

aktiv.



Jomåsveien 1546, 4820 FROLAND

**Omdal - Stor skogseiendom i
naturskjønne omgivelser.**



Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 740,-
Total ink omk.: Kr 7 688 740,-
Selger: David William Knutson

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1857
BRA-i/BRA Total 254/254 kvm
Tomtstr.: 4160746.9 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1409240394

Omdal - Stor skogseiendom i naturskjønne omgivelser.

Velkommen til Omdal, en betydelig skogseiendom med beliggenhet nord for Frolands kommunesentrum.

På eiendommen har man stor bygningsmasse bestående av våningshus, låve, stolpehus og garasje i landlige omgivelser.

Dette er en eiendom som passer for dem som ønsker å skape et hjem ikke bare for seg selv, men også for fremtidige generasjoner.

Det hviler odel på eiendommen. For mer informasjon om dette vises det til avsnitt "Odelsrett" i salgsoppgaven.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	64
Nabolagsprofil	138
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 254 m²

BRA totalt: 254 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 129 m² Entré, hall m/trapp, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, stue 2.

BRA-i: 125 m² Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, bad, bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4160746.9 m²

Tomtebeskrivelse

Stor skogseiendom i landlige omgivelser. Rundt våningshuset er det heller på gangsti til inngangsparti og enkel beplantning/bed rundt boligen.

Det er ca. 22 daa dyrket jord på eiendommen, Dette er fordelt på teiger ved tun og nede ved fylkesveien. Disse arealene har ikke vært i bruk de siste år og er beskrevet til å ha dårlig jordsmonn. Eier opplyser at jordene er infisert av leverikter og at jordene dermed ikke er egnet til dyrehold.

Skogbruksplanen viser til totalareal pålydende 4183 daa hvorav produktivt areal har følgende inndeling:

Høy bonitet: (17 og høyere): 1013 daa (36 %)

Middels bonitet: (11 og 14) 1669 daa (60 %)

Lav bonitet (8 og lavere) 109 daa (4 %)

Produktivt areal i nøkkelbiotoper: 263 daa (Unntatt fra hogst)

Sum produktivt areal: 3053 daa.

Annet uproduktivt areal: 1108 daa.

Dyrket mark: 22 daa.

I 2008 ble 384 daa av skogen fredet som naturreservat. Dette reservatet ligger i Jomåsknutene i de mest utilgjengelige delene for skogsdrift. Det fremgår av verditaksten at det kan utøves jakt på disse arealene men ikke noen form for skogbruk og skogsdrift.

Nøkkelbiotoper: Det er registrert en betydelig andel miljøfigurer / nøkkelbiotoper. I alt 263 daa med en stående kubikkmasse på 4352 m³ er unntatt fra hogst.

En stor del av skogen som var hogstmoden er hentet ut ved drift i perioden 2021 - 22 og dette medfører at en stor del av gjenstående skog ligger mellom hogstklasse 2-4.

Hogstklassefordeling:

Hkl.1 = 8,0 % = 212 daa

Hkl.2 = 22,0 % = 607 daa

Hkl.3 = 40 % = 1119 daa

Hkl. 4 = 17,0 % = 474 daa

Hkl. 5 = 14,0 % = 378 daa

Den gjennomsnittlige totaltilveksten er beregnet til 1557 m³/år. Tilveksten i hogstklasse 3-5 er på 1473 m³ /år og den gjennomsnittlige tilveksten pr. dekar 0,56 m³/daa.

For ytterligere beskrivelse av skogen henvises det til verditaksten utarbeidet 28.8.24.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser ca 16,7 km / kun 15 minutters kjørevei nord for Osedalen i Froland kommune. Her bor man fredelig til omkranset av egen skog på alle kanter.

Adkomst

Fra Osedalen kjører man Jomåsveien i ca 15.5 km oppover til man kommer til Omdalsmoen. Ta til høyre ved garasje og følg veien ca. 1,1 så her man våningshuset på sin venstre side.

Bebyggelsen

Våningshus, driftsbygning, garasje og stolpehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det finnes et rikt utvalg barnehager i Froland kommune.

Skolekrets

Froland skole med 1-10 trinn.

Bygningssakkyndig

Ørjan Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

I følge selger ble totalrenoverert i sin helhet i 1977/1978. Det ble også laget et tilbygg. Ved renoveringen ble vinduer, kledning og tak skiftet. Bjelkelag mot grunn ble renoverert. Innvendig ble boligen renoverert med nye overflater, nytt kjøkken, bad, vvs og elektrisitet, m.m.

Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være stedlige masser under eldstedelen og at det er steinmasser under tilbygget. Bygningen har grunnmur av stablestein og betong. Det er ikke registrert noen vesentlige sprekkdannelser. Ukjent tilstand bak beplantning. Taktekking fra 1977 er av glasserte tegltakstein. Helbeslåtte piper. To stk piper. Piper er elementpiper oppført i lettklinkerblokker. Vedovner og murt peis. Takrenner og nedløp av plast. Beslag under inngangsdører. Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tømmermannspanel med impregnerte og malte bord. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktro av bord. Tekket med papp, sløyfer, lekter og glasserte stein i følge eier. Det er ventiler i gavler på kaldtloftet. Isolasjonsmatt ligger over himlingen til 2 etg. Isolererglassvinduer i tre som har beiset utførelse. Vinduene er fra 1977. Det er ventiler i vinduene. Toppsving utførelse. Innvendige overflater fra renoveringen i 1977. Bygningen har teak hovedytterdør, malt tredør og enkel kjellerdør i tre. Dørene er fra 1977. Betongtrapp inn til vindfang på baksiden av huset. Etasjeskiller av trebjelkelag. Kjeller med betonggulv og pussede grunnmurer.

Verditakst

Kr 7 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Sprekk i gulvbelegg.

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

Beskrivelse: Byttet toalett og badekar.

Egeninnsats.

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

Svar: Ja. Ifølge tilstandsrapport.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Sprekk i pipa og ovn.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Sprekker i mur, skjeve gulv.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Mus.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Lekkasje rundt pipe.

10.1: Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Svar: Ja. Beskrivelse: Byttet pipebeslag.

Arbeid utført av Dalberg.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?

Svar: Ja. Beskrivelse: Montert overspenningsvern.

Arbeid utført av Aastveit.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget?

Svar: Ja. Beskrivelse: Kontroll av E-verket.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Bygget ut vindfang mot nord.

19.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapport/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja. Beskrivelse: Tilstandsrapport utarbeidet bolig.

22. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler) Hvis ja, redegjør:

Svar: Ja. Beskrivelse: Veiavtaler.

Innhold

Kjeller med enkle bodrom.

1.etg: Entré, hall m/trapp, toalettrom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, stue 2.

2.etg: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, bad, bod.

Standard

Romslig og herskkelig våningshus med god plass til hele familien. Her har man to fulle plan samt kjeller. Planløsningen er slik det ofte er i eldre gårdshus, med flere stuer på hovedplan og soverom plassert i 2.etg. Baderom i begge etasjer. Her er det rikelig med potensiale for den rette kjøper.

Det vises til tilstandsrapport og verditakst for beskrivelse av tilstand på bygningsmassene. Det må påregnes oppgradering.

Følgende bygningsdeler har fått tg2 og tg3 i takstmannens rapport:

Taktekking,TG3

Taktekkingen er av glasserte tegltakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og fra kaldtloft, med adkomst via luke.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er enkelte knekte taksten.

Det er registrert fukt etter pågående lekkasje fra taket ved pipen lengst øst. Det er også registrert noen lekkasjemerker fra pipen side vest, men det ble ikke konstatert fukt på befaringen.

Tiltak Knekte takstein må skiftes. 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. Det legges til grunn lokal/pariell reparasjon rundt lekkasjepunkter samt supplering av knekte takstein. Utskiftning av hele taket vil ha en betydelig større kostnad.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag,TG2

Helbeslåtte piper. Takrenner og nedløp av plast. Beslag under inngangsdører.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik: Beslag under inngangsdør er løst og tetter dårlig.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tømmermannspanel med impregnerte og malte bord. Det er ikke funnet råteskader ved tilfeldig stikktesting fra bakkenivå. Det er litt mose og groe på kledningen. Anbefaler vask og overflatebehandling. Kledningen er ikke luftet med luftespalte i bunnen, - anbefales. Lusinger blokkerer drenering i bunnen av kledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktro av bord. Tekket med papp, sløyfer, lekter og glasserte stein i følge eier. Det er ventiler i gavler på kaldtloftet. Isolasjonsmatter ligger over himlingen til 2 etg. Konstruksjonen er vurdert fra kaldtloft. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er lekkasjemerker i taket rundt pipegjennomføringer. Fukt påvist rundt østre pipeløp. Det er registrert en del museloft og spor etter mus på kaldtloftet.

Vinduer, TG2

Isolerglassvinduer i tre som har beiset utførelse. Vinduene er fra 1977. Det er ventiler i vinduene. Toppsving utførelse. Vinduene fremsto med normale bruksslitasjer. Ikke registrert råte ved tilfeldig stikktesting fra bakkenivå. Litt værslitasje og noe mose/groe på vinduer. Vurdering av avvik: Det er avvik: Vinduene er fra 1977 og har nådd forventet levetid. Det betyr dårligere kvalitet på pakning mellom vindu og karm, begrenset tetting og dårligere isoleringseffekt. Vinduer må legges inn som en del av forventet kommende vedlikehold.

Dører, TG2

Bygningen har teak hovedytterdør, malt tredør og enkel kjellerdør i tre. Dørene er fra 1977 og har forventet grad av aldersslitasje. Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører tar litt i karm. Det er forventet grad av aldersslitasje, mtp at dørene nærmer seg 50 år. Dører fra 1977 har nådd estimert brukstid. Det betyr dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm, begrenset tetting og dårligere isoleringseffekt. Dører må legges inn som en del av forventet kommende vedlikehold.

Overflater, TG2

Innvendige overflater fra renoveringen i 1977. Fremstår men normale og forventede aldersslitasjer, alder og bruk gjennom årene tatt i betraktning. Spor etter lekkasjer under begge pipeløpene. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke tilkomst til å vurdere bjelkelag/konstruksjon mot blindkjeller/krypgrunn. Det er registrert en del skjevheter i gulvene ved lasermåling, spesielt i delen mot øst.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på over 40mm registrert i stue tilstøtende kjøkken. Ellers +/- 20 mm registrert i andre rom i 1 etg og 2 etg.

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. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må

foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge radonaktsomhetskartet til Norges Geologiske Undersøkelser ligger eiendommen i radonaktsomhetsklasse "høy".

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

Pipe og ildsted,TG3

To stk piper. Piper er elementpiper oppført i lettklinkerblokker. Vedovner og murt peis.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er registrert spekk i pipeløpet på pipe øst, - registrert fra feieluken på kaldtloftet.

Tydelig at det har vært en pipebrann i denne pipen. Sprekk i topp-plate i vedovnen i stue mot kjøkken. Sprekk i topp-plate i peisen. Noe kronglete tilkomst til feierluken under vedovn ved peisen. Grunnlag for fyringsforbud.

Tiltak: Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det anbefales nærmere undersøkelser. Anbefaler ildfast plate under ildsted. Anbefaler å utbedre sprekker i ildsteder. Pipen med synlige sprekker i pipeløpet må rehabiliteres.

Kan gjøres ved å fore pipen med nye rør.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng,TG2

Kjeller med betonggulv og pussede grunnmurer. Det er ved fuktsøk registrert fuktindikasjoner i gulvet og i nedre del av vegger. Kjelleren må betegnes som en "råkjeller".

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. All den tid det er en råkjeller uten organiske materialer i kontakt med fuktige fundamenter, kreves ingen strakstiltak. For å få tørrere kjeller må tiltak utføres som drenering og fuktsperre i grunn e.l.

Krypkjeller,TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilkomst til krypgrunnen. Det er registrert ventil i mur.

Vurdering av avvik: Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.

Innvendige trapper,TG3

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Rettløpstrapper.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trapp mellom 1 etg og 2 etg har større lysåpninger i rekkverk enn dagens krav. Trappen oppleves som bratt og har ikke egnede stigningsforhold. Trappen ned til kjeller mangler rekkverk og har avvik i stigningsforhold.

Tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Andre tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige dører,TG2

Det oppleves at en del av dørene tar i karm. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

1 Etasje > Bad/vaskerom

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er fra 1977. Bygningsdelene må man forvente å skifte ut for å tilfredsstillende moderne funksjon- og tetthetskrav.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2 Etasje > Bad

Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er fra 1977. Bygningsdelene må man forvente å skifte ut for å tilfredsstillende moderne funksjon- og tetthetskrav. Registrert sprekke i gulvbelegg.

Tiltak Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2 Etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Innredningen nærmer seg 50 år og har moderate aldersslitasjer.

Spesialrom

1 Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG3

Toalettrom

Vurdering av avvik:- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Defekt avtrekksvifte.Tiltak Tilluft bør etableres. Elektrisk ventil må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Anlegget er fra 1977.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke forskiftsmessig lufting over tak av avløpsrørene.

Elektrisk anlegg, TG2

220 V anlegg. Inntak på kaldtloft. Sikringsskap i 2 etg i gangen. Nyere måler montert. Automatisk jordfeilbryter montert.

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

Nei

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar: Eier er usikker på årstall, men det er en god del år siden. Ble installert jordfeilbryter.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

Kommentar: Alle elektrikerarbeider er utført av firma i følge eier.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

14. 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

15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

16. 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

Kommentar: Skade på lysbryter inn til bad 2 etg. Anlegget er av eldre dato. Det anbefales en gjennomgang av fagperson på det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold,TG3

Det er røykvarsler i begge etasjer. Det er brannslukkingsapparat eldre enn ti år i boligen.

17.Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

18.Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

19.Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

20.Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Drenering,TG2

Ingen synlige dreneringstiltak, ut over at takrennedløp tilsynelatende ledes til rør. Eventuell drenering langs kjellervegger må i så fall antas at er fra perioden rundt 1977. Fuktutslag i nedre del av vegger og i gulv i kjelleren, ved fuktsøk med fuktindikator. 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.

Terrengforhold,TG2

Boligen står på en liten høyde på tunet. Eiendommen ligger i skredutsatt område.

Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Opplysninger gitt av eier på befaringen. Det er brønnvann. Det er ikke utført vannanalyse på lang tid. Avløp går via slamutskiller og septikktank, videre til infiltrasjonsgrøft/spredegrøft. Anlegget er fra 50-tallet, men ble oppgradert for omlag 12 år siden.

Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Les: Det er noen avvik på planløsningen i forhold til fremviste tegninger. Det fremgår blant annet ikke entre på tegningene. Ellers noen endringer på planløsningen i begge etasjer i forhold til tegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei

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

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

Takhøyden er dels under dagens krav til takhøyde i boligen. Ca 2,05 til bjelker i deler av 1 etasje og ca 2,2m i 2 etg.

Innbo og løsøre

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer følger salget.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt samt i dobbelgarasje.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP484847.12.3

Diverse

Eiendommen har selvstendig jaktlag. Jakten er bortleid i fra 2023 til 2033.

Eier opplyser om at det er fiskerettigheter til eiendommen.

Eiendommen er med i omfattende felles skogsbilveinett med felles eierandeler og forpliktelser i Øyråsveien og Taggdalsveien skogsbilvei. Omlag 2,7 km av Øyråsveien går gjennom denne eiendommen og man har en vedlikeholdsandel på 50 % på den første etappen, den andre halvdel er på Øyråseiendommene. I Taggdalsveien har man en vedlikeholdsandel på 30 %. Taggdalsveien går fra Moripen og helt inn i nordspissen av skogen ved Taggdalen.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Kommunale avgifter

Kr 2 130

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 3 819

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen.

Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent

av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for

fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må

total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 50, bruksnummer 1 i Froland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4214/50/1:

06.11.1890 - Dokumentnr: 900133 - Erklæring/avtale
Byttebeskrivelse mellom Aamdal, Moripen, Rustedalen og Sparsaas.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1891 - Dokumentnr: 900130 - Rettsbok
Forlik ang. grensen for buskogen mellom d.br. og gnr.52
bnr.8 og 9 m.m.

01.03.1929 - Dokumentnr: 900011 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver C Collin
2 kvartsfelter i Aamdals skog

02.09.1935 - Dokumentnr: 900138 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Froland Kvartsfelter AS
2 kvartsfelt i Aamdals skog

09.10.1950 - Dokumentnr: 1531 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4214 Gnr:50 Bnr:6
Rett til lasteplass

29.05.1953 - Dokumentnr: 1308 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:50 Bnr:4
Bestemmelse om vannledning

27.04.1956 - Dokumentnr: 915 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1956 - Dokumentnr: 1011 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1967 - Dokumentnr: 285 - Rettsbok
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1979 - Dokumentnr: 1030 - Rettsbok
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1987 - Dokumentnr: 3539 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1991 - Dokumentnr: 8883 - Erklæring/avtale
DIV. BESTEMMELSER VEDR. AUST-AGDER KRAFTVERK

09.06.2000 - Dokumentnr: 4465 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:50 Bnr:10
Bestemmelse om vann/kloakkledning

07.01.2003 - Dokumentnr: 115 - Fredningsvedtak
Naturreservat
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2008 - Dokumentnr: 935636 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Med flere bestemmelser

11.12.2013 - Dokumentnr: 1078323 - Rett til utskilt tomt
Rettighetshaver: Hægeland Roy
Fn: xxxxx
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2013 - Dokumentnr: 1078323 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Hægeland Roy
Fn: xxxxx

16.06.2014 - Dokumentnr: 485726 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:50 Bnr:11

16.06.2014 - Dokumentnr: 485726 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:50 Bnr:11

21.10.2022 - Dokumentnr: 1193774 - Bestemmelse om jaktrett
Rettighetshaver: Hægeland Roy
Fnr: xxxxx

Dokumentnr: 906651 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

25.06.1918 - Dokumentnr: 900089 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:50 Bnr:2

08.07.1941 - Dokumentnr: 516 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:50 Bnr:3

22.07.1950 - Dokumentnr: 1047 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:50 Bnr:5

15.08.1950 - Dokumentnr: 1200 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:50 Bnr:6

09.06.2000 - Dokumentnr: 4463 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:50 Bnr:10

13.05.2014 - Dokumentnr: 380435 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4214 Gnr:50 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 393688 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0919 Gnr:50 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Det opplyses forøvrig fra kommunens side at ombygging av våningshus samt oppføring av garasje er byggemeldt og søknad godkjent.

Vei, vann og avløp

Privat adkomstvei sammen med naboeiendommer. Fra Osedalen kjører man Jomåsveien oppover til man kommer til Omdalsmoen, da er det ca 1 km inn på privat vei.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen. Det er ikke noen fersk analyse av vannkvaliteten, men det ble gjort en test for mange år siden, som viste gode drikkevannskvaliteter, i følge eier.

Eiendommen har avløp via septiktank med slamutskiller, med overløp til spredegrøft. To tanker som tømmes med jevnlig intervall. Rør og masser i spredegrøft ble renoveret for omlag 10 år siden.

Regulerings og arealplaner

Deler av eiendommen ligger i Jomåsknuten naturreservat er som følge av dette fredet ved fredningsvedtak tinglyst 7.1.2003. Formålet med dette er å bevare et skogsområde som økosystem med alt naturlig plante og dyreliv. Av §7 fra forskrift om verneplan for barskog foreligger det vernebestemmelser. Kopi av fredningsvedtaket ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Gjeldende regulering:
Kommuneplanens arealdel
Periode: 2021-2029
Reguleringsplaner under arbeid: Nei

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at innhus, låve, stolpehus/stabbur og gårdstun er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. . Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. De odelsberettigede har ikke fraskrevet seg sin odelsrett. Kjøper er kjent med risikoen for at en av disse eventuelt går til odelsløsningssak.

For å sikre kjøper ved en eventuell odelsløsning stiller selger odelsgaranti. Dette betyr at 25 % av kjøpesummen vil stå på sperret konto i i preskripsjonstiden, som er 6 måneder fra skjøte er tinglyst. Egen kontrakt om odelsgaranti vil bli forelagt kjøper.

Kjøper må selv bære eventuelle saksomkostninger, samt øvrige utgifter i forbindelse med et evt. krav om odelsløsning, herunder et evt. tap av påløpte utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyrer. Videre skjer alle påkostninger, investeringer eller liknende for kjøpers risiko fra overtakelse til endelig odelstakst er fastsatt, og det kan ikke reises krav mot selger som følge av tap ved slike påkostninger, investeringer eller lignende. Dersom det blir tatt ut odelsløsningssak og det ved overtakst blir bestemt at kjøpesummen skal være lavere enn differansen mellom undertakst og hva som er avtalt å være kjøpesum bærer kjøper risikoen for dette. Kjøper får kun dekket differansen i nominelle kroner oppad begrenset til det sperrede beløp fastsatt i odelsgaranti inklusive påløpte renter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Salgsoppdrag

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

188 740 (Omkostninger totalt)

203 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

206 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 703 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 706 640 (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 188 740

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.

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Verditakst

Selgers egenerklæring

Megleropplysninger fra Froland kommune

Grunnkart

Matrikkelbrev

Tegninger

Servitutt - Fredning

Budskjema

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 4 200/4 600/5 000 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.

Meglere vederlag

Provisjon er avtalt til 2 % av salgssum.

Tilrettelegging: Kr. 10900,-

Markedspakke: Kr. 18750,-

Garantiforsikringspremie: Kr. 3800,-

Oppgjørshonorar: Kr. 4750,-

Eiendomsregister og elektronisk signering: Kr. 3489,-

Sikringsobligasjon: Kr. 500,-

Oppdragsansvarlig

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

13.11.2024

























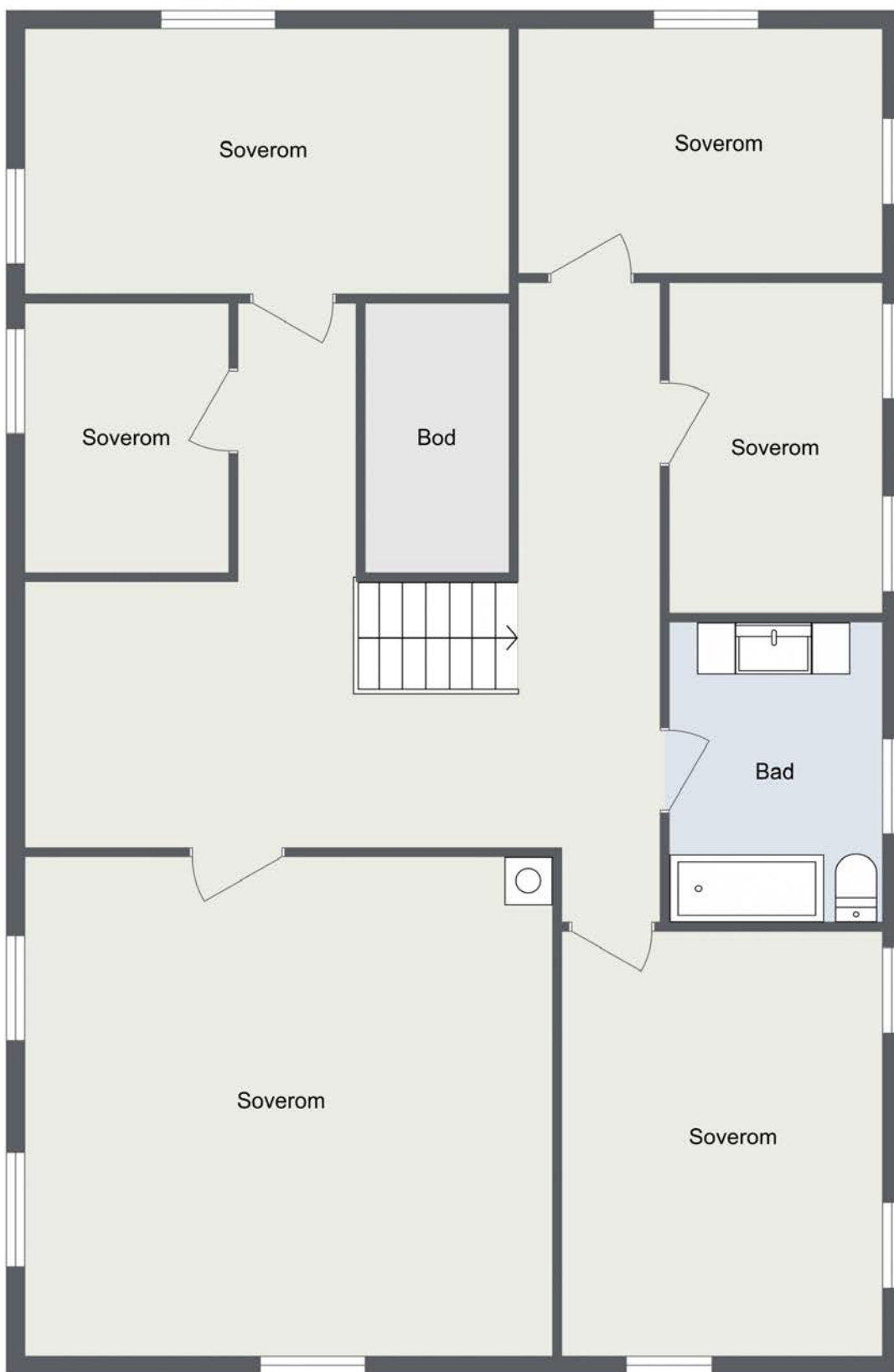






aktiv.

iD
IMAGEDAY



aktiv.



IMAGEDAY



2. Etasje



Vedlegg

VERDITAKST

for landbrukseiendommen
«Omdal»



**gnr 50 og bnr 1
i
Froland kommune**



Jan Knudsen
Besøksadr.: Nedre Tyholmsvei 10
4836 Arendal
Postadr.: Sjølyst 3, 4842 Arendal
Mobil: 92 21 42 86
jan.knudsen@q2arkitekter.no
www.q2arkitekter.no

26. august 2024

Sivilagronom Jan Knudsen, Sjølyst 3, 4842 Arendal

1. INNLEDNING

På oppdrag fra David William Knutson, ble undertegnede takstmann Jan Knudsen, anmodet om å avholde takst over landbrukseiendommen gnr 50 og bnr 1 i Froland kommune. Jeg har taksert eiendommen to ganger tidligere, det var den 7. september 2013 og den 29. august 2019.

Eiendommen ble på ny besiktiget 23. august 2024. Tilstede ved besiktigelsen var David William Knutson, som også gav opplysninger om eiendommen.

Skog og utmarksdelen av eiendommen, er verdivurdert av forstmann og takstmann Jens Arild Kroken. Kroken har hatt egen befarings av skogdelen av eiendommen.

Hjemmelsinnehaver til eiendommen er David William Knutson.

Eiendommen er konsesjonspliktig ved salg. Konsesjonsloven og dens forskrifter legges derfor til grunn ved takstberegningen.

Lovens § 1 (formålsparagrafen) danner grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom og lyder som følger:

"Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet bl.a. for å tilgodese:

- Fremtidige generasjoners behov
- Landbruksnæringen
- Behovet for utbyggingsgrunn
- Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
- Hensynet til bosettingen"

Formålsparagrafen i konsesjonsloven gir de generelle retningslinjer om hvilken utnyttelse eller bruk av eiendommen verdsettelsen ved konsesjon skal bygge på.

Veiledende normer for konsesjonsvilkår, priskontroll og boplikt, er gitt i Landbruks og Matdepartementet sitt rundskriv M-3/2017.

Ifølge rundskrivet er det ikke priskontroll for denne eiendommen, da det er mindre enn 35 daa jordbruksareal på eiendommen.

I takstberegningen er det **markedsverdien** på eiendommen som skal settes.

Vi har likevel brukt bruksverdiberegninger på jord- skog- og utmarksverdiene, som en støtte, for å komme fram til en markedsverdi. Vi har også prøvd å dele opp markedsverdiene for tun og bygninger, slik at det skal være mer orienterende for brukerne av taksten, hvordan vi har kommet fram til den endelige markedsverdien i konklusjonen, i slutten av dokumentet.

Det hviler odel på eiendommen.

Ifølge konsesjonsloven er det boplikt på eiendommen. I Froland kommune håndheves boplikten relativt strengt.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt som LNF-område.

2. BELIGGENHET OG BESKRIVELSE

Eiendommens adresse er Jomåsvegen 1546, 4820 Froland.

Eiendommen ligger i en stor parsell som er delt av fylkesvei 152.

Bebyggelsen i tunet består av et våningshus, et stolpehus, en personbilgarasje og en driftsbygning. Tunet er delt av veien til Omdal, hvor det er to gårdsbruk. Det er opparbeidd trafikkarealer i tilknytning til garasjen og bolighuset. Ved driftsbygningen er det ikke opparbeidd trafikkareal.

Tunet ligger ca 16 km fra kommunesenteret i Osedalen. Her er også de nærmeste offentlige og private tjenestetilbudene.

Naturrestatet Jomåsknutene ligger delvis på denne eiendommen.

Eiendommens arealer er ut fra kartgrunnlaget, skogbruksplanen og opplysninger gitt på befaringen vurdert til følgende:

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| • Dyrka jord (stort sett beitemark) | ca 22 daa |
| • Produktivt skogareal | ca 3 053 daa |
| • Annet uproduktivt areal | ca 1 108 daa |

Totalt areal er ca. 4183 daa. Det er disse arealopplysningene som er lagt til grunn i taksten.

3 VERDIVURDERING

3.1 Tunet

Tunet ligger ca 1 km fra avkjørselen på fylkesvei 152. Den private veien fra fylkesveien inn til gården er en vei hvor tre bruk har sine rettigheter. De samarbeider om vedlikeholdet av veien. Veien inn til tunet og trafikkarealene i tunet er gruset. Veien er noe «slitt», men greit kjørbær.

Hagearealet, som ligger rundt huset, er ikke særlig vedlikeholdt de siste fem årene. Eiendommen har heller ikke vært bebodd de siste fem årene. Det er en del busker og

trær, og et tidligere plenareal. Nå har busker og trær vokst opp både rundt bygningene og i kantene av tunet. Derfor virker det ustelt nå. Hele tunet ligger i et svakt skrånende terreng og terrenget heller mot sørvest (solvendt).

Alle bygningene ligger samlet i tunet. Fra våningshuset er det utsikt over jordene og skogområdene rundt. Det er ikke sikt til nabetun.

De høyeste delene av eiendommen ligger ca 422 meter over havet. Tunet ligger omlag 200 meter over havet.

3.2 Våningshuset

Våningshuset er oppført i ca. 1893 av tømmer. Huset var opprinnelig et typisk midtgangshus med stuer på begge sider av en tverrgang på midten av huset. De eldste delene skal være fra 1857. Bygningen ble ombygd og tilbygd i 1977 -78. Da ble det bl.a. satt en ny takkonstruksjon på bygget. Det var en omfattende ombygging, som den gang kostet om lag kr 600 000,- i følge eier.

Huset har en grunnflate på 142 m². Huset står på en grunnmur av fuga gråstein. Grunnmurene ble drenert a huset ble ombygd i 1977 – 78.

Våningshusets bruksareal (BRA) er ca. 245 m². Boligarealet (BOA) er også ca. 245 m². Til arealene er det å bemerke at etasjehøyden er ca. 205 (under himlingsbjelkene) i 1. etasje og 220 cm i 2. etasje. Det er en grei kjeller under en del av huset, men den er ikke måleverdig.

Huset er bygget av tømmer som er kledd utvendig og innvendig. Bakdelen av huset er i isolert bindingsverk. Da huset ble ombygd på slutten av 1970 tallet, ble veggene, gulv og himlinger tilleggisolert med mineralull.



Bygningen er normalt godt vedlikeholdt. På bildet på forrige side, sees våningshuset med det overbygde inngangspartiet på hovedfasaden. Det er også inngang via et vindfang på baksiden av bygget..

Vanntilførselen er fra brønn ovenfor tunet, via en pumpe. Deler av dette anlegget er skiftet ut i 2023. I følge eier er anlegget nylig trykktestet. Avløpet går via en slamavskiller til infiltrasjon. Anlegget er fra 1953, men det ble oppgradert i 2012. I kjelleren er det plassert en 200-liters varmtvannsbereder.

Det er nå lagt inn fiber til eiendommen (telefon, tv og internett). Mobildekningen i området er litt dårlig.

Det elektriske anlegget er i god stand, men bør kontrolleres av fagkyndige på slike anlegg.. Det er jordfeilbryter og vanlige skrusikringer i fordelingsskapet. Spenningen frem til tunet er nå brukbar.

Alle vinduene er med trippel glass. Vinduene er med utvendige sprosser. Vinduene ble satt inn på 70-tallet. Innvendige dører er i hovedsak som heltre fyllingsdører, mange fra da huset ble bygget. Hoved-inngangsdøra i front er som teakdør.

Veggene er kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Nytt reisverk, kledning, mv er i trykkimpregnerte materialer.



Etasjeskillene er som bjelkelag med gulvbord/plater, og de er stort sett isolerte. Etasjeskillet mot kjelleren og himlingen mot kaldloft er også isolert.

Taktekkingen er med Hollandsk teglstein. Takkonstruksjonene er nå av prefabrickerte takstoler. Det er takrenner av plast. På hovedfasaden er takoverbygg over inngangen. Her er stolpene i Buen Aarak stil og tretrappene/ plattformen er nylig fornyet.

Det er to ett-løps piper i huset. Over tak er pipene med kobberbeslag. Pipene er som leca-piper.

For øvrig er oppvarmingen basert på panelovner. På vaskerommet er det en reflektorovn. Det er gulvvarme på badet i 2. etasje.

Kjelleren

Det er adkomst til kjellerrommene både via en ytterdør og fra en trappenedgang fra gangen i 1. etasje. Kjelleren virker tørr og god. Det ble opplyst at kjelleren er frostfri, når huset er bebodd.

Takhøyden er ca 185 cm og arealet er derfor ikke måleverdig. Likevel er de to kjellerrommene forholdsvis anvendelige.

Vinduene i kjelleretasjen ble fornyet for noen få år siden.

Kjelleren har betonggulv og gråsteinsmurene er pusset innvendig. Himlingene er med plater.

1. etasje

1. etasje består av vindfang, toalett, vaskerom, kjøkken, stue, midtgang og bestestue.

I vindfang, toalett, vaskerom og kjøkken er det gulvbelegg. I stua og midtgangen er det eikeparkett. I bestestua er det et flott furugulv.

Mange av veggene er panelte og noen er tapetserte. En del av overflatene har farger og mønster som var populært på 1970-tallet, da boligen ble oppgradert. På kjøkkenet er det «Trysil-panel». I bestestua er det «stokkepanel»

Himlingene er med synlige himlingsbjelker i flere av rommene. Det er også brukt Takess i noen av de små rommene. I 1. etasje er det ca 205 cm under himlingsbjelkene.

Toalettet er innredet med wc og servant. Vaskerommet er innredet med skylle-kum og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredningen er fra 1978. I innredningen er det oppvaskmaskin, stålbenkebeslag og avtrekk over komfyr. Benkeplatene er av laminert type.

I midtgangen er det en trappeoppgang til 2. etasje. Trappen er med gulvbelegg i trinnene.

I stua er det en vedovn (60 cm) med forbrenningskammer. Brannmurene er av gul teglstein. I bestestua er det en plassmurt peis i rød teglstein. I tillegg er det en Jøtul 602 vedovn.

2. etasje

2. etasje er innredet med loftsgang og seks soverom. I tillegg er det et bad og kott.

De fleste rommene er med gulvbelegg og tapetserte vegger. I gangen og tre av soverommene er det vegg til vegg tepper. Flere av rommene bærer preg av å være istandsatt på 1970 tallet, med de fargene og materialene fra den gang.

Himlingene i 2. etasje er for det meste med Takess plater. Det er lukeadkomst til kaldloft.

Nylig er wc, badekar og servant på baderommet fornyet. På badet er det elektriske varmekabler i gulvet.

Bygningen ble oppgradert på slutten av 1970-tallet. Det er ca 35 år siden og det må nå påregnes en del fornying av overflater og innredninger. Huset er stort og brukbart isolert.

3.3 Driftsbygningen

Driftsbygningen er oppført ca 1819. Det var opprinnelig to mindre buer, som det ble bygget rundt. Grunnflaten på bygningen er ca 154 m², i tillegg er det en overbygd gjødselgrop i front av bygningen (se bilde under). Takhøyden i 1. etasje er ca 240 cm. Himlingen er senket i fjøsdelen til ca 210 cm.

Bygningen er bygget som en tradisjonell driftsbygning for dyr, men den er ikke egnet til moderne landbruksproduksjon nå. Slik den nå fremstår, er den i første omgang egnet som lager. For noen år siden hadde nåværende eier 25 v.f. sau i bygningen.



Romfordelingen i 1. etasje er relativt lik den opprinnelige. I ene enden av bygget er det innredet et fjøs, så kommer skåle og stall. Videre et nytt husdyrrom og høyløe. Et område helt nord i bygningen er nå åpnet, slik at det kan brukes som vognskjul.

Strømtilførselen til bygget er kuttet.

Til låven er det en enkel låvebru i tre, uten rekkverk. Loftsrommet er i ett rom. Her er veggene i full høyde og det er ca 2,2 meter under hanebjelkene i midtpartiet. Det er åpent opp mellom takbukkene.

Bygningen er hovedsakelig av fine tømmervegger, som er kledd utvendig med trekledning som låvepanel. Fjøsrommet er i grovt bindingsverk, men det er tømmervegger over.

I bygningen er det trevindu med enkle glass. Dørene er av enkel standard. Gulvene i det meste av 1. etasje er som tregulv med betong påstøyp og hele 2. etasje (den delen som har gulv) er som tregulv. Deler av gulvet er i dårlig stand.

Takkonstruksjonene er av plassbygde takbukker. Det er undertak av bord. Taket er tekket med stålplater, som ble lagt på i 1986. Bygningen er uten takrenner.



Bygningen gir inntrykk av å være lite vedlikeholdt og påkostet de senere år. Bygningen er lite egnet til moderne landbruksdrift. Den er i første omgang brukbar til lagerformål.

Bygningen har en viss verdi som lagerplass og som et element i tunet. Dessuten er tømmerveggene i driftsbygningen flotte. Bygningen kan bli mer anvendelig om en river ut en del av de innvendige konstruksjonene og lager et grusgulv innvendig.

3.4 Personbilgarasje

Personbilgarasjen ble bygget i 1998. Den har et bebygd areal (BYA) på ca 43 m². Bruksarealet er ca 35 m².

Garasjen er i god stand. Ved innkjørselen er veggen med portene trukket ca 70 cm inn (se bildet over).

Nylig ble garasjeportene skiftet. Det er tre-porter (leddporter) med motordrift.

Det er lagt ut provisorisk strømtilførsel til garasjen fra våningshuset.

I garasjen er det betonggulv og det oppkanter av betong under ytterveggene. Garasjen er levert fra Grimstad garasjene. Bindingsverket (10 cm) er kledd utvendig med tømmermannskledning med liggende kledning i gavltrekantene.

Takflatene er tekket med Skarpnes betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er i plast. Takkonstruksjonen er som prefabrikkerte takstoler med undertak.



3.5 Stolpehuset

Stolpehuset ble bygget på 1800-tallet. Nøyaktig byggeår er usikkert, men muligens er stolpehuset bygget samtidig med driftsbygningen. Det har et bebygd areal (BYA) på ca 17 m².



Stolpehuset er fundamentert på stabber og det er bygget av grovt tømmer. Tømmerveggene går også opp i gavltrekantene. Vegg høyden langs langveggene innvendig er ca 170 cm. Utvendig er stolpehuset kledd med tømmermannskledning. Taket er tekket med tegl med undertak av bord, på tradisjonelt vis.

Bygget ble utbedret og malt i 2015.

Ved inngangen til stolpehuset er det en steintrapp.

Bygningen ser ut til å være i relativt god stand.

3.6 Dyrket mark

Det er ca 22 daa jord på eiendommen. Teigene ligger ved tunet og nede ved fylkesveien.

Arealene har vært lite i bruk de senere år, og de er derfor utsatt for gjengroing. Dessuten har arealene dårlig arrondering og de er med dårlig jordsmonn. Det er forholdsvis tynne jordlag oppå sand. Arealene er først og fremst egnet som beitearealer.

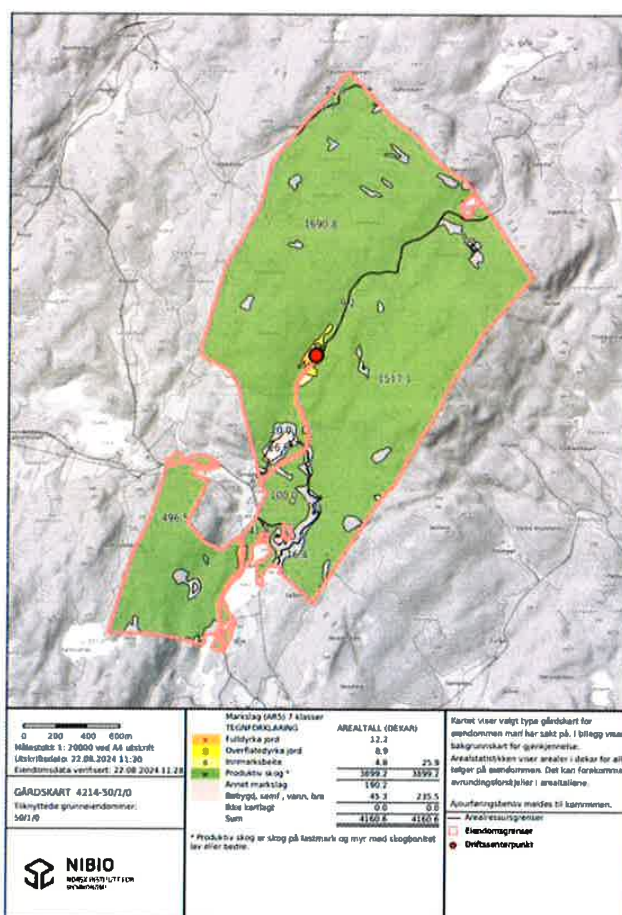
Det er også slik at jordarealene er vassjuke og de er vanskelige å grøfte.

I følge eier, er jordene infisert av Leverikter. Jordene er derfor ikke egnet som beiter til sau, storfe, hest, geit og gris. Ville hjortedyr kan også være utsatt.

Arealene er altså i forholdsvis dårlig stand. Slik de ligger nå, er de også vanskelige å få leid ut. Arealene verdsettes til ca kr 2 500,- pr daa.

I henhold til bruks- og markedsverdikalkyler er en kommet frem til at jordene kan verdsettes til kr 55 000,-

3.7 Skogen



Grunnlaget for prisvurderingen er skogbruksplanen utarbeidet av Agder-Telemark Planselskap AS med takstår i 2013. Dataene er nå framskrevet til 2024. I tillegg offentlig gårdskart fra NIBIO. Ny og tidligere befaringer av eiendom og nærområder, takstmannens lokalkjennskap og skogfaglige skjønn.

Skogen består av en sammenhengende og godt arrondert skogteig med et totalareal på 4 182 daa. Herav 3 053 daa produktiv skogsmark. Omdal er med andre ord en betydelig skogeiendom både i lokal og regional målestokk. Deler av teigen som ligger sør og vest for fylkesveien mellom Osedalen og Heldal, har god adkomst direkte fra denne med tilrettelagte leveringsplasser. Fylkesveien går i en lengde av ca. 1500 m gjennom eiendommen. Resten av skogen med unntak fra den nordlige spissen, drenerer naturlig mot den private gårds- og skogsbilveien Øyråsveien. Om lag 2.7 km av denne veien går gjennom denne skogeiendommen og eiendommen har sin andel av eierskap og vedlikeholds forpliktelser i veien. Gården har en vedlikeholds andel på 50 % av den første etappen. Den andre halvdel er på Øyråseiendommene. Fra Øyråsveien går det en eldre 500 m lang skogsbilvei mot Vestknuten og Kalven. Denne veien er dårlig vedlikeholdt og vil for framtida bare tjene som traktorvei.

Gårdstunet er sentralt beliggende i den delen av eiendommen som ligger nordøst for fylkesveien. I alt 384 daa av skogen ble fredet som naturreservat i 2008. Etableringen av reservatet er gjort før taksten i 2013. Reservatet ligger i Jomåsknutene i de mest utilgjengelige delene for skogsdrift. I reservatet kan det utøves jakt, men ikke noen form for skogbruk og skogsdrift.

Skogbruksplanen operer med totalareal på 4 183 daa. Det er 3 053 daa produktiv skogsmark. Hovedtyngda av det produktive arealet er i en god middels bonitet.

Høy bonitet (17 og høyere)	1013 daa (36 %)
Middels bonitet (11 og 14)	1669 daa (60 %)
Lav bonitet (8 og lavere)	109 daa (4 %)
Produktivt areal i nøkkelbiotoper	262 daa
<u>Sum produktivt areal:</u>	3 053 daa
Andre arealer	391 daa
Andre markslag	41 daa
Myr	211 daa
Skrapskogsmark	169 daa
Vann	22 daa
Veger og kraftgater	19 daa
<u>Totalareal:</u>	4 183 daa



Gårds- og skogsbilveien Øyråsveien er sentral både for adkomst til gård og skog på Omdal

Eiendommen er med i et omfattende felles skogsbilveinett med eierandeler og forpliktelser. I tillegg til Øyråsveien er den også med i Taggdalsveien skogsbilvei som går fra Moripen og inn helt i nordspissen av skogen ved Taggdalen. Eiendommen har en 30 % vedlikeholdsandel i denne veien. Veinettet er av eldre dato og bygd i en periode med andre veinormaler og krav enn de som gjelder i dag. Veiene tillater fortsatt tømmertransport, men det må påregnes nødvendig ombygging av deler av veinettet på sikt. I tillegg til utbedring av enkelte flaskehals og snuplasser.

Det må regnes med planering av enkle sleper på delstrekninger i forbindelse med den enkelte tømmerdrift framover. Den gjennomsnittlige driftsveilengden er nå middels lang, mens driftsforholdene samlet sett må karakteriseres som noe mer krevende og middels vanskelighet for distriktet. Spesielt i den resterende gammelskogen som befinner seg lengre fra bilvei og i vanskeligere grovkupert terreng. Der må det påregnes en del manuell felling til hogstmaskin.



En stor andel av gammelskogen står nå i relativt kupert terreng i bratte lisider og oppe på åsryggene med mer krevende driftsforhold enn der den yngre produksjons skogen står.



De siste større avvirkningene i 2021-2022 (i alt 7 580 m³) ble foretatt langs fylkesveien på de lettest tilgjengelige arealene og med størst driftsnetto på eiendommen.

Den gjennomsnittlige totaltilveksten er beregnet til 1 557 m³/år. Tilveksten i hogstklasse 3-5 er på 1 473 m³/år og den gjennomsnittlige tilveksten pr dekar 0,56 m³/daa.

Total stående kubikkmasse er beregnet til 41 119 m³ mens kubikkmassen på drivbare arealer er på **36 655 m³** (13,1 m³/daa). Gran 45 %= 17 966 m³. Furu 37 %= 13 586 m³. Lauv 17 %= 5 103 m³. 11 % av kubikkmassen på i alt 263 daa er med andre ord unntatt for hogst på grunn av miljøregisteringer/nøkkelbiotoper og utilgjengelighet.



Det er registrert en betydelig andel miljøfigurer/nøkkelbiotoper. I alt 263 daa med en stående kubikkmasse på 4 352 m³ er unntatt fra hogst.

Hogstklassefordeling:

Hkl.1 = 8,0 % = 212 daa

Hkl.2 = 22,0 % = 607 daa

Hkl.3 = 40,0 % = 1119 daa

Hkl.4 = 17,0 % = 474 daa

Hkl.5 = 14,0 % = 378 daa

Den høye arealandelen i produksjonsskog (h. kl 2-3-4) medfører også at en stor andel av kubikkmassen og tilveksten ligger i ungsbogen. Av den totalt drivverdige kubikkmassen beregnet til 36 655 m³ står hele 78 % i yngre og eldre produksjonsskog hvor det er 20-60 år fram til normal hogstmodenhet/-alder. Hogstmoden skog i hogstklasse 5 er på i alt 7 819 m³ eller 21 % av kubikkmassen. Andelen ble kraftig redusert etter store avvirkningskvanta i 2021-2022 med i alt 7 580 m³ på disse to årene.

Det er ikke svært store virkesressurser til rask verdirealisering (hogstklasse 5) lengre. Disse står nå spredt og er vanskeligere tilgjengelig. Lauvkubikkmassen er skog med mye mindreverdige virke og lavere lønnsomhet.



En høy andel av den produktive skogen er eldre ungskog i hogstklasse 3 i god vekst. Det er akkumulert et betydelig etterslep på avstandsregulering og tynning både i eldre og yngre ungskog. Som bildet viser, er det stor grad av selvtynning og produksjonsskogen har god spredningsevne. Det gir en samlet stor volumproduksjon til tross for manglende avstandsregulering/tytning.

Vilkårene for naturlig foryngelse av furu er godt til stede på furumarkene, bonitet 11 og deler av 14. Beste bonitet 14 og bedre bør forynges med planting av gran. I praksis betyr dette at de aller beste rennene på hogstflatene fortsatt må forynges med granplanting etter hogst, mens ryggene kan forynges naturlig med frørestillinger. I dagens skogtilstand er det en meget høy andel ungskog i hogstklasse to og tre. Denne er stedvis overtett og upleid etter manglende avstandsregulering. Det er derfor et omfattende etterslep av skogkulturarbeider og eventuell tynning. De store hogstene i 2021-2023 krever også oppfølging og investeringer i ungskogpleie framover. De er tilplantet med 18 000 stk utsatte planter i 2022. Det er innestående kr 273 388 på skogfondskontoen. Dette sammen med gunstige tilskuddsordninger er til stor hjelp i finansieringen av nødvendige skogkulturarbeider framover.

Eksempel på bruksverdiregning av skogen:

Med bakgrunn i overstående data og faglige vurderinger er det foretatt en teoretisk bruksverdiregning av skogen etter konsesjonslovens bestemmelser med 4 % kapitaliseringsrentefot. Det er i et langsiktig perspektiv kalkulert med et nyttbart nettobalansekvantum i størrelsesorden **700 m³/ pr år** etter fratrekk for topp, avfall, tilgjengelighet og miljøhensyn. **Det er stor forskjell mellom tilvekst og høstbart balansekvantum på denne eiendommen.** Tilveksten ligger i all hovedsak på eldre ungskog i hogstklasse 3. Tømmerprisen er vurdert i et mer langsiktig og gjennomsnittlig perspektiv enn de raske konjunktursvingningene vi har gjennomlevd de senere årene. Den er likevel gitt et betydelig løft på grunn av en kraftig økning av prisen det siste året. Denne prisøkningen har medført en betydelig prisstigning på skogeiendommer over hele landet. Taksator har derfor lagt til grunn at bunnene i markedet stadig vil ligge noe høyere framover. På minussiden for denne eiendommen kommer den høye ungskogandelen med lite tømmerressurser til rask verdirealisering og eierandeler/forpliktelser i et langt og omfattende privat skogsbilveinett.

Driftskostnadene har også steget betydelig de siste årene. De har fulgt på både i kjølvannet av økte tømmerpriser, økt betalingsevne, en kraftig kostnadsøkning på drivstoffpriser og generelle økte kostnader. Det er lagt til grunn en gjennomsnittlig **tømmerpris på 600 kr/m³** og en **driftskostnad på 290 kr/m³** i beregningen under.

Årlig bruttoavkastning 600 kr/ m ³ x 700 m ³	420 000 kr
<u>-Årlige driftsutgifter:</u>	
Hogst & Kjøring, Sporskader (inkl kapping måling og avvirkningsavg.) 295 kr/ m ³ x 700 m ³	206 500 kr
-Nødvendige årlige nettoinvesteringer i skogkultur etter off. bidrag	
700 m ³ x 40 kr/ m ³	28 000 kr
-Nødvendige årlige investeringer/utgifter til driftsveier og veivedlikehold	
700 m ³ x 40 kr/ m ³	28 000 kr
<hr/>	
<u>=Årlig langsiktig nettoavkastning skog</u>	<u>157 500 kr</u>

Kapitalisert årlig nettoavkastning med 4 % rente gir følgende bruksverdi på skogen:

$$\frac{157\,500 \text{ kr} \times 100}{4\%} = 3\,937\,500 \text{ kr.}$$

Oppsummering/ konklusjon skogverdi

Skogen er inne i en utviklingsfase med mye eldre produksjonsskog i meget god vekst, mens potensialet for hogst og verdirealisering er fallende den kommende 20-25-årsperioden. Forskjellen mellom dagens tilvekst og mulig hogstkvantum er særdeles skeiv.

Etter en samlet vurdering settes verdien av skogen til kr 4 000 000,-

3.8 Andre rettigheter og faktorer knyttet til gårdens beliggenhet

Det er attraktive jaktrettigheter knyttet til eiendommen. Elgjakta er organisert i eget jaktfelt. Generelt er elgbestanden kraftig redusert i den siste 20-årsperioden. Dels som en ønsket utvikling og dels som en naturlig tilpasning til tilgjengelig beitegrunnlag. Den siste tida har den negative utviklingen for elgstammen akselerert med liten produksjon, høy dødelighet og særdeles lave vekter. Elgen synes klart å være en klimataper i vår landsdel. En bærekraftig elgstamme over tid vurderes til å gi grunnlag for en avskyting på dagens nivå.

Hjortestammen vokser over hele kommunen og det er påregnelig at hjortejakta vil bli mer og mer attraktiv også i denne regionen. Den har stikk motsatt utvikling av elgstammen. En antar derfor at det over tid kommer muligheter for et økt uttakspotensiale for hjort.

Rådyrstammen i Froland er varierende i takt med snøvintrene og rovviltsituasjonen. Normalt har denne delen av kommunen en middels rådyrstamme og eiendommen et rådyrterreng der vil være grunnlag for årviss felling av 4 til 5 rådyr.

Av småviltjakt er det harejakt og eventuell beverjakt som kan tilskrives verdi. Storfuglen er i realiteten fredet. Det knytter seg ikke fiskerettigheter av markedsmessig verdi til eiendommen.

En årlig avkastning av disse verdiene innenfor normalprisnivå, med dagens organisering og uten spesiell tilrettelegging ligger i størrelsesorden:

Elgjakt/Hjortejakt.....	30 000 kr
Rådyrjakt:	15 000 kr
Annen jakt, andre utmarksverdier... ..	1 000 kr
<hr/>	
= Årlig avkastning på jakt og utmark	46 000 kr

Kapitalisert med 4 % rente gir dette:

$$\frac{46\,000 \text{ kr} \times 100}{4\%} = 1\,150\,000 \text{ kr.}$$

Erfaringsmessig ligger jaktverdiene i størrelsesorden 10-12 kr/daa/ år for større skogeiendommer i innlandet. Kalkulasjonen over gir en dekarpris (totalareal) på ca. 11 kr pr dekar.

Etter en samlet vurdering settes verdien av jakt-, fiske- og andre utmarksrettigheter til kr 1 150 000,-

4 SAMLET OVERSIKT OVER EIENDOMMEN

I kapittel 3 foran har en sett på eiendommens enkelte verdikomponenter. Takstberegningen må bygge på en totalvurdering av eiendommens enkeltkomponenter slik at den samlede verdi fremkommer etter følgende oppstilling:

1. Våningshuset	kr	2 000 000,00
2. Driftsbygningen	kr	75 000,00
3. Stolpehus	kr	100 000,00
4. Personbilgarasje	kr	120 000,00
5. Dyrket mark	kr	55 000,00
6. Skogen	kr	4 000 000,00
7. <u>Utmarksverdier</u>	kr	<u>1 150 000,00</u>
Sum	kr	<u>7 500 000,00</u>

5 KONKLUSJON

Det ovenstående leder frem til følgende konklusjon:

Dette er først og fremst en skogeiendom og de største verdiene ligger i skogen. Jaktrettighetene er også av betydelig verdi.

Driftsbygningen bør restaureres og oppgraderes både innvendig og utvendig. Når bygningen blir istandsatt kan den være egnet til hold av noen hobbydyr, eller som lagerplass. Men det er kostnadskrevende å få driftsbygningen i god stand igjen (restverdien er liten).

Stabburet og garasjen er i bra stand. Våningshuset er stort og funksjonelt. Det ble istandsatt for en del år tilbake, og etter hvert må en påregne at en del overflater og innredninger må oppgraderes.

Eiendommer med ressurser av et slikt omfang som her, er forholdsvis populære i markedet.

Etter beste skjønn settes verdien av eiendommen til kr 7 500 000,00

26. august 2024







Jens Arild Kroken
Forstmann/ takstmann



Jan Knudsen
sivilagronom/ takstmann

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Jomåsveien 1546, 4820 FROLAND
 FROLAND kommune
 # gnr. 50, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 18.10.2024

Rapportdato: 22.10.2024

Oppdragsnr.: 19988-1310

Referansenummer: UV1737

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Hansen

Vår ref:



BS Bygningssakkyndig as 



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.



Rapportansvarlig

Ørjan Hansen
Uavhengig Takstingeniør
orjan@bygningssakkyndig.as
480 32 394



Bygningssakkyndig AS
Kontaktinformasjon
Adresser
Takstmann

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshuset er fra 1800-tallet. Oppført rundt 1893. Eldste deler skal være fra rundt 1857. Bygningen ble ombygd, renoveret- og tilbygd i 1977.

Boligen fremstår i dag med bygningsdeler fra byggeåret og ombyggingsåret. Det er ikke foretatt noen vesentlige endringer eller oppgraderinger siden renoveringen.

Med tanke på at det ikke er utført noen oppgraderinger på snart 50 år, må man være bevist på at det vil følge en del renoveringer igjen, for å få huset opp til dagens forventede standard.

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende punkter:

- taktekkning: Lekkasje registrert rundt pipe. Noen brekte takstein og takstein som dekker dårlig på takutstikk over vindfang.
- en del skjelheter er registrert i gulver.
- sprekk i skorsteinen mot øst er registrert, antakeligvis etter en pipebrann.
- trapper tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav
- krypgrunn under boligen har en uavklart tilstand, - ikke mulighet for inspeksjon. Karakteriseres som en risikokonstruksjon mht. potensielle fuktskader.
- våtrommene er modne for renovering pga alder og slitasje.
- utvendig vann- og avløpsanlegg bør kamerainspiseres for å kunne kartlegge tilstand. Vannkvaliteten bør analyseres.
- eldre el-anlegg bør inspiseres av el-fagkyndig. Pga alder må modernisering påregnes for å være dimensjonert etter dagens forventninger.

Det henvises for øvrig til rapportens enkelte punkter og avsnitt.

Man må karakterisere boligen til å ha et større vedlikeholdsetterslep, - modernisering og renovering må forventes.

Tilleggsbygningene er ikke vurdert eller omfattet av rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

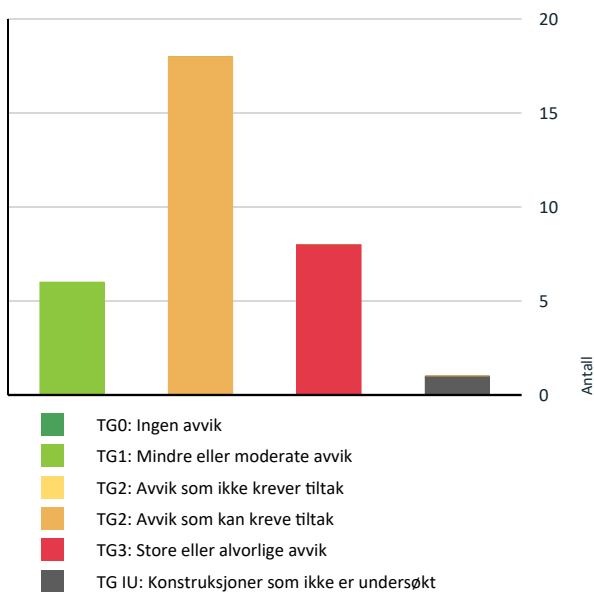
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er noen avvik på planløsningen i forhold til fremviste tegninger. Det fremgår blant annet ikke entre på tegningene. Ellers noen endringer på planløsningen i begge etasjer i forhold til tegninger.

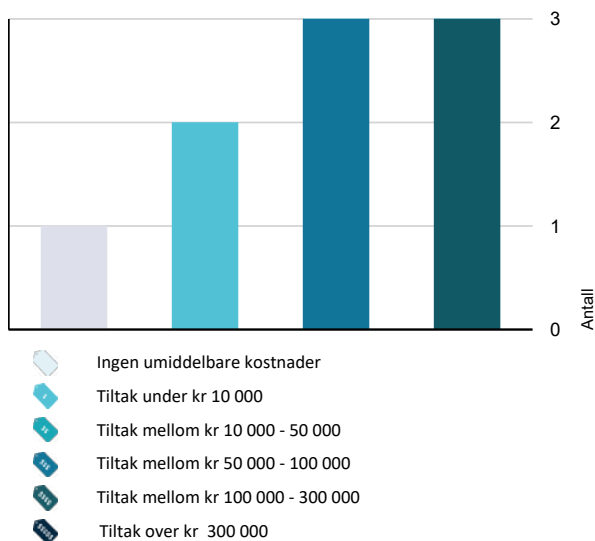
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle opplysninger er gitt av eier på befaringen. Boligen var møblert. Det er ikke flyttet på møbler eller utstyr. Taket er besiktiget fra kaldtloft og bakkenivå. Ikke tilkomst til forsvarlig inspeksjon av taktekkingen fra takfot. Utstyr til tak er besiktiget fra bakkenivå. Kledning, fasader og vinduer er besiktiget fra bakkenivå. Det kan være forhold høyere opp på fasader som ikke er synlige fra bakkenivå. Takonstruksjon er vurdert fra kaldtloftet.

Kostnadsestimater: Kostnadsestimatene kan i mange tilfeller være mangelfulle, da en tilstandsrapport som hovedregel ikke har avdekket omfanget av de nødvendige reparasjonene. For å estimere mer nøyaktig kreves det i de alle fleste tilfeller nærmere undersøkelser, en skadetakstrappreport eller tilbudsinnhenting fra håndverkere.

Septiktank/slamavskiller og infiltrasjonsgrøft samt utvendige vannledninger er ikke kontrollert. Rør er kun besiktiget innomhus der de har vært synlige. Omfang av isolering av rør og utførelsen ellers kan ikke verifiseres på befaringen.

Det tas forbehold mot skader skjult inne i lukkede konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1893

Kommentar
Info gitt av eier. Ombygd og tilbygd i 1977.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier på befaringen:
Boligen ble totalrenovert i sin helhet i 1977/1978. Det ble også laget et tilbygg.
Ved renovringen ble vinduer, kledning og tak skiftet. Bjelkelag mot grunn ble renovert.
Innvendig ble boligen renovert med nye overflater, nytt kjøkken, bad, vvs og elektrisitet, m.m.

Kjente feil og eller mangler:

- Det er registrert mus i boligen på øverloft og i kjeller.
- Det kommer noen sukkermaur inn på våren.
- Det er feil ved toalettet.

Tilbygg / modernisering

1977	Ombygging med tilbygg og totalrenovering	Tilbygg. Renovert fasade og tak utvendig. Modernisert innvendig. Ny takkonstruksjon.
------	--	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasserte tegltakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og fra kaldtloft, med adkomst via luke.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det er registrert fukt etter pågående lekkasje fra taket ved pipen lengst øst. Det er også registrert noen lekkasjemerker fra pipen side vest, men det ble ikke konstatert fukt på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- 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.

Det legges til grunn lokal/pariell reparasjon rundt lekkasjepunkter samt supplering av knekte takstein.
Utskiftning av hele taket vil ha en betydelig større kostnad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

Helbeslåtte piper.
Takrenner og nedløp av plast.
Beslag under inngangsdører.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Beslag under inngangsdør er løst og tetter dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pipehatter bør vurderes sammen med partiell reparasjon av taktekking.
Utbedring av beslag under dør anbefales.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tømmermannspanel med impregnerte og malte bord.

Det er ikke funnet råteskader ved tilfeldig stikktesting fra bakkenivå. Det er litt mose og groe på kledningen. Anbefaler vask og overflatebehandling.

Kledningen er ikke luftet med luftespalte i bunnen, - anbefales. Lusinger blokkerer drenerasje i bunnen av kledning.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktro av bord. Tekket med papp, sløyfer, lekter og glasserte stein i følge eier. Det er ventiler i gavler på kaldtloftet. Isolasjonsmattar ligger over himlingen til 2 etg. Konstruksjonen er vurdert fra kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er lekkasjemerker i taket rundt pipegjennomføringer. Fukt påvist rundt østre pipeløp.

Det er registrert en del museloft og spor etter mus på kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer i tre som har beiset utførelse.

Vinduene er fra 1977. Det er ventiler i vinduene. Toppsving utførelse. Vinduene fremsto med normale bruksslitasjer. Ikke registrert råte ved tilfeldig stikkakning fra bakkenivå.

Litt værslitasje og noe mose/groe på vinduer.

Årstell: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er fra 1977 og har nådd forventet levetid. Det betyr dårligere kvalitet på pakning mellom vindu og karm, begrenset tetting og dårligere isoleringseffekt.

Vinduer må legges inn som en del av forventet kommende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt tredør og enkel kjellerdør i tre. Dørene er fra 1977 og har forventet grad av aldersslitasje.

Årstell: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dører tar litt i karm.

Det er forventet grad av aldersslitasje, mtp at dørene nærmer seg 50 år. Dører fra 1977 har nådd estimert brukstid. Det betyr dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm, begrenset tetting og dårligere isoleringseffekt.

Dører må legges inn som en del av forventet kommende vedlikehold.

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp inn til vindfang på baksiden av huset. Trappen har litt værslitasjer og mosegroe, som forventet ut i fra alder.

Årstell: 1977 Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater fra renovringen i 1977.

Fremstår men normale og forventede aldersslitasjer, alder og bruk gjennom årene tatt i betraktning.

Spor etter lekkasjer under begge pipeløpene.

Årstell: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må moderniseres etter egne preferanser.

Anbefaler utskiftning av fuktskadede bygningsdeler.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke tilkomst til å vurdere bjelkelag/konstruksjon mot blindkjeller/krypgunn.

Det er registrert en del skjevheter i gulvene ved lasermåling, spesielt i delen mot øst.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på over 40mm registrert i stue tilstøtende kjøkken. Ellers +/- 20 mm registrert i andre rom i 1 etg og 2 etg.

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.

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge radonaktsomhetskartet til Norges Geologiske Undersøkelser ligger eiendommen i radonaktsomhetsklasse "høy".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

To stk piper. Piper er elementpiper oppført i lettklinkerblokker. Vedovner og murt peis.

Årstell: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Det er registrert spekk i pipeløpet på pipe øst, - registrert fra feieluken på kaldtloftet. Tydelig at det har vært en pipebrann i denne pipen.
- Sprekk i topp-plate i vedovnen i stue mot kjøkken.
- Sprekk i topp-plate i peisen. Noe kronglete tilkomst til feierluken under vedovn ved peisen.

Grunnlag for fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det anbefales nærmere undersøkelser.

Anbefaler ildfast plate under ildsted. Anbefaler å utbedre sprekker i ildsteder.

Pipen med synlige sprekker i pipeløpet må rehabiliteres. Kan gjøres ved å fore pipen med nye rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med betonggulv og pussede grunnmurer. Det er ved fuktøk registrert fuktindikasjoner i gulvet og i nedre del av vegger.

Kjelleren må betegnes som en "råkjeller".

Årstell: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

All den tid det er en råkjeller uten organiske materialer i kontakt med fuktige fundamenter, kreves ingen strakstiltak. For å få tørrere kjeller må tiltak utføres som drenering og fuktsperre i grunn e.l.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilkomst til krypgrunnen. Det er registrert ventil i mur.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene. Rettløpstrapper.

Årstell: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp mellom 1 etg og 2 etg har større lysåpninger i rekkverk enn dagens krav. Trappen oppleves som bratt og har ikke egnede stigningsforhold.

Trappen ned til kjeller mangler rekkverk og har avvik i stigningsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Det oppleves at en del av dørene tar i karm.

Årstell: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstell: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Våtrommet er fra 1977. Bygningsdelene må man forvente å skifte ut for å tilfredsstillende moderne funksjon- og tetthetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført fuktmåling.
Rommet må man forvente å renovere.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er fra 1977. Bygningsdelene må man forvente å skifte ut for å tilfredsstillende moderne funksjon- og tetthetskrav. Registrert sprekk i gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet må forventes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Frittstående hvitevarer.

Årstill: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen nærmer seg 50 år og har moderate aldersslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må vurderes etter egne behov og preferanser.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Defekt avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluft bør etableres.
Elektrisk ventil må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Anlegget er fra 1977.

Årstill: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Årstill: 1977 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke forskriftsmessig lufting over tak av avløpsrørene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Lufting over tak er anbefalt løsning.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe.
Montert i år av rørlegger i følge eier.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjelleren.

! 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.

220 V anlegg. Inntak på kaldtloft. Sikringsskap i 2 etg i gangen. Nyere måler montert. Automatisk jordfeilbryter montert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000 Eier er usikker på årstall, men det er en god del år siden. Ble installert jordfeilbryter.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle elektrikerarbeider er utført av firma i følge eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Skade på lysbryter inn til bad 2 etg. Anlegget er av eldre dato. Det anbefales en gjennomgang av fagperson på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Basert på dette anbefales det at kontroll på el-anlegget utføres av personell med kompetanse på dette feltet. Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem å som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet.

Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

! TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Det er røykvarsler i begge etasjer.

Det er brannslukkingsapparat eldre enn ti år i boligen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være stedlige masser under eldstedelen og at det er steinmasser under tilbygget.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlige dreneringstiltak, ut over at takrennenedløp tilsynelatende ledes til rør.

Eventuell drenering langs kjellervegger må i så fall antas at er fra perioden rundt 1977.

Fuktutslag i nedre del av vegger og i gulv i kjelleren, ved fuktsøk med fuktindikator.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier

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.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av stablestein og betong. Det er ikke registrert noen vesentlige sprekkdannelse. Ukjent tilstand bak beplantning.

! TG 2 Terrengforhold

Boligen står på en liten høyde på tunet. Elendommen ligger i skredutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplysninger gitt av eier på befaringen.

Det er brønnvann. Det er ikke utført vannanalyse på lang tid.

Avløp går via slamutskiller og septiktank, videre til infiltrasjonsgrøft/spredegrøft.

Anlegget er fra 50-tallet, men ble oppgradert for omlag 12 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det anbefales inspeksjon av utvendige vannrør, avløpsrør og infiltrasjonsgrøft med kamera e.l. for å bedre kunne dokumentere tilstanden.

Det anbefales en vannanalyse av drikkevannet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	129			129	
2 Etasje	125			125	
SUM	254				
SUM BRA	254				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Hall m/trapp , Toalettrom , Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue , Stue 2		
2 Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Bad , Bod		

Kommentar

Ikke målbar takhøyde i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er noen avvik på planløsningen i forhold til fremviste tegninger. Det fremgår blant annet ikke entre på tegningene. Ellers noen endringer på planløsningen i begge etasjer i forhold til tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Takhøyden er dels under dagens krav til takhøyde i boligen. Ca 2,05 til bjelker i deler av 1 etasje og ca 2,2m i 2 etg.

Garasje

Romfordeling

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

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	248	6
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2024	Ørjan Hansen	Takstingeniør
	David William Knutson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	50	1	0	0	4160746.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jomåsveien 1546

Hjemmelshaver

Knutson David William

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Omdal. Eiendommen ligger ca 13,5km i luftlinje, nord for Osedalen i Froland kommune.

Adkomstvei

Privat adkomstvei sammen med naboieendommer.

Fra Osedalen kjører man Jomåsveien oppover til man kommer til Omdalsmoen, da er det ca 1 km inn på privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Det er ikke noen fersk analyse av vannkvaliteten, men det ble gjort en test for mange år siden, som viste gode drikkevannskvaliteter, i følge eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank med slamutskiller, med overløp til spredegrøft. To tanker som tømmes med jevnlig intervall. Rør og masser i spredegrøft ble renoveret for omlag 10 år siden.

Om tomten

Landbrukseiendom med beitemark, produktivt skogsareal og uproduktivt areal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt av kunde til befaringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger		Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ1737>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Arendal	Oppdragsnr.	1409240344
Adresse	Jomåsveien 1546		
Postnr.	4920	Sted	Froland
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1975	Hvor lenge har du bodd i boligen?	41 Ar Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalenr.	SP484847.12.3
Selger 1 Fornavn	David	Etternavn	Knutson
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse: Sprekk i gulvbelegg
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse: byttet Toilett og badekar
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse:
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse:
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse: Egeninnsats
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse:
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse:
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

Dk.

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

DK.

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets ansvar og om forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

W K.

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 5. november 2021

Sted Froland

Signatur selger 1:


David Kristian

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

	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: 15.10.2024

Gårdsnr:	50	Bruksnr:	1	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Jomåsveien 1546, 4820 Froland						


1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):		X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:		X
Om bygningene er bygge meldt:	X	X
Kommentarer: Garasjen og ombygging av våningshus er byggemeldt og søknad godkjent. Ellers er bygningsmassen så gammel at det ikke finnes noe i våre arkiv.		

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: 2021-2029
Reguleringsbestemmelser			
Kommentarer til eksisterende planer:			

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
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

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)
	Off.nett	Privat	
Vann		X	
Kloakk		X	
Septiktank	<input checked="" type="checkbox"/>		
Vei		X	
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 **2024** totalt **kr. 2.130,-** pr. år

Vannavgift etter måler: Ja: Nei:

Eiendomsskatt er for 2024 beregnet til **kr. 3.819,-**

Kommentar:

Restanse: 0,-

Kommentar:

Kommentar til hele ordren:

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



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 09.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4214	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	1	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jomåsveien 1546, 4820 FROLAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fritids Abonnement (fast del)	1 stk	867,35 kr	1/1	0 %	867,35 kr	289,91 kr
Restavfallsgebyr Fritid	1 stk	2 023,88 kr	1/1	0 %	2 023,88 kr	676,47 kr
				Sum	2 891,23 kr	966,38 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4214 - FROLAND
Gårdsnummer: 50
Bruksnummer: 1

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.10.2024 kl. 08:52
Produsert av: Torstein Andersen
Attestert av: Froland kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (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: AAMDAL
Etableringsdato:
Skyld: 8,57
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
31774	Haug/Groplokalitet - ubestemt	Uavklart	Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 50 / 1
Areal
4 160 746,9 m2
Kommentar
Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120442	KNUTSON DAVID WILLIAM	H0403	FROLANDSVEIEN 919 4820 FROLAND	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6498943	476664		3 609 422,3 m2	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	6497359	475852		528 701,8 m2	Hjelpelinje vannkant
3	Teig	Nei	6498119	475875		12 418,7 m2	Hjelpelinje vannkant
4	Teig	Nei	6497036	476117		5 532,3 m2	Hjelpelinje vannkant
5	Teig	Nei	6496988	476064		4 671,8 m2	Hjelpelinje vannkant

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 Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 4214 - 50/1 0919 - 50/1	smatmynd 01.01.2020
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	06.05.2014 2013/1236	Tinglyst	16.05.2014	0919trk 12.05.2014
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0919 - 50/1	-3 985,8
		Mottaker	0919 - 50/11	3 985,8
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	09.06.2000	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0919 - 50/1	-1 477
		Mottaker	0919 - 50/10	1 477
Skylddeling Skylddeling	14.08.1950	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0919 - 50/1	0
		Mottaker	0919 - 50/6	0
Skylddeling Skylddeling	22.07.1950	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0919 - 50/1	0
		Mottaker	0919 - 50/5	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling Skylddeling	08.07.1941				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0919 - 50/1		0
		Mottaker	0919 - 50/3		0
Skylddeling Skylddeling	25.06.1918				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0919 - 50/1		0
		Mottaker	0919 - 50/2		0
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom Nymatrikulering					
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Mottaker	0919 - 50/1		0
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	20.02.2020 19/2957-2				andeters 03.03.2020
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4214 - 43/3		0
		Berørt	4214 - 43/8		0
		Berørt	4214 - 48/2		0
		Berørt	4214 - 50/1		0
		Berørt	4214 - 601/152		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
					Signatur
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	20.02.2020 19/2957-2				andetors 02.03.2020
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4214 - Mnr mangler		0
		Berørt	4214 - 43/3		0
		Berørt	4214 - 48/1		0
		Berørt	4214 - 50/1		0
		Berørt	4214 - 601/152		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	24.01.2020 19/2957				andetors 24.01.2020
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4214 - Mnr vann mangler		0
		Berørt	4214 - 42/2		0
		Berørt	4214 - 50/1		0
		Berørt	4214 - 50/2		0
		Berørt	4214 - 50/6		0
		Berørt	4214 - 601/152		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	28.06.2019 19/2957				andetors 27.01.2020
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4214 - Mnr vann mangler		0
		Berørt	0919 - 50/1		0
		Berørt	0919 - 601/152		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	28.06.2019 19/2957				andetors 24.01.2020
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4214 - Mnr vann mangler		0
		Berørt	0919 - 50/1		0
		Berørt	0919 - 50/5		0
		Berørt	0919 - 601/152		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	28.06.2019 19/2957				andetors	23.01.2020
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	0919 - 50/1			0
		Berørt	0919 - 50/3			0
		Berørt	0919 - 50/5			0
		Berørt	0919 - 601/152			0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	28.06.2019 19/2957				andetors	22.01.2020
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	0919 - 50/1			0
		Berørt	0919 - 50/3			0
		Berørt	0919 - 601/152			0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	28.06.2019 19/2957				andetors	22.01.2020
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	4214 - Mnr mangler			0
		Berørt	0919 - 50/1			0
		Berørt	0919 - 50/3			0
		Berørt	0919 - 50/8			0
		Berørt	0919 - 601/152			0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	28.06.2019 19/2957				andetors	22.01.2020
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	0919 - 50/1			0
		Berørt	0919 - 601/152			0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.07.2014				0919trk 04.08.2014
Annen forretningstype	2014/1025	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0919 - 50/1	0	
		Berørt	0919 - 50/10	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei	
Vegadresse	Jomåsveien	1069	1546 EUREF89 UTM Sone 32 6498774	476656	Grunnkrets: 0108 Jomås Stemmekrets: 1 Jomås Kirkesokn: 05070703 Froland Postnr.område: 4820 FROLAND Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten							
Bygningsnr:	16 769 495	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	03.10.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6498783 Øst: 476672	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.11.1997
Bygningsendingskode:		Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk:	10.12.1997
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer									
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	
1069 Jomåsveien 1546		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	50/1	

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse		
Tiltakshaver		KNUTSON DAVID				
Bygningsnr:	167 600 905		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
	Nord: 6498734 Øst: 476664		Bruksareal totalt:	0	Avløp:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo		Bruttoareal annet:			
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske		Bruttoareal totalt:	0		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0		
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	50/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0919 108 73	LÅVE, OMDAL, FROLAND

Bygningsnr:	167 600 913		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
	Nord: 6498759 Øst: 476635		Bruksareal totalt:	0	Avløp:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bygningstype:	Annen landbruksbygning		Bruttoareal annet:			
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0		
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	50/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0919 108 72	STABBUR, OMDAL, FROLAND

Bygningsnr:	167 600 921	Bebygd areal:	135	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>
Løpenr:		Bruksareal bolig:	270	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6498774 Øst: 476656	Bruksareal totalt:	270	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Våningshus	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	135	0	135	0	0	0	0	0
H01	1	135	0	135	0	0	0	0	0

Bruksenheter

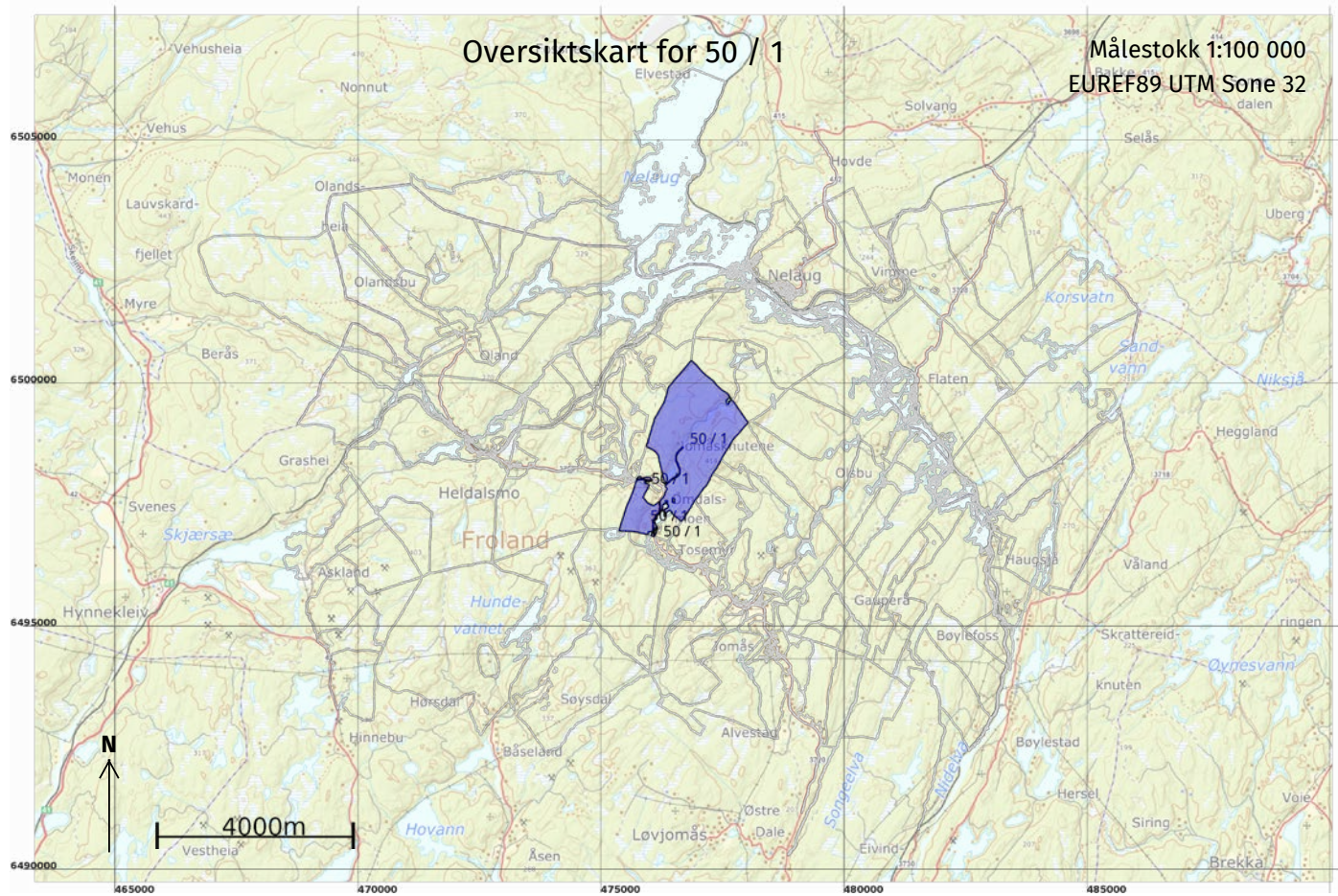
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1069 Jomåsveien 1546	H0101	Bolig	0	0		0	0	50/1

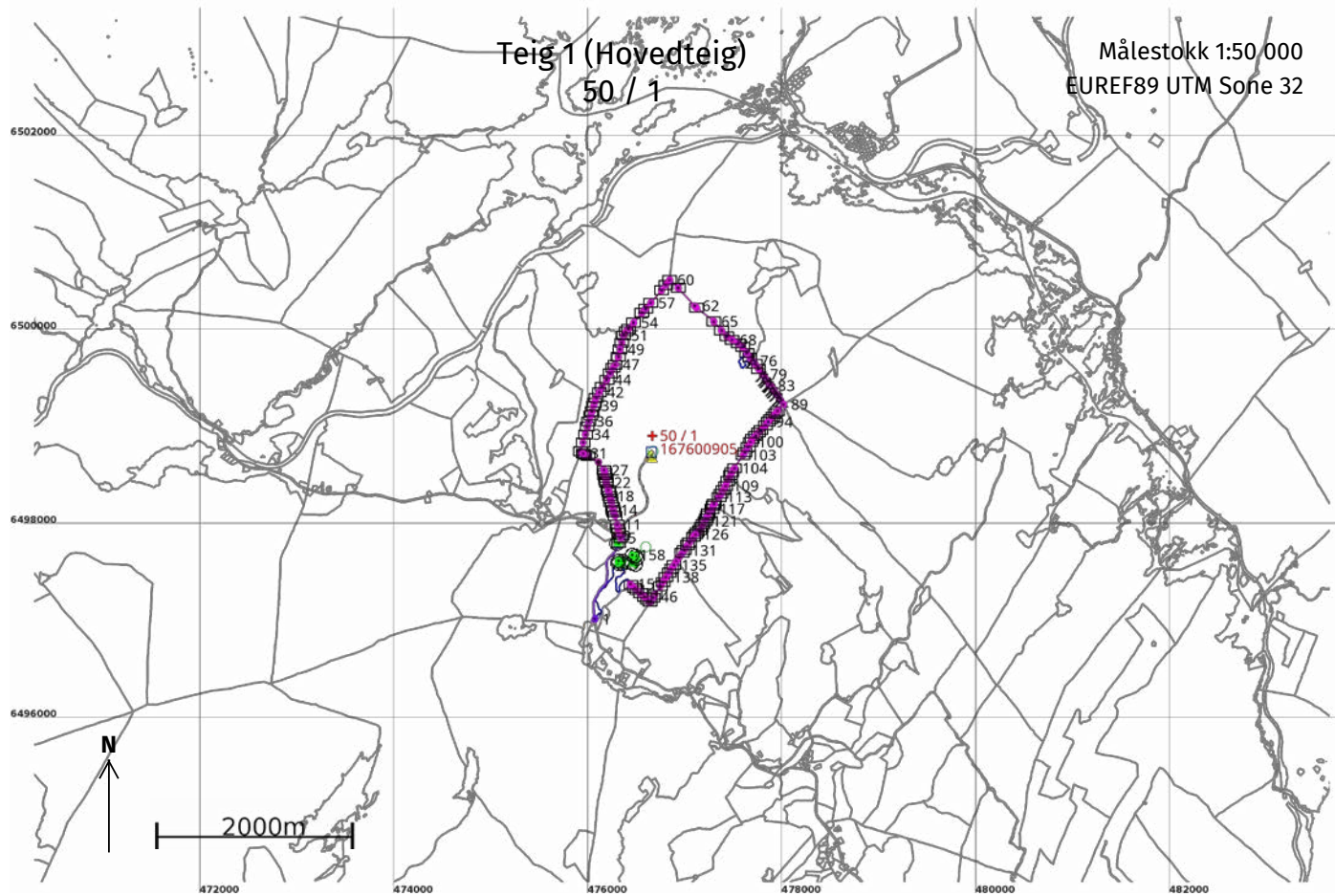
SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0919 108 71	INNUS, OMDAL, JOMÁS, FROLAND

Bygningsnr:	167 601 766	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6497800 Øst: 476593	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	50/1





Areal og koordinater

Areal: 3 609 422,3

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6498943

Øst: 476664

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6497054,95	476073,61		Geometrisk hjelpepunkt	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	
			832,74				
2	6497810,68	476300,45		Geometrisk hjelpepunkt	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	
			21,47				
3	6497832,03	476298,16		Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			22,30				
4	6497840,17	476318,92		Stein eller røys	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			50,45				
5	6497888,02	476334,92		Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			32,05				
6	6497914,45	476353,05		Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			47,99				
7	6497948,40	476319,13		Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			27,87				
8	6497975,56	476312,86		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			2028,26	Hjelpelinje vegkant		500	
9	6497983,83	476310,94		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			1,01				
10	6497984,81	476310,71		Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			43,63				
11	6498027,39	476301,20		Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			94,19				
12	6498118,77	476278,36		Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			37,92				
13	6498155,54	476269,09		Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			24,38				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6498178,12	476259,90	Jord	Stein med kors og vitner 35,31	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	6498212,77	476253,12	Jord	Stein med kors og vitner 50,21	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	6498260,89	476238,77	Jord	Stein med kors og vitner 38,17	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	6498298,44	476231,91	Jord	Stein med kors og vitner 26,03	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
18	6498323,60	476225,24	Jord	Stein med kors og vitner 40,56	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
19	6498363,07	476215,91	Jord	Stein med kors og vitner 24,10	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
20	6498386,22	476209,22	Jord	Stein med kors og vitner 53,01	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
21	6498437,43	476195,54		Ukjent 22,38	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
22	6498459,37	476191,10	Jord	Stein med kors og vitner 24,41	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
23	6498483,11	476185,42	Jord	Stein med kors og vitner 23,51	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
24	6498506,24	476181,23	Jord	Stein med kors og vitner 31,47	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
25	6498536,80	476173,72	Jord	Stein med kors og vitner 23,76	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
26	6498560,48	476175,63	Jord	Stein med kors og vitner 30,00	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
27	6498588,86	476165,89	Jord	Stein med kors og vitner 101,32	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
28	6498672,75	476109,08		Annen detalj 124,73	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
29	6498734,62	476000,78	Jord	Stein med kors og vitner 34,43	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6498746,61	475968,50		Jord Stein med kors og vitner 24,73	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
31	6498761,49	475948,75		Jord Stein med kors og vitner 33,16	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
32	6498782,87	475923,40		Jord Stein med kors og vitner 93,42	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
33	6498872,55	475949,56		Jord Stein med kors og vitner 88,37	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
34	6498957,80	475972,83		Jord Stein med kors og vitner 79,43	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
35	6499034,59	475993,13		Jord Stein med kors og vitner 58,69	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
36	6499090,61	476010,64		Jord Stein med kors og vitner 61,01	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
37	6499148,93	476028,56		Jord Stein med kors og vitner 43,67	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
38	6499190,90	476040,64		Jord Stein med kors og vitner 65,40	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
39	6499253,30	476060,21		Jord Stein med kors og vitner 31,23	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
40	6499283,21	476069,18		Jord Stein med kors og vitner 51,53	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
41	6499332,87	476082,93		Jord Stein med kors og vitner 68,58	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
42	6499391,83	476117,95		Jord Stein med kors og vitner 61,64	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
43	6499444,82	476149,43		Jord Stein med kors og vitner 86,54	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
44	6499519,19	476193,69		Jord Stein med kors og vitner 78,51	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
45	6499588,53	476230,51		Jord Stein med kors og vitner 60,63	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
46	6499641,95	476259,19		Jord Stein med kors og vitner 39,42	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
47	6499674,53	476281,38		Jord Stein med kors og vitner 85,94	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
48	6499754,83	476312,01		Jord Stein med kors og vitner 80,77	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
49	6499833,43	476330,62		Jord Stein med kors og vitner 69,59	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
50	6499900,54	476349,03		Jord Stein med kors og vitner 79,87	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
51	6499978,14	476367,93		Jord Stein med kors og vitner 48,68	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
52	6500018,27	476395,49		Jord Stein med kors og vitner 36,62	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
53	6500045,54	476419,93		Jord Stein med kors og vitner 80,22	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
54	6500106,84	476471,67		Jord Stein med kors og vitner 131,51	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
55	6500207,44	476556,37		Jord Stein med kors og vitner 59,59	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
56	6500252,16	476595,76		Jord Stein med kors og vitner 79,97	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
57	6500312,36	476648,40		Jord Stein med kors og vitner 167,39	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
58	6500439,72	476757,03		Jord Stein med kors og vitner 75,55	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
59	6500498,77	476804,15		Jord Stein med kors og vitner 62,54	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
60	6500547,75	476843,04		Jord Stein med kors og vitner 119,77	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
61	6500465,93	476930,51		Jord Stein med kors og vitner 251,68	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
62	6500280,31	477100,47	1,88	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
63	6500278,90	477101,71	25,39	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
64	6500260,19	477118,88	225,75	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
65	6500120,92	477296,55	122,40	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
66	6500026,93	477374,96	82,57	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
67	6499967,04	477431,80	66,75	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
68	6499930,64	477487,75	69,25	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
69	6499896,00	477547,71	61,12	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
70	6499856,49	477594,34	74,95	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
71	6499795,12	477637,36	53,22	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
72	6499752,44	477669,16	7,92	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
73	6499745,78	477673,44	452,24	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
74	6499728,23	477689,25	6,17	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
75	6499722,09	477689,86	11,11	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
76	6499713,30	477696,65	40,13	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
77	6499682,16	477721,96	64,07	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
78	6499629,32	477758,19	Jord 67,06	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
79	6499575,26	477797,87	51,41	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
80	6499532,36	477826,20	29,24	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
81	6499508,85	477843,58	42,25	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
82	6499473,74	477867,09	18,79	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
83	6499458,53	477878,12	40,83	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
84	6499425,86	477902,61	27,28	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
85	6499403,21	477917,81	41,22	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
86	6499370,54	477942,95	50,00	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
87	6499329,15	477971,00	28,87	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
88	6499305,90	477988,11	48,55	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
89	6499266,17	478016,02	93,80	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
90	6499196,44	477953,28	Jord 34,65	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
91	6499170,46	477930,35	Jord 40,51	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
92	6499139,21	477904,58	Jord 37,27	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
93	6499112,35	477878,74	Jord 31,38	Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
94	6499088,95	477857,83	48,99	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
95	6499050,64	477827,29	64,00	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
96	6499004,36	477783,08	37,55	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
97	6498977,21	477757,14	46,33	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
98	6498942,00	477727,03	47,35	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
99	6498907,30	477694,82	32,66	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
100	6498878,86	477678,77	56,39	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
101	6498830,64	477649,54	65,64	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
102	6498773,45	477617,33	33,29	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
103	6498744,92	477600,17	161,51	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
104	6498610,08	477511,27	53,35	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
105	6498565,36	477482,17	30,75	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
106	6498537,07	477470,11	29,72	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
107	6498510,71	477456,38	36,70	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
108	6498478,18	477439,38	55,40	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
109	6498427,71	477416,53	1,60	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
110	6498426,31	477415,75	47,07	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
111	6498385,24	477392,75	44,36	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
112	6498345,33	477373,39	41,66	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
113	6498311,56	477348,99	87,26	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
114	6498238,72	477300,94	19,27	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
115	6498222,93	477289,89	1,25	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
116	6498222,14	477290,86	35,82	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
117	6498188,64	477278,18	59,76	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
118	6498141,49	477241,46	21,59	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
119	6498122,29	477231,59	30,54	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
120	6498093,49	477221,43	35,27	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
121	6498062,15	477205,25	33,45	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
122	6498034,12	477187,00	36,08	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
123	6498002,29	477170,01	35,94	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
124	6497970,45	477153,33	34,94	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
125	6497946,79	477127,62	27,99	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
126	6497927,28	477107,55		Jord Stein med kors og vitner 33,33	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
127	6497900,57	477087,61		Jord Stein med kors og vitner 15,17	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
128	6497888,36	477078,60		Ukjent 55,42	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
129	6497843,76	477045,70		Jord Stein med kors og vitner 34,40	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
130	6497816,47	477024,76		Jord Stein med kors og vitner 62,20	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
131	6497764,30	476990,89		Jord Stein med kors og vitner 34,83	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
132	6497735,28	476971,63		Jord Stein med kors og vitner 54,92	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
133	6497691,30	476938,74		Ukjent 42,53	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
134	6497656,83	476913,83		Ukjent 54,35	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
135	6497609,90	476886,41		Jord Stein med kors og vitner 43,53	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
136	6497573,53	476862,49		Jord Stein med kors og vitner 44,64	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
137	6497535,35	476839,35		Jord Stein med kors og vitner 58,56	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
138	6497487,27	476805,92		Jord Stein med kors og vitner 59,99	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
139	6497436,69	476773,67		Jord Stein med kors og vitner 52,59	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
140	6497392,05	476745,87		Jord Stein med kors og vitner 104,61	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
141	6497304,51	476688,59		Jord Stein med kors og vitner 35,63	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
142	6497274,29	476669,72	55,34	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
143	6497227,66	476639,91	3,82	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
144	6497230,80	476637,74	31,95	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
145	6497253,30	476615,05	41,84	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
146	6497283,05	476585,63	57,39	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
147	6497320,54	476542,18	49,64	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
148	6497354,65	476506,11	33,82	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
149	6497375,79	476479,71	46,79	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
150	6497406,60	476444,50	11,37	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
151	6497413,01	476435,11	1376,54	Geometrisk hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200

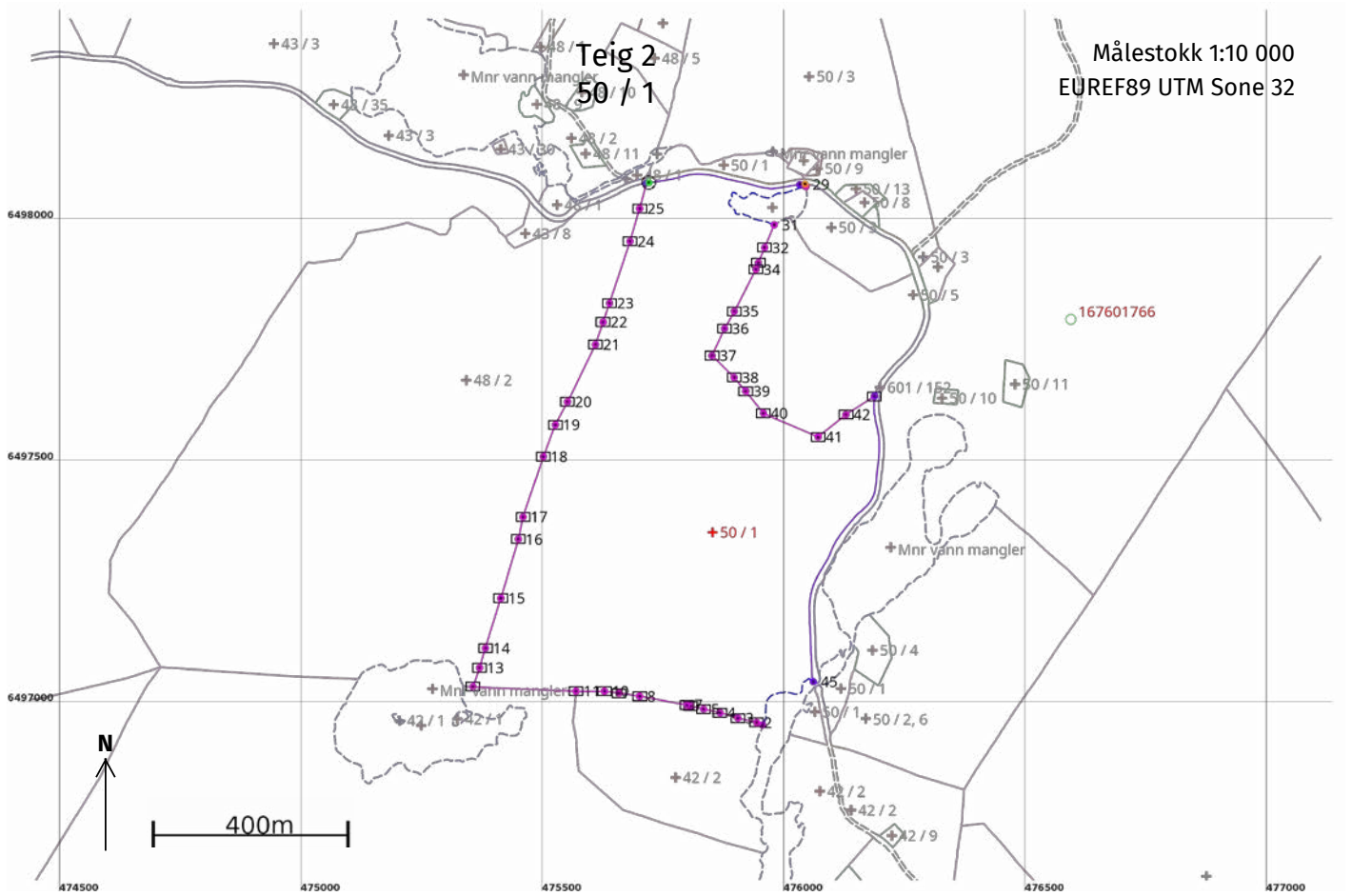
Grensepunkt / Grenselinje
Indre avgrensing 1

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
152	6497626,56	476308,27	31,63	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
153	6497657,74	476313,58	47,08	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
154	6497653,28	476360,45	30,19	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
155	6497623,30	476356,86	48,70	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Grensepunkt / Grenselinje

Indre avgrensing 2

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
156	6497617,86	476491,46	Jord 40,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
157	6497629,15	476452,69	Jord 86,89	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
158	6497715,91	476457,44	Jord 37,49	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
159	6497706,78	476493,80	Jord 31,94	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
160	6497678,00	476507,66	Jord 62,28	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



11.10.2024 08:52

Matrikelbrev for 4214 - 50 / 1

Side 24 av 33

Areal og koordinater

Areal: 528 701,8

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6497359

Øst: 475852

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

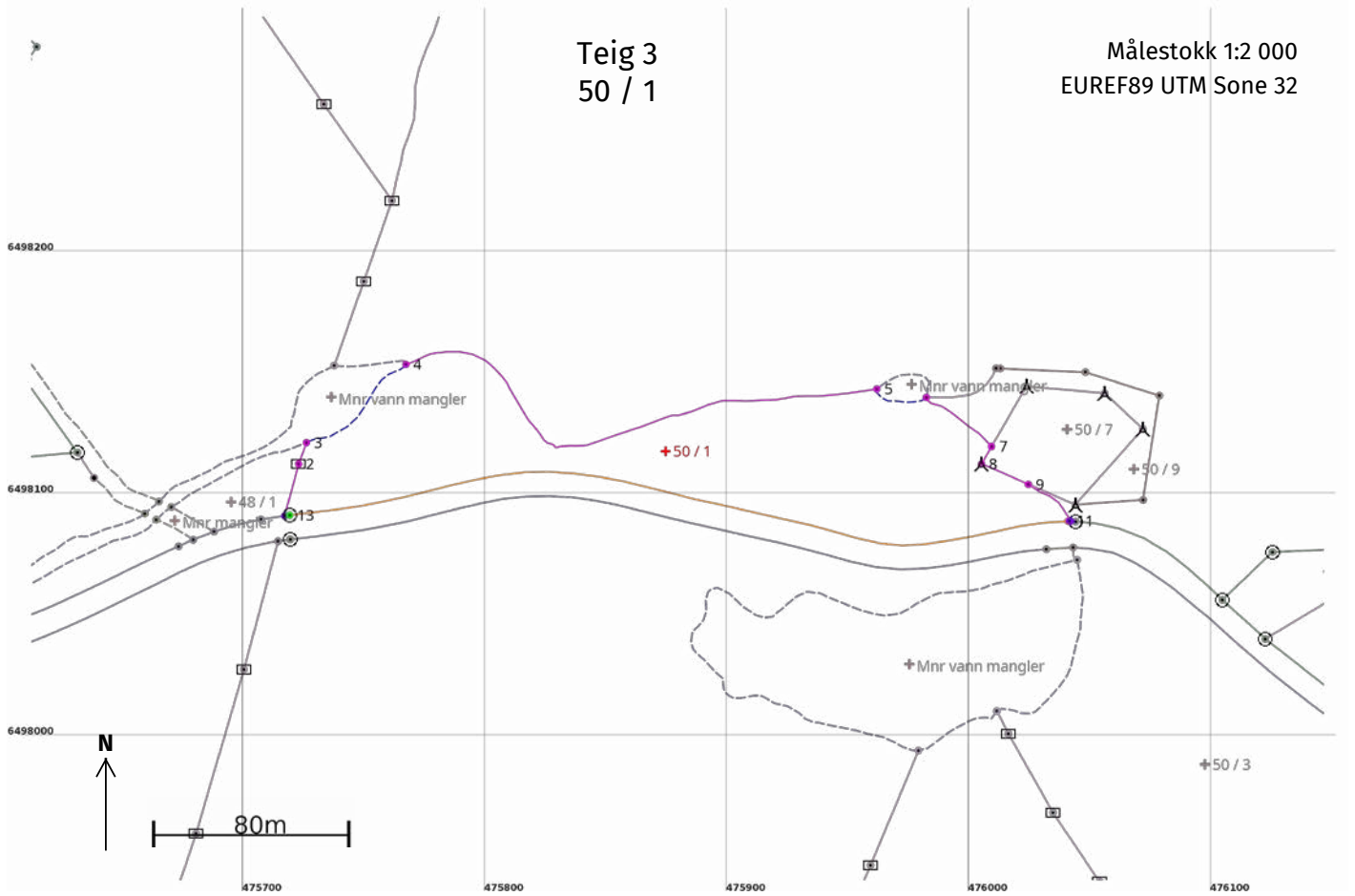
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6496960,44	475955,28	13,66	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6496965,64	475942,65	39,55	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6496974,68	475904,15	38,63	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6496985,82	475867,16	34,96	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	6496993,43	475833,04	27,64	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	6496999,67	475806,11	8,13	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6497002,04	475798,33	99,27	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	6497019,63	475700,63	43,18	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	6497026,52	475658,00	30,47	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	6497030,19	475627,75	58,83	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
11	6497030,28	475568,92	213,55	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
12	6497039,43	475355,57	41,79	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
13	6497078,84	475369,48	42,31	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6497119,42	475381,45	108,22	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	6497222,79	475413,48	127,48	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	6497345,02	475449,68	46,82	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	6497390,82	475459,40	131,73	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
18	6497515,70	475501,32	70,62	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
19	6497581,75	475526,32	53,38	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
20	6497628,90	475551,34	131,94	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
21	6497747,43	475609,30	49,06	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
22	6497793,87	475625,12	41,32	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
23	6497833,04	475638,27	134,86	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
24	6497961,01	475680,82	70,63	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
25	6498028,81	475700,63	54,71	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
26	6498081,68	475714,71	5,09	Geometrisk hjelpепunkt	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	
27	6498082,42	475719,75	318,06	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
28	6498078,37	476032,01	11,09	Geometrisk hjelpепunkt	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	
29	6498079,15	476043,07	5,74	Geometrisk hjelpепunkt Følger midten av elv eller bekk	63 Genererte data: Fra annen geometri	500 200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6498074,02	476044,72	300,55	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 200	
31	6497995,26	475979,20	51,29	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
32	6497947,95	475959,40	33,66	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
33	6497916,98	475946,22	14,86	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
34	6497902,93	475941,39	97,72	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
35	6497816,07	475896,62	40,73	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
36	6497780,77	475876,30	61,74	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
37	6497724,72	475850,40	64,40	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
38	6497679,42	475896,17	36,99	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
39	6497651,31	475920,21	58,84	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
40	6497605,29	475956,87	123,21	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
41	6497556,47	476069,99	73,81	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
42	6497602,62	476127,59	69,73	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
43	6497640,39	476186,21	1,36	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
44	6497641,13	476187,35	634,30	Geometrisk hjelpepunkt	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	
45	6497050,13	476060,15	177,25	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100 200	

Teig 3
50 / 1

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32



11.10.2024 08:52

Matrikelbrev for 4214 - 50 / 1

Side 28 av 33

Areal og koordinater

Areal: 12 418,7

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

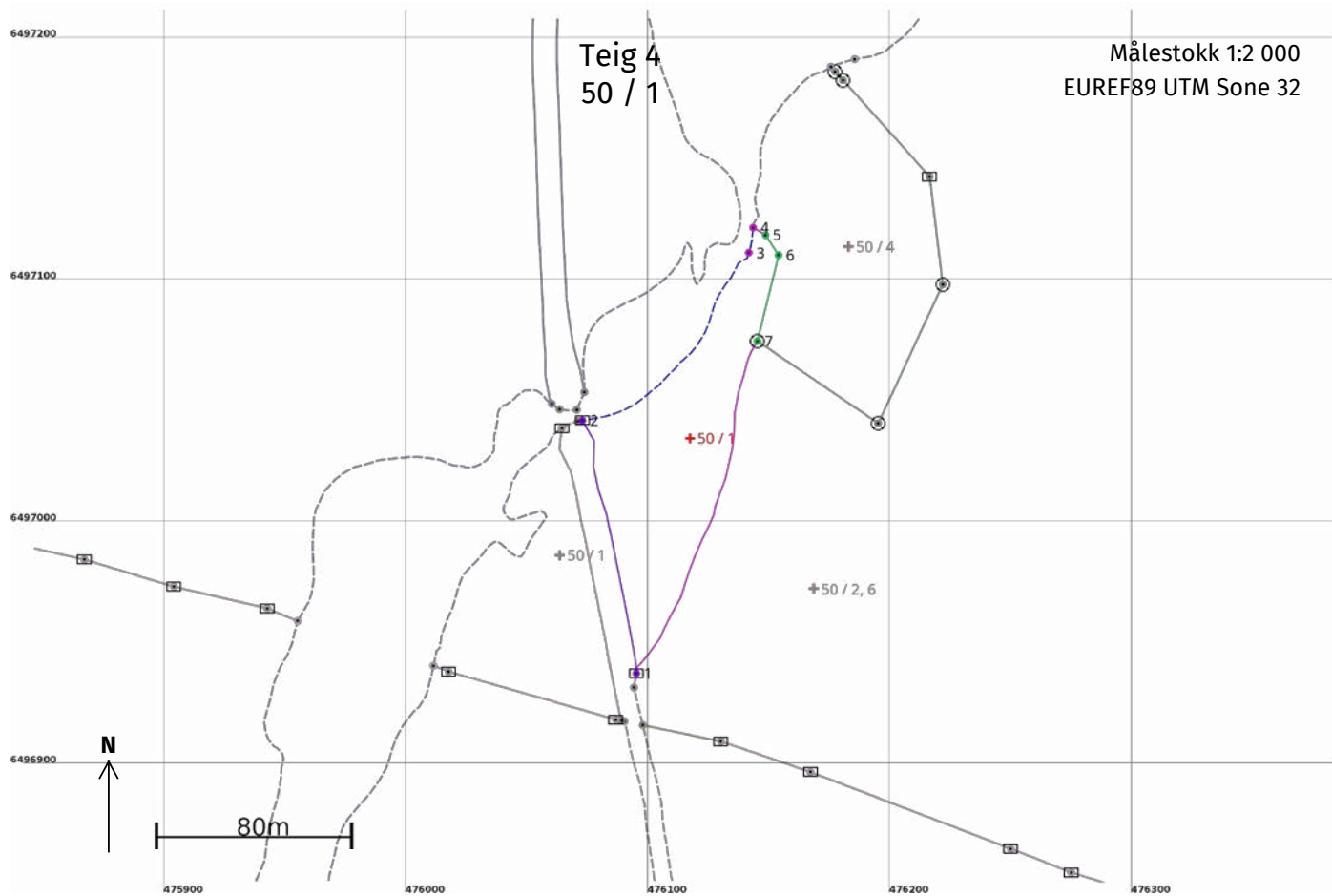
Nord: 6498119

Øst: 475875

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6498092,19	475717,50		Geometrisk hjelpепunkt	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	
			22,13				
2	6498113,57	475723,20		Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			9,38				
3	6498122,37	475726,45		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			54,64	Hjelpelinje vannkant		200	
4	6498154,67	475767,52		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			217,67	Følger midten av elv eller bekk		200	
5	6498144,56	475962,00		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			23,85	Hjelpelinje vannkant		200	
6	6498141,08	475982,43		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			34,46	Følger midten av elv eller bekk		200	
7	6498120,78	476009,39		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			8,29				
8	6498113,60	476005,25		Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			21,09				
9	6498105,16	476024,58		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			23,77	Følger midten av elv eller bekk		200	
10	6498089,95	476042,03		Geometrisk hjelpепunkt	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	
			0,53				
11	6498090,00	476041,50		Geometrisk hjelpепunkt	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	
			0,50				
12	6498089,97	476041,00		Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			327,46				
13	6498092,46	475719,51		Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			2,03				



Areal og koordinater

Areal: 5 532,3

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

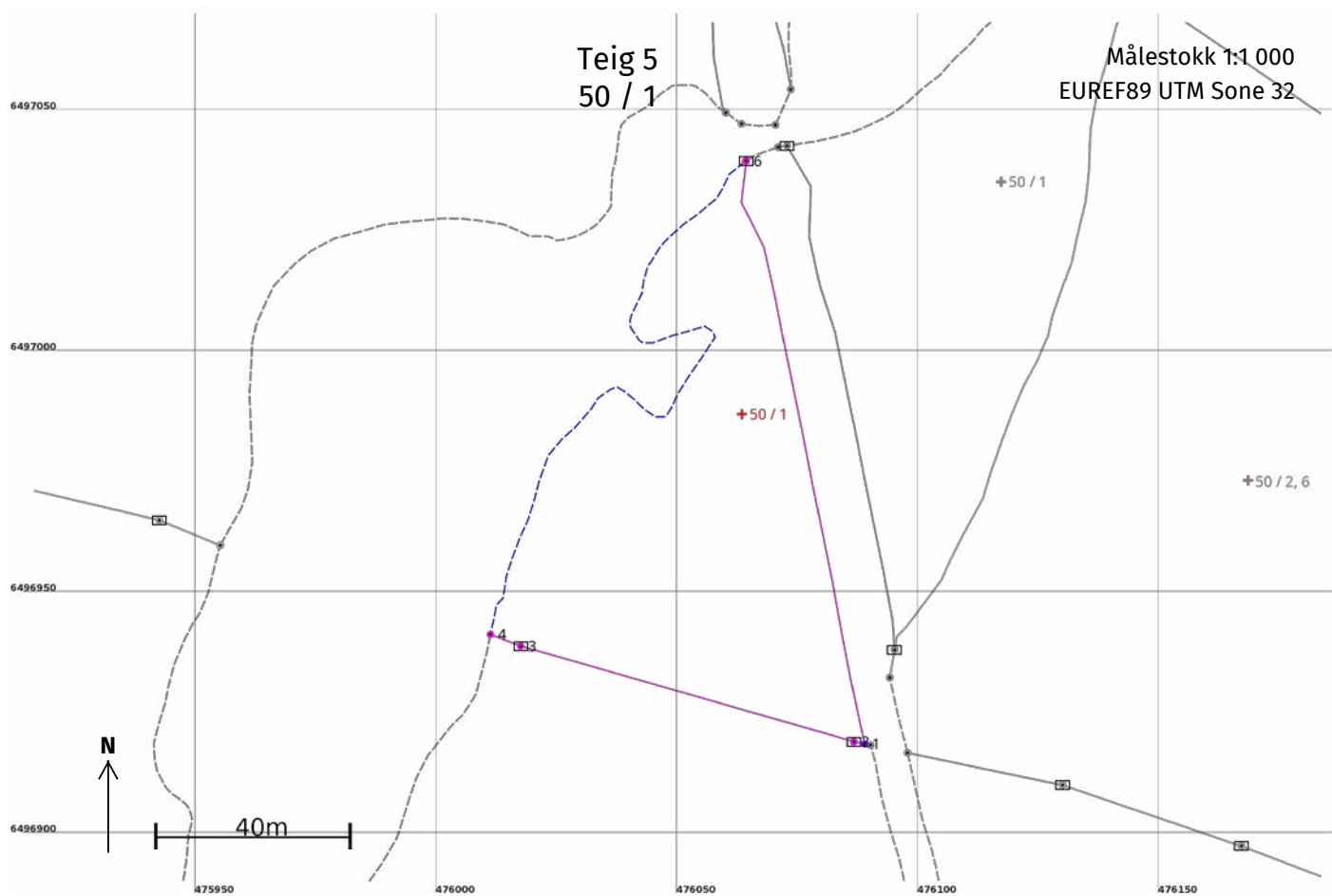
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6497036

Øst: 476117

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6496938,81	476095,13	107,75	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100	
2	6497043,28	476072,83	103,16	Jord Stein med kors og vitner Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100 200	
3	6497112,50	476141,58	10,58	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 200	
4	6497122,89	476143,35	6,00	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	6497119,81	476148,50	9,90	Vegkant	10 Terrengmålt	13	
6	6497111,51	476153,90	36,56	Vegkant	10 Terrengmålt	13	
7	6497076,03	476145,08	148,03	Jord Offentlig godkjent grensemerke Følger midten av vegen	10 Terrengmålt	13 200	



Areal og koordinater

Areal: 4 671,8

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

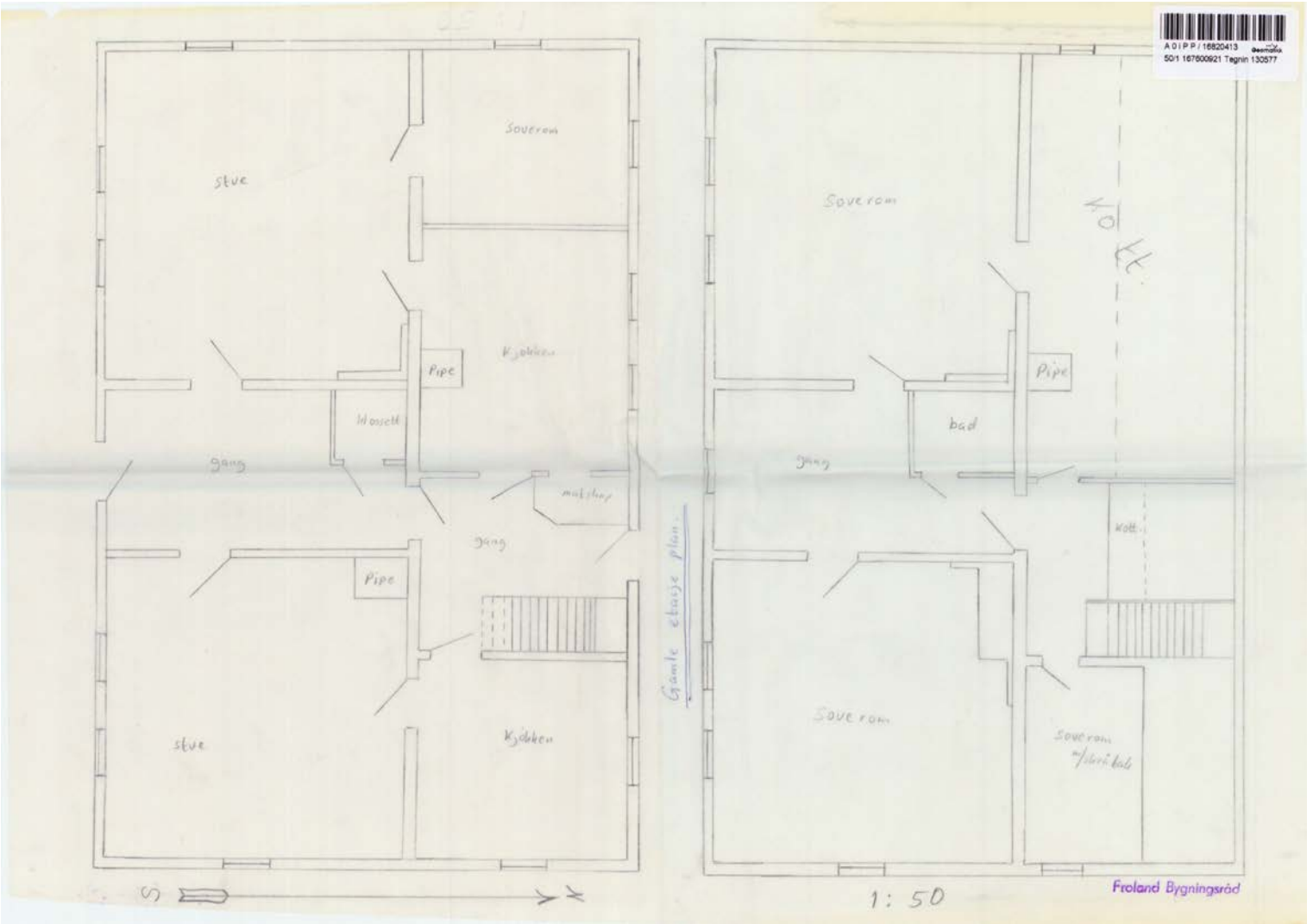
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

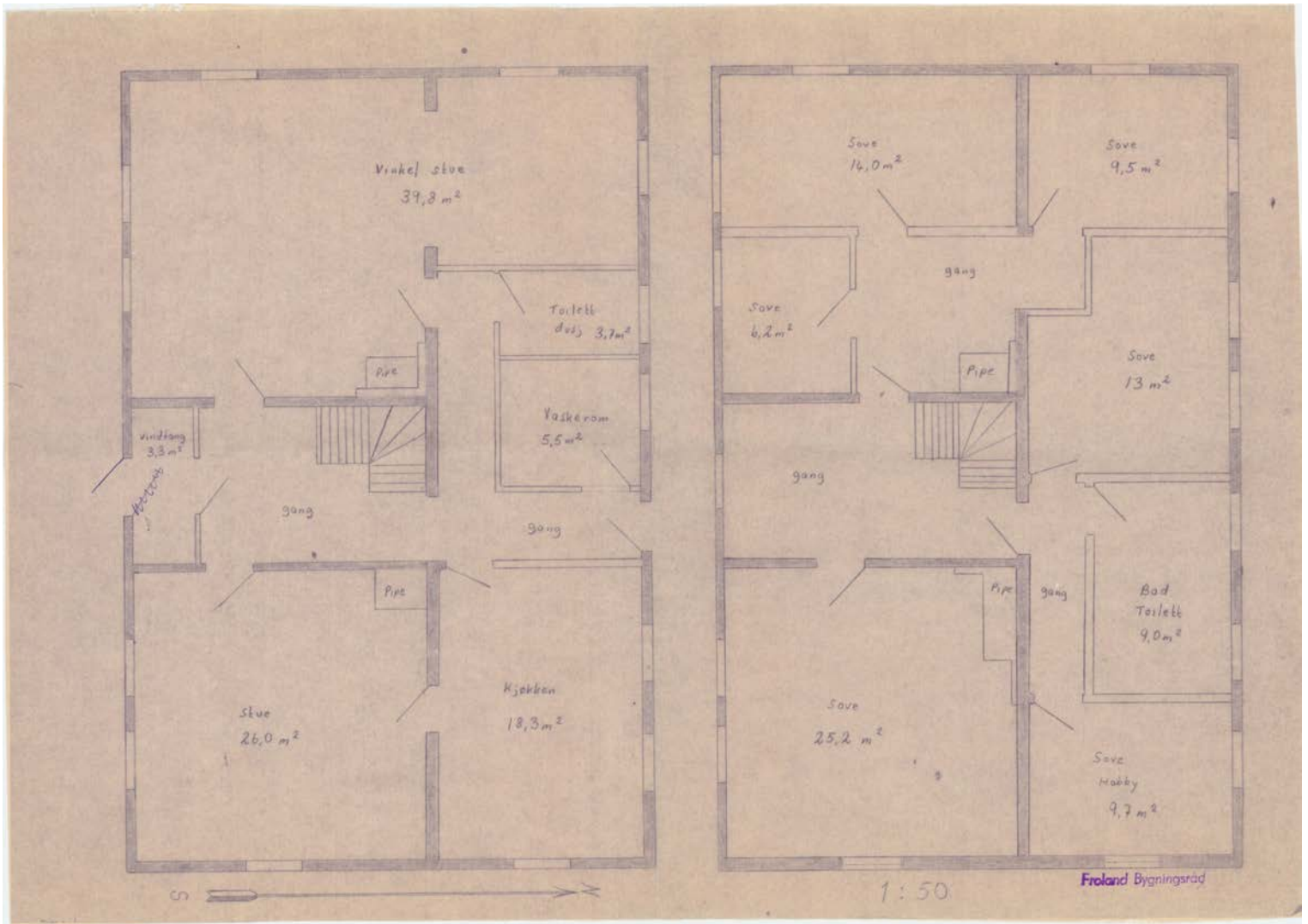
Nord: 6496988

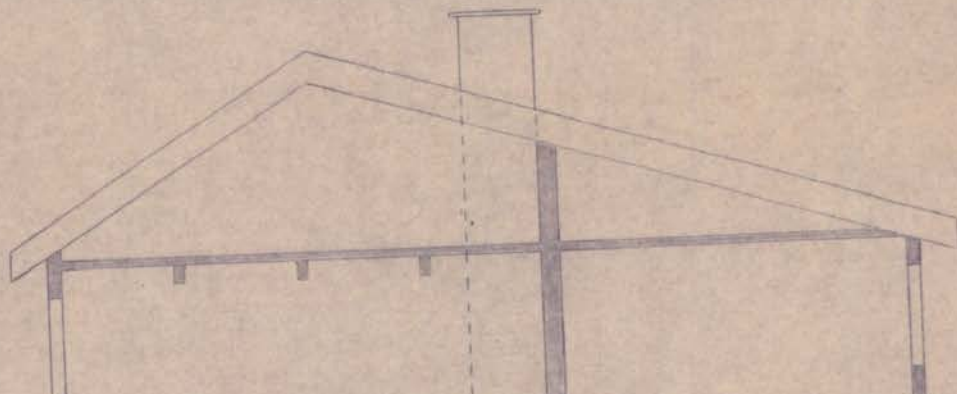
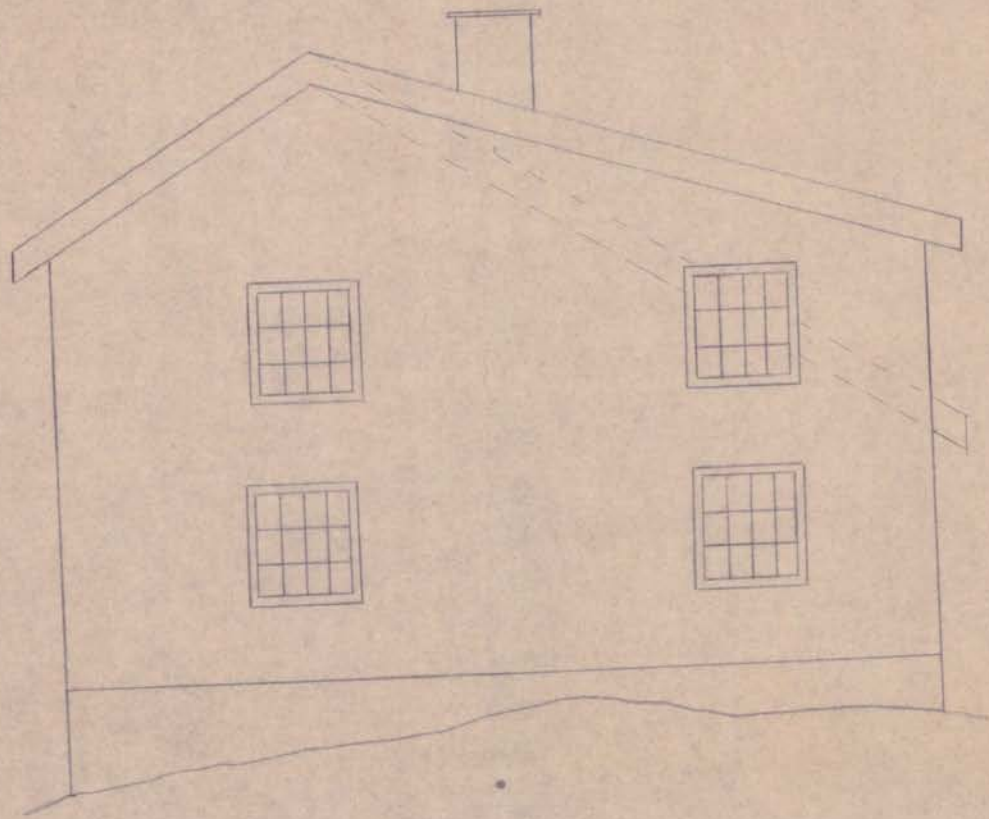
Øst: 476064

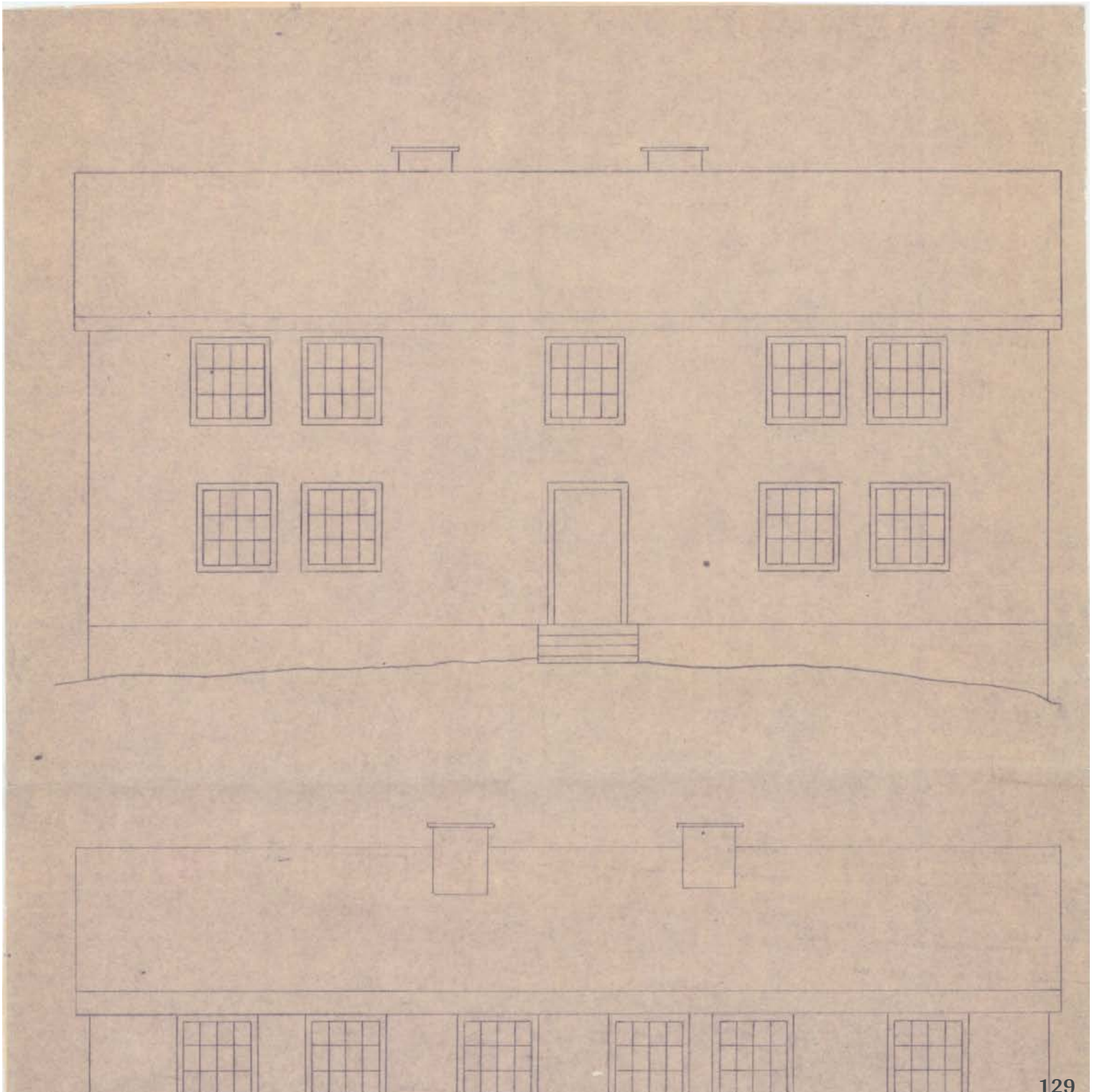
Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

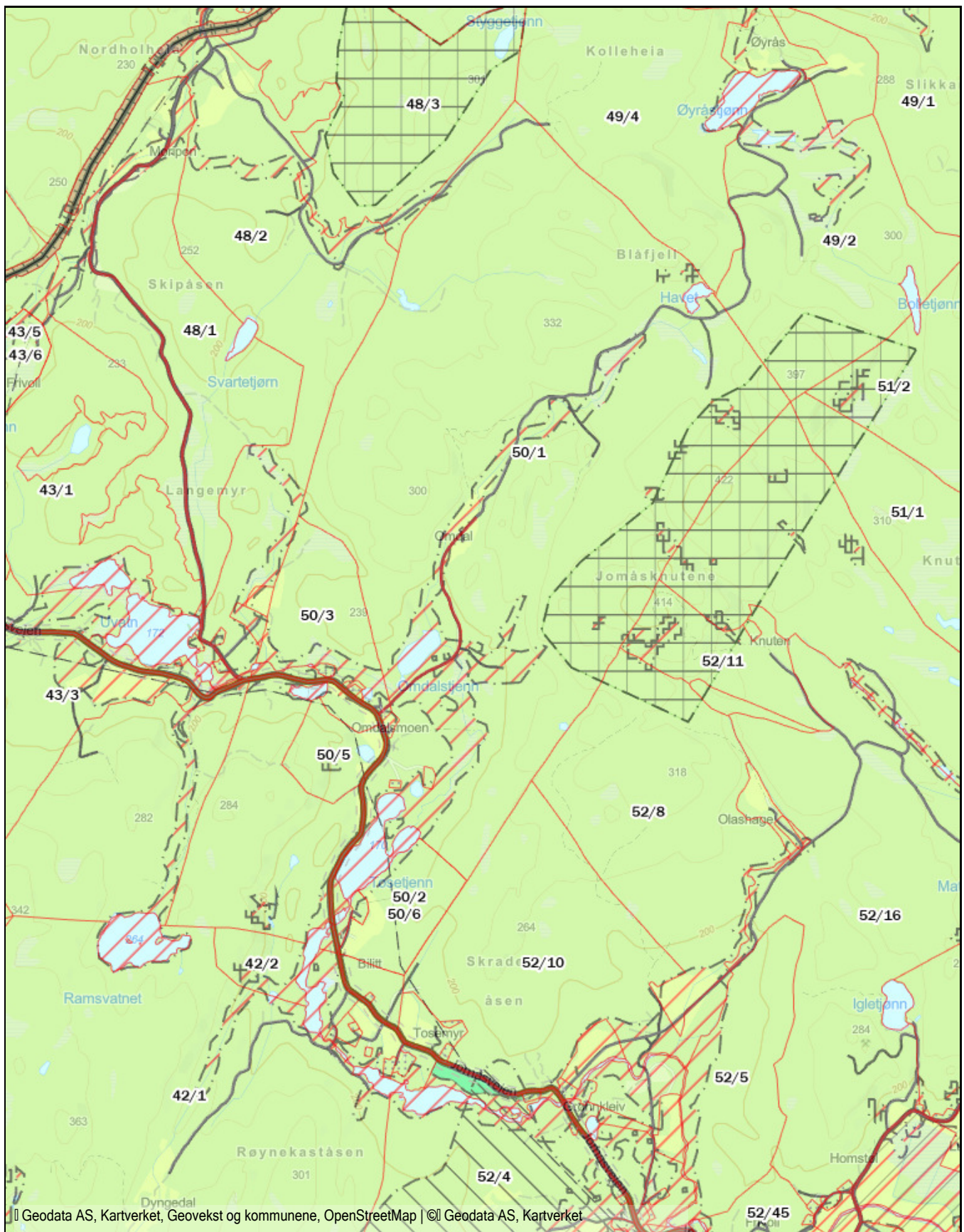
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6496919,27	476088,94	2,31	Geometrisk hjelpепunkt	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	
2	6496919,74	476086,68	71,88	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6496939,56	476017,59	6,69	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6496941,95	476011,34	155,73	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 200	
5	6497040,04	476064,22	0,19	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vannkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500 200	
6	6497040,14	476064,38	124,15	Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



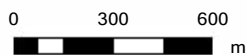






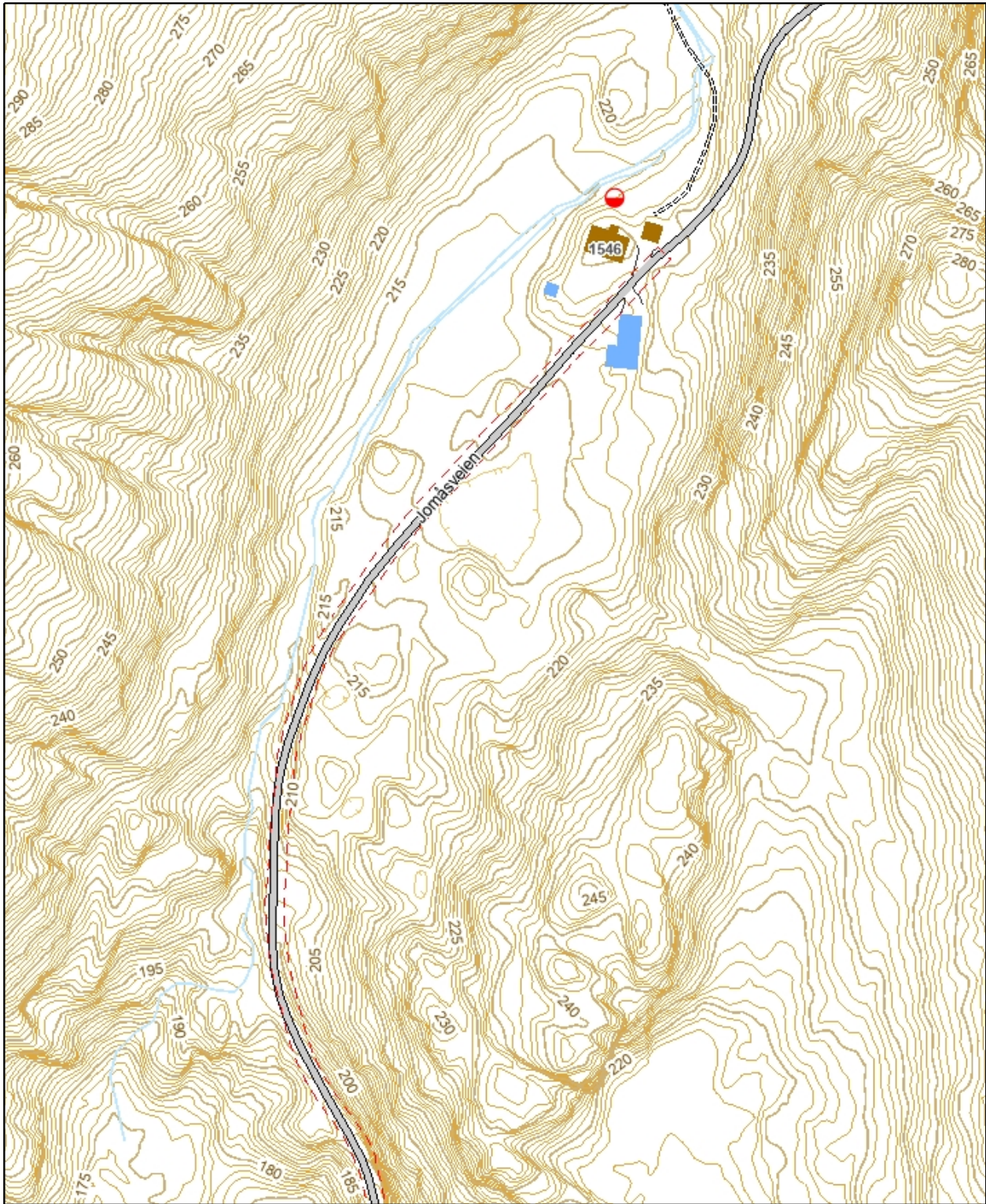





Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Kartverket



Målestokk 1: 20000
14.10.2024

Grønt = LNF-område Rød skravur = Flomsone Svart skravur = Verneområde vassdrag



 FROLAND KOMMUNE	Gnr 50 bnr 1 - Grunnkart m/ledning		
	Dato: 14.10.2024		
Sign:			

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

DE PRESNO & PARTNERE AS
V/MAGNE HAUGÅS
VESTRE GATE 2
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1409240394
Vår referanse: 3614236/25183955
Bestilling: C3 2024-10-24 98

Dato
24.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
115	36	7.1.2003	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4214 FROLAND	49	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr: 115 Tinglyst: 07 01 2003 Emb: 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMTINGLYST
- 7 JAN. 2003NEDENES TINGRETT
DAGBOKNR: 115

Vedlegg 7

**FORSKRIFT OM VERNEPLAN FOR BARSKOG I ØST-NORGE. FREDNING AV
JOMÅSKNUTENE NATURRESERVAT I FROLAND KOMMUNE, AUST-AGDER FYLKE**

Fastsatt ved kgl. res. av 13.12.2002 i medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 8, jf. § 10 og §§ 21, 22 og 23. Fremmet av Miljøverndepartementet.

§ 1 Avgrensning

Det fredete området berører følgende gnr./bnr.: 49/2 - 50/1 - 51/1,2 - 52/8,10,11,13,118. Naturreservatet dekker et totalareal på ca. 1 151 dekar. Grensene for naturreservatet går fram av vedlagte kart i målestokk 1: 9 026 datert Miljøverndepartementet desember 2002. De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Forskriftene med kart oppbevares i Froland kommune, hos Fylkesmannen i Aust-Agder, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet.

§ 2 Formål

Formålet med fredningen er å bevare et skogområde som økosystem med alt naturlig plante- og dyreliv. Av spesielle kvaliteter kan nevnes at området har stor tetthet av nøkkelelementer som gamle trær, død ved og et høyt biologisk mangfold med mange truede arter.

§ 3 Vernebestemmelser

For naturreservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet. Nye plantearter må ikke innføres. Planting eller såing er ikke tillatt.
2. Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er fredet mot skade og ødeleggelse. Nye dyrearter må ikke innføres.
3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, hensetting av campingvogner, brakker o.l., framføring av luftledninger, gjerder, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, drenering og annen form for tørrlegging, uttak, oppfylling og lagring av masse, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, henleggelse av avfall, gjødsling, kalking og bruk av kjemiske bekjempingsmidler. Forsøpling er forbudt. Opplistingen er ikke uttømmende.
4. Motorferdsel er forbudt, herunder start og landing med luftfartøy.
5. Bruk av naturreservatet til telleirer, idrettsarrangementer eller andre større arrangementer er forbudt. Direktoratet for naturforvaltning kan av hensyn til verneformålet ved forskrift forby eller regulere ferdselen i hele eller deler av reservatet.
6. Bruk av sykkel og ridning er forbudt.

§ 4 Generelle unntak

Bestemmelsene i § 3 er ikke til hinder for :

1. Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed. Øvingskjøring i tilknytning til slike formål krever særskilt tillatelse.
2. Sanking av bær og matsopp.
3. Jakt.
4. Tradisjonell beiting. Direktoratet for naturforvaltning kan av hensyn til verneformålet ved forskrift regulere beitetrykket i hele eller deler av reservatet.
5. Vedlikehold av anlegg som er i bruk på fredningstidspunktet.

§ 5 Eventuelle unntak etter søknad

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til:

1. Nødvendig motorferdsel i forbindelse med aktiviteter nevnt i § 4 nr. 1 (øvingskjøring), 3 og 5, § 5 nr. 2 og 4.
2. Hogst av etablerte plantefelt.
3. Avgrenset bruk av reservatet som angitt i § 3 nr. 5.
4. Oppsetting av gjerder i forbindelse med beiting.

§ 6 Generelle dispensasjonsregler

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften når formålet med fredningen krever det, for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning, og i spesielle tilfeller dersom det ikke strider mot formålet med fredningen.

§ 7 Forvaltningsplan

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme fredningsformålet. Det kan utarbeides forvaltningsplan, som kan inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtsel.

§ 8 Forvaltningsmyndighet

Direktoratet for naturforvaltning fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften.

§ 9 Ikrafttredelse

Denne forskriften trer i kraft straks.



Rett kopi bekreftes.

13.12 2003 *Alf Salte Jensen*



Jomåsknutene naturreservat
Froland kommune - Aust-Agder
Vemegrense

Kartgrunnlag: Digitalisert på eiksm med
DPC-1661ar som kartgrunnlag
Statens kartverk: LKS 82004



Rett kopi Ekreft as.
13.12.2002 [Signature]

Målestokk: 1:8026 100 0 100 Metars

Miljøverndepartementet, desember 2002

Nabolagsprofil

Jomåsveien 1546

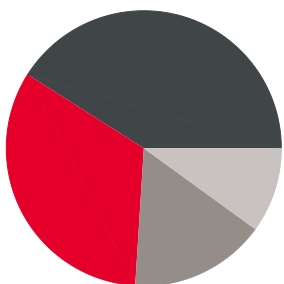
Offentlig transport

🚍 Frolandia Linje 105	18 min 🚶 16.1 km
🚍 Froland stasjon Linje R50	18 min 🚶 15.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 13 min 🚶

Skoler

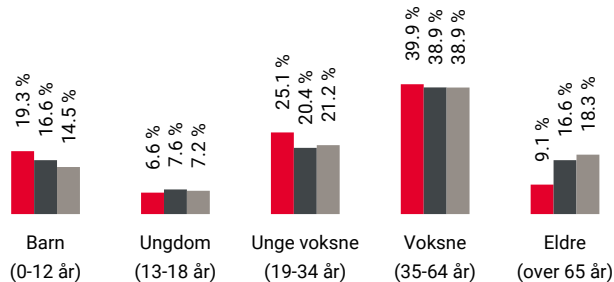
Froland barneskole (1-7 kl.) 451 elever, 22 klasser	18 min 🚶 16.1 km
Blakstadheia skole (1-4 kl.) 69 elever, 4 klasser	23 min 🚶 19.6 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 22 klasser	18 min 🚶 16.1 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	30 min 🚶 25.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	34 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 10% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Jomås	246	114
🟤 Kommune: Froland	6 098	2 832
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Froland musikkbarnehage (1-5 år) 57 barn	19 min 🚶 16.2 km
Kringletoppen barnehage (0-5 år) 29 barn	19 min 🚶 16.3 km
Bliksåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	21 min 🚶 18.2 km

Dagligvare

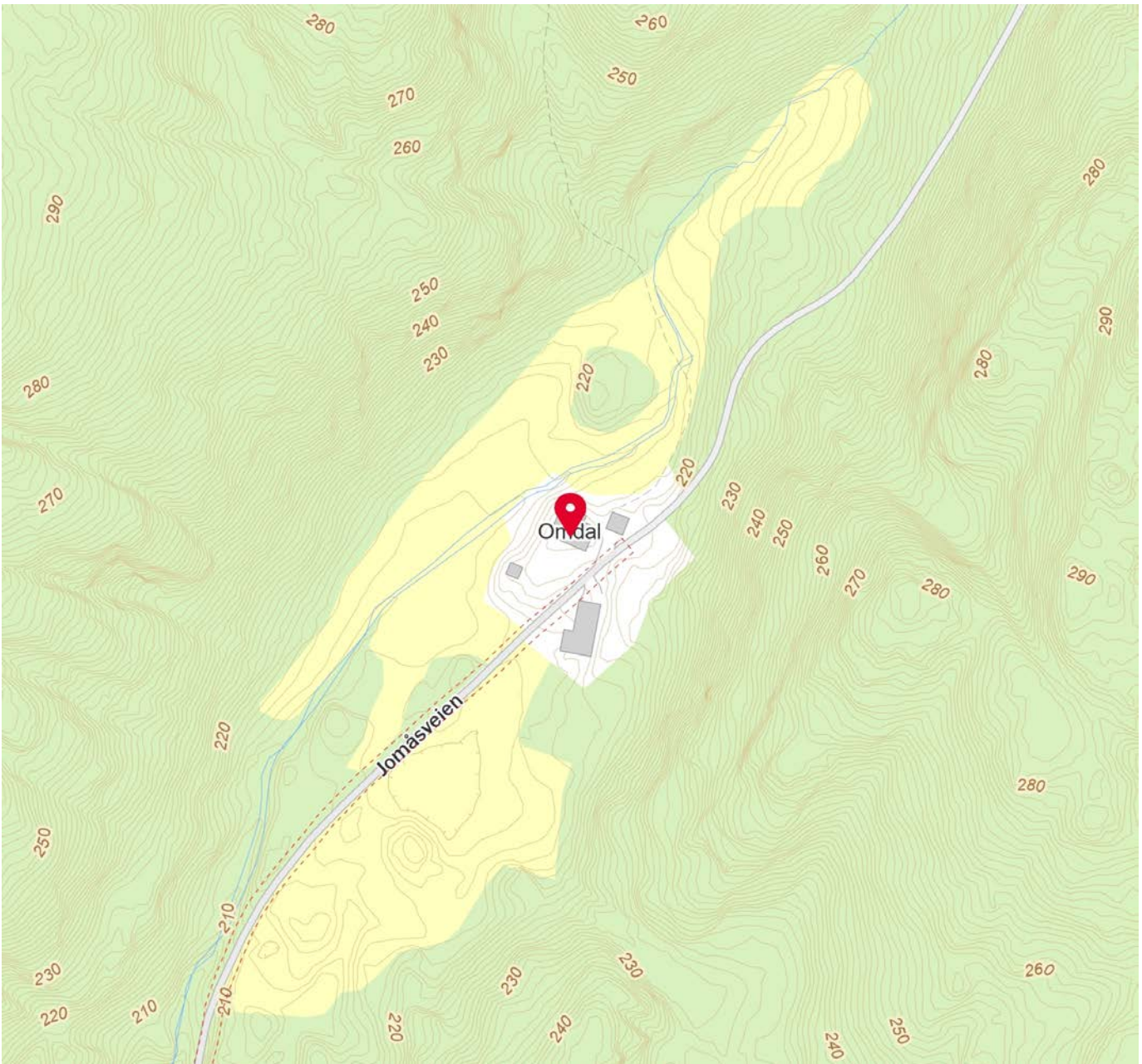
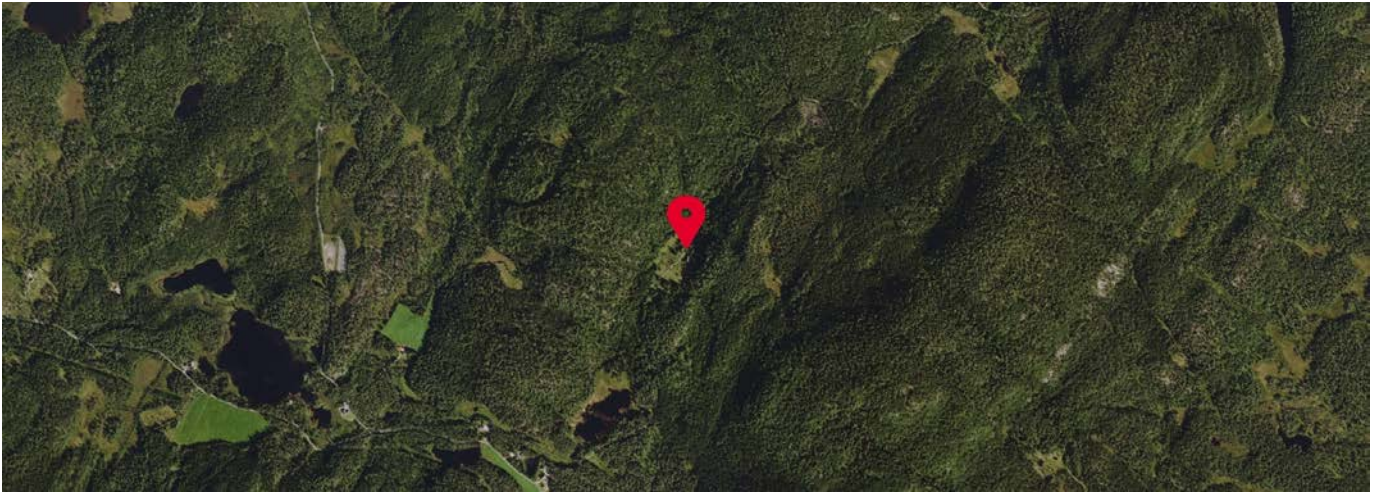
Rema 1000 Froland Post i butikk	19 min 🚶 16.7 km
Spar Blakstad PostNord	20 min 🚶 17.3 km

Sport

⚽ Jomås grendehus nærmiljøanlegg Ballspill	7 min 🚶 5 km
⚽ Ballbinge Ballspill	9 min 🚶 6.1 km
🏊 NEXT Froland	23 min 🚶
🏊 Family Sports Club Arendal	29 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. 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/avgrenskingskabel 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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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


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 renoveret 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.



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 eiendoms-megler. 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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Jomåsveien 1546
4820 FROLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne Haugås

Telefon: 900 20 107
E-post: magne.haugas@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 viderefordlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre