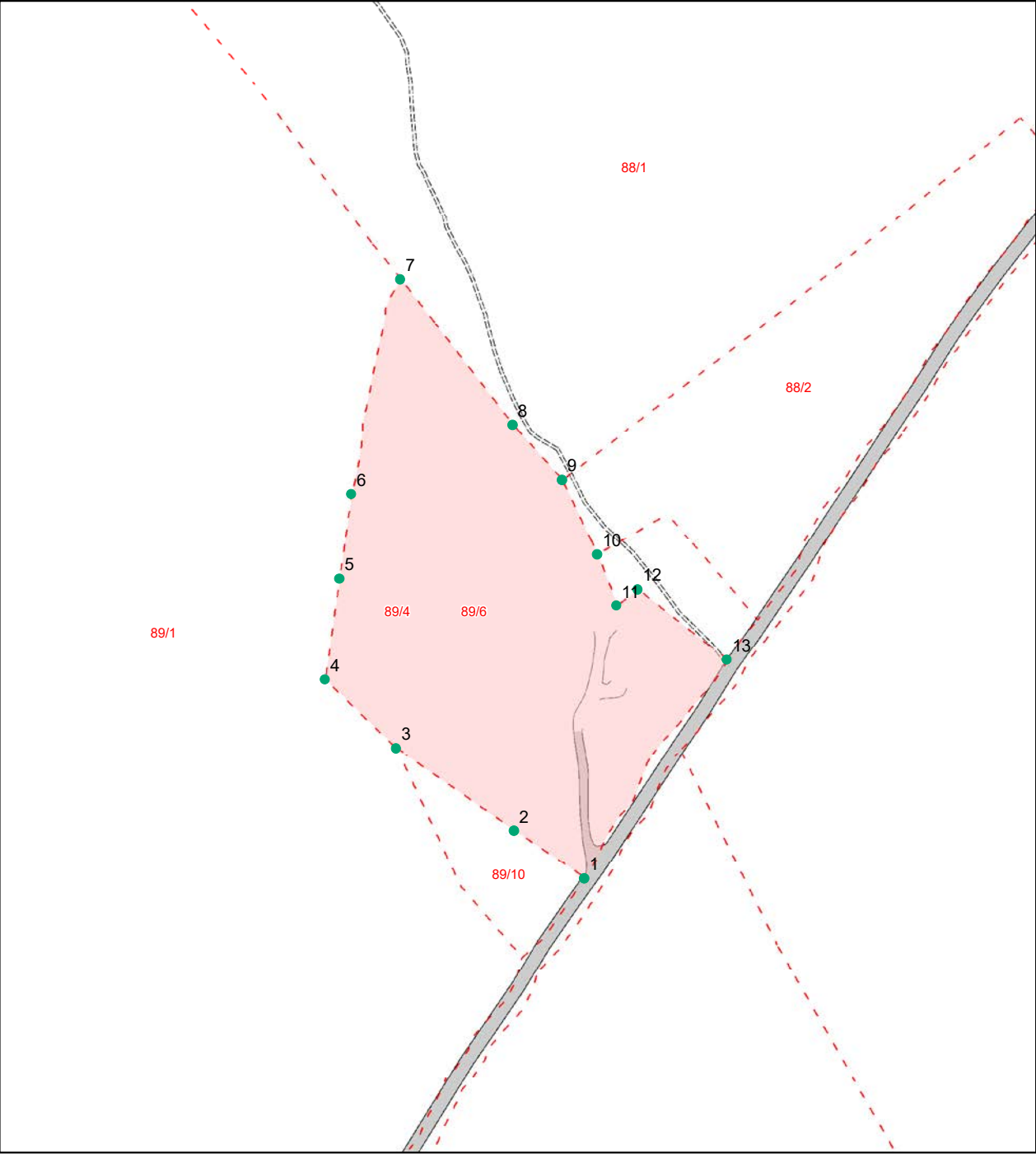
Adresse: Åstveitveien 305, 4832 MYKLAND
Gnr/Bnr: 89/4/0/0



Målestokk: 1:2,000
Beregnet areal: 16042 m²
Dato: 2025-09-02



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrapport

Rapportdato : 2.9.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
16041.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6501673.89371	460147.150045	Jord	31.01	Stein med kors og vitner		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
2	6501691.28763	460121.545425	Jord	52.8	Stein med kors og vitner		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
3	6501721.47217	460078.336179	Ikke spesifisert	36.34	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
4	6501746.60333	460052.177078	Ikke spesifisert	37.51	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
5	6501783.665	460057.427789	Ikke spesifisert	31.28	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
6	6501814.58422	460061.796934	Ikke spesifisert	81.58	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
7	6501893.31094	460079.812295	Ikke spesifisert	67.54	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
8	6501839.9458	460121.014237	Ikke spesifisert	27.04	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
9	6501819.88976	460139.070874	Jord	30.28	Stein med kors og vitner		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
10	6501792.57984	460152.016269	Ikke spesifisert	20.18	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
11	6501773.72246	460159.09143	Ikke spesifisert	9.84	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
12	6501779.7498	460166.838348	Ikke spesifisert	41.79	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
13	6501753.91821	460199.594699	Ikke spesifisert	96.83	Annen detalj		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0

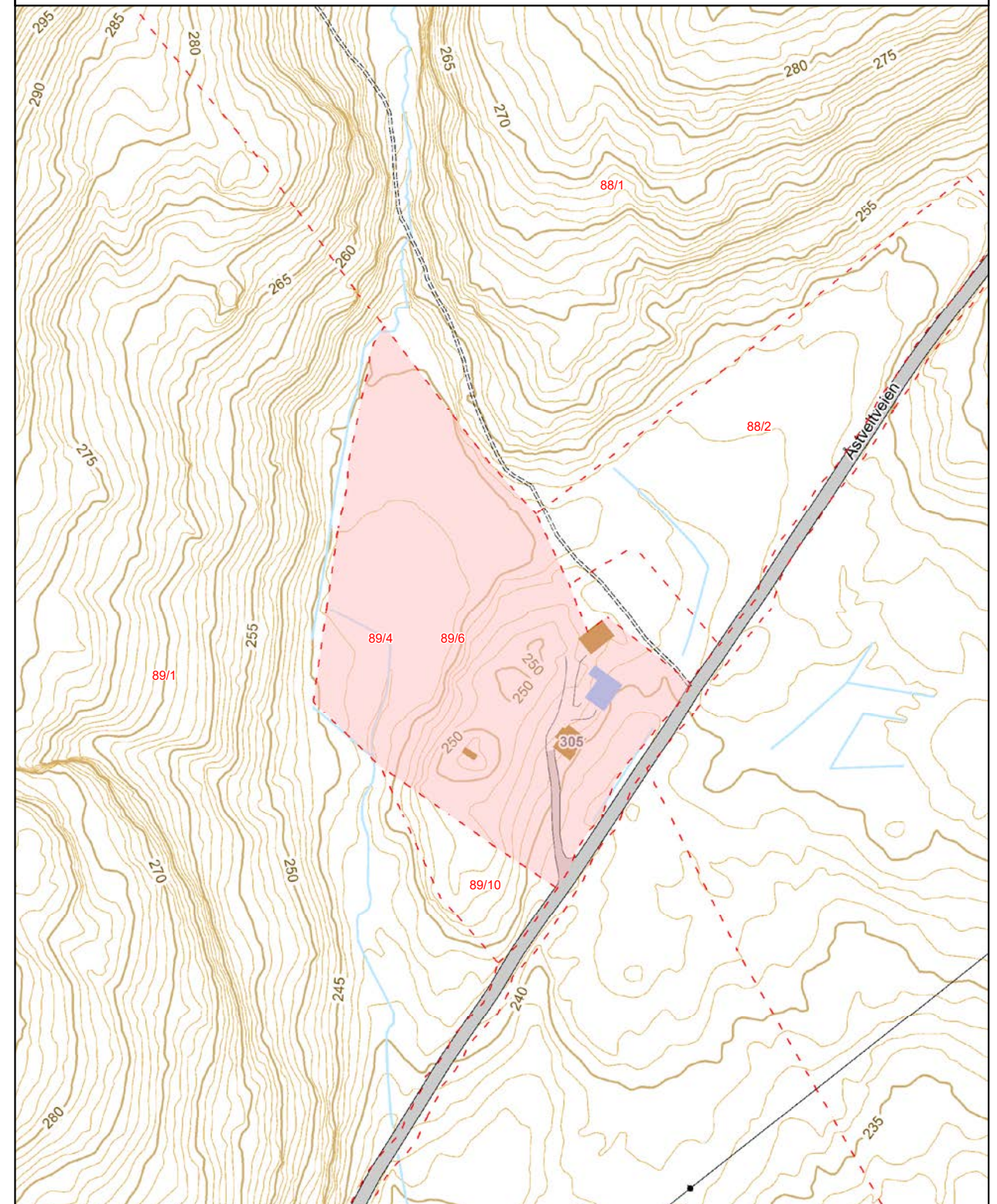
side: 1

Ledningskart

Adresse: Åstveitveien 305, 4832 MYKLAND
Gnr/Bnr: 89/4/0/0



Målestokk: 1:2,000
Areal: 16042 m²
Dato: 2025-09-02



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Vann og avløp

Vannledning

Avløp fellesledning

Avløp spillvannsledning

Overvannsledning

Kum

Planlagte vann- og avløps-anlegg



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4214-89/10/0

Bruksnavn	JØNSBO	Beregnet areal	1 844.5
Etablert dato	05.11.1968	Historisk oppgitt areal	1 500.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skylld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

- ☒ Tinglyst
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
- ☐ Har grunnforurensning
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HARRY JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	05.11.1968			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	01.01.1000	1 844.5	VE - Hjelpelinje vegkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4214-89/6/0

Bruksnavn	LINDVANG	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	08.07.1957	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skylld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

- ☒ Tinglyst
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
- ☐ Har grunnforurensning
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HARRY JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	08.07.1957			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☒	☐	01.01.1000	16 041.6	VE - Hjelpelinje vegkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8804052	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
167588646	0	241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo	TB - Tatt i bruk

Bygning 8804052: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	46.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	46.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.12.1987	27.12.1987
IG - Igangsettingstillatelse	05.09.1988	05.09.1988
TB - Tatt i bruk	31.10.1988	31.10.1988

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	46.0	46.0	0.0

Bygning 167588646: 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		31.10.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4214-89/4/0

Bruksnavn	LINDVANG	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	02.10.1951	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

- ☒ Tinglyst
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har festgrunn
- ☐ Bestående
- ☐ Har grunnforurensning
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HARRY JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	02.10.1951			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☒	☐	01.01.1000	16 041.6	VE - Hjelpelinje vegkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167588654	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167588654: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	142.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	142.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		31.10.2008
EB - Endre bygningsdata	12.01.2021	12.01.2021

Bruksenheter

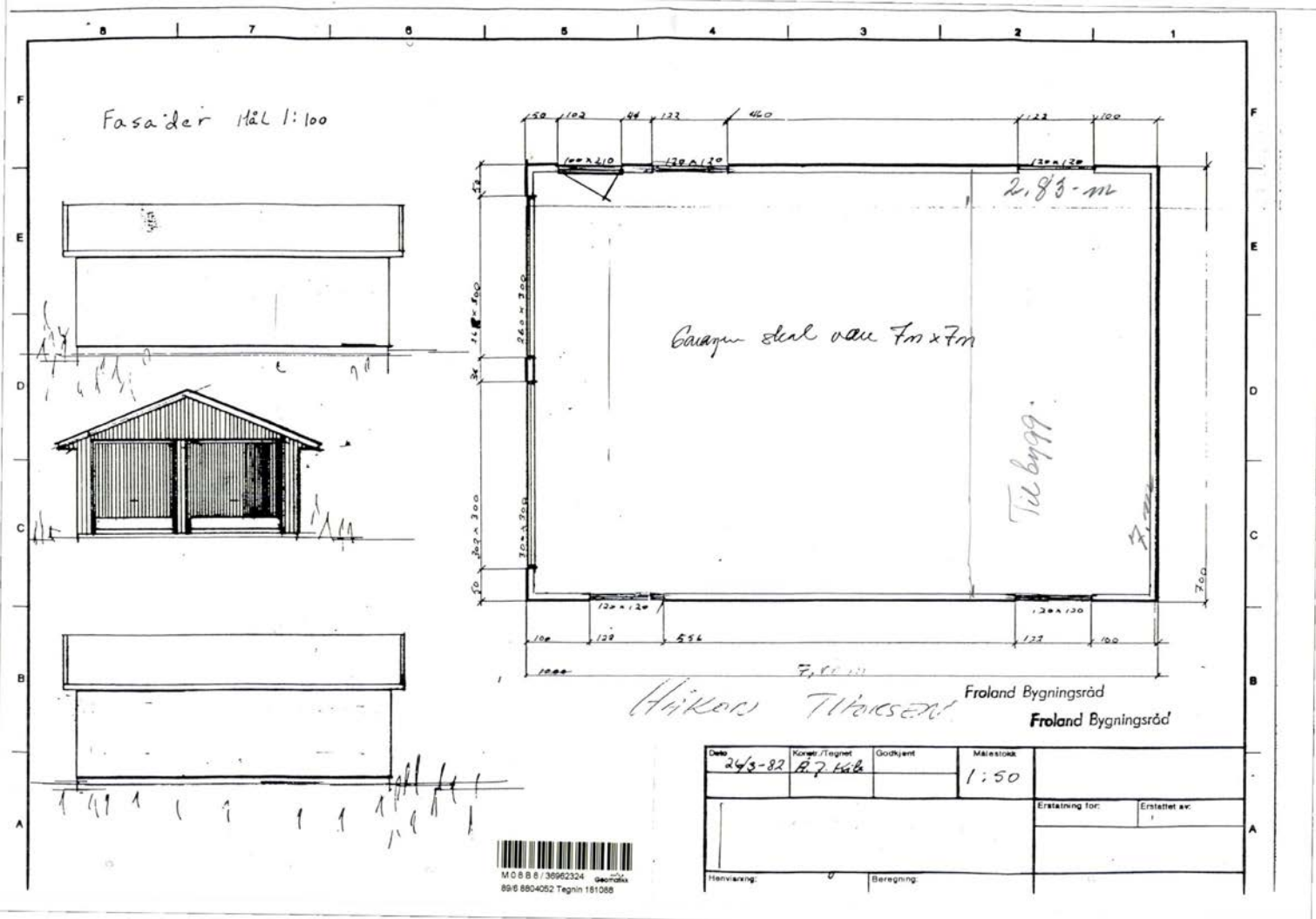
Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	82.0	0.0	82.0	0.0
H02	0	60.0	0.0	60.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Åstveitveien	305		4832 MYKLAND





Froland kommune

Besøksadresse:

Osedalen

Postadresse:

Osedalen

Postnr./-sted:

4820 FROLAND

Telefon:

37 23 55 00

Telefaks:

37 23 55 50

post@froland.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:

Gårdsnr:	89	Bruksnr:	4	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Åstveitveien 305						

Kommentar:

2000 Kommunale Avgifter

Komm.avgifter: 1662,-

Kommentar:.



Froland kommune

Besøksadresse:

Osedalen

Postadresse:

Osedalen

Postnr./-sted:

4820 FROLAND

Telefon:

37 23 55 00

Telefaks:

37 23 55 50

post@froland.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato:

Gårdsnr:	89	Bruksnr:	4	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Åstveitveien 305						

Kommentar:

2000 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt: 1819,-

Kommentar:



6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

ADOKA
VEDAR VESTHEIM

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Åstveitveien 305
4832 MYKLAND

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Telefon: 464 32 223
E-post: tommy.svendsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre