



aktiv.

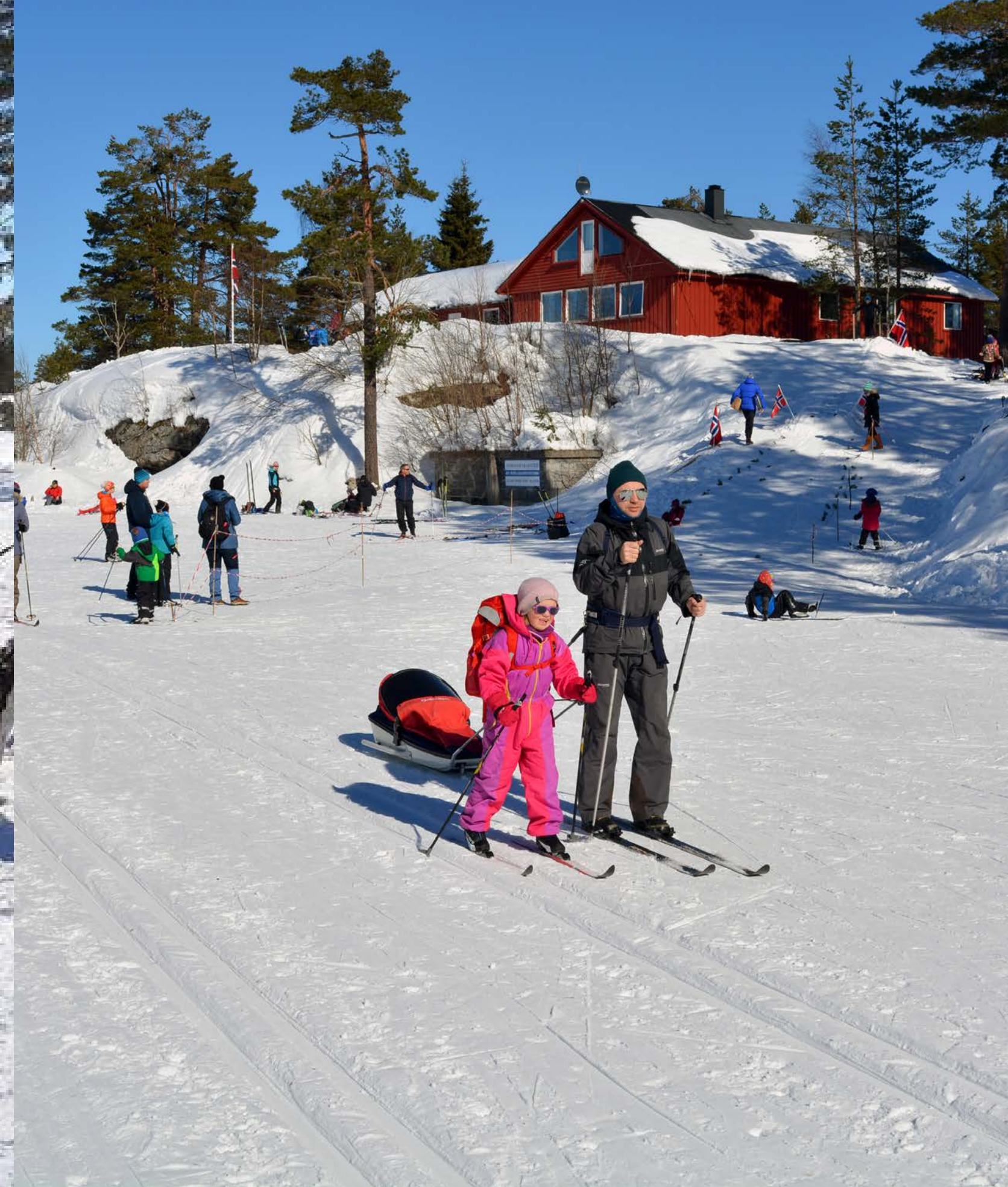
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler

Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276

E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Total ink omk.: Kr 3 588 740,-
Årlig festeavgift: Kr 20 000,-
Selger: Skagerrak Arrangement Da

Salgsobjekt: Serveringslokale/kantine
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA: 553 m²
Tomtstr.: 13215 m²
Soverom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 4
Gnr. 99, bnr. 5
Gnr. 99, bnr. 6

Oppdragsnr.: 1409230251

Velkommen til Øynastua - et treffsted både vinterstid og sommerstid.

Velkommen til Øynastua, et treffpunkt for alle skiinteresserte i de omliggende kommuner. Dette er et vintereldorado med flotte preparerte skiløyper både for skøyting og klassisk, mulig det beste på sørlandet. Mellom Øynaheia og Toplandsheia går det en lang løype, men det finnes tre snarveier, slik at runden kan varieres i lengde. Fra Øynaheia er rundene 2,2 km, 7,0 km, 14,6 km og 16,5 km lange. Skiløypene går i fint og variert terreng med en høyde på ca 300 m over havet.

Øynastua inneholder bl.a. kafe med kjøkken, peisestue, konferanserom, 7 soverom, dusjanlegg og badstue. Parkeringsplass for ca. 300 biler.

Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Om eiendommen	20
Forbrukerinformasjon	81
Budskjema	82





Velkommen til Øynastua!

Øynastua ble opprinnelig bygget på dugnad i 1969, men i 1981 ble hytta totalskadet i en brann. Etter brannen oppførte Arendal Ballklubb (ABK) en ny og større hytte i den størrelsen den fremstår i dag. Innvendig har det i ettertid blitt utført en del endringer og fornyelser. I 2010 ble hytta rammet av en større vannskade hvilket medførte større påkostninger og utbedringsarbeider. Hytta holder i dag en normal standard.

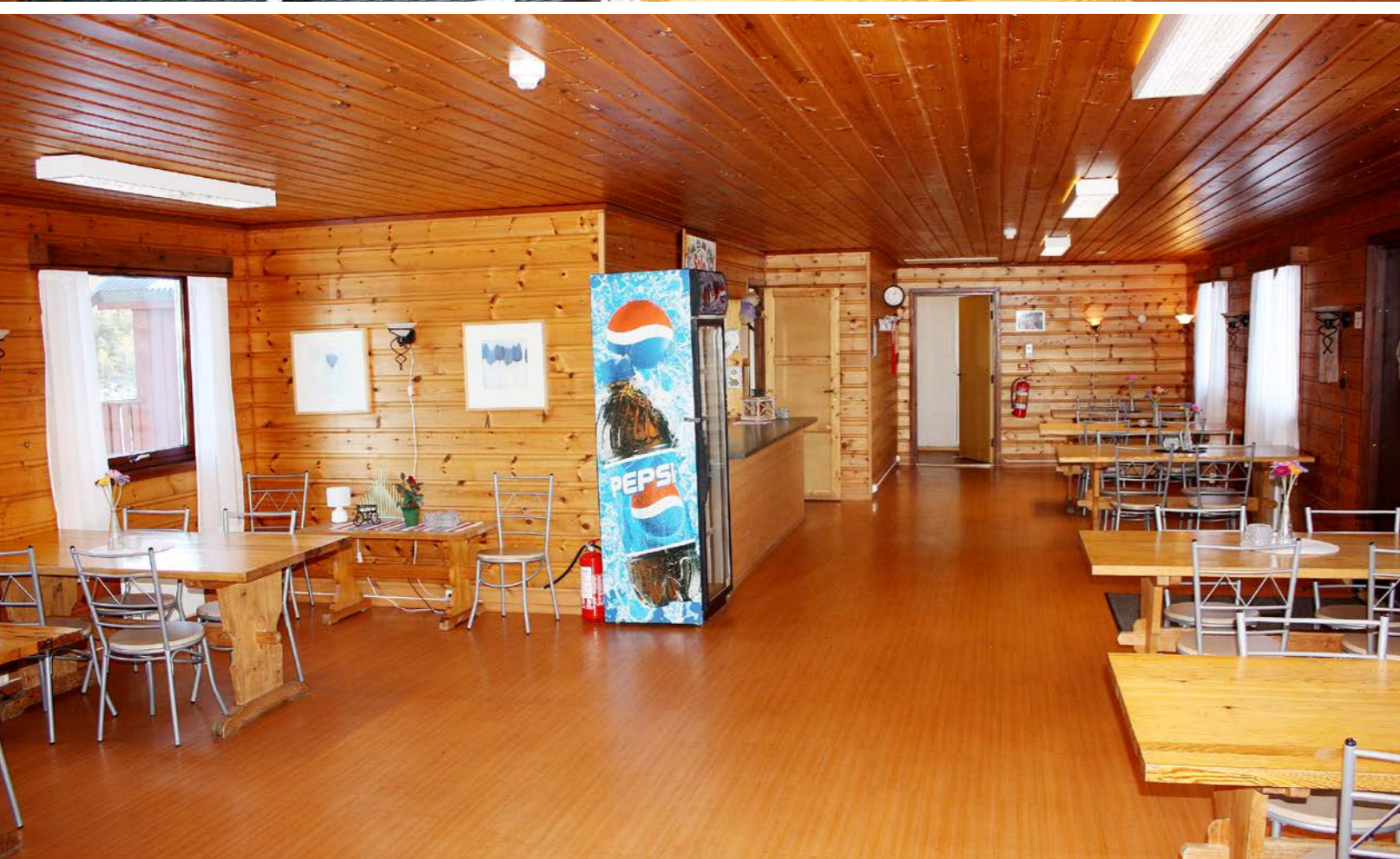


Øynastua er utgangspunkt for et omfattende løypenett

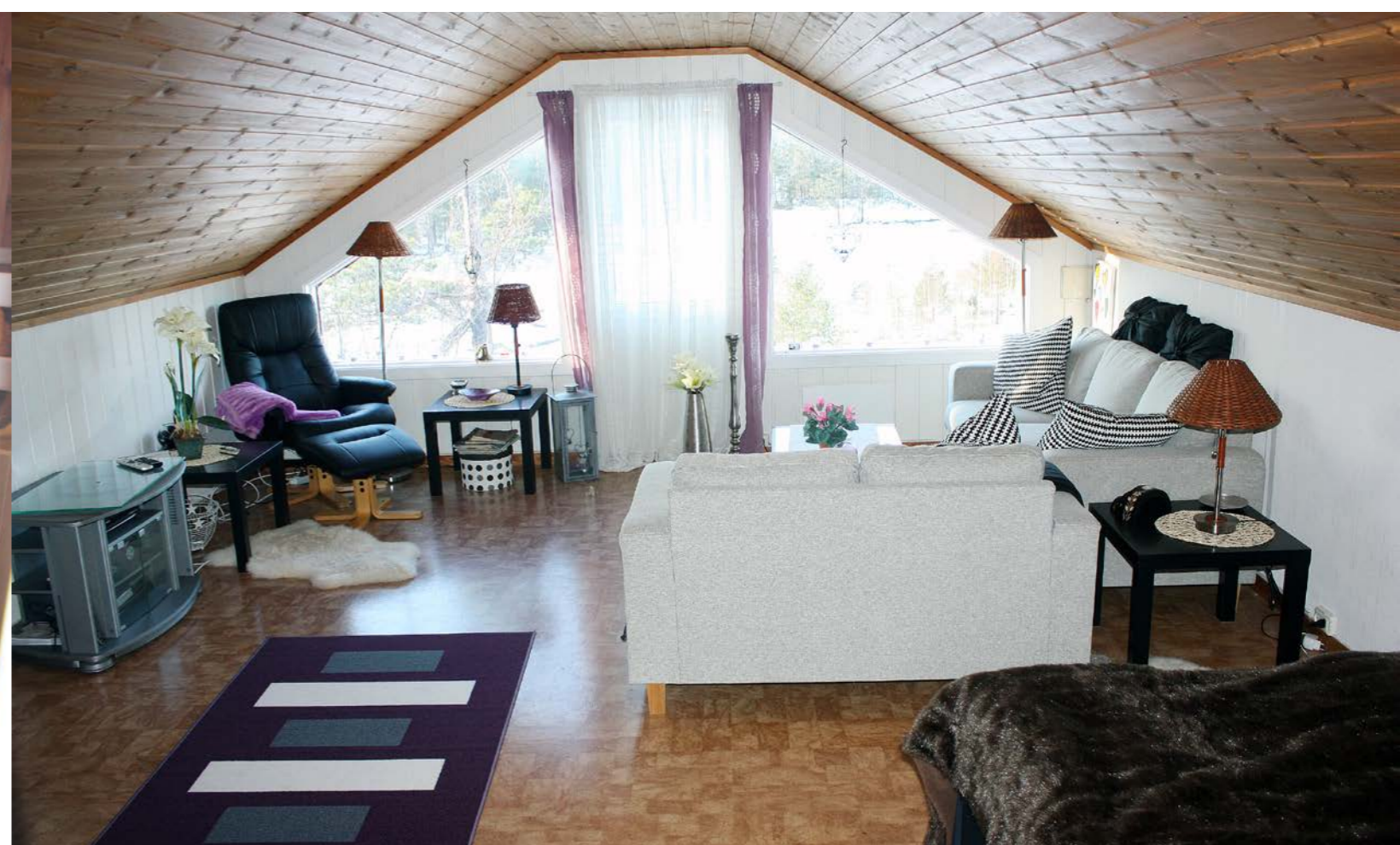




Kjøkken med dekketøy til over 50 personer









**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: 553 m²

BTA: 586 m²

De oppgitte arealer er hentet fra takstdokument datert 11.09.2008. Det har ikke vært foretatt bygningsmessige endringer etter dette.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

13215 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av 3 festede parseller.

Gnr. 99, Bnr. 4 er bebygd med kafe-/restaurantbygning og frittliggende garasje. Utegrill og sittegrupper i tilknytning til kafeen. Areal 4 900,3 kvm.

Gnr. 99, Bnr. 5 er en ubebygd tilleggsparcell til bnr. 4. Areal 2 029,2 kvm.

Gnr. 99, Bnr. 6 er parkeringsplass med plass til ca. 300 biler og utgangspunkt for det omfattende løypenettet. Parkeringsplassen brøytes av kommunen, drivere av Øynastua står fritt til å ta betalt for parkering. Areal 6 285 kvm. Det kan i tillegg innkreves parkeringsavgift for plasser på kommunal grunn i forlengelsen av bnr. 6. Det må avsettes plass for tømmerdrift for grunneier, jf. festekontrakt.

Froland kommune refunderer 50 % av festeavgiften, ved fremleggelse av kvittering.

Øynastua er utgangspunkt for et omfattende løypenett av oppkjørte og merkede skiløyper som strekker seg helt inn til Toplandsheia. Løypelaget finansieres av 5 kommuner - Froland, Arendal,

Birkenes, Grimstad og Lillesand. Øynaheia løypelag sørger for nypreparerte skispor så fort det legger seg 20 cm. snø. Hoppbakke også kalt "Trygve kollen".

I sommerhalvåret finner man badeplass og fiskevann (husk fiskekort) i nærområdet. Mulighet for kanoturer på et av de små vannene. Her arrangeres også orienteringsløp for aktive og "Stifinneren" for turfolket, for øvrig et flott turterreng for fotturer.

Det har vært arrangert veteranbiltreff, konserter og konkurranser med utgangspunkt i Øynastua.

Årlig festeavgift

Kr 20 000

Festetid

50 år fra ny festekontrakt dateres.

Regulering av festeavgift

Den tinglyste festekontrakten utgikk 01.01.2021.

Utkast til ny festekontrakt er vedlagt i salgsoppgaven, og kontrakt vil inngås med ny fester av eiendommene.

Festeavgift kan reguleres etter endringer i KPI (Konsumprisindeks) hvert 5. år fra kontraktsinngåelse.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Innløsning kan ikke kreves.

Beliggenhet

Øynastua ligger på Øynaheia på Mjåvatn i Froland kommune. Bygningen ligger på en solrik tomt med utsikt over omliggende område. Øynastua har vært, og er et fast treffsted vinterstid for de skiinteresserte og for barnefamilier. Det er ca. 30 km. til Arendal og Grimstad.

Av severdigheter og opplevelser kan nevnes:

Frolandia bad - et av de største badeland mellom Drammen og Bergen - 18 km ca. 20 min. kjøring.

Nes Verk golfbane - 18 hulls hovedbane, 9 hulls kortbane og golfsimulator. Rett ved finner man Nes Verk jernverksmuseum, med jernverk fra 1600 tallet - 42 km ca. 45 min. kjøring.

Kristiansand Dyrepark og badeland - Norges største fornøylespark - 55 km ca. 50 min. kjøring.

Adkomst

Fra Arendal følg Frolandsveien/FV42 til Mjåvatn. Ta til høyre inn på Øynaheiveien (skilt til Herefoss) ca. 6,2 km. Øynastua ligger på venstre side av veien.

Bebyggelsen

Restaurant-/kafeybygning med overnattingsmulighet. Frittliggende garasje.

Byggemåte

Restaurant-/kafeybygning:

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse. Grunnmur av leca. Kjellergulv av betong. Treplattning ved inngang.

Etasjeskillere av tre. Yttervegger med liggende og stående trekledning.

Vinduer av type isolerglass med vanlig elde og slitasje.

Saltak tekket med stålplater, noe rust. Renner og nedløp av metall. Elementpipe.

Garasje - Bta: 38 kvm / Bra: 32 kvm. Byggeår 1990: Støpt såle med ringmur av leca. Bygning oppført av tre og leca, med utvendig stående og liggende trekledning og pusset/malt leca. Saltak med bølgeplater. Mulighet for å sette inn bil eller løypemaskin. Del av bygget har tidligere fungert som kiosk. 2 kanoer kan medfølge.

Det foreligger ikke takst eller tilstandsrapport på bygningene. Interessenter anbefales å ha med en bygningskyndig på visningen.

Mangler og pålegg

Det foreligger ingen pålegg pr. d.d. iht. kommunale opplysninger.

Dagens bruk og innredning har avvik fra de original bygningstegningene. Det foreligger ikke dokumentasjon/godkjenning for disse endringene. Kjøper påtar seg ved kjøp av eiendommen ansvar ved eventuelt senere pålegg.

Selger opplyser om at det har forekommet enkelttilfeller av mus som har kommet inn i bygningen. Ellers er det ingen kjente feil eller mangler ved eiendommen.

Innhold

1.Etasje: Kafe med kjøkken, gang, peisestue / Soveromsavdeling: Gang, 4 soverom, wc.

U.Etasje: Ganger, konferanserom, 2 wc-rom, teknisk rom, vedbod, bøttekott, herregarderobe med dusjer og pissoir, damegarderobe med dusjer, felles badstue, wc, 3 soverom.

2.Etasje: Gang, 2 innredede rom (stuer).

Standard

Øynastua:

Øynastua ble opprinnelig bygget på dugnad i 1969, men i 1981 ble hytta totalskadet i en brann. Etter brannen oppførte Arendal Ballklubb (ABK) en ny og større hytte i den størrelsen den fremstår i dag. Innvendig har det i ettertid blitt utført en del endringer og fornyelser. I 2010 ble hytta rammet av en større vannskade hvilket medførte større påkostninger og utbedringsarbeider. Hytta holder i

dag en normal standard.

Gulv: Hovedsakelig vinylbelegg, parkett i enkelte rom. Fliser i garderobe (damer), dusjrom og badstue. Malt murgulv i konferanserom.

Varmekabler i ganger i u.etasje, garderober og dusjrom.

Vegger: Malt panel, panel, malt plater og malt strie.

Himling: Panel og malt panel/plater.

Innredninger og installasjoner:

1.Etasje:

Kafe/kjøkken: Kjøkkeninnredning i hvit laminat med tilhørende hvitevarer. Disk mot kafeområdet. Det er ca. 40 sitteplasser i kafeen, har bord og stoler til flere. Dekketøy til over 50 personer. Luke til loft med nedfellbar stige fra kafe. Panelovn.

Gang: Garderobeskap, trapp til underetasjen.

Peisestue: Salongmøbler, tv og musikkannlegg.

Parabolantenne med tuner. Trapp til 2.etasje (loft), utgang til terrasse. Jøtul 4 peisovn, panelovn.

Soveromsavdeling - totalt 19 sengeplasser.

Sengetøy medfølger ikke:

Gang: Utgang til terrasse.

WC (felles for soverommene): Klosett, veggsvant.

Panelovn.

Soverom 1: Familie køyeseng (3 plasser) + køyeseng (2 plasser)

Soverom 2: 2 køyesenger (4 plasser). Panelovn.

Soverom 3: Familie køyeseng (3 plasser) + køyeseng (2 plasser)

Soverom 4: Familie køyeseng (3 plasser) + køyeseng (2 plasser)

U.Etasje:

Gang 1: Egen inngang, sikringskap med skrusikringer. Varmekabler.

Gang 2: Egen inngang. Varmekabler.

Konferanserom: Bord og stoler - plass til totalt 40 personer.

2 wc-rom: Klosetter, veggsvanter.

Teknisk rom: 3 bereder (kun 2 som er i bruk).

Bøttekott: Utslagsvask.

Herregarderobe med dusjer og wc/pissoir: Totalt 6 dusjhoder. Varmekabler.

Damegarderobe med dusjer: Totalt 5 dusjhoder.

Varmekabler.

Badstue (felles): Helo badstuovn, vannkran.

Soveromsavdeling:

WC: Klosett og veggsvant.

Soverom 1: 3 køyesenger (6 plasser), garderobeskap. Panelovn.

Soverom 2: 3 køyesenger (6 plasser), garderobeskap. Panelovn.

Soverom 3: Køyesenger (2 plasser), garderobeskap. Panelovn.

2.Etasje (Loft):

Det foreligger ikke tegninger av loftsetasjen. Det finnes heller ikke dokumentasjon for at innredning av rommene på loftet er godkjent av kommunen. Kjøper av eiendommen må påta seg eventuelt ansvar dersom det blitt gitt pålegg om endring av loftsetasjen. Loftsetasjen har kun vært benyttet av nåværende eiere, og har ikke vært benyttet til utleie. Rømningsveier må utbedres.

Gang: Trapp fra 1.etasje.

Stue 1: Salong 3+2, stressless, dobbeltseng, anretning med dobbel kokeplate. Panelovn.

Stue 2: Salong 3+2, stressless, dobbeltseng, anretning med dobbel kokeplate. Panelovn.

Eiendommens innbo/løsøre og hvitevarer overtas som de fremstår, og kan ikke reklameres på i ettertid.

Eiendommens potensiale

Øynastua har vært drevet på dugnad fra lag og foreninger, men for det meste ved egeninnsats.

Dersom kjøper ønsker en mer profesjonell drift ligger det stort potensiale for økt inntekt.

Kafedriften har stort sett bestått av salg av kaffe, mineralvann, pølser, is og vafler, samt enklere bevertning. Her ligger en stor mulighet for økt inntekt ved å tilby en større meny.

Tilstelning / leie av lokalene (uten overnatting) har lagt på ca. kr. 3 000,- + evt. nedvask kr. 1 000,-. Utleie i helg - fredag til søndag kr. 4 000,- + kr. 100,- pr. person/pr. døgn og kr. 1 000,- i nedvask. Ved overnatting medbringes sengetøy av leietaker.

Det må betraktes som et rimelig alternativ med mulighet for prisøkning, samt evt. tilby betjening. Passer utmerket til møter, jubileer, konfirmasjon, bryllup m.m. Godt marked for utleie til tyske og nederlandske turister sommerstid.

I tillegg vil en økning i parkeringsavgift gi en høyere inntekt.

Årsinntekt har lagt på ca. kr. 150 000 til 200 000,- + parkering ca. kr. 100 000,-. Driften har ikke vært utført for å oppnå høyest mulig inntekt, men for å gi et godt tilbud til befolkningen.

Tekniske installasjoner

Fullt utstyrt kjøkken med 2 komfyrer, 2 ventilatorer, 2 kjøleskap, microbølgeovn og oppvaskmaskin.

El-proffen brannalarm anlegg / strømvarsling - lokal varsling til eierne.

Nobø - styring til oppvarming/panelovner, kan styres fra mobiltelefon.

Ventilasjon og kjøleanlegg

2 stk. ordinære kjøkkenventilatorer er installert på kjøkkenet.

Moderniseringer og påkostninger

Renoveringsarbeider etter vannskade, dette medførte større påkostninger etter 2010.

Modernisert/Påkostet år

2010

Parkering

Stort parkeringsareal med plass til ca. 300 biler på gnr. 99, bnr. 6 som driftes av denne eiendommen, i tillegg kan det kreves avgift på kommunalt parkeringsområde i forlengelsen av denne tomten. Det kreves i dag kr. 30,- pr. bil for parkering, hvilket inkluderer en kaffe eller en vaffel på billetten. Her er det potensiale for høyere inntekt.

Forsikringselskap

Frende forsikring

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten og er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

BTA: U.Etasje: 262 kvm / 1.Etasje: 268 kvm /

2.Etasje (loft): 56 kvm. Totalt 586 kvm

BRA: U.Etasje: 242 kvm / 1.Etasje: 256 kvm /

2.Etasje (loft): 55 kvm. Totalt 553 kvm

Frittliggende garasje: BTA: 32 kvm

Forurensning og miljø

Ikke forurensende virksomhet.

Vareleveranse

Kjørbar vei frem til inngang til kafe.

Energi

Oppvarming

Strøm: Varmekabler og panelovner

Ved: Vedovn i peisestuen.

Info strømforbruk

Kr. 70 000 til 80 000,- pr. år. Oppgitt av selger.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Bygget er ikke energimerket, men settes i energiklasse RødG på grunnlag av byggets alder og oppvarming.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 156

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale eiendomsgebyrer kr. 4 977,- + Agder Renovasjon kr. 9 179,-.

NB! Det tas forbehold om evt. senere korrigeringer av eiendomsgebyrene.

Info eiendomsskatt

Gnr. 99, bnr. 4 er fritatt for eiendomsskatt etter §7a. Det kommer an på hvem som blir ny eier om det blir pålagt eiendomsskatt eller ikke. Eiendomsskatt er beregnet til kr. 11 928,- om fritaket forsvinner.

Formuesverdi primær

Kr 173 325

Formuesverdi primær år

2021

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 4 i Froland kommune. Gårdsnummer 99, bruksnummer 5 i Froland kommune. Gårdsnummer 99, bruksnummer 6 i Froland kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen offentligrettslige pålegg hverken i tilknytningsforhold eller utbyggingsplaner som kan utløse pålegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4214/99/4:

21.06.1982 - Dokumentnr: 103075 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,000

MED FLERE BESTEMMELSER

- FESTEAVTALEN ER UTGÅTT -

21.06.1982 - Dokumentnr: 103075 - Bestemmelse

om bebyggelse

Rett for bortfester til å transportere tømmer over d.br.

Gjelder denne registerenheten med flere

- FESTEAVTALEN ER UTGÅTT -

21.06.1982 - Dokumentnr: 103075 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,000

MED FLERE BESTEMMELSER

- FESTEAVTALEN ER UTGÅTT -

26.11.1968 - Dokumentnr: 103156 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4214 Gnr:99 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 161261 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0919 Gnr:99 Bnr:4

28.12.1968 - Dokumentnr: 103629 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4214 Gnr:99 Bnr:1

Bestemmelse om bebyggelse

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.09.1982. Det foreligger ikke ferdigattest på garasjen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.09.1982.

Vei, vann og avløp

Vann fra borehull - det oppgis at dette gir tilstrekkelig med vann.

Septiktank med kommunal tømning.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre

endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk. Offentlig vei - vei og parkeringsplass brøytes av Froland kommune.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplanens arealdel periode 2018 - 2022. Det arbeides for tiden med rullering av kommuneplanen. Uregulert. Ingen reguleringsplaner under arbeid.

Legalpant

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

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

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i

avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf.

avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:
- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene.

Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
87 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 500 000,00))

88 850,- (Omkostninger totalt)

3 588 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i

norsk finansinstitusjon.

Due diligence

Det er ikke tatt stilling til om det skal gjennomføres due diligence.

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 deknings salg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum inntil kr. 4 000 000,- + 5% av overskytende beløp for gjennomføring av salgsoppgaven.
I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- og oppgjørshonorar kr 4 250,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 70 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23 684,-. Utleggene omfatter: Grunnpakke markedsføring, digital annonsering, grunnbok/servitutter og e-signering, utleggsgebyr og tinglysning av sikring + evt. senere avtalte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.



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: 24.10.2023

Gårdsnr:	99	Bruksnr:	4	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Øynaheiveien 625, 4828 Mjåvatn						

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	X	X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:		X
Om bygningene er byggemeldt:	X	X

Kommentarer: Det finnes tegninger og ferdigattest på huset, men ikke garasjen.

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input type="checkbox"/>			
Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplanens arealdel <input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel		Periode: 2018-2022

Reguleringsbestemmelser

Kommentarer til eksisterende planer: Det arbeides for tiden med rullering av kommuneplanen.

Reguleringsplaner under arbeid: Ja: Nei:

Kommentar:

Oppdragsansvarlig

Bjørn Gundersen
 Eiendomsmegler
 bjorn.gundersen@aktiv.no
 Tlf: 472 01 276

Ansvarlig megler

Bjørn Gundersen
 Eiendomsmegler
 bjorn.gundersen@aktiv.no
 Tlf: 472 01 276

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
 4836 Arendal
 Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

	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

1800 / 1802 Tilknnytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann	Off.nett	Privat X	
Kloakk	Off.nett	Privat X	
Septiktank	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vei	Off.vei X	Priv.vei	
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle hvilken?			
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle hvilken?			

	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

1810 /1900 Vannmåler / Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2023 totalt **kr. 4.977,-** pr. år

Vannavgift etter måler: Ja: Nei: X

Eiendomsskatt er for 2023 beregnet til **kr. 0,-**

Kommentar: Gnr 99 bnr 4 er fritatt eiendomsskatt etter §7a.

Det kommer an på hvem som blir ny eier om det blir pålagt eiendomsskatt eller ikke.

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 11.928,- om fritaket forsvinner.

2000 Legalpant

Restanse: kr. 0,-

Kommentar:

Kommentar til hele ordren:

Vedlegg:	
Enkel matrikkel-utskrift	X
Grunnkart	X
Matrikelbrev	X
Reguleringsplan	
Reguleringsbestemmelser	
Ferdigattest	X
Tegninger	X
Andre	<input type="checkbox"/>
I tilfelle hvilke?	



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4214	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øynaheiveien 625, 4828 MJÅVATN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Renovasjon	-0,00 kr
Sum	-0,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

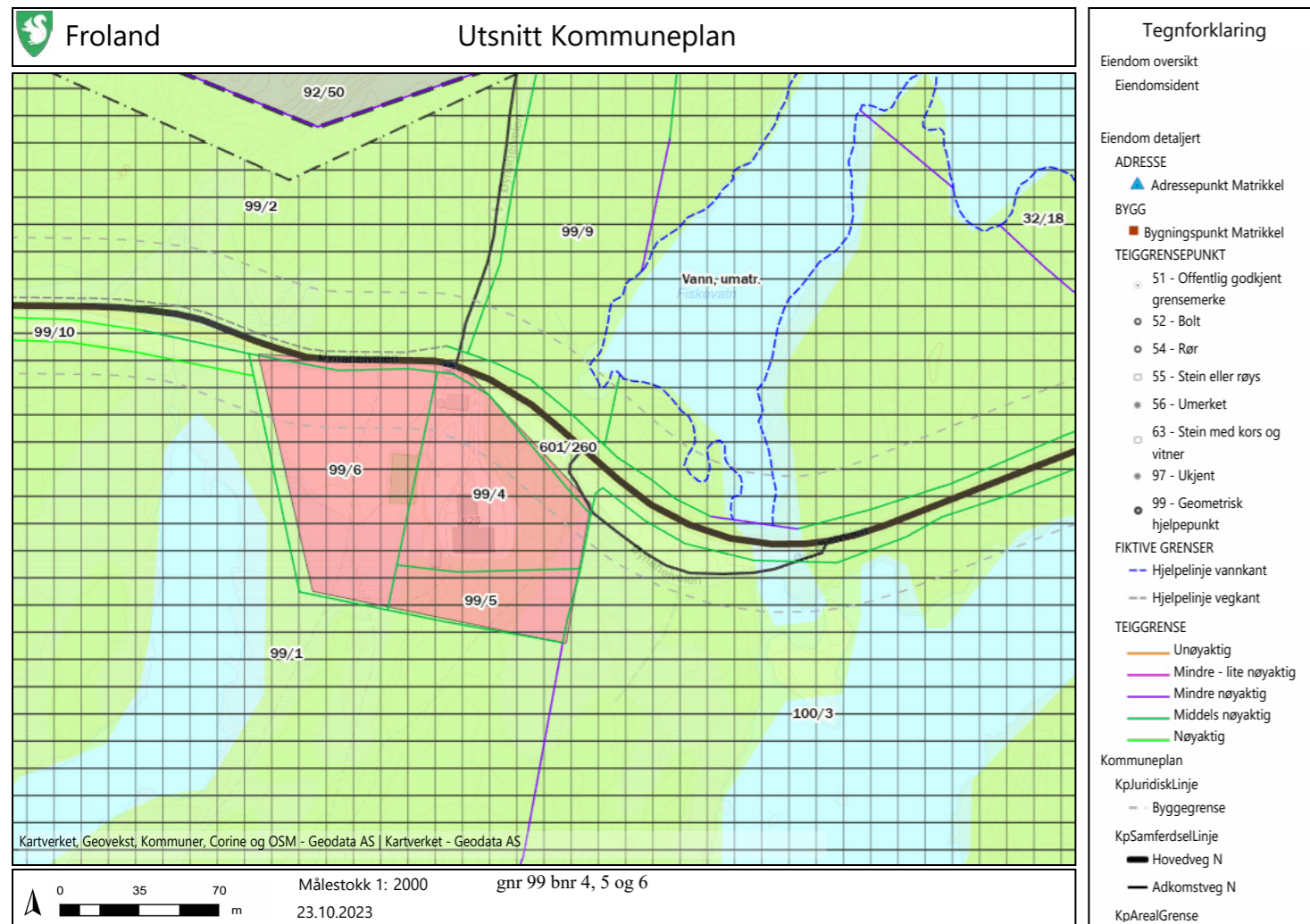
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard Abonnement (fast del)	2 stk	1 376,74 kr	1/1	0 %	2 753,48 kr	0,00 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	280 liter	22,95 kr	1/1	0 %	6 426,00 kr	0,00 kr
					Sum	9 179,48 kr
						0,00 kr

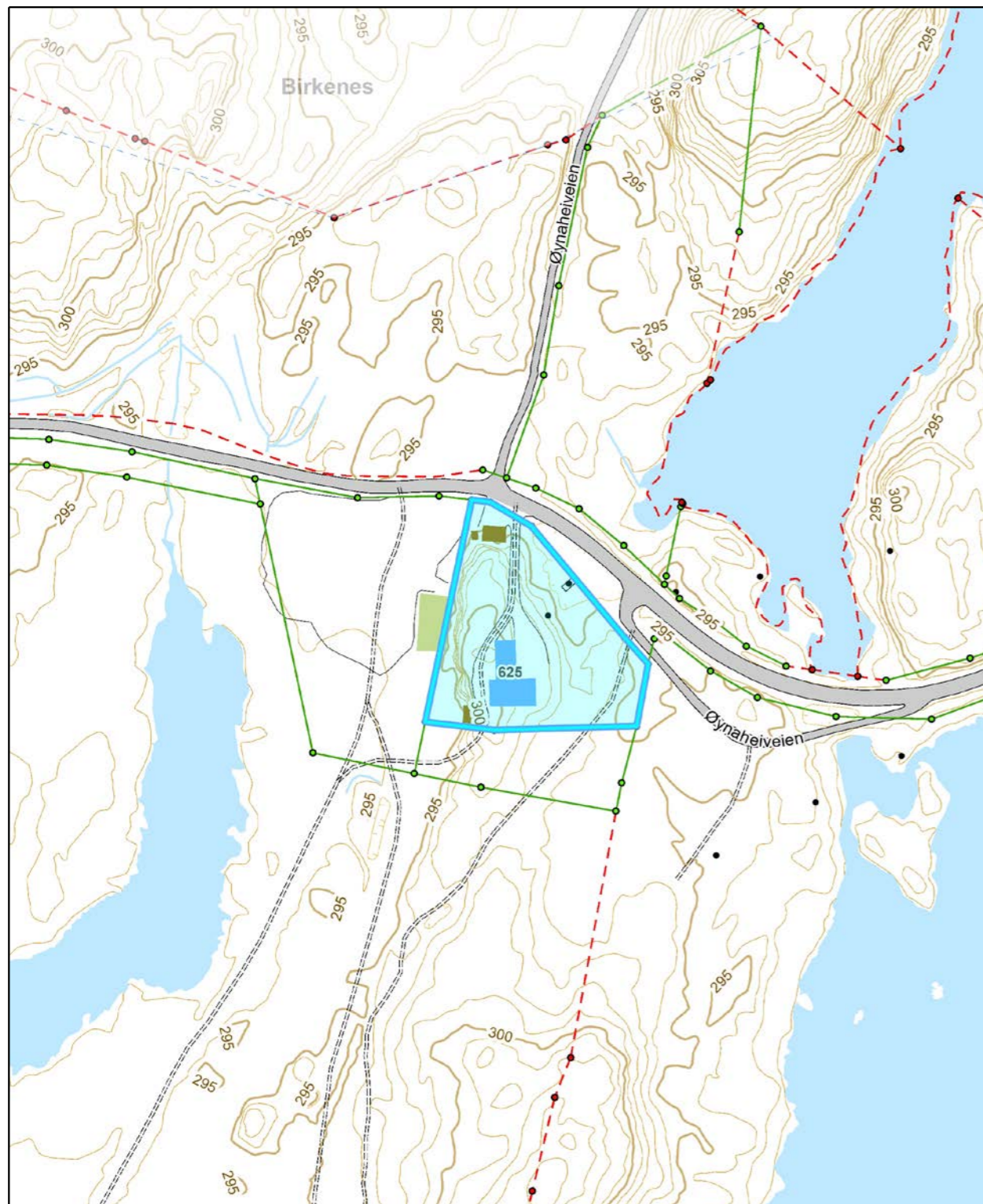
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.




Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

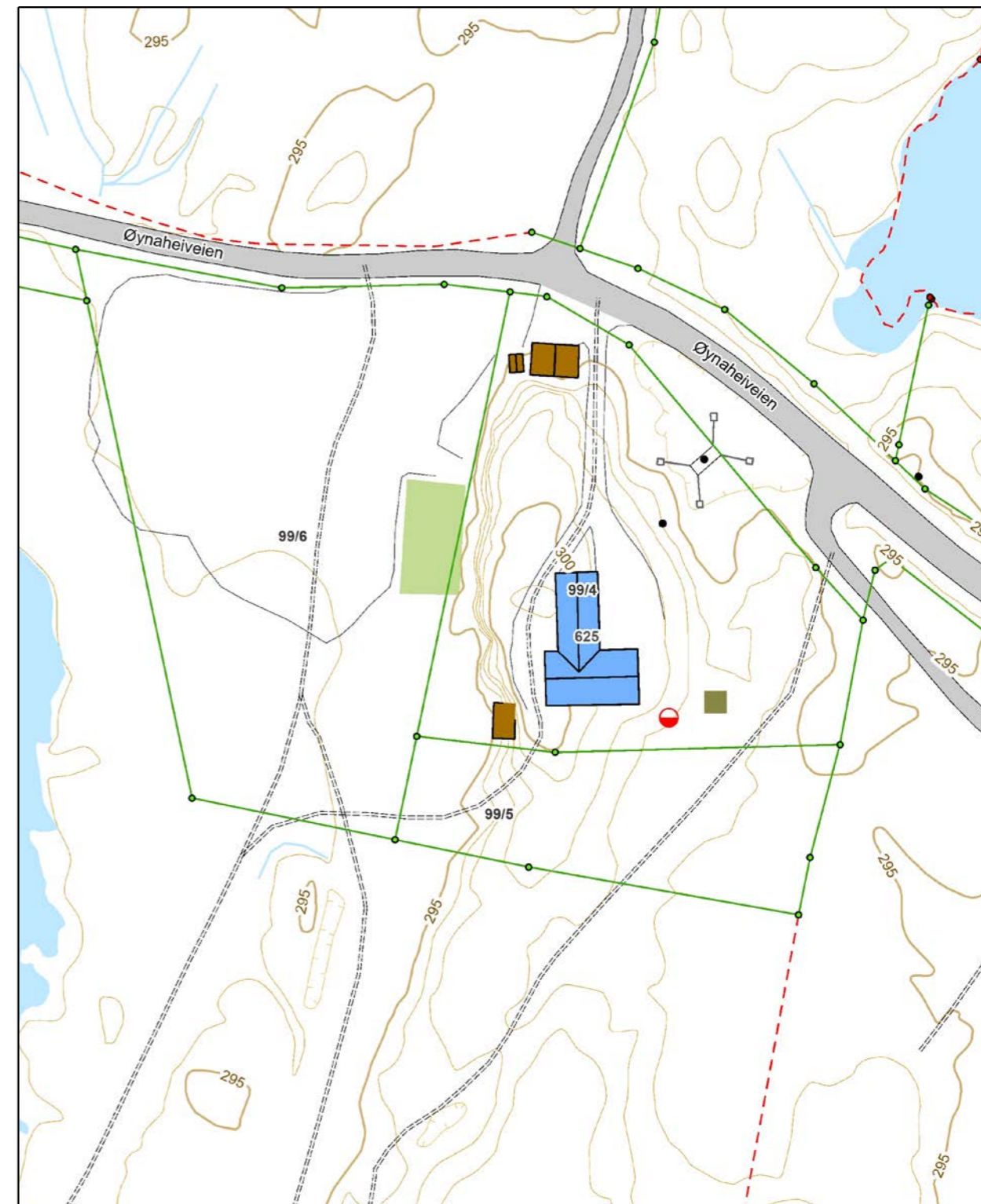
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.








 <p>FROLAND KOMMUNE</p>	Gnr 99 bnr 4 - Grunnkart		
	Dato: 23.10.2023		
Sign:			

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med projektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



 <p>FROLAND KOMMUNE</p>	Gnr 99 bnr 4 - Grunnkart m-ledning		
	Dato: 23.10.2023		
Sign:			

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med projektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



M O B R O / 36962892
 99/4 167589219 Ferdig 1981-05-20

FERDIGATTEST
 Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Øynaheia, Birkenes		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr 93/4		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Hytte	Dato for søknad 15.05.81	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 05.11.82	Sak nr 228/81
Byggherre Arendal Ballklubb v/ John Johansen		Adresse Solberg, 4800-Arendal.		Tlf.
Anmelder ds		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende ds		Adresse		Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

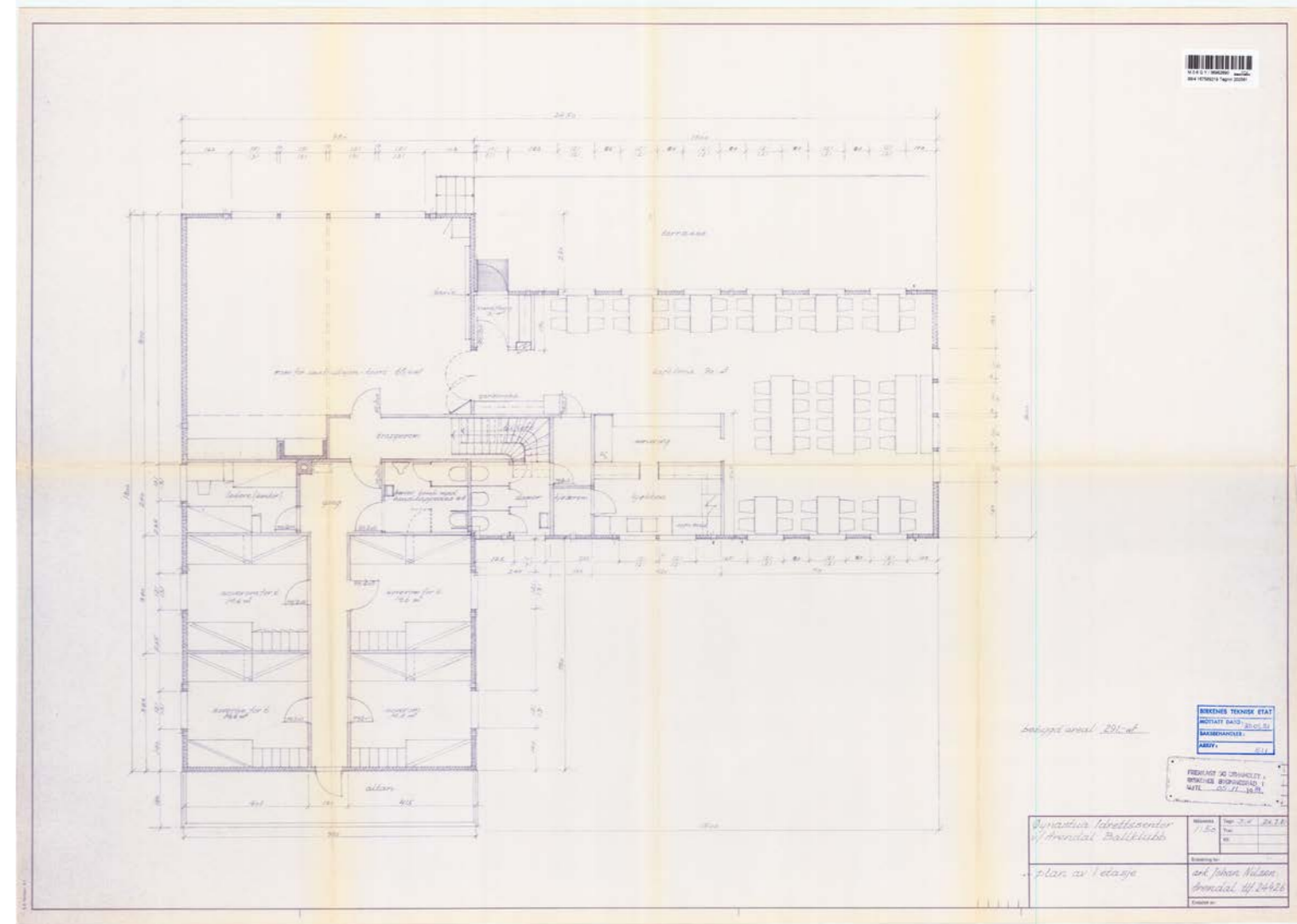
1. Monter rekkverk på kjellertrapp
2. Håndlist på WC-toalett
3. Gjøre ferdig avlufting fra toalett

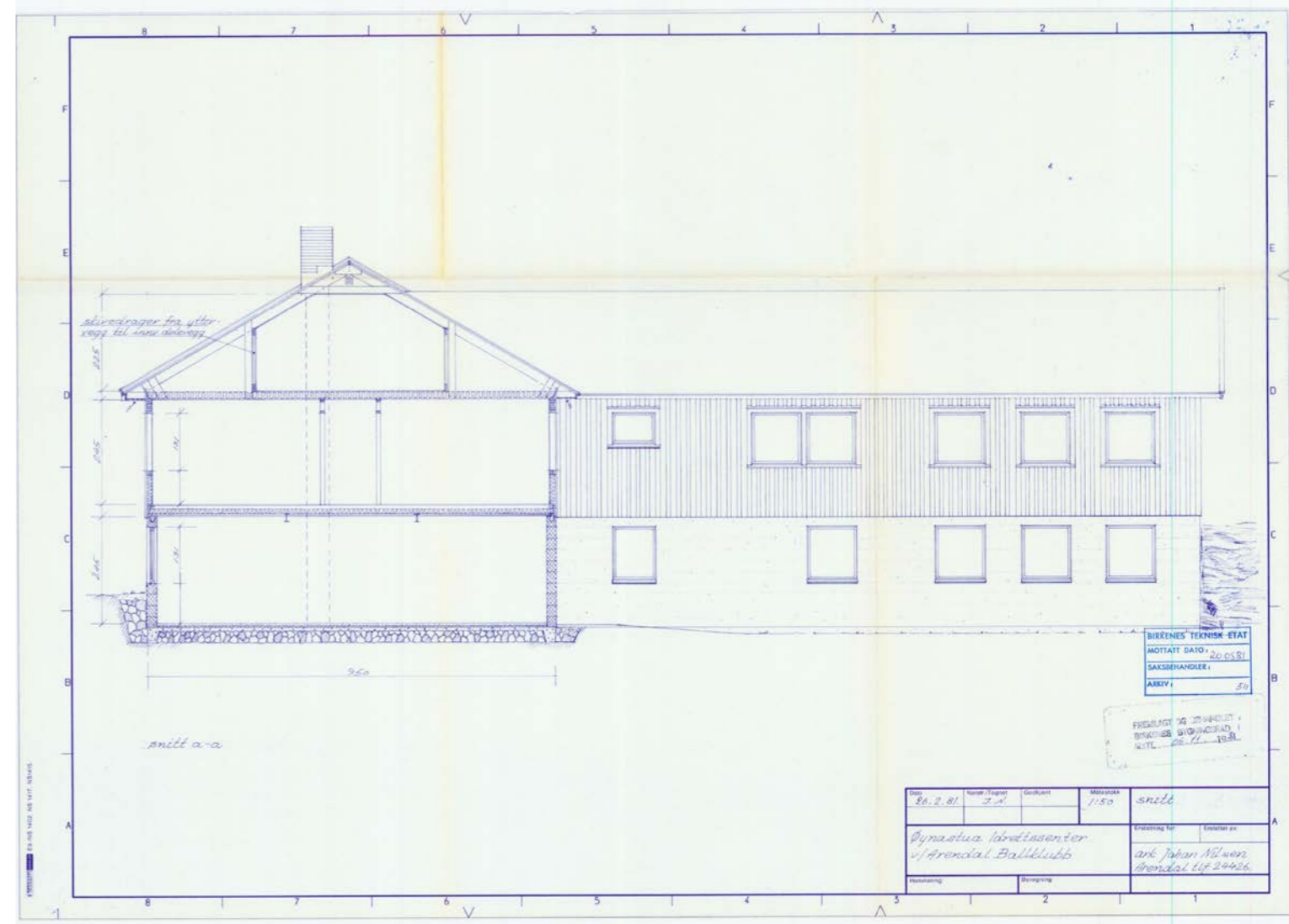
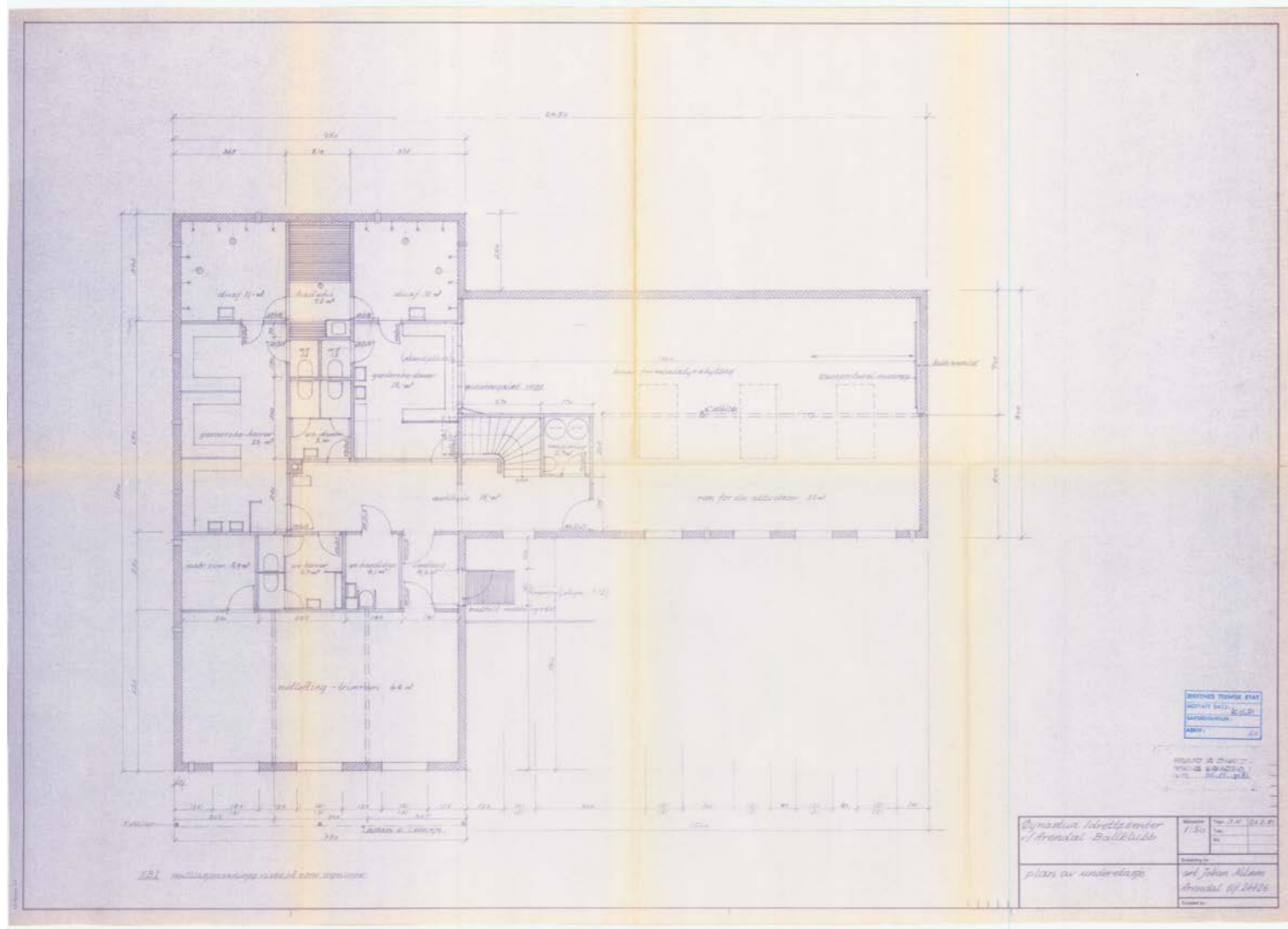
Sted og dato Birkeland	Stempel KOMMUNEINGENIØREN I BIRKENES
17.09.82	<i>[Signature]</i> Underskrift

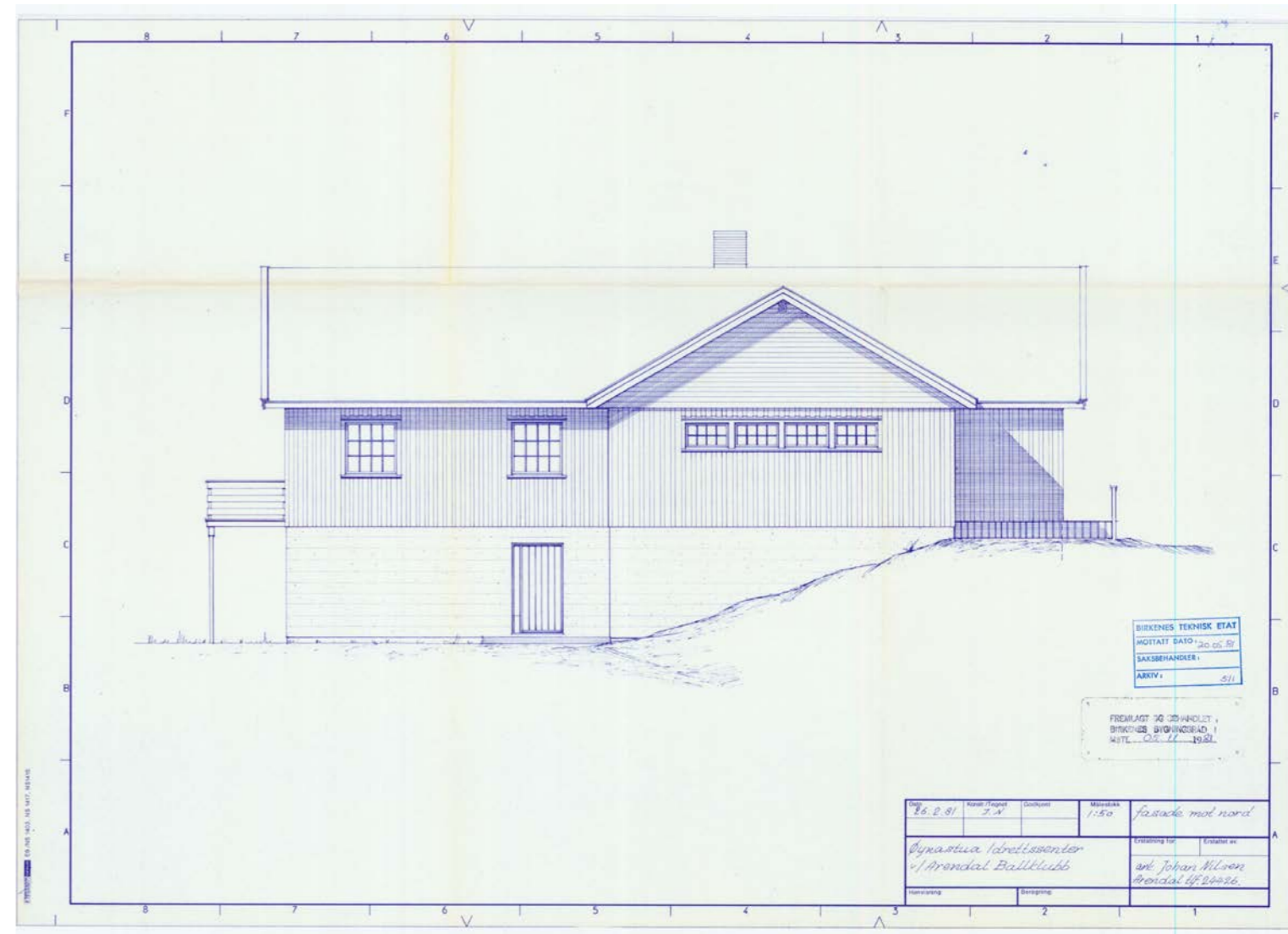
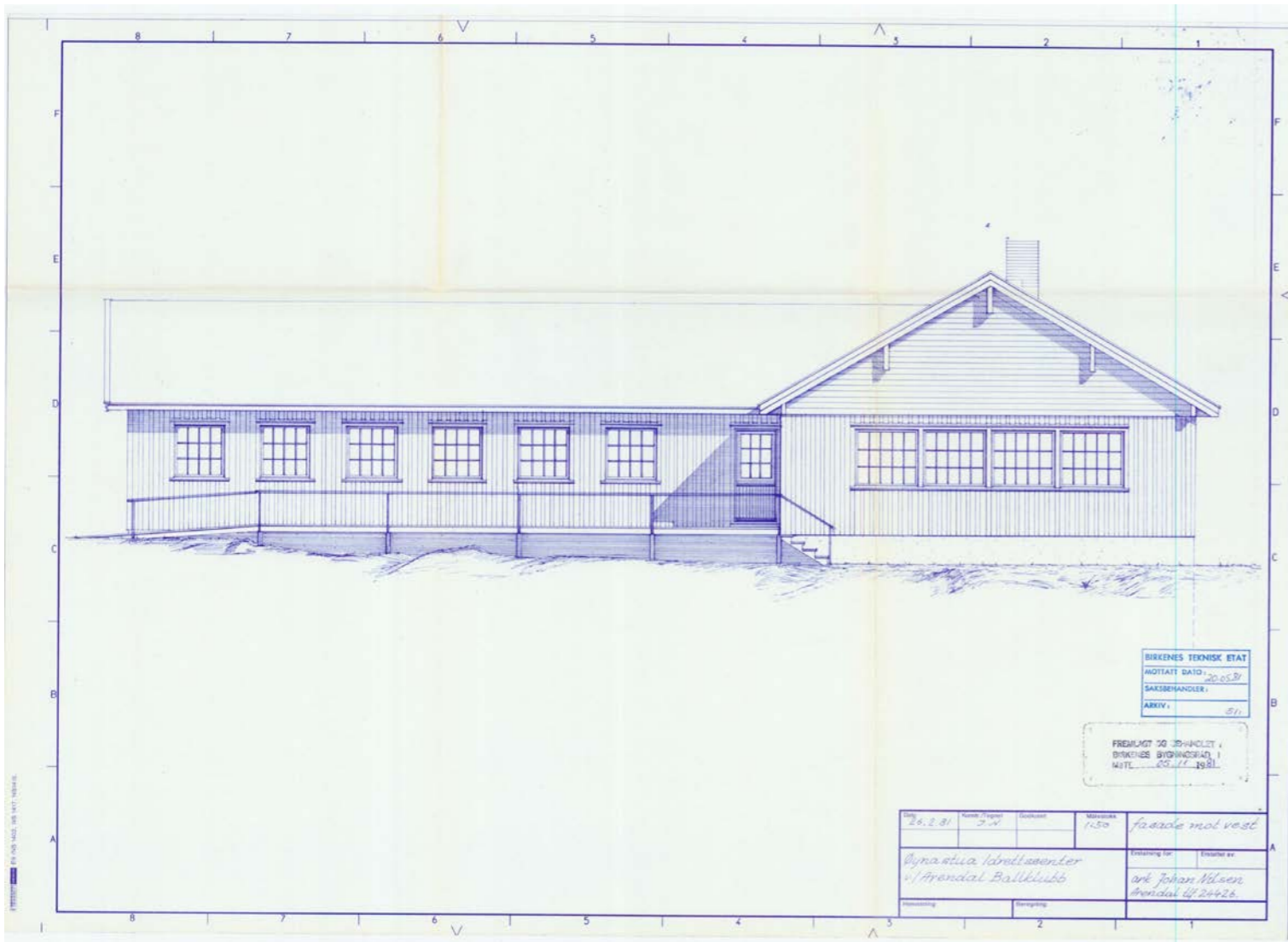
Sendes til

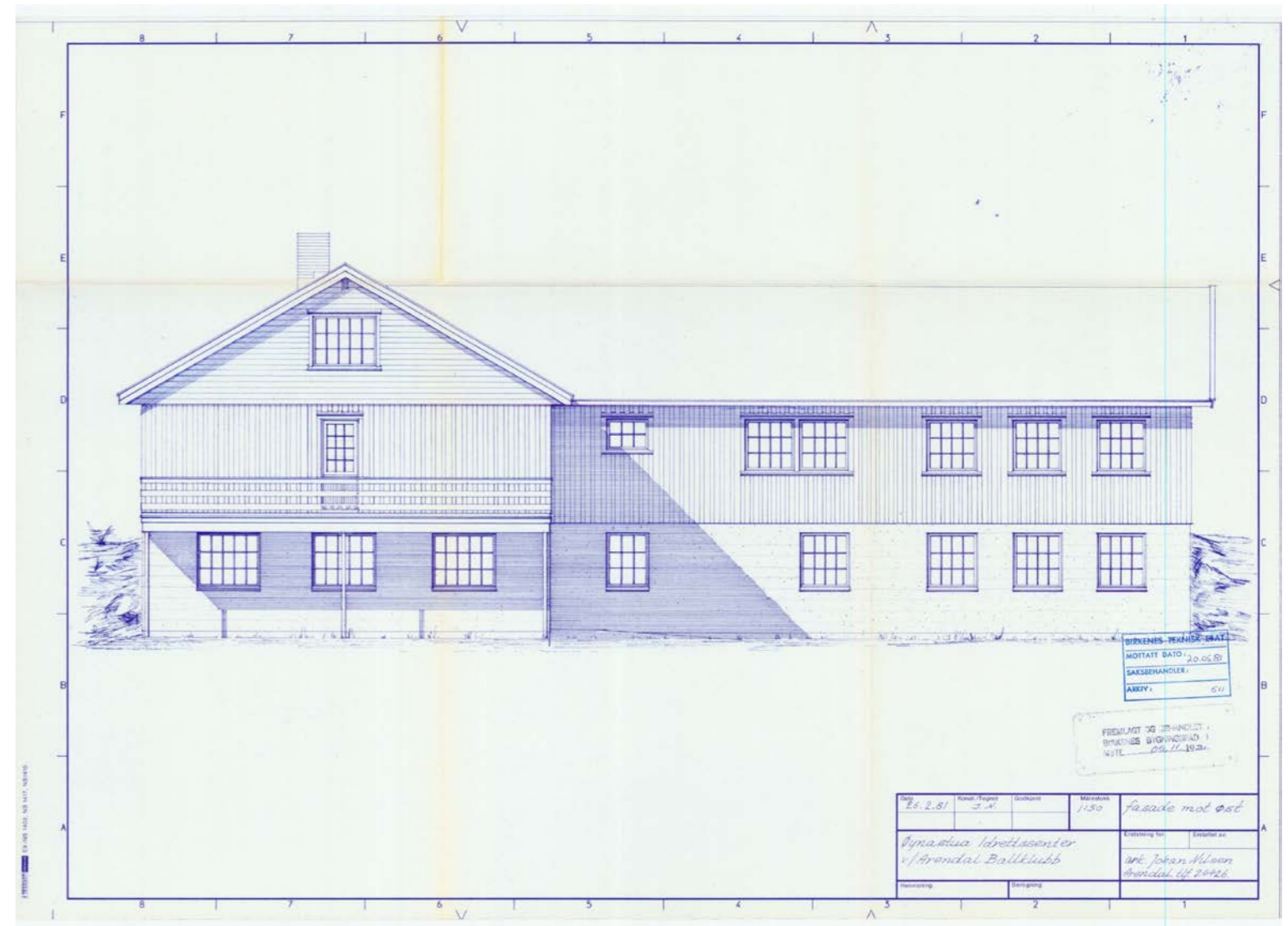
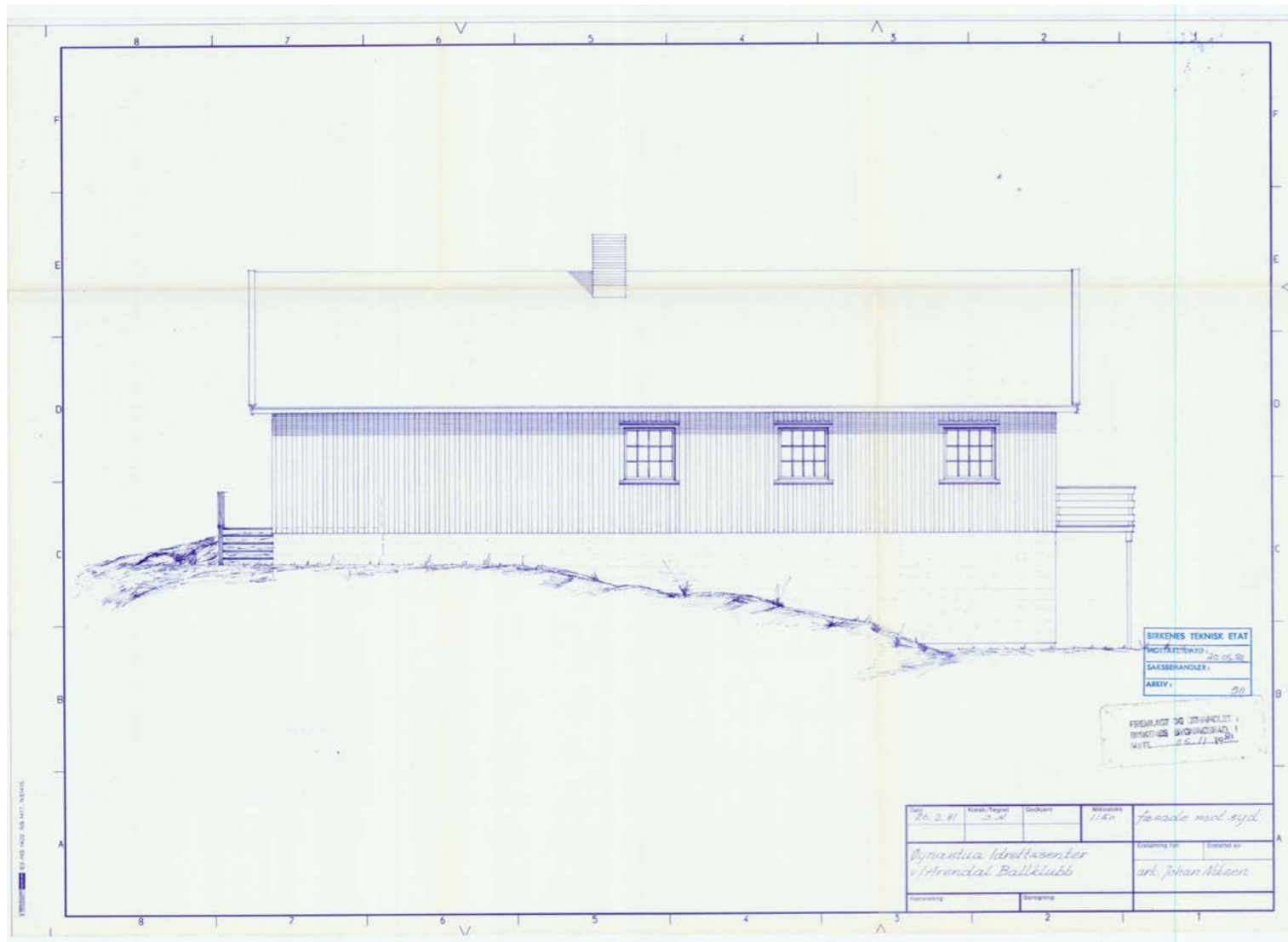
Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

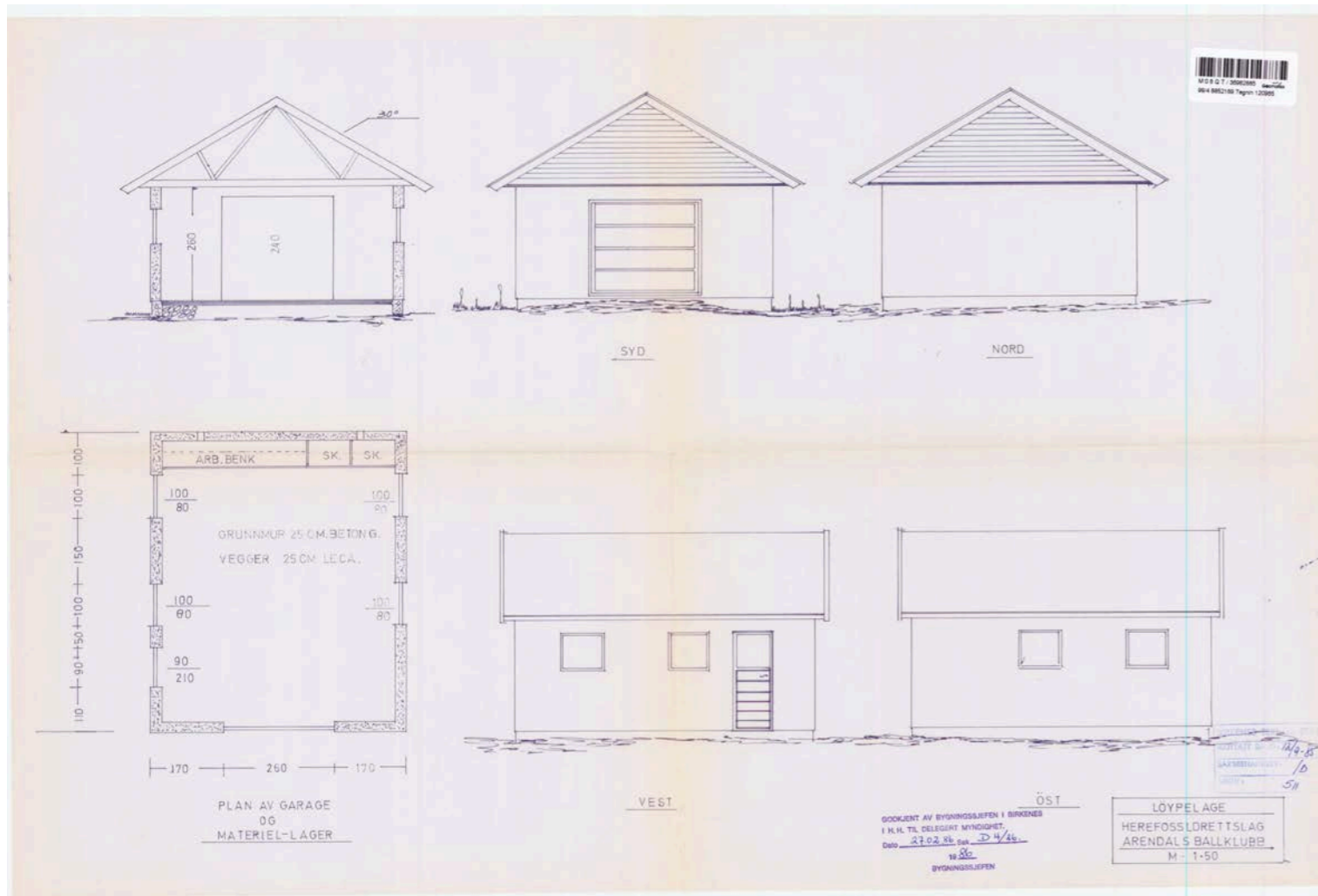
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79











Matrikkelrapport MAT0004
Kommune: 4214 FROLAND

Matrikkelenheter - enkel

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Areal	Merknad / Kilde	Avgivere	Etab.dato	Mangel ved	Ikke fullført
					Bruksnavn			Status	Utgått	matr.føring	oppm.forr.
Gårdsnr 99											
4214	99	4			Grunneiendom KRÅKEFJELL	4 900,3 (beregnet)		99 / 1	26.11.1968		
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans											
Rolle		Navn		Bruksenhet		Adresse		Føds.d./org.nr		Andel	
Hjemmelshaver		HAUGAAS ODDBJØRN		H0101		KOBBERVEGEN 6 4820 FROLAND		160679		1 / 1	
Fester		SKAGERRAK ARRANGEMENT DA				Kittelsbukveien 38 4836 ARENDAL		985432694		1 / 1	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4214 - FROLAND
 Gårdsnummer: 99
 Bruksnummer: 4

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.10.2023 kl. 17:19
 Produsert av: Torstein Andersen
 Attestert av: Froland kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: KRÅKEFJELL
 Etableringsdato: 26.11.1968
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 99 / 4 4 900,3 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160679	HAUGAAS ODDBJØRN	H0101	KOBBERVEGEN 6 4820 FROLAND	1 / 1
Fester		985432694	SKAGERRAK ARRANGEMENT DA		Kittelsbuktveien 38 4836 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6486342	465716		4 900,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4214 - 99/4				
							Omnummerert fra:	0919 - 99/4				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	26.11.1968			
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0919 - 99/1	-3 600
		Mottaker	0919 - 99/4	3 600

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	22.02.2010			0919trk 22.02.2010
Feilretting Feilføring		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0919 - 99/4	0
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	18.10.1996			0919trk 22.02.2010
Feilretting Feilføring		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0919 - 99/4	0
		Berørt	0919 - 99/6	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adresser Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Øynaheiveien	1086	625		Grunnkrets: 0121 Dalen Stemmekrets: 5 MJÅVATN Kirkesokn: 05070703 Froland Postnr.område: 4828 MJÅVATN Tettsted:	Nei

23.10.2023 17:19

Matrikkelbrev for 4214 - 99 / 4

Side 3 av 8

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 8 852 189	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6486389 Øst: 465711	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	36	36	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	99/4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ARENDALS BALLKLUBB		BOKS 182 4801 ARENDAL

Bygningsnr: 167 589 219	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	520	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6486335 Øst: 465717	Bruksareal totalt:	520	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Restaurantbygning kafebygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	260	260	0	0	0	0	0
U01	0	0	260	260	0	0	0	0	0

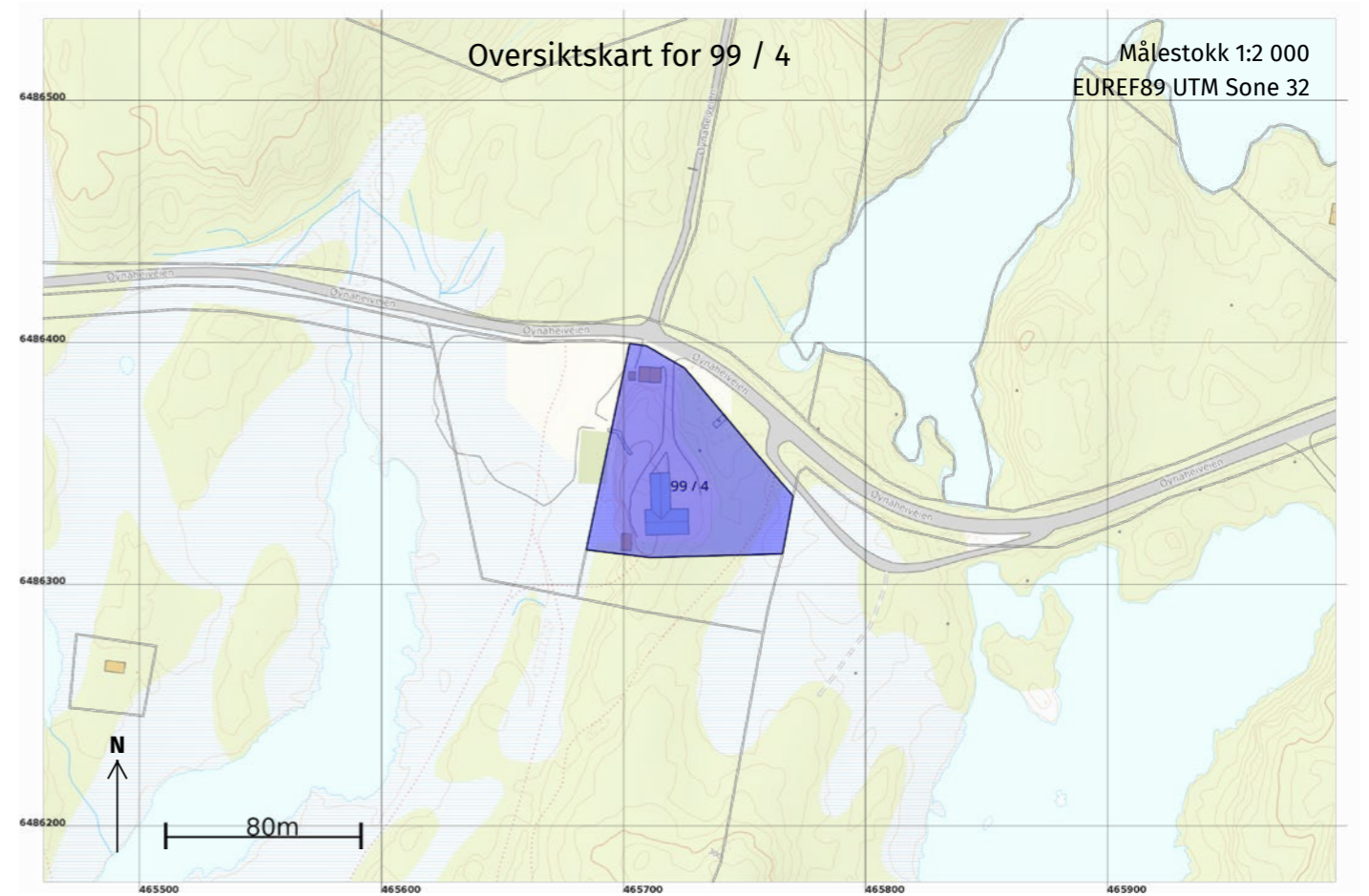
Bruksenheter

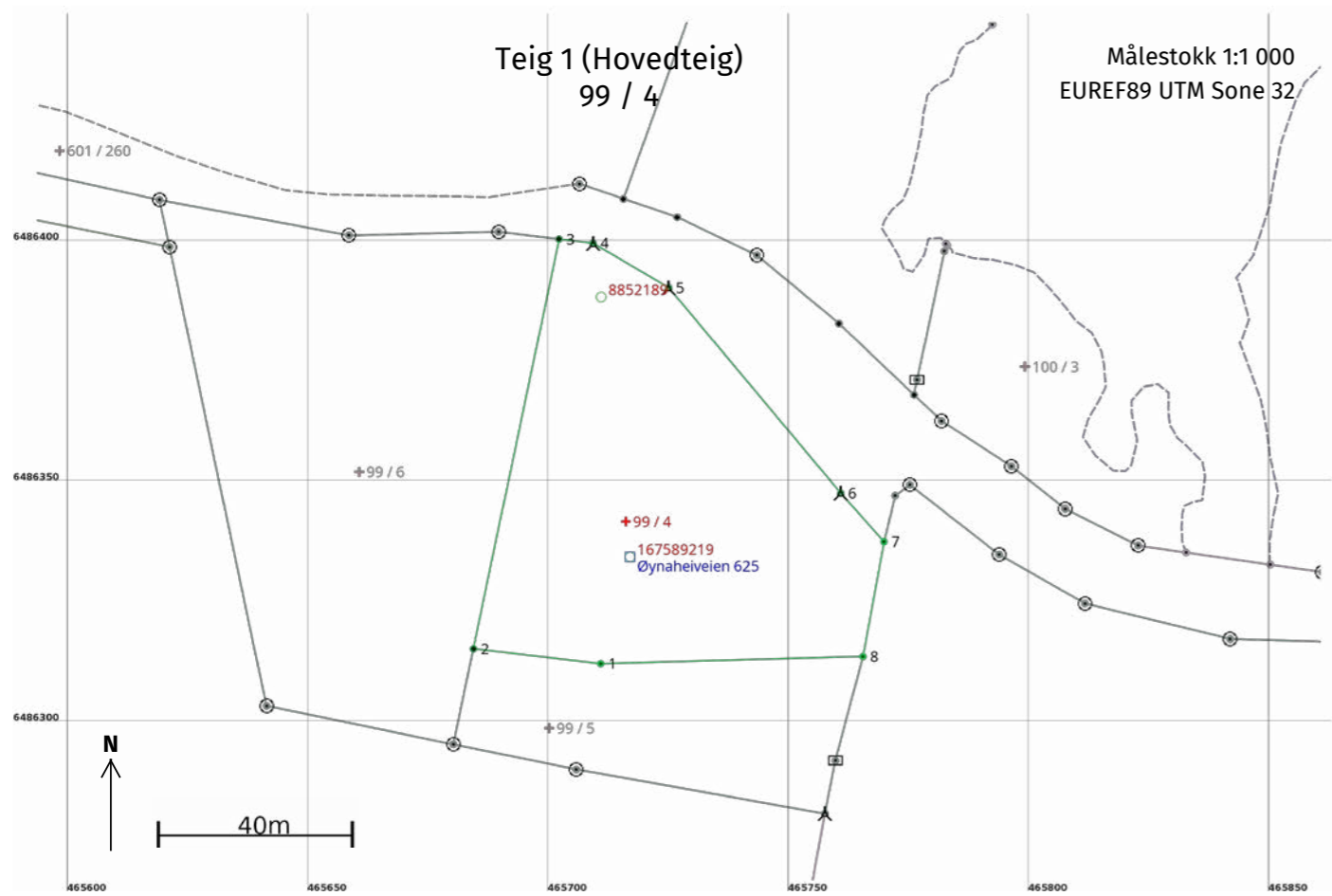
23.10.2023 17:19

Matrikkelbrev for 4214 - 99 / 4

Side 4 av 8

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1086 Øynaheiveien 625		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	99/4





23.10.2023 17:19

Matrikkelbrev for 4214 - 99 / 4

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 4 900,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6486342 Øst: 465716

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6486312,79	465710,93	26,67	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	6486315,90	465684,44	86,98	Umerket	10 Terrengmålt	13	
3	6486401,03	465702,26	7,12	Umerket	10 Terrengmålt	13	
4	6486400,17	465709,33	18,23	Bolt	10 Terrengmålt	13	
5	6486390,93	465725,05	55,72	Bolt	10 Terrengmålt	13	
6	6486348,22	465760,84	13,51	Bolt	10 Terrengmålt	13	
7	6486338,14	465769,84	24,25	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	6486314,29	465765,43	54,52	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

23.10.2023 17:19

Matrikkelbrev for 4214 - 99 / 4

Side 8 av 8

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4214 - FROLAND
 Gårdsnummer: 99
 Bruksnummer: 5

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.10.2023 kl. 17:05
 Produsert av: Torstein Andersen
 Attestert av: Froland kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn:
 Etableringsdato: 19.11.1981
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 99 / 5	2 029,2 m2	

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160679	HAUGAAS ODDBJØRN	H0101	KOBBERVEGEN 6 4820 FROLAND	1 / 1
Fester			ARENDAL BALLKLUBB			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6486299	465700		2 029,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4214 - 99/5				
							Omnummerert fra:	0919 - 99/5				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	21.10.1996					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0919 - 99/5	-6 292		
		Mottaker	0919 - 99/6	6 292		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	19.11.1981					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0919 - 93/1	-8 323		
		Mottaker	0919 - 99/5	8 323		

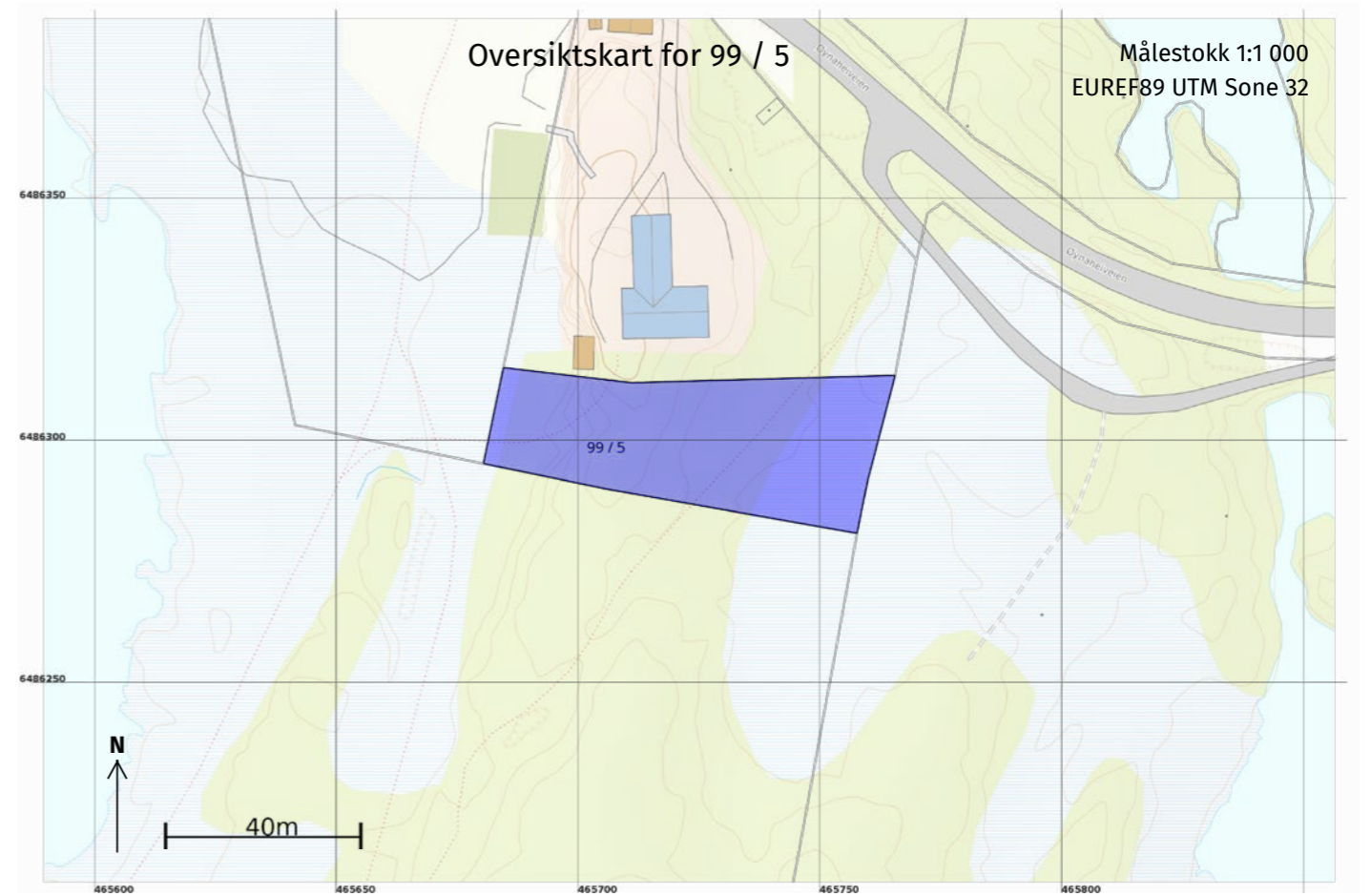
Forretninger der matrikkelenheten er berørt

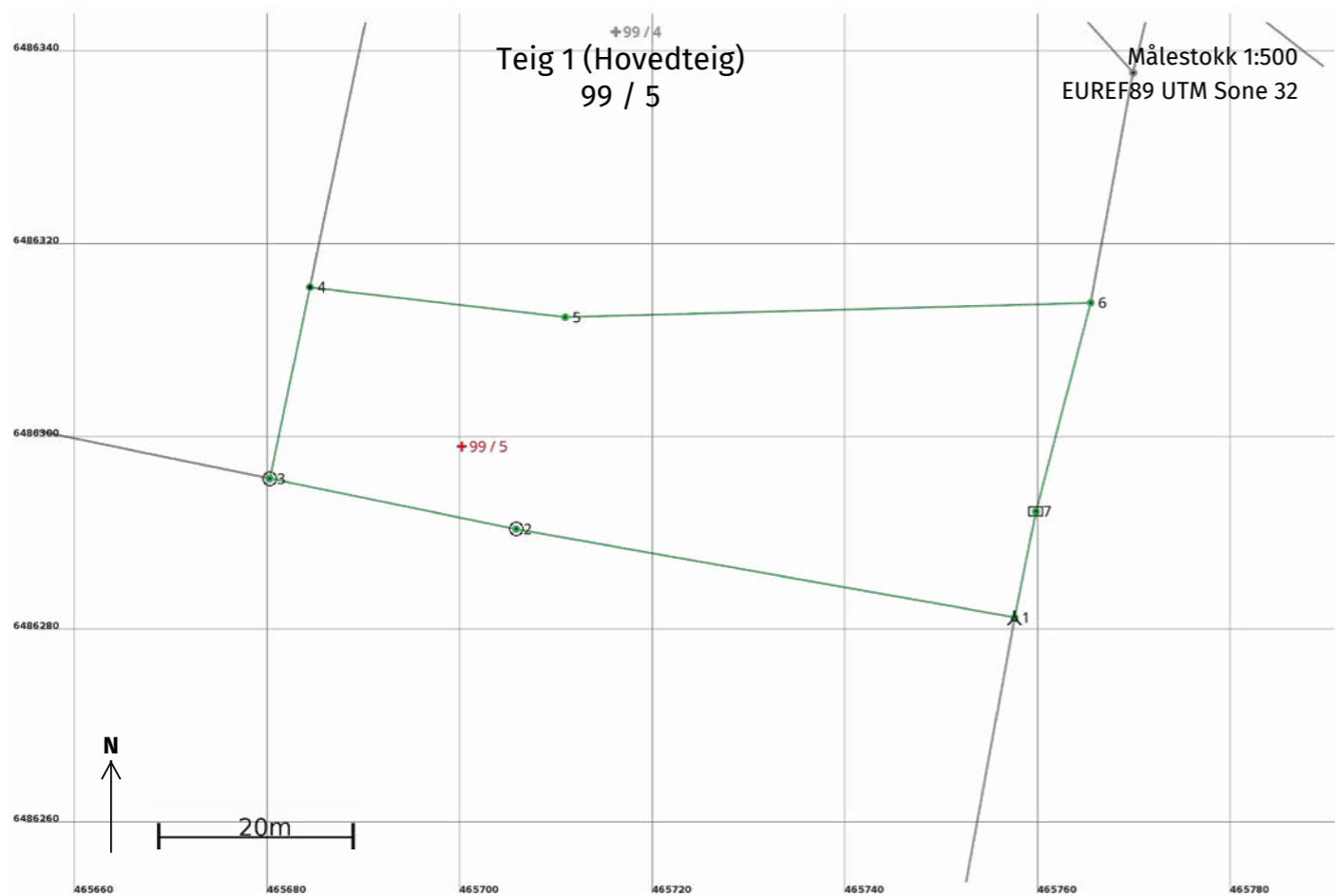
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	30.12.2009				0919trk	30.12.2009
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
Feilføring		Berørt	0919 - 99/5	0		
		Berørt	0928 - 93/5	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	06.11.2009				0919trk	06.11.2009
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		

Berørt	0919 - Mnr mangler	0
Berørt	0919 - Mnr vann mangler	0
Berørt	0919 - 99/1	0
Berørt	0919 - 99/1/1	0
Berørt	0919 - 99/1/2	0
Berørt	0919 - 99/1/3	0
Berørt	0919 - 99/1/4	0
Berørt	0919 - 99/1/5	0
Berørt	0919 - 99/1/6	0
Berørt	0919 - 99/1/7	0
Berørt	0919 - 99/1/8	0
Berørt	0919 - 99/1/9	0
Berørt	0919 - 99/1/10	0
Berørt	0919 - 99/1/11	0
Berørt	0919 - 99/1/12	0
Berørt	0919 - 99/1/13	0
Berørt	0919 - 99/1/14	0
Berørt	0919 - 99/1/15	0
Berørt	0919 - 99/2	0
Berørt	0919 - 99/3	0
Berørt	0919 - 99/5	0
Berørt	0919 - 99/7	0
Berørt	0919 - 100/1	0
Berørt	0919 - 100/3	0
Berørt	0919 - 107/1	0
Berørt	0919 - 107/3	0
Berørt	0928 - 92/1	0
Berørt	0928 - 92/50	0
Berørt	0928 - 93/5	0
Berørt	0928 - 102/1	0
Berørt	0928 - 601/260	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	21.10.1996				0919trk	22.02.2010
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
Feilføring		Berørt	0919 - 99/5	0		
		Berørt	0919 - 99/6	0		





23.10.2023 17:05

Matrikelbrev for 4214 - 99 / 5

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 2 029,2 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6486299 Øst: 465700

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6486281,67	465757,53		Bolt	10 Terrengmålt	13
2	6486290,84	465705,83	52,51	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
3	6486296,06	465680,28	26,08	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
4	6486315,90	465684,44	20,27	Umerket	10 Terrengmålt	13
5	6486312,79	465710,93	26,67	Ukjent	10 Terrengmålt	13
6	6486314,29	465765,43	54,52	Ukjent	10 Terrengmålt	13
7	6486292,65	465759,73	22,38	Jord Stein med kors og vitner	10 Terrengmålt	13
			11,20			

23.10.2023 17:05

Matrikelbrev for 4214 - 99 / 5

Side 8 av 8

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4214 - FROLAND
 Gårdsnummer: 99
 Bruksnummer: 6

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.10.2023 kl. 16:59
 Produsert av: Torstein Andersen
 Attestert av: Froland kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: P.PLASS ØYNAHEIA
 Etableringsdato: 21.10.1996
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrupper: Nei
 Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 99 / 6	6 285 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160679	HAUGAAS ODDBJØRN	H0101	KOBBERVEGEN 6 4820 FROLAND	1 / 1
Fester			ARENDAL BALLKLUBB			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6486353	465661		6 285 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4214 - 99/6				
							Omnummerert fra:	0919 - 99/6				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	21.10.1996					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0919 - 99/5	-6 292		
		Mottaker	0919 - 99/6	6 292		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	10.06.2010 09/848	Tinglyst	29.06.2010	0919trk	22.06.2010	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0919 - 99/1	-3 164		
		Mottaker	0919 - 99/10	3 164		
		Berørt	0919 - Mnr mangler	0		
		Berørt	0919 - 99/6	0		
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	10.06.2010 09/848			0919trk	22.06.2010	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0919 - Mnr mangler	0		
		Berørt	0919 - 99/1	0		
		Berørt	0919 - 99/6	0		
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	10.06.2010 09/848			0919gub	18.06.2010	
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0919 - Mnr mangler	0		
	Jnr 81/09	Berørt	0919 - 99/1	0		
		Berørt	0919 - 99/6	0		

23.10.2023 17:00

Matrikelbrev for 4214 - 99 / 6

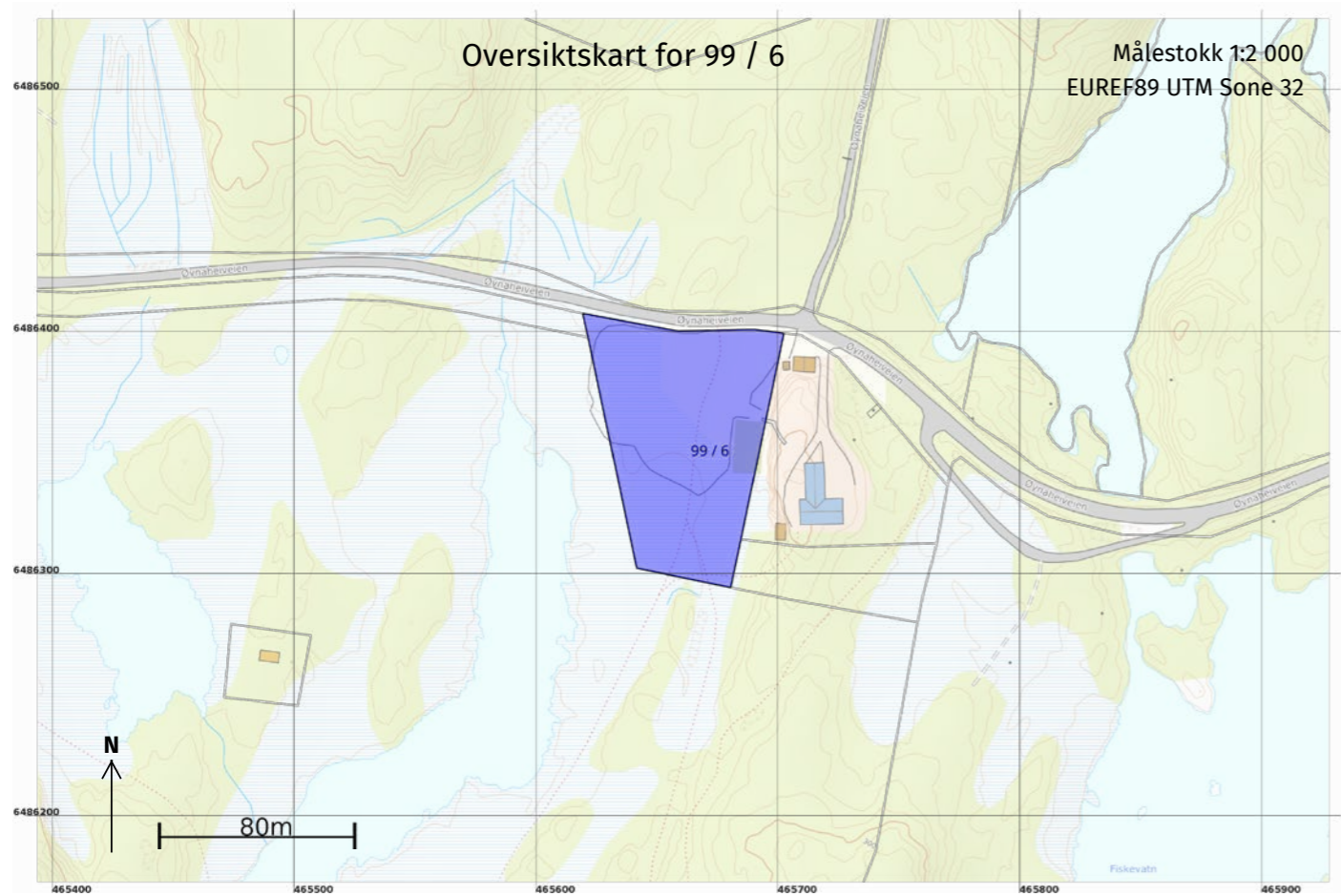
Side 3 av 7

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	21.10.1996				0919trk	22.02.2010
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0919 - 99/5	0		
		Berørt	0919 - 99/6	0		
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	18.10.1996				0919trk	22.02.2010
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	0919 - 99/4	0		
		Berørt	0919 - 99/6	0		

23.10.2023 17:00

Matrikelbrev for 4214 - 99 / 6

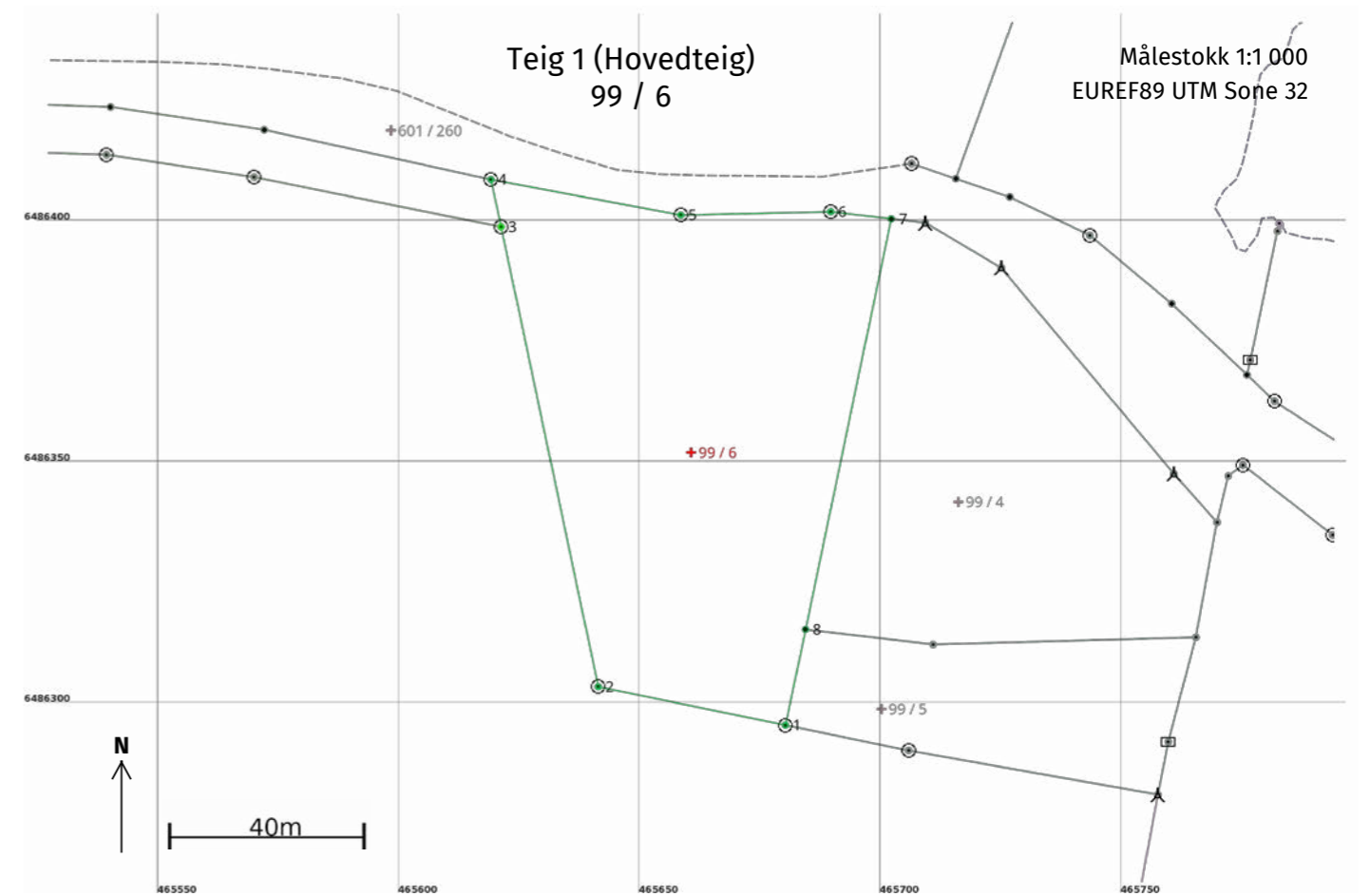
Side 4 av 7



23.10.2023 17:00

Matrikelbrev for 4214 - 99 / 6

Side 5 av 7



23.10.2023 17:00

Matrikelbrev for 4214 - 99 / 6

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 6 285 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6486353 Øst: 465661

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6486296,06	465680,28	39,66	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6486304,04	465641,43	97,46	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6486399,39	465621,28	10,02	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6486409,19	465619,17	40,10	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6486401,82	465658,59	31,10	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	6486402,52	465689,68	12,67	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	6486401,03	465702,26	86,98	Umerket	10 Terrengmålt	13	
8	6486315,90	465684,44	20,27	Umerket	10 Terrengmålt	13	

Festekontrakt Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): Oddbjørn Haugaas	Plass for tinglysningsstempel
Adresse: Kobberveien 6	
Postnummer: 4820 Poststed: Froland	
Fødselsnr./Org.nr.: 160679 44589 Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
4214	Froland	99	4	
4214	Froland	99	5	
4214	Froland	99	6	

Beskaffenhet; ²⁾
 1 Bebygd 2 Ubebygd Tomtens areal: 13 215 kvm Tomteverdi:

Hva skal grunnen brukes til:
 B eiendom F eiendom V kontor I Industri L Landbruk K Off.vei A Annet

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
160679 44589	Oddbjørn Haugaas	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
		1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 20 000,- Betales forskuddsvis 01.10. året før avgiftsåret

5. Festetid ³⁾	
Antall år	Regnet fra – dato
50	

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. ⁵⁾
<p>Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.</p> <p>Gnr. 99 bnr. 4 er bebygd med Restaurant-/kafeybygning og garasje, gnr. 99, bnr. 5 er tilleggsareal til denne tomten.</p> <p>* Gnr. 99, bnr. 6 er forbeholdt som parkeringsareal for besøkende av Øynastua og skiløypene, og kan ikke benyttes til annet, kan ikke bebygges eller avsperras på andre måter. Bortfester eier av hovedeiendommen gnr. 99 bnr. 1 forbeholder seg rett til å transportere tømmer over tomten med traktor eller lastebil, samt rett til lagerplass for tømmer på sydvestre del av tomten. Når tømmer skal fraktes bort fra lagerplass, plikter fester etter ordre fra bortfester å sørge for passasje gjennom parkeringsplassen fra det stedet tømmeret er plassert og ut til fylkesvegen.</p> <p>* Fester kan ikke uten samtykke fra bortfester føre opp annen bebyggelse enn den som foreligger på tomtene.</p> <p>* Fester plikter å holde eiendommen ren og ryddig, samt sørge for tilfredsstillende kloakkering og renovasjon. Fester er ansvarlig for sin forholdsmessige del av utgifter til eventuell felles renovasjon og kloakk.</p> <p>* Vedlikehold av veg fra eiendommen of frem til fylkesveg påhviler fester.</p> <p>* Fester har rett til ultiak vann fra den vannkilde som hittil er benyttet.</p> <p>* Fester kan om nødvendig fjerne eller beskjære trær som evt. vokser opp på tomtens parkeringsareal. Grunneier beholder ellers....</p>

Dato	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
------	---------------------------	-----------------------

7. Supplerende tekst. ⁵⁾ fortsetter

....retten til alt trevirke på tomten. Dersom det er nødvendig for å hindre skade for festers virksomhet på tomten, må fester selv sørge for å holde tomten innegjerdet.

*Fester får ved denne kontrakt ingen rett til jakt, fisker eller hogge ved. Fester plikter etter anmodning fra bortfester å sørge for håndhevelse av denne regel overfor brukere av anlegget.

Dersom fester gjør seg skyldig i vesentlig mislighold av denne kontrakt, vedtar han at utkastelse uten søksmål og dom etter Tvangsfullbyrdslovens §§ 4-18 og 13-2, 3.ledd bokstav e), jf. § 13-11.

Dette gjelder unnløstelse av å betale skyldig festeavgift innen 14 dager etter mottatt påkrav, samt unnløstelse av å etterkomme plikter bestemt i denne kontrakt. Rente for ubetalte, forfalte krav, skal være den samme som den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.

Fester må fremsette krav om forlengelse av festekontrakten senest 1-ett år før utløp av festetiden. Bortfester har rett til å endre eventuelle vilkår ved forlengelse av festekontrakten.

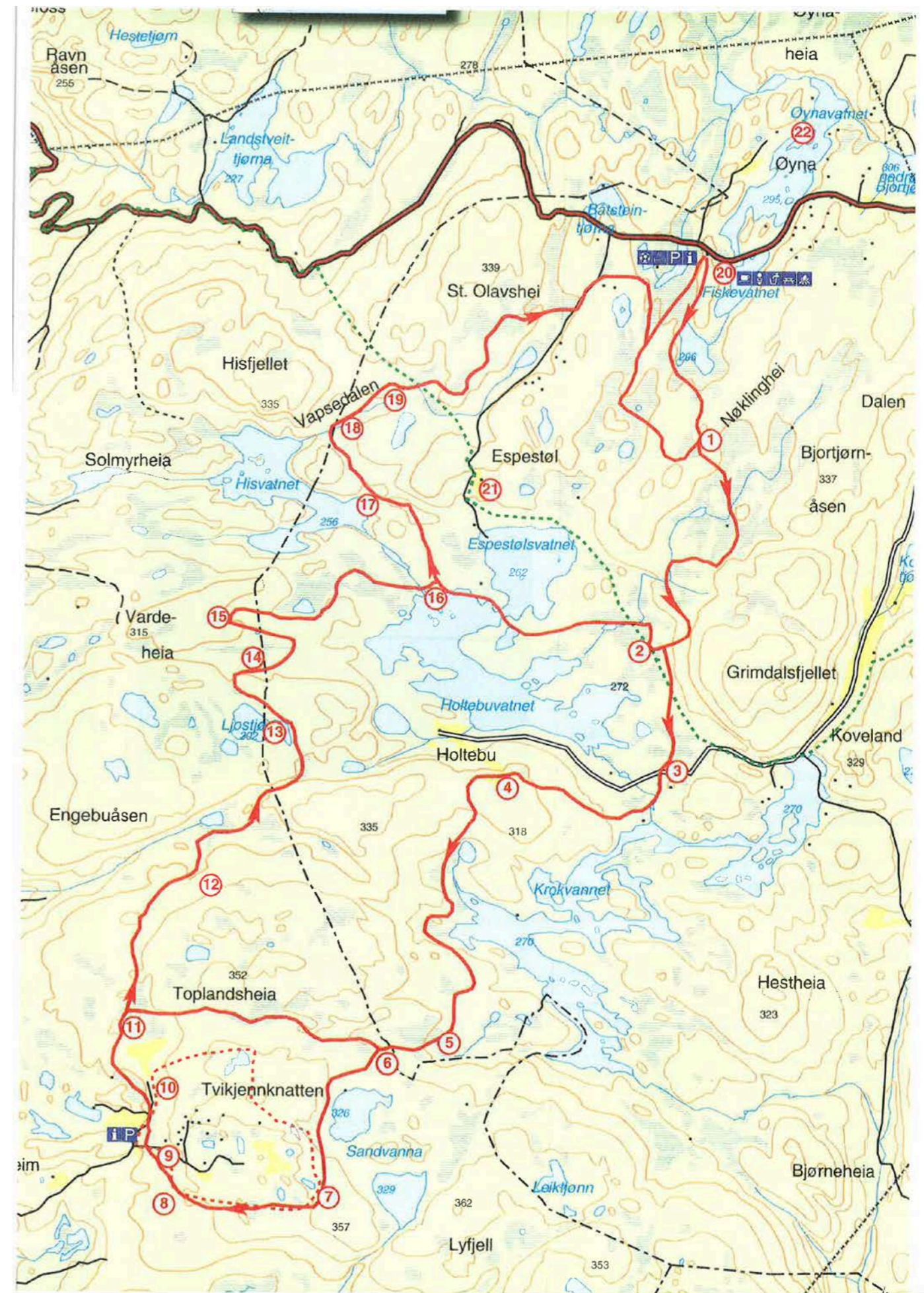
Festekontrakt med **Dokument nr. 103075, Registrert 21.06.1982** skal opphøre og kan slettes, ved tinglysing av denne festekontrakt.

Dato: _____ Bortfesters underskrift: _____ Festers underskrift: _____

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		
Feste-kontrakten er i samsvar med:	<input type="checkbox"/> Oppmålingsforretning	Datert
	Gjeldende matrikelbrev for parsellene 4214-99/4, 5 og 6.	
Regulering av festeavgift	<input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Festeavgift kan reguleres etter endringer i KPI (konsumprisindeks) hvert 5. år fra kontraktsinngåelse av festeavtalen.	
Innløsningsrett	<input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI. <input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser: Eiendommen er en del av hovedruket (4214-99/1) driftsinntekt og kan ikke kreves innløst av fester.	
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettssettefølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)	
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspripe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Elektronisk kommunikasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)		
Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted	Dato
Bortfesterens underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Festerens underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

- Noter**
- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
 - 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
 - 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
 - 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
 - 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.



Øynaheiveien 625

Lokal transport

🚗 Mjåvatn Linje 175	8 min 🚗 6.2 km
🚗 Herefoss syd Linje 134	10 min 🚗 5.6 km
🚗 Blakstad stasjon Linje R50	21 min 🚗 18.3 km

Transport for lengre reiser

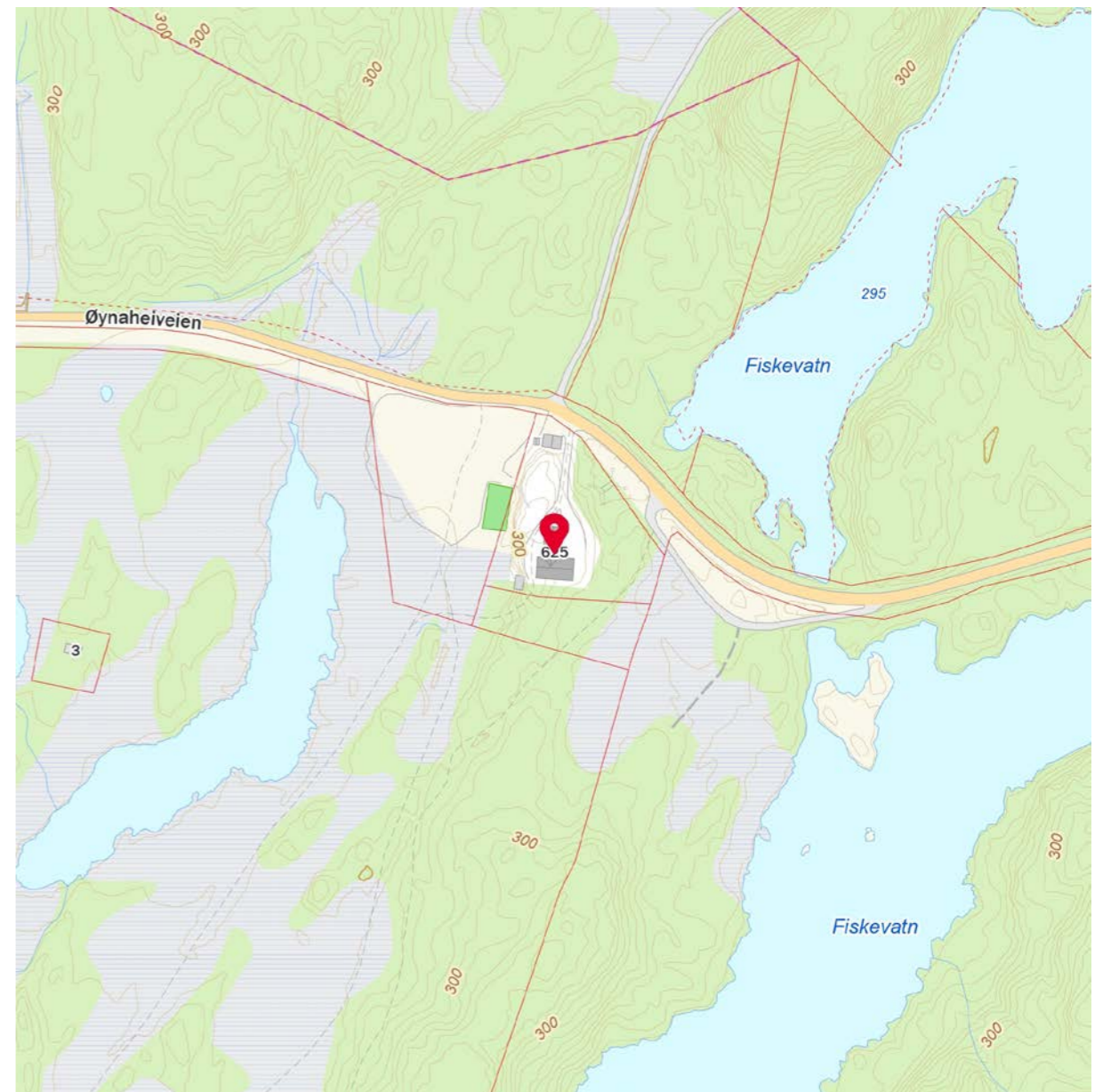
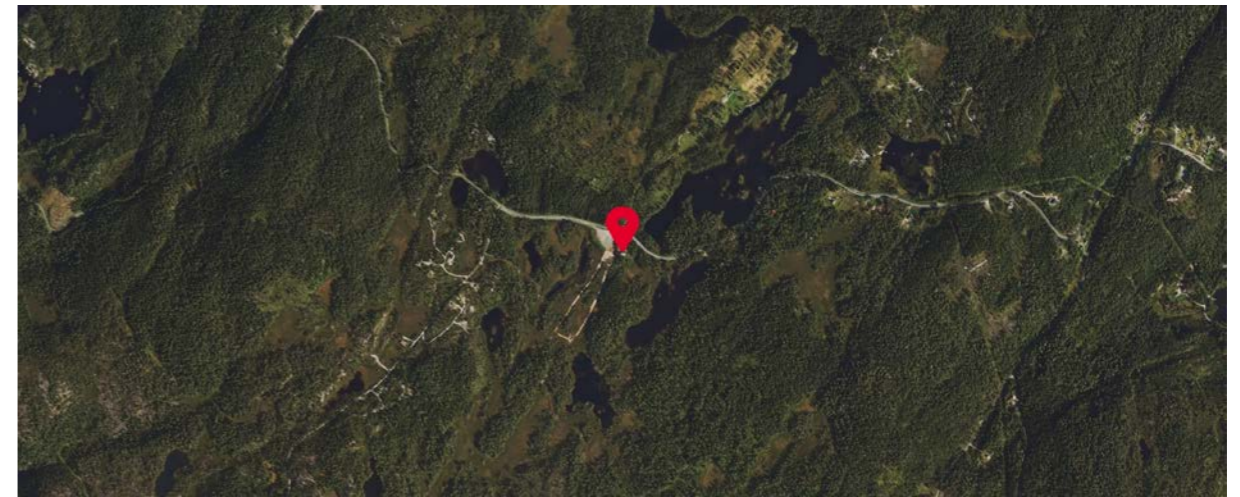
🚗 Arendal bussterminal Linje FB30	33 min 🚗 28.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	55 min 🚗

Største bedrifter i området

Frode Øina Andreassen Brian Jonstrup	Ansatte
---	---------

Dagligvare

Snarkjøp Herefoss Mat As	11 min 🚗
Rema 1000 Froland Post i butikk	19 min 🚗 17.1 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
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.

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. Veggglamper, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øynaheiveien 625
4828 MJÅVATNMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Oppdragsnummer: 1409230251

Telefon: 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@aktiv.no

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: 24.11.2023

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon