PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

VESTRE DALEVEIEN 157

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Kommunal info

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Vestre Daleveien 157 , 4820 FROLAND
FROLAND kommune
gnr. 55, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 02.04.2025 **Rapportdato:** 27.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21147-1364 **Referansenummer:** LH2214

Autorisert foretak: YoNo AS **Sertifisert Takstingeniør:** Yngve Ottervig **Vår ref:** Yngve Ottervig

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

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.

YoNo AS

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig

Uavhengig Takstingeniør

ottervig@outlook.com

959 07 537

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp i stål.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
deler av takrenner byttet ut i 2021.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong ut fra stue utført i behandlet tre.
Utvendig tre trapp ned fra balkong utført i impregnert tre
Stein satte trapper i terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.
Med byggeforskriftene i 2010, Tek 10, kom det nemlig krav om at boliger skal bygges med radonsperre mot grunnen
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater. Fukt måling gjort i bunnsvill mott terreng.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke fukt påkjenning på bad veggene da det blir brukt dusjkabinett, vannrør er av rør i rør.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk fukt påkjenning på veggene på vaskerommet. røropplegge er i rør i rør.

Leilighet - Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm lokalt fall rundt sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk fukt påkjenning på veggene på badet. røropplegge er i rør i rør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Vannpumpe i grunnboret brønn.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 2010.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på sprengsteinsmasser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2010.
Felles med andre naboer, blir tømt en gang i året.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Kontrollert.

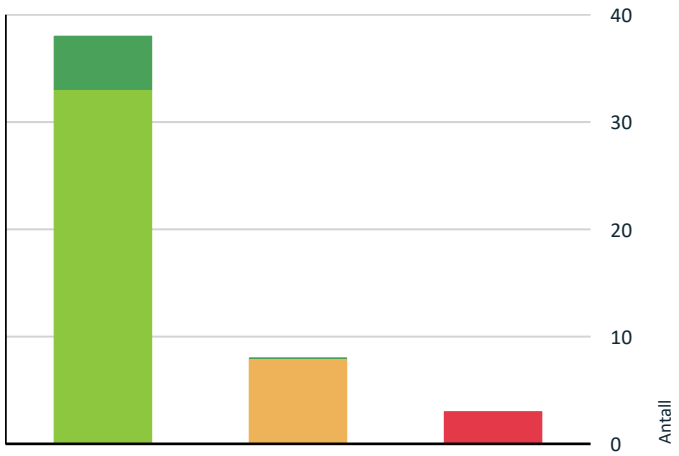
Garasje

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

Kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

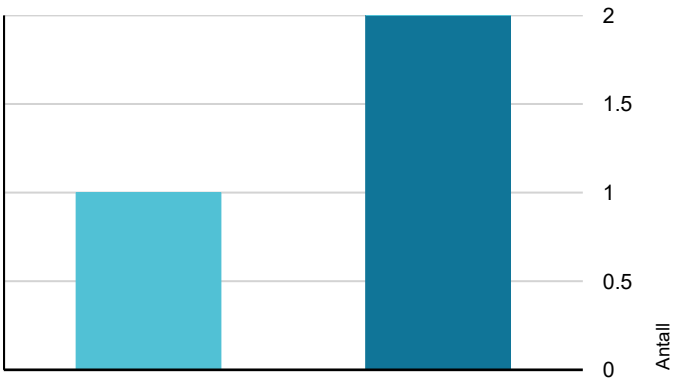
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Leilighet - Bad > Overflater Gulv	Gå til side

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
deler av takrenner byttet ut i 2021.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue utført i behandlet tre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk målt til 90cm dagens krav er 100cm

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tre trapp ned fra balkong utført i impregnert tre
Stein satte trapper i terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapp ned fra balkong mangler rekkverk i henhold til krav

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk mangler

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

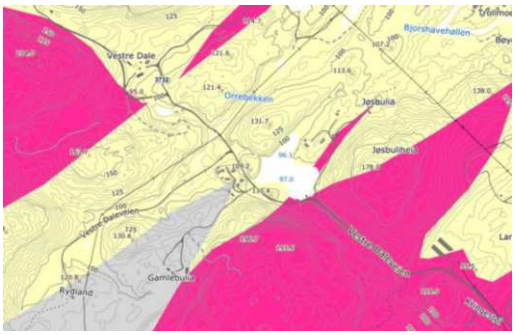
Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.
Med byggeforskriftene i 2010, Tek 10, kom det nemlig krav om at boliger skal bygges med radonsperre mot grunnen

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radon kart

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater. Fukt måling gjort i bunnsvill mott terreng.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er montert plast bak våtromsplatene dette er uheldig og plasten bør fjernes.
Det er ikke montert monterings list i bunn av våtromsplatene noe som gjør platene sårbar for fukt skade.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

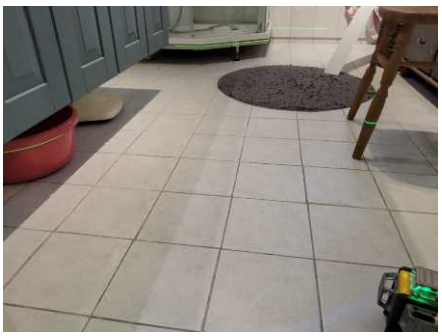
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ingen fall på gulv eller membran oppkant ved døren, en del fliser har slippet underlaget og er holdt på plass av fugen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulvet må trolig utbedres snart.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke fukt påkjenning på bad veggene da det blir brukt dusjkabinett, vannrør er av rør i rør.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er montert plast bak våtromsplatene dette er uheldig og plasten bør fjernes.
Det er ikke montert monterings list i bunn av våtromsplatene noe som gjør platene sårbar for fukt skade.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Platene bør fukt sikres i bunn.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes å gjøre tiltak for å utbedre fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk fukt påkjenning på veggene på vaskerommet. røropplegge er i rør i rør.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er montert plast bak våtromsplatene dette er uheldig og plasten bør fjernes.
Det er ikke montert monterings list i bunn av våtromsplatene noe som gjør platene sårbar for fukt skade.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm lokalt fall rundt sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > LEILIGHET - BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk fukt påkjenning på veggene på badet. røropplegge er i rør i rør.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > LEILIGHET - STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.

UNDERETASJE > LEILIGHET - STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe i grunnboret brønn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 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.

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

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.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kontrollert.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2010.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på sprengsteinsmasser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2010.
Felles med andre naboer, blir tømt en gang i året.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje - bod

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje fra 2010
Gulv av betong
Grunnmur av betongblokker.
Bindingsverk av tre med asfaltflater og stående kledning.
Leddport med elektrisk åpner og inngangsdør i aluminium.
Tak i prefabrikkerte takstoler i tekket med sutak plater og takstein.
Takrenner og nedløp med plastbelagt stål.

Garasjen er i normal stand i henhold til alder.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

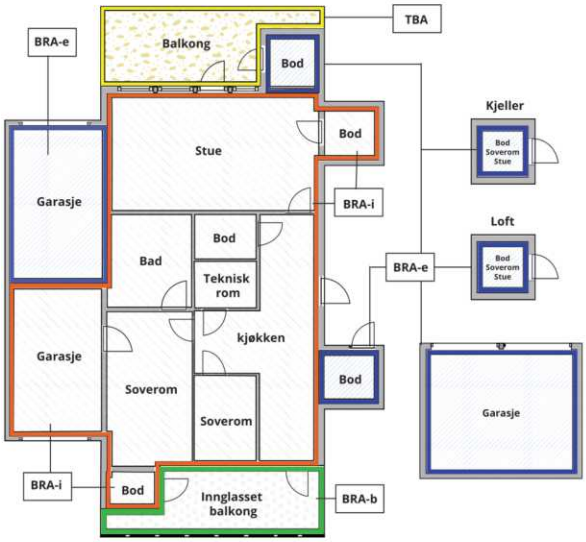
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	115	5		120	22
Underetasje	54	51		105	
SUM	**169**	**56**			**22**
SUM BRA	**225**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Soverom 3, Kjøkken, Stue	Bod	
Underetasje	Leilighet - Entré, Leilighet - Stue/kjøkken, Leilighet - Soverom, Leilighet - Gang, Leilighet - Bad	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		49		49	
SUM		**49**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kontrollert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	169	56
Garasje	0	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Yngve Ottervig	Takstingeniør
	Heidi Mork Reusmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	55	13		0	1175.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vestre Daleveien 157

Hjemmelshaver
Reusmann Bent, Reusmann Heidi Mork

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dale i Froland

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 675 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.04.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	09.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LH2214

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250046

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Mork Reusmann	Bent Reusmann

Gateadresse
Vestre Daleveien 157

Poststed	Postnr
FROLAND	4820

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250046

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skiftet sprukne takstein.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sporadisk mus på kaldloft. Ikke siste fem år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny terrasse (skiftet bord) 2023

Arbeid utført av: Tømrer Andersen AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen boenhet i første etasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent i byggeår.

Document reference: 307250046

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250046

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250046

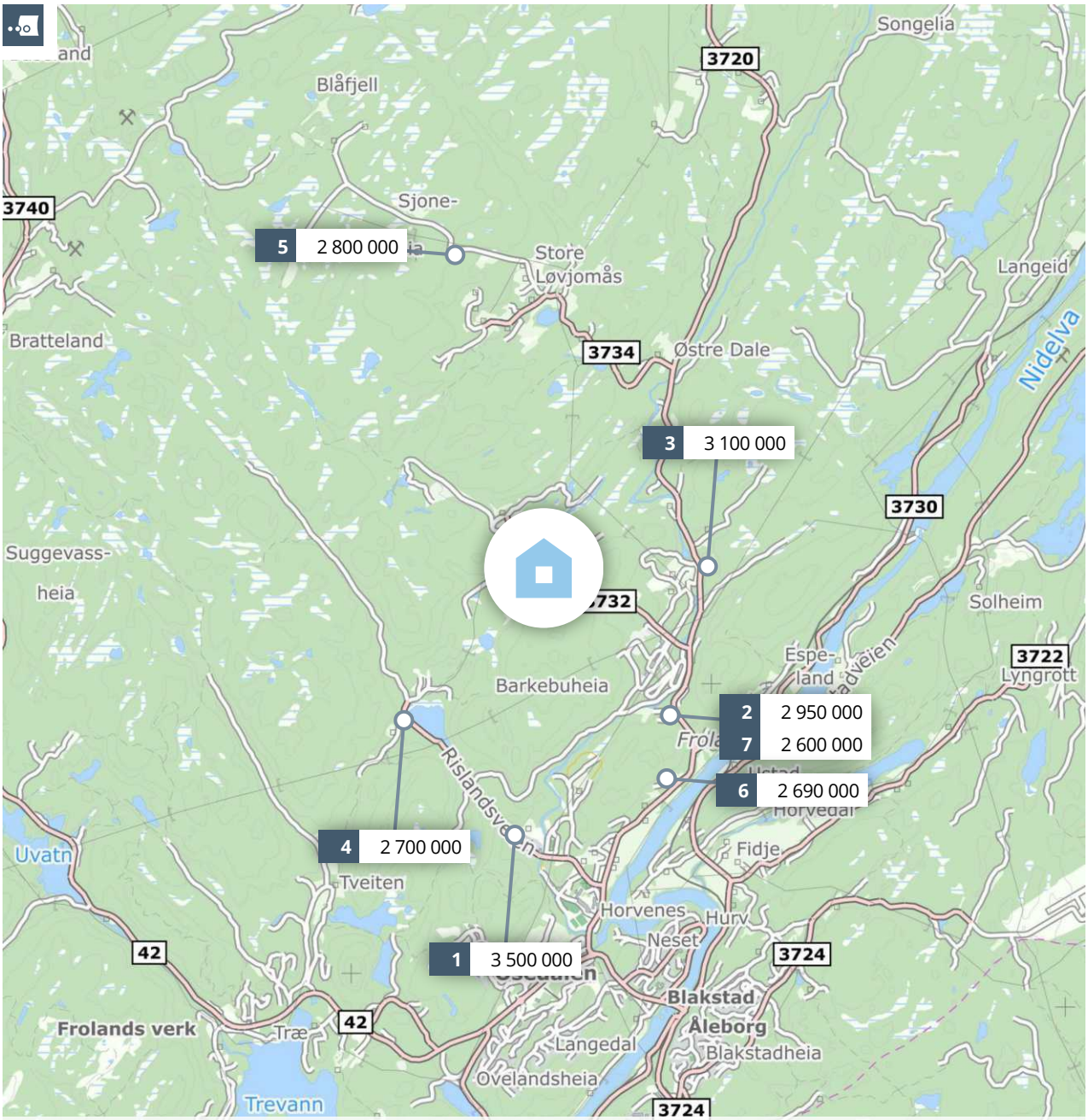
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Mork Reusmann	37ef0e91fced9cc1de9e6d7b239c18e0f1641b00	31.03.2025 19:47:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bent Reusmann	f56c39c12b3732aac82cfdf680f74fce792db341	31.03.2025 19:47:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 307250046

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

VESTRE DALEVEIEN 157

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Arendal den 06.06.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Vestre Daleveien 157, 4820 FROLAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 55 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4214 FROLAND GRUNNKRETS DALE

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	23 669
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	169 m²	56 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt						1 175 m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rislandsveien 94				30.09.2016	3 500 000	**3 500 000**	-	3 500 000	**18 817**
	186 m²	2012	2 388 m²	5 sov						
2	Jomåsveien 251				16.10.2019	2 990 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**17 353**
	170 m²	1981	1 347 m²	5 sov						
3	Jomåsveien 374				04.10.2018	2 890 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**14 976**
	207 m²	1977	1 200 m²	4 sov						
4	Rislandsveien 247				23.09.2020	2 750 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**19 565**
	138 m²	1987	1 386 m²	3 sov						
5	Løvjomåsheia 101				10.12.2018	2 850 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**18 301**
	153 m²	2007	1 880 m²	3 sov						
6	Jomåsveien 177				12.05.2020	2 690 000	**2 690 000**	0	2 690 000	**17 355**
	155 m²	2000	1 196 m²	3 sov						
7	Jomåsveien 251				23.06.2017	2 500 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**15 294**
	170 m²	1981	1 347 m²	5 sov						

Landlig og usjenert beliggenhet omgitt av natur, med få minutter til Osedalen og ca. 15 minutter til Stoa. Kort vei til skole, barnehage, butikker, turstier, badevann og skiløyper året rundt.

Boligen har hovedetasje med alt på én flate, praktiske boder både inne og ute, samt dobbelgarasje. I underetasjen er det en egen hybelleilighet med stue, kjøkken, bad og soverom – praktisk for utleie eller gjester. Sentralstøvsuger og balansert ventilasjon med varmegjenvinning gir god bokomfort. Stor tomt med flere uteplasser og sol hele dagen.

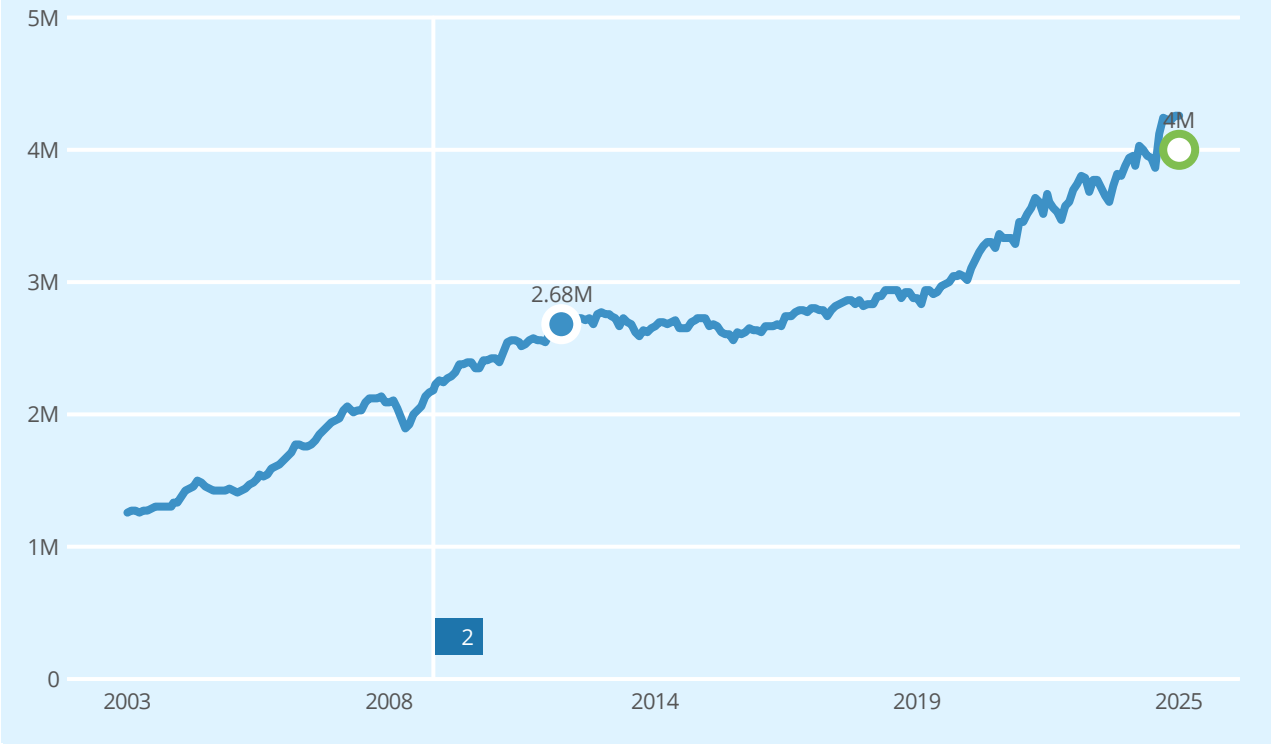
Høydepunkter:
– Hybelleilighet med egen inngang
– Dobbelgarasje med el-port
– Gode lagringsløsninger inne og ute
– Sol fra morgen til kveld
– Opparbeidet uteområde m/ trapp og murer
– Skolebuss, nært servicetilbud og flott turterreng

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.02.2012	24.04.2012	08.06.2012	2 900 000	2 675 000	-	2 675 000	
11.11.2005	10.03.2006	24.03.2006	1 225 000	1 170 000	-	1 170 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 4820 FROLAND nå

11
eneboliger til salgs

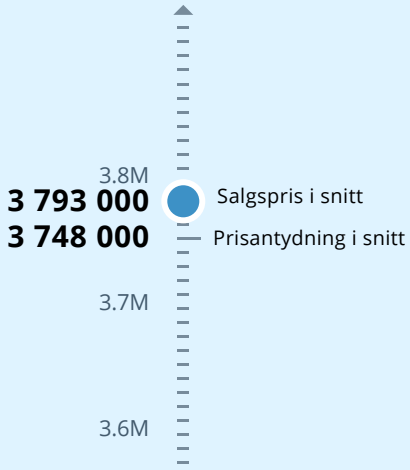


Annonsene har i snitt ligget ute i

23
dager

Eneboliger solgt i 4820 FROLAND siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

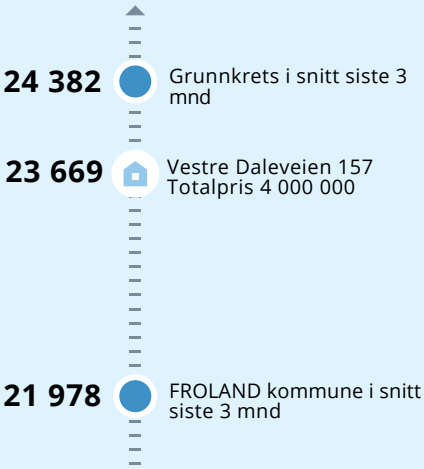


Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Vestre Daleveien 157

SKOLER

Froland barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	4 min 4.1 km
Blakstadheia skole (1-4 kl.) 81 elever, 4 klasser	11 min 7.7 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 247 elever, 22 klasser	5 min 4.2 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	19 min 13.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	25 min

SPORT

Skarsbru - fotballøkke/ballvegg	19 min
Frolandshallen, Turnhall	4 min
NEXT Froland	10 min
Family Sports Club Arendal	17 min

VARER/TJENESTER

Stoa Kjøpesenter	17 min
Stoa Vest	19 min
Vitusapotek Froland	5 min
Froland Vinmonopol	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Froland stasjon Linje R50	4 min 3.4 km
Froland skole Linje 105	4 min 4 km
Kristiansand Kjevik	58 min

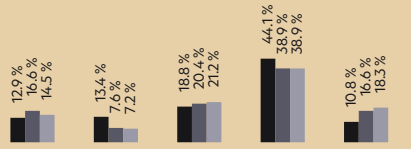
BARNEHAGER

Froland musikkbarnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 4.2 km
Kringletoppen barnehage (0-5 år) 29 barn	5 min 4.4 km
Bliksåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 6.3 km

DAGLIGVARE

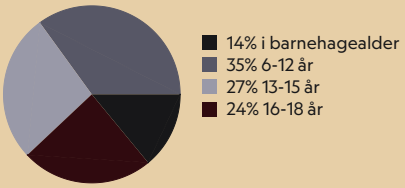
Rema 1000 Froland	6 min
Spar Blakstad	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dale	183	72
Kommune: Froland	6 098	2 832
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FINN 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 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Froland	6 min
Spar Blakstad	7 min

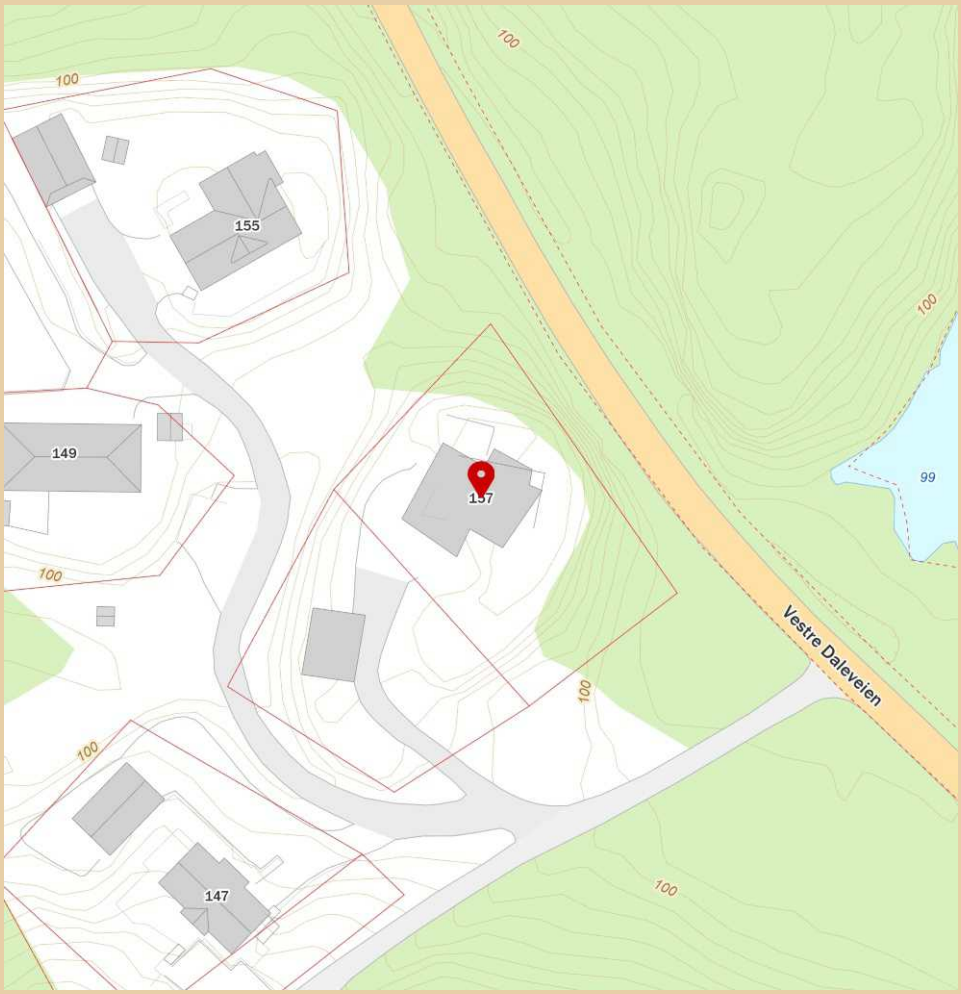
SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

BOLIGMASSE



97% enebolig
3% annet



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 2025

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: 01.04.2025

Gårdsnr:	55	Bruksnr:	13	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Vestre Daleveien 157, 4820 Froland						

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	Vestre Dale	Bolig	27.04.20006
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplanens arealdel ☒	Kommuneplanens arealdel		Periode: 2017-2029
Reguleringsbestemmelser			
Kommentarer til eksisterende planer:			

Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
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)
Vann	Off.nett	Privat X	
Kloakk	Off.nett	Privat X	
Septiktank	☒		
Vei	Off.vei	Priv.vei X	
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken? Det kan bli pålegg om ny avløpsordning ved tilflytting av eiendommen.			
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☒
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 gebyr utgjør for **2025** totalt **kr. 2.130,-** pr. år

Vannavgift etter måler: Ja: Nei: X

Eiendomsskatt er for 2025 beregnet til **kr. 7.852,-**

Kommentar:

Restanse: 0,-

Kommentar:

Kommentar til hele ordren:

Vedlegg:	
Enkel matrikkel-utskrift	
Grunnkart	X
Matrikkelbrev	X
Reguleringsplan	X
Reguleringsbestemmelser	X
Ferdigattest	X
Tegninger	X
Andre I tilfelle hvilke?	☐

Utskriftsdato: 31.03.2025

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4214	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestre Daleveien 157, 4820 FROLAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	1 stk	1 445,58 kr	1/1	0 %	1 445,58 kr	361,40 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	140 liter	24,09 kr	1/1	0 %	3 372,25 kr	843,06 kr
				Sum	**4 817,83 kr**	**1 204,46 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

0005X/213 Geomatikk
55/13 300068982 300068984 Tegni

Utg. Morhild

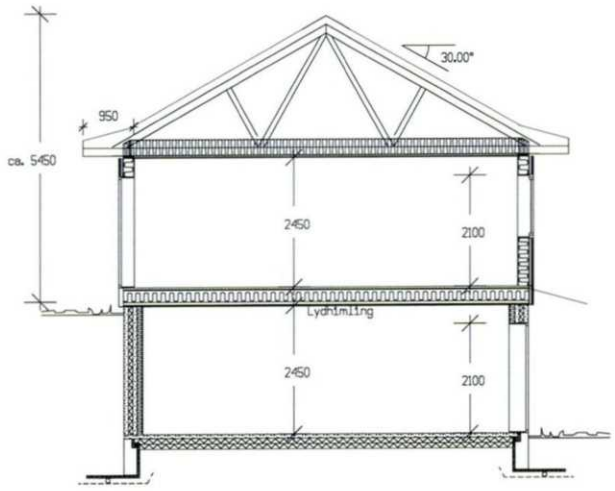


FROLAND KOMMUNE
Teknisk
7/10-09

Otto Selås

Hedalm
Anebyhus

Data Design System



Areal hovdleilighet
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	50.2
Hovedplan	115.7
Utv. bod 1. etg.	5.3
Sum 1 m²	171
Bebygd areal (BYA)	142.3

Areal bi-leilighet
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	51.0
Sum 1 m²	51

FROLAND KOMMUNE
Teknisk
7/10-09

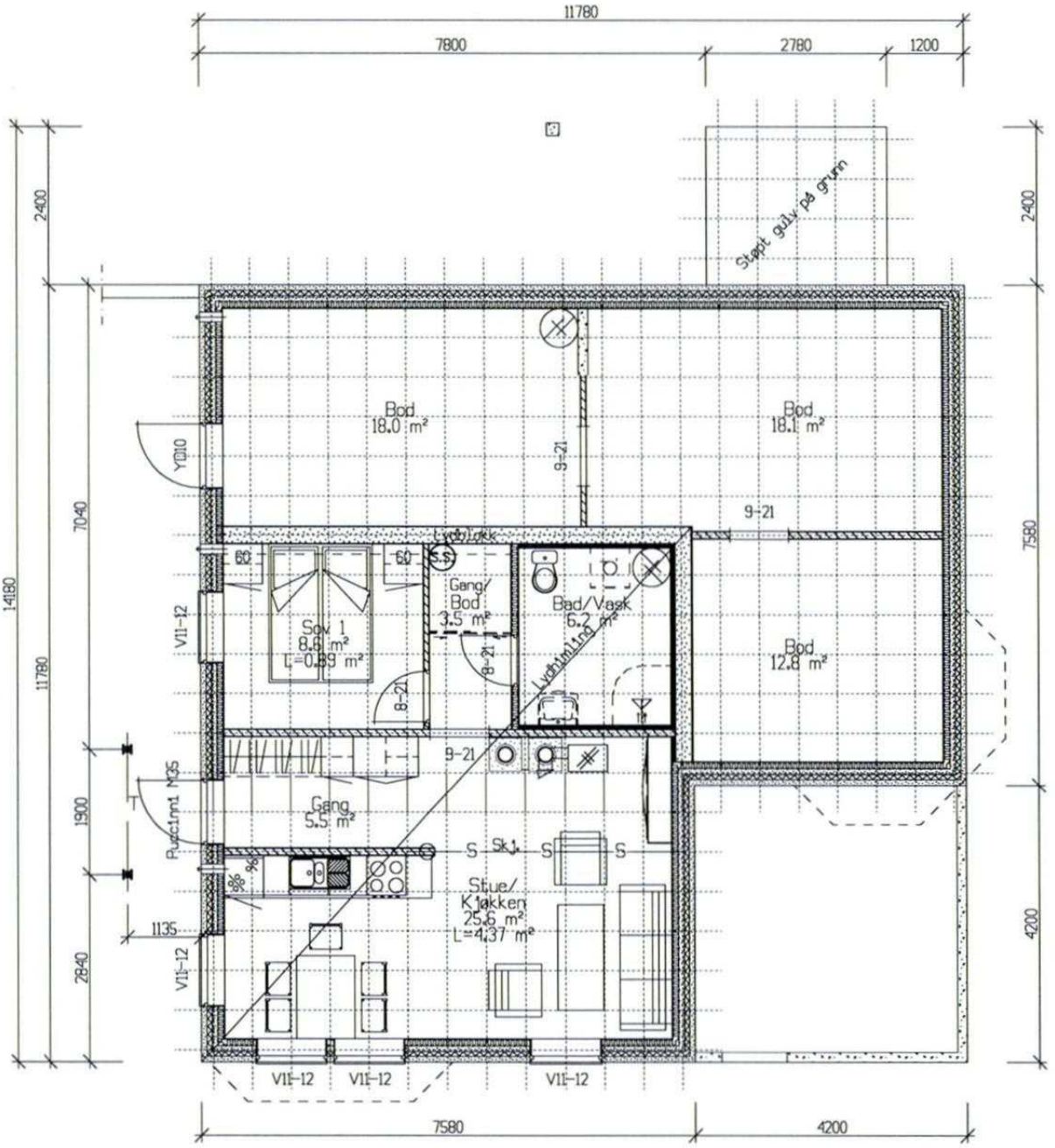
C	Div. endringer	07.09.2009 tlj
B	Vegger uetg.	12.08.2009 tlj
A	Div innv. + utv.	08.06.2009 tlj

Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen.

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Otto Selås		Målestokk	Tilbud nr. 09-0152	Dato: 25.05.2009
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vestre Dale, 4820 Froland		1 : 100	Ordre nr. 15482	Sign: abs
Hustype: Utg. Morhild	Arknr. 501 Snitt og arealer		E-nr.: E1:116	Tegnnr.: 3981 Rev.: C

Hedalm Anebyhus
DATA DESIGN SYSTEM



FROLAND KOMMUNE
Teknisk
7/10-09

C	Div. endringer	07.09.2009 tlj
B	Vegger uetg.	12.08.2009 tlj
A	Div innv. + utv.	08.06.2009 tlj

Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen.

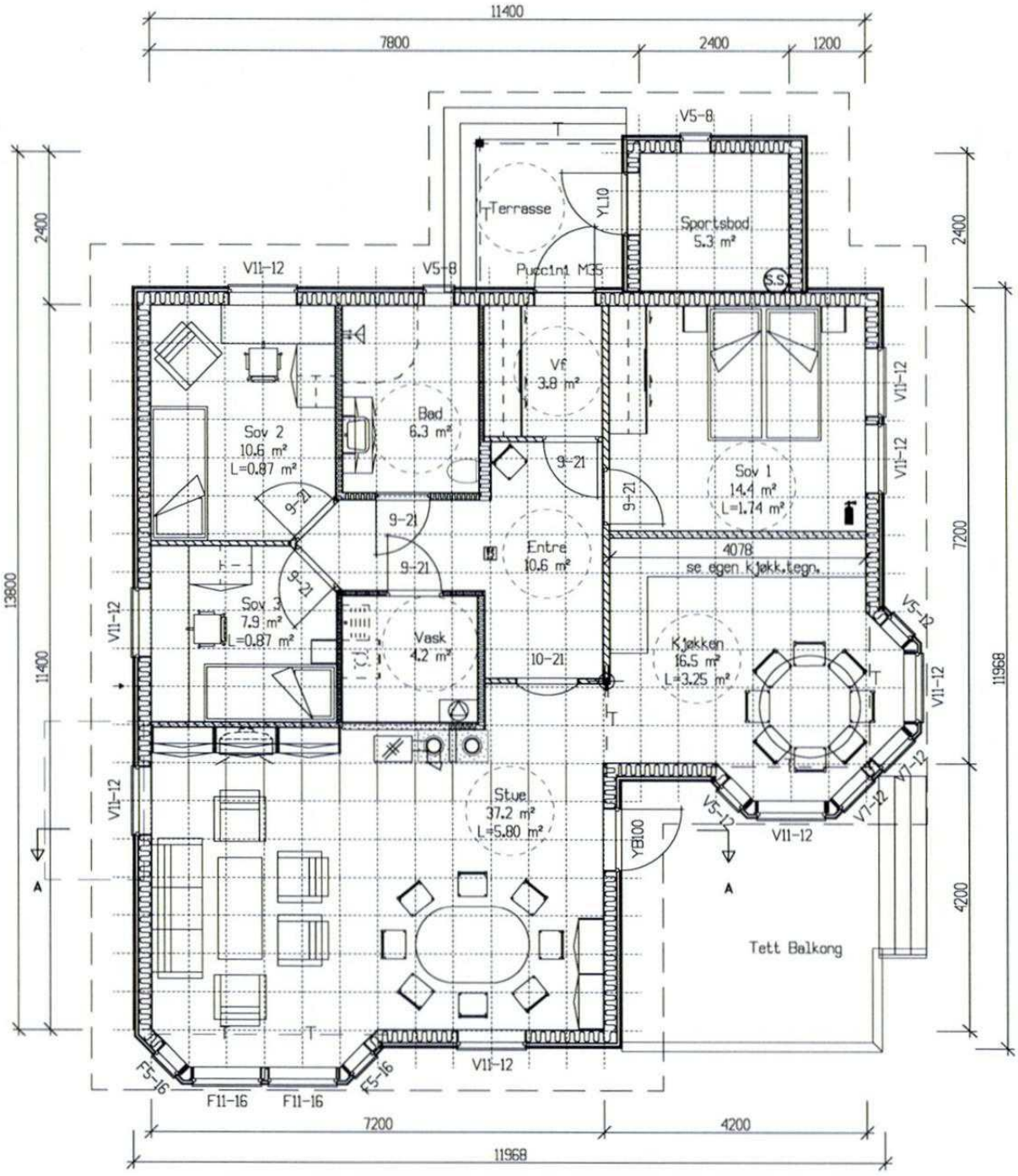
6497

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes utenskriftlig samtykke

Målestokk 1 : 100

Tiltakshaver: Otto Selås	Tilbud nr.: 09-0152	Dato: 25.05.2009	Hedalm Anebyhus
Byggeplass (Gnr./Bnr): Vestre Dale, 4820 Froland 55/13-14	Ordre nr.: 15482	Sign.: abs	
Arknr.: 502 Sokkelplan	Hustype: Utg. Morhild	E-nr.: E1:116	Tegn.nr.: 3981 Rev.: C

Data Design System



FROLAND KOMMUNE
Teknisk
7/10 - 09

C Div. endringer	07.09.2009 tlj
B Vegger uetg.	12.08.2009 tlj
A Div innv. + utv.	08.06.2009 tlj

Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen.

6497
Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes utenskriftlig samtykke

Målestokk 1 : 100

Tiltakshaver: Otto Selås	Tilbud nr.: 09-0152	Dato: 25.05.2009	Hedalm Anebyhus
Byggeplass (Gnr./Bnr): Vestre Dale, 4820 Froland 55/13-14	Ordre nr.: 15482	Sign.: abs	
Arknr.: 503 Plan 1.etasje	Hustype: Utg. Morhild	E-nr.: E1:116	Tegn.nr.: 3981 Rev.: C

DATA DESIGN SYSTEM



FROLAND KOMMUNE
Teknisk
7/10-09

C	Div. endringer	07.09.2009 tlj
B	Vegger uetg.	12.08.2009 tlj
A	Div innv. + utv.	08.06.2009 tlj

Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen.

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Otto Selås		Målestokk	Tilbud nr. 09-0152	Dato: 25.05.2009
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vestre Dale, 4820 Froland		1 : 100	Ordre nr. 15482	Sign: abs
Hustype: Utg. Morhild	Arknr. 505 Fasade 1		E-nr.: E1:116	Tegnnr: 3981 Rev: C

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



FROLAND KOMMUNE
Teknisk
7/10 - 09

C	Div. endringer	07.09.2009 tlj
B	Vegger uetg.	12.08.2009 tlj
A	Div innv. + utv.	08.06.2009 tlj

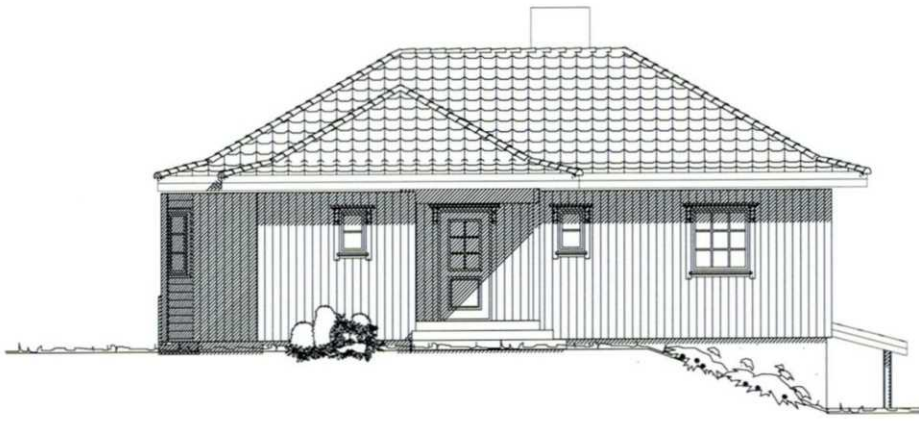
Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen.

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Otto Selås		Målestokk	Tilbud nr. 09-0152	Dato: 25.05.2009
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vestre Dale, 4820 Froland		1 : 100	Ordre nr. 15482	Sign: abs
Hustype: Utg. Morhild	Arknr. 506 Fasade 2		E-nr.: E1:116	Tegnnr: 3981 Rev: C

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



FROLAND KOMMUNE
Teknisk
7/10-09

C	Div. endringer	07.09.2009 tlj
B	Vegger ustg.	12.08.2009 tlj
A	Div innv. + utv.	08.06.2009 tlj

Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen.

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Otto Selås	Målestokk	Tilbud nr. 09-0152	Dato: 25.05.2009	Hedalm Anebyhus
Byggeplass/(Gnr./Bnr.): Vestre Dale, 4820 Froland	1 : 100	Ordre nr. 15482	Sign.: abs	
Hustype: Utg. Morhild	Arknr. 507 Fasade 3	E-nr.: E1:116	Tegn.nr.: 3981 Rev.: C	

DATA DESIGN SYSTEM



FROLAND KOMMUNE
Teknisk
7/10 - 09

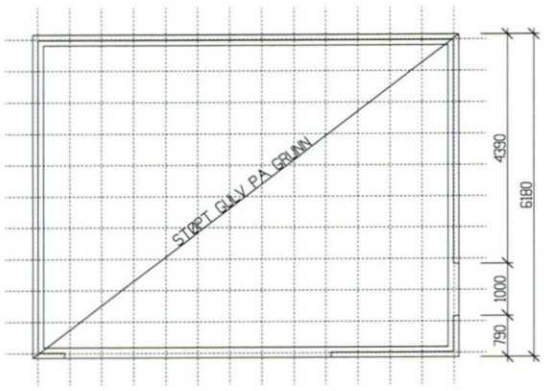
C	Div. endringer	07.09.2009 tlj
B	Vegger uetg.	12.08.2009 tlj
A	Div innv. + utv.	08.06.2009 tlj

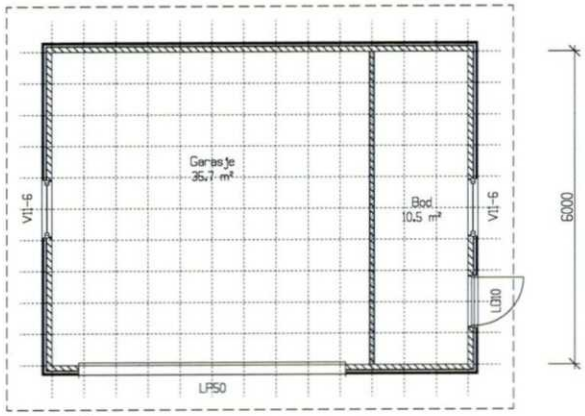
Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen.

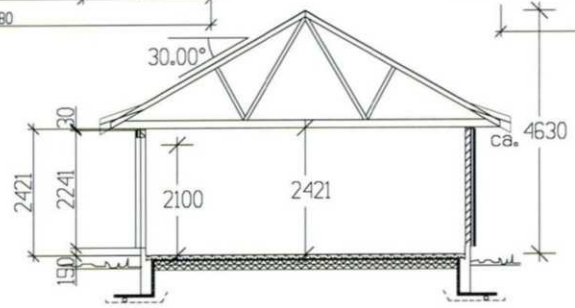
Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Otto Selås	Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 09-0152	Dato: 25.05.2009	Hedalm Anebyhus
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vestre Dale, 4820 Froland		Ordre nr. 15482	Sign: abs	
Hustype: Utg. Morhild	Arknr. 508 Fasade 4	E-nr.: E1:116	Tegnnr: 3981	Rev: C

DATA DESIGN SYSTEM







FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsrådgiveren
4/7-09

BEBYGGD AREAL 52.014 m2
BRUKSAREAL 46.8 m2

Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen.

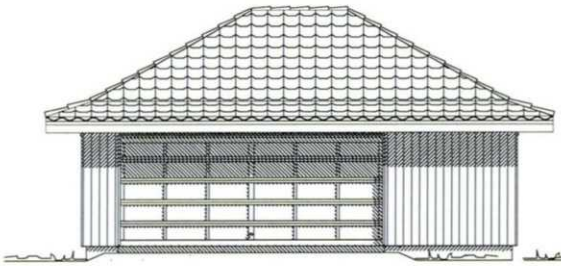
Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Otto Selås		Målestokk	Tilbud nr. 09-0152g	Dato: 09.06.2009
Byggeplass/(Gnr./Bnr.): Vestre Dale 4820 Froland		1 : 100	Ordre nr.	Sign.: tlj
Hustype: GARASJE	Arknr.: 501 SNITT OG PLAN		E-nr.: G:52	Tegnnr.: 4037 Rev.:

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

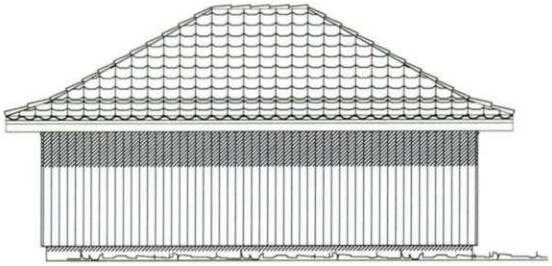
22



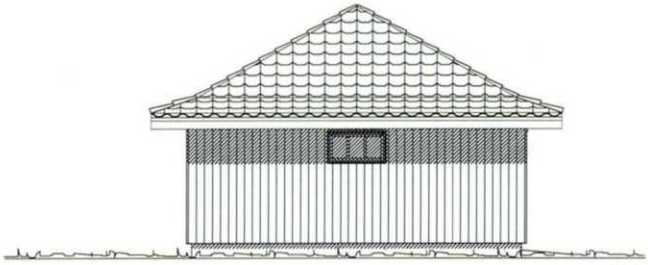
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
21/7-09

Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen.

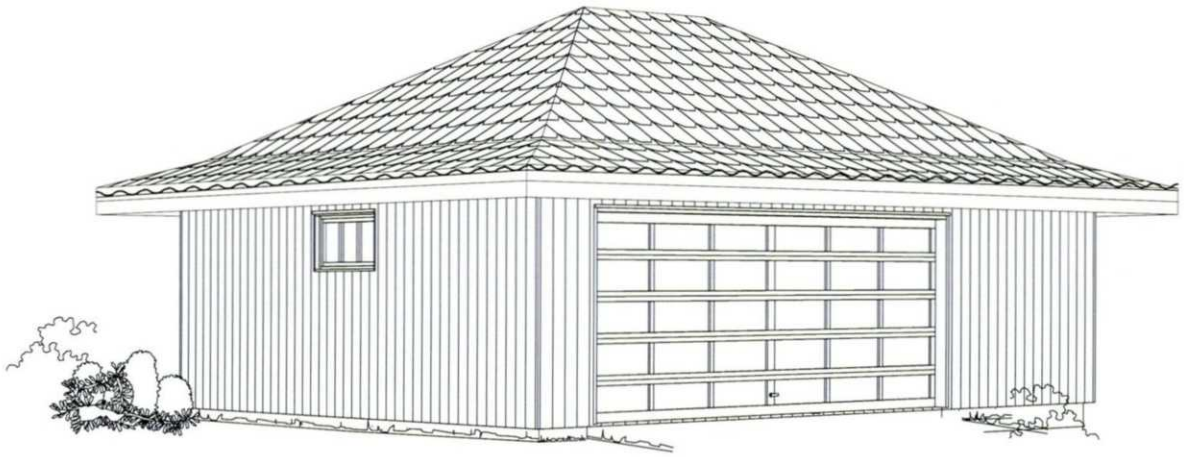
Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Otto Selås		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 09-0152g	Dato: 09.06.2009
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vestre Dale 4820 Froland			Ordre nr.	Sign: tlj
Hustype: GARASJE	Arknr. 508 FASADER		E-nr.: G:52	Tegnnr.: 4037 Rev.:

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

GARASJE

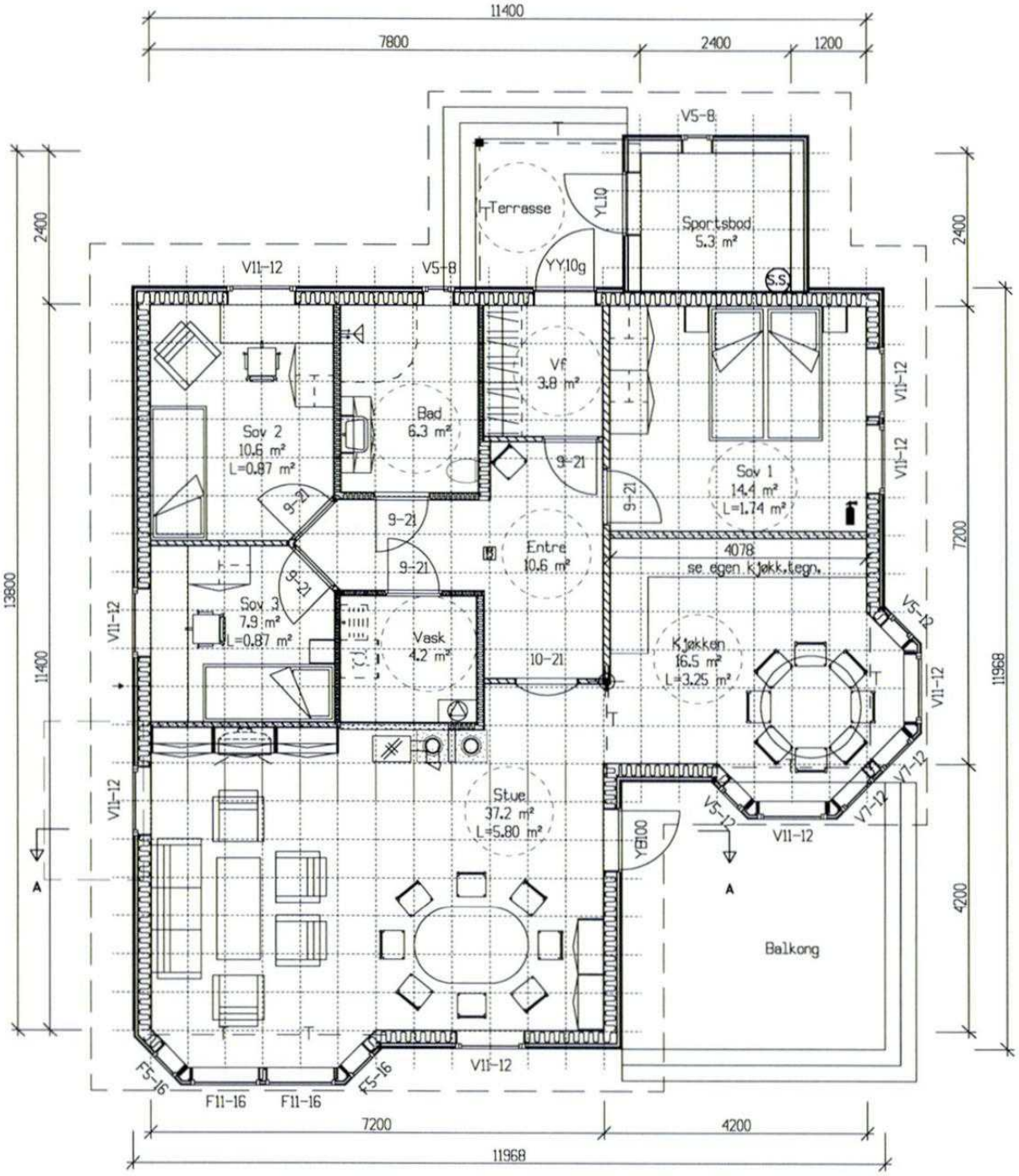


FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsrådgiveren
11/7-09

Otto Selås

Hedalm Anebyhus

Data Design System



FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsrådgiveren

24/7-09

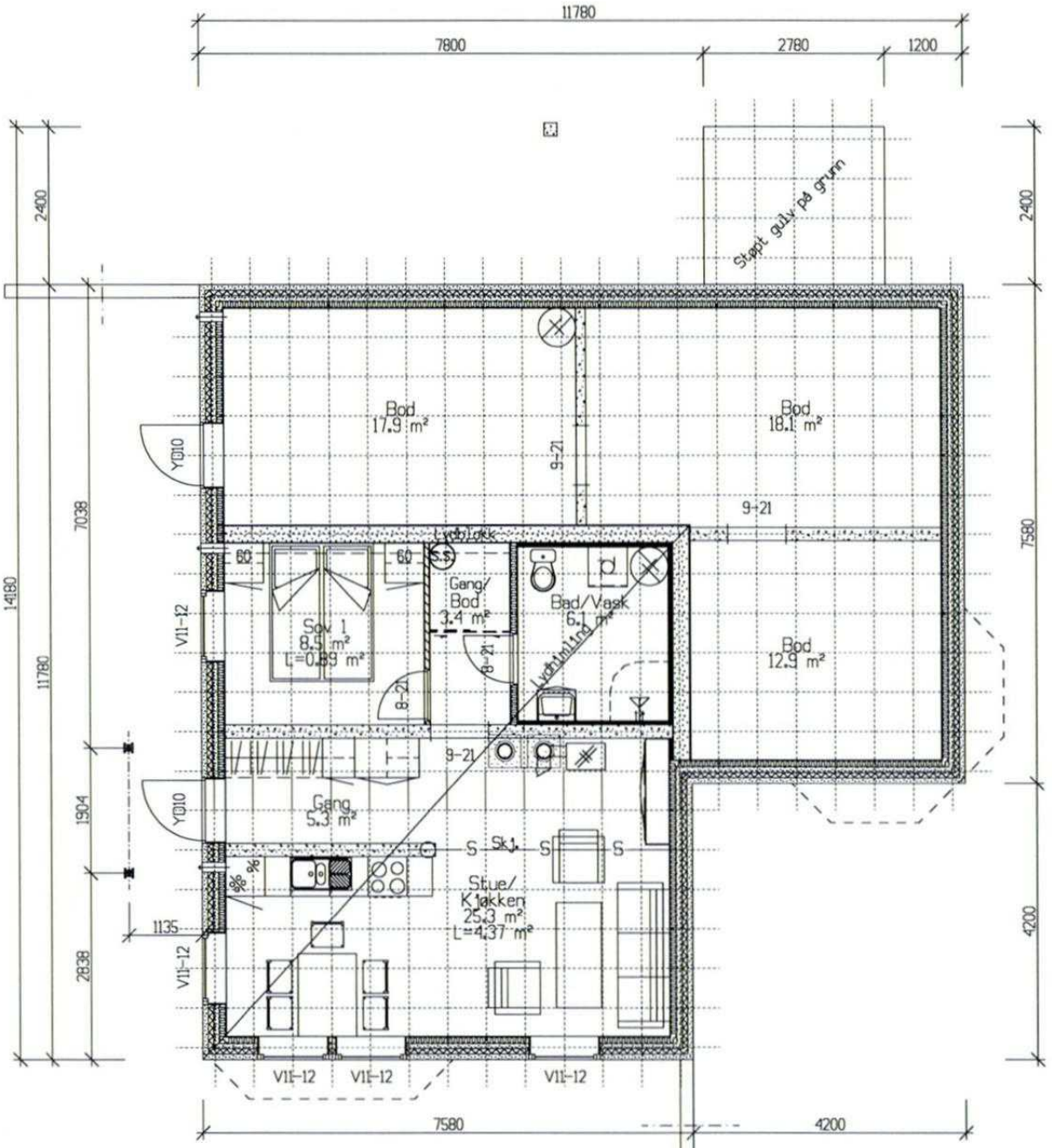
A Div innv. + utv. 08.06.2009 tlj

6497 Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen.
Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Målestokk 1 : 100

Tiltakshaver: Otto Selås	Tilbud nr. 09-0152	Dato: 25.05.2009	Hedalm Anebyhus
Byggeplass (Gnr./Bnr): Vestre Dale, 4820 Froland 55/13-14	Ordre nr.	Sign.: abs	
Arknr.: 503 Plan 1.etasje	Hustype: Utg. Morhild	E-nr.: E1:116	Tegn.nr.: 3981 Rev.: A

Data Design System



FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsrådgiveren
21/7-09

A Div innv. + utv. 08.06.2009 tlj

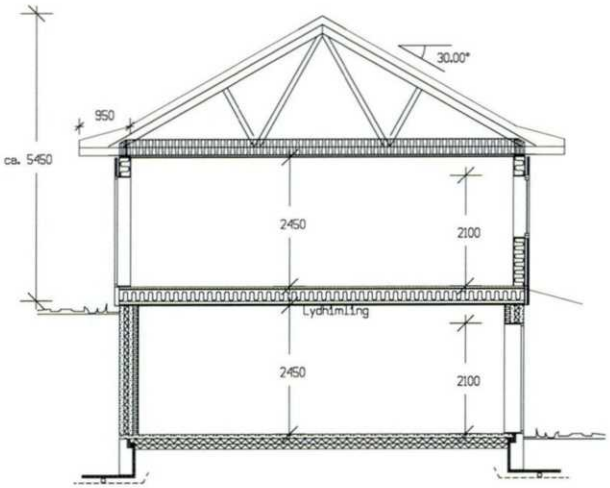
Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen.

6497 Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Målestokk 1 : 100

Tiltakshaver: Otto Selås	Tilbud nr. 09-0152	Dato: 25.05.2009	Hedalm Anebyhus
Byggeplass (Gnr./Bnr): Vestre Dale, 4820 Froland 55/13-14	Ordre nr.	Sign.: abs	
Arknr.: 502 Sokkelplan	Hustype: Utg. Morhild	E-nr.: E1:116	Tegn.nr.: 3981 Rev.: A

DATA DESIGN SYSTEM



Areal hovdleilighet
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	50.2
Hovedplan	115.7
Utv. bod 1. etg.	5.3
Sum 1 m²	171

Bebygd areal (BYA) 142.3

Areal bi-leilighet
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Und.etg.plan	51.0
Sum 1 m²	51

FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utviklingsrådgiveren
21/7-09

6497 Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A Div innv. + utv. 08.06.2009 tlj

Tiltakshaver:		Målestokk	Tilbud nr.	Dato:
Otto Selås		1 : 100	09-0152	25.05.2009
Byggeplass/(Gnr./Bnr):			Ordre nr.	Sign:
Vestre Dale, 4820 Froland				abs
Hustype:	Arknr.		E-nr.:	Tegn.nr.: Rev.:
Utg. Morhild	501 Snitt og arealer		E1:116	3981 A

Hedalm Anebyhus
DATA DESIGN SYSTEM

A 10



FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsavdelingen
21/7-09

6497 Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A Div innv. + utv. 08.06.2009 tlj

Tiltakshaver: Otto Selås		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 09-0152	Dato: 25.05.2009
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vestre Dale, 4820 Froland			Ordre nr.	Sign.: abs
Hustype: Utg. Morhild	Arknr. 505 Fasade 1		E-nr.: E1:116	Tegn.nr.: 3981 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



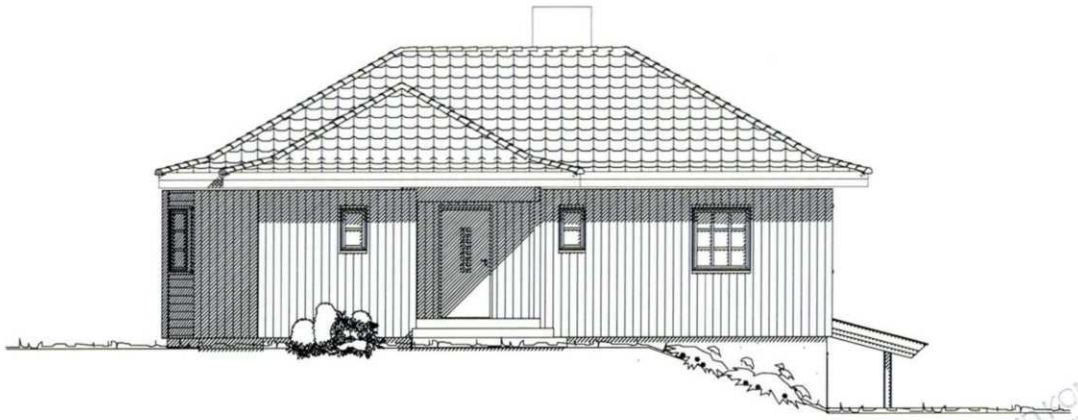
FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Utbyggingsavdelingen
21/7-09

6497 Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A Div innv. + utv. 08.06.2009 tlj

Tiltakshaver: Otto Selås		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 09-0152	Dato: 25.05.2009
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vestre Dale, 4820 Froland			Ordre nr.	Sign.: abs
Hustype: Utg. Morhild	Arknr. 506 Fasade 2		E-nr.: E1:116	Tegnnr.: 3981 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
11/7-09

6497 Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A Div innv. + utv. 08.06.2009 tlj

Tiltakshaver: Otto Selås		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 09-0152	Dato: 25.05.2009
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vestre Dale, 4820 Froland			Ordre nr.	Sign: abs
Hustype: Utg. Morhild	Arknr. 507 Fasade 3		E-nr.: E1:116	Tegnnr.: 3981 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM



FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
21/7-09

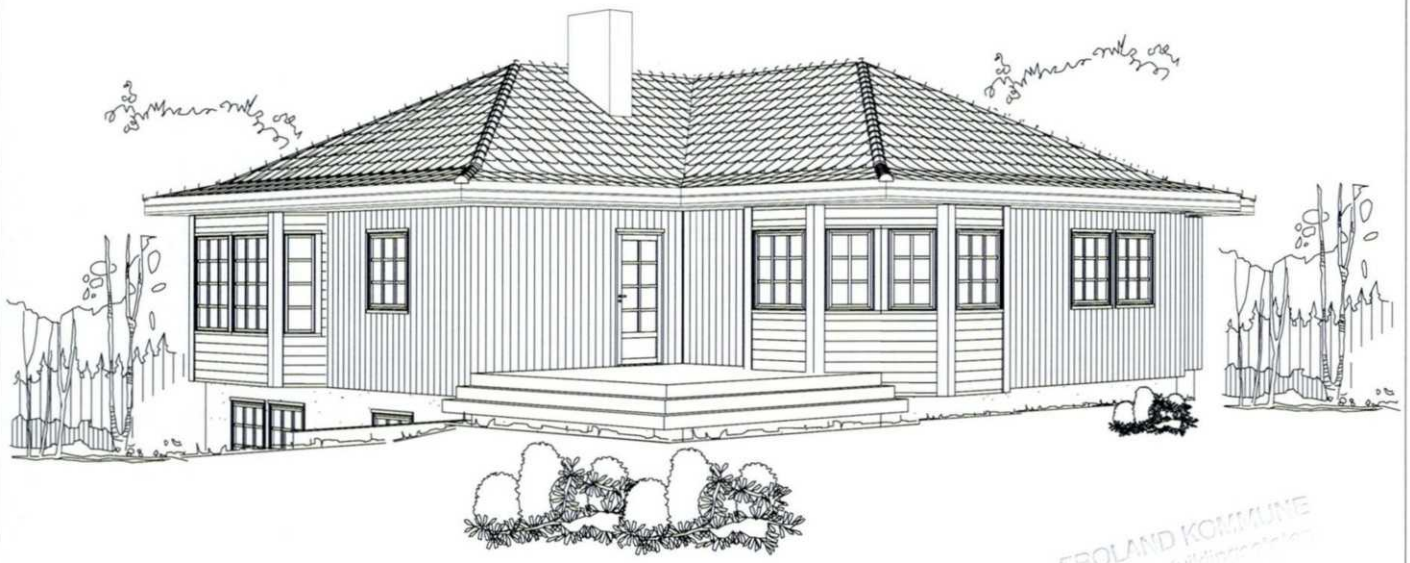
6497 Løse sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A Div innv. + utv. 08.06.2009 tlj

Tiltakshaver: Otto Selås		Målestokk 1 : 100	Tilbud nr. 09-0152	Dato: 25.05.2009
Byggeplass/(Gnr./Bnr): Vestre Dale, 4820 Froland			Ordre nr.	Sign: abs
Hustype: Utg. Morhild	Arknr. 508 Fasade 4		E-nr.: E1:116	Tegnnr.: 3981 Rev.: A

Hedalm Anebyhus

DATA DESIGN SYSTEM

Utg. Morhild



FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten

21/7-09

Otto Selås

Hedalm
Anebyhus

Data Design System

FROLAND KOMMUNE
Teknisk

Hedalm Anebyhus AS
Linjeveien 31
2344 Ilseng

Dato:	18.05.2010
Vår ref:	2010/878 - 2
Deres ref:	IKG
Arkivkode:	55/13
Saksbeh.:	SVLAU
Tlf.:	37235508

Ferdigattest- vedtak

Gnr. 55 Bnr. 13 og 14 - Vestre Dale - ferdigattest

Tiltakssted: Vestre Dale Gnr/Bnr: 55/13 og 14
Tiltakshaver: Otto Selås
Ansv. Søker: Hedalm Anebyhus AS
Navn på tiltak: Nybygg bolig

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 27.04.2010.

Med anmodningen fulgte kontrollerklæringer fra de foretakene som er ansvarlige for utførelseskontroll. Kontrollen har ikke avdekket mangler.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

Svein Lauvrak
Utbyggingsrådgiver

Kopi: Otto Selås, Vestre Dale

Kontaktinformasjon: www.froland.kommune.no **Telefon:** 37 23 55 00 **Telefaks:** 37 23 55 50
Postadresse: Osedalen, 4820 Froland post@froland.kommune.no
Besøksadresse:
Organisasjon: **Bankkontonr.:** 2904 07 01700 **Org.nr.:** 46 439 045 **IBAN:** NO49 2904 **SWIFT:** AASPNO22

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	4214 - FROLAND
Gårdsnummer:	55
Bruksnummer:	14

Utskriftsdato/klokkeslett:	01.04.2025 kl. 10:00
Produsert av:	Torstein Andersen
Attestert av:	Froland kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 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:	TOMT NR 5
Etableringsdato:	31.01.1986
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 55 / 14	833 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310765	REUSMANN BENT	H0101	Vestre Daleveien 157 4820 FROLAND	1 / 2
Hjemmelshaver		240468	REUSMANN HEIDI MORK	H0101	Vestre Daleveien 157 4820 FROLAND	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6488634	477847		833 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4214 - 55/14 Omnummerert fra: 0919 - 55/14			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	31.01.1986				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0919 - 55/1	-834
Mottaker	0919 - 55/14	834

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	30.05.1985			0919trk	10.12.2009
Annen forretningstype	17/85				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0919 - 55/1	0
Berørt	0919 - 55/13	0
Berørt	0919 - 55/14	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 068 984
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6488639 Øst: 477851
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	46	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	21.07.2009
Bruksareal totalt:	46	Avløp:		Tatt i bruk:	15.08.2010
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

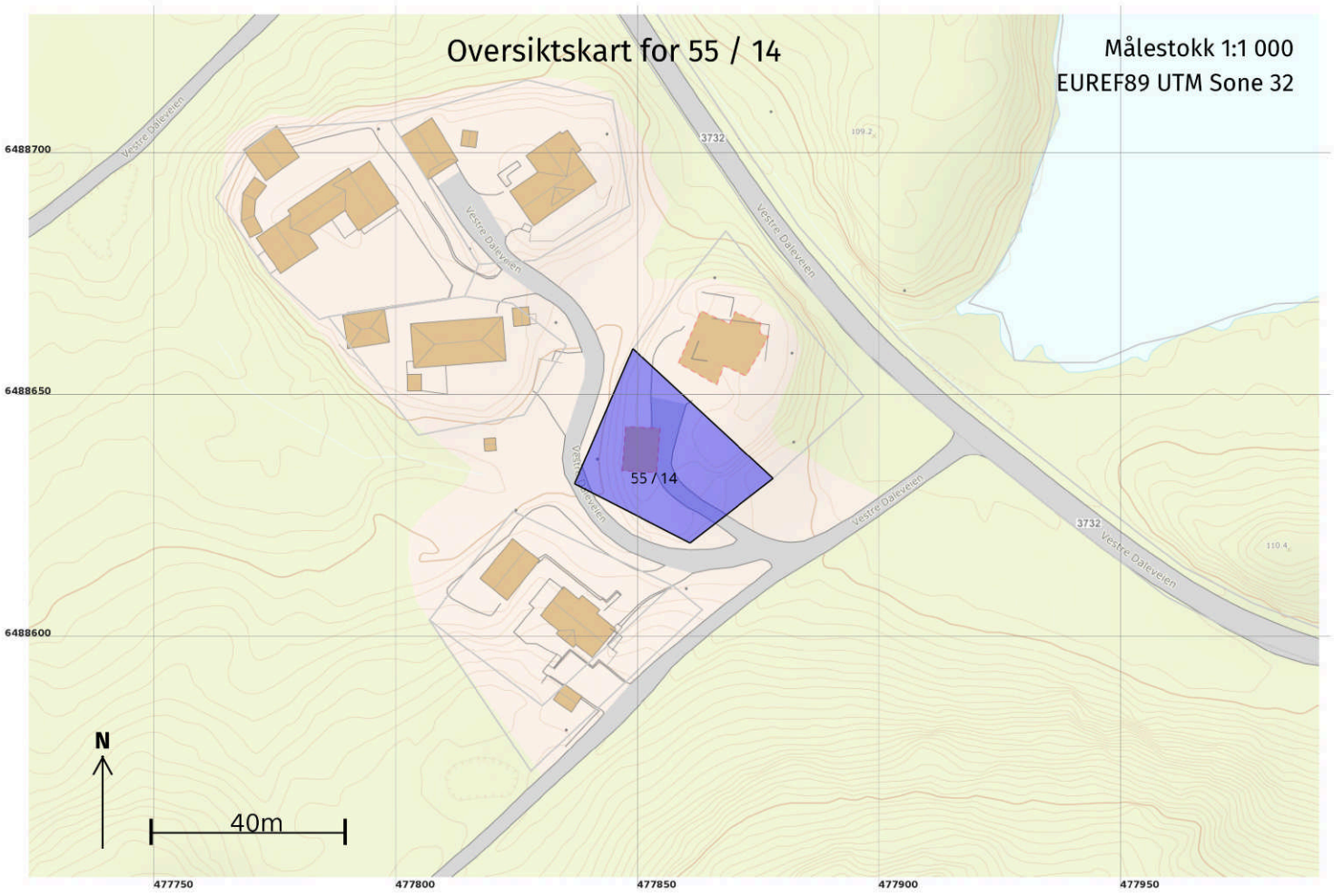
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	46	46	0	0	0	0	0

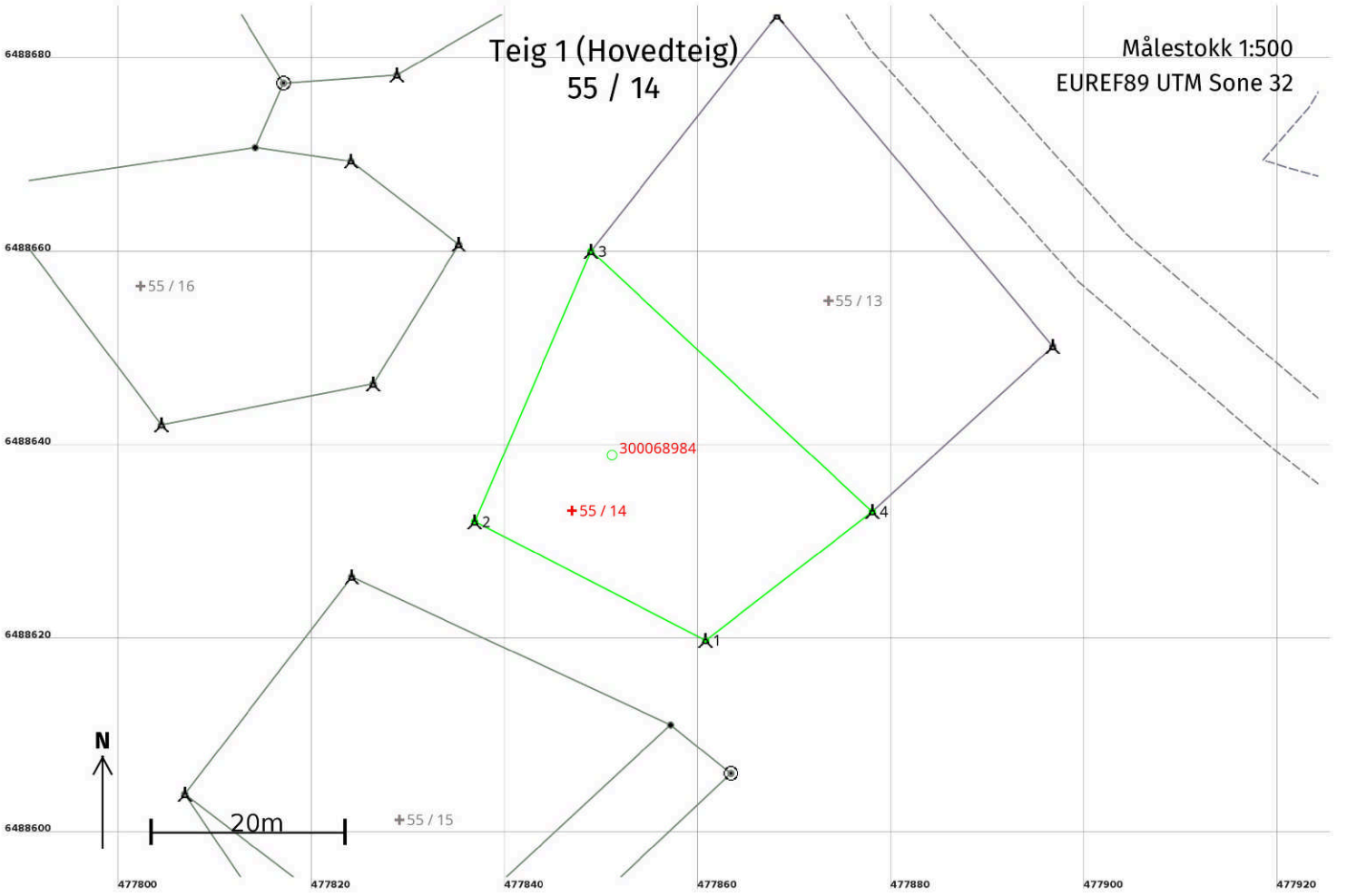
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Annet enn bolig	0	0		0	0	55/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	121162	SELÅS OTTO	H0302	Frolandssenteret 10 4820 FROLAND


Oversiktskart for 55 / 14
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6488700
6488650
6488600
477750
477800
477850
477900
477950
55 / 14
3732
Vestre Dalevegen
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
55 / 14
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6488680
6488660
6488640
6488620
6488600
477800
477820
477840
477860
477880
477900
477920
+55 / 16
+55 / 13
+55 / 15
300068984
+55 / 14
1
2
3
4
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 833 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6488634 **Øst:** 477847

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6488620,19	477860,80		Bolt	69 Beregnet	10	
			26,85				
2	6488632,45	477836,91		Bolt	69 Beregnet	10	
			30,42				
3	6488660,39	477848,93		Bolt	69 Beregnet	10	
			39,65				
4	6488633,48	477878,05		Bolt	69 Beregnet	10	
			21,78				

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4214 - FROLAND
Gårdsnummer:	55
Bruksnummer:	13

Utskriftsdato/klokkeslett:	01.04.2025 kl. 09:57
Produsert av:	Torstein Andersen
Attestert av:	Froland kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 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:	TOMT NR.4
Etableringsdato:	27.09.1982
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 55 / 13	1 175,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310765	REUSMANN BENT	H0101	Vestre Daleveien 157 4820 FROLAND	1 / 2
Hjemmelshaver		240468	REUSMANN HEIDI MORK	H0101	Vestre Daleveien 157 4820 FROLAND	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6488655	477874		1 175,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4214 - 55/13 0919 - 55/13		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.09.1982				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0919 - 55/1	−1 180	
		Mottaker	0919 - 55/13	1 180	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	30.05.1985			0919trk	10.12.2009
Annen forretningstype	17/85	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0919 - 55/1	0	
		Berørt	0919 - 55/13	0	
		Berørt	0919 - 55/14	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	20.11.1979			0919trk	10.12.2009
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0919 - 55/1	0	
		Berørt	0919 - 55/13	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vestre Daleveien	1072	157			Grunnkrets 0109 Dale Stemmekrets: 1 Kirkebygda Kirkesokn: 05070703 Froland Postnr.område: 4820 FROLAND Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32	6488661	477869		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 068 982			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	221	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	21.07.2009
	Nord: 6488660	Øst:	477869	Bruksareal totalt:	221	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	18.05.2010
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest			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
H01	1	120	0	120	0	0	0	0	0
U01	1	101	0	101	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1072 Vestre Daleveien 157	H0101	Bolig	170	4	Kjøkken	1	1	55/13
1072 Vestre Daleveien 157	U0101	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	55/13

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	121162	SELÅS OTTO	H0302	Frolandssenteret 10 4820 FROLAND

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	8 800 227		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	205	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:		30.09.1984
	Nord: 6488659 Øst: 477869		Bruksareal totalt:	205	Avløp:		Tatt i bruk:		30.06.1985
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:		
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent		Alternativt areal:	0					
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	105	0	105	0	0	0	0	0
U01	0	100	0	100	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	205	4	Kjøkken	1	2	55/13

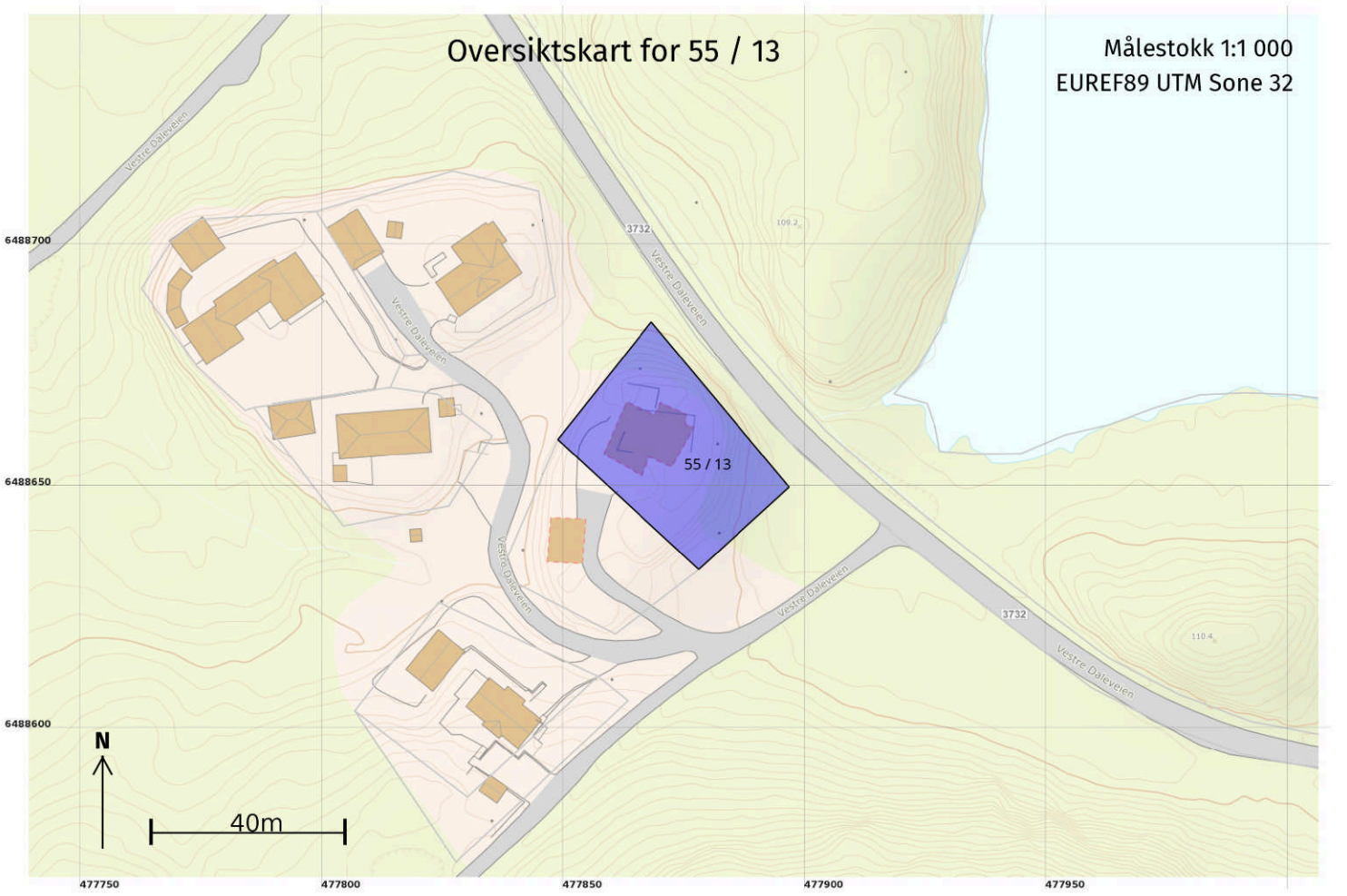
Kontaktpersoner

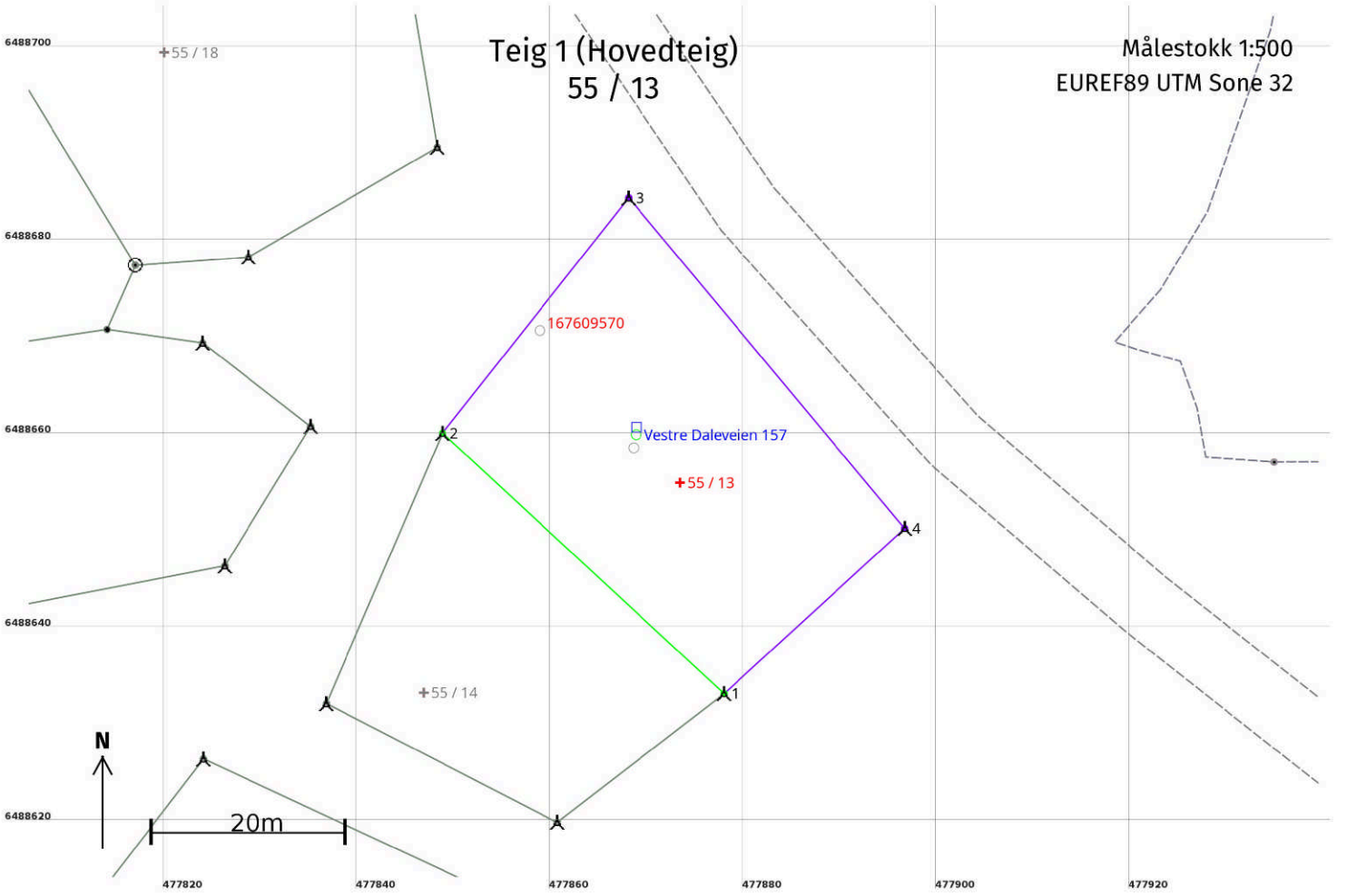
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		MJAALAND GUDRUN		SKYDEBANEVEIEN 8

Bygningsnr:	167 609 570		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6488671 Øst: 477859		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:		
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent		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	55/13


Oversiktskart for 55 / 13
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
55 / 13
3732
Vestre Daleveien
6488700
6488650
6488600
N
40m
477750
477800
477850
477900
477950


Teig 1 (Hovedteig)
55 / 13
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+55 / 18
+55 / 14
+55 / 13
167609570
Vestre Daleveien 157
1
2
3
4
N
20m
6488700
6488680
6488660
6488640
6488620
477820
477840
477860
477880
477900
477920

Areal og koordinater

Areal: 1 175,4 Arealmerknad:

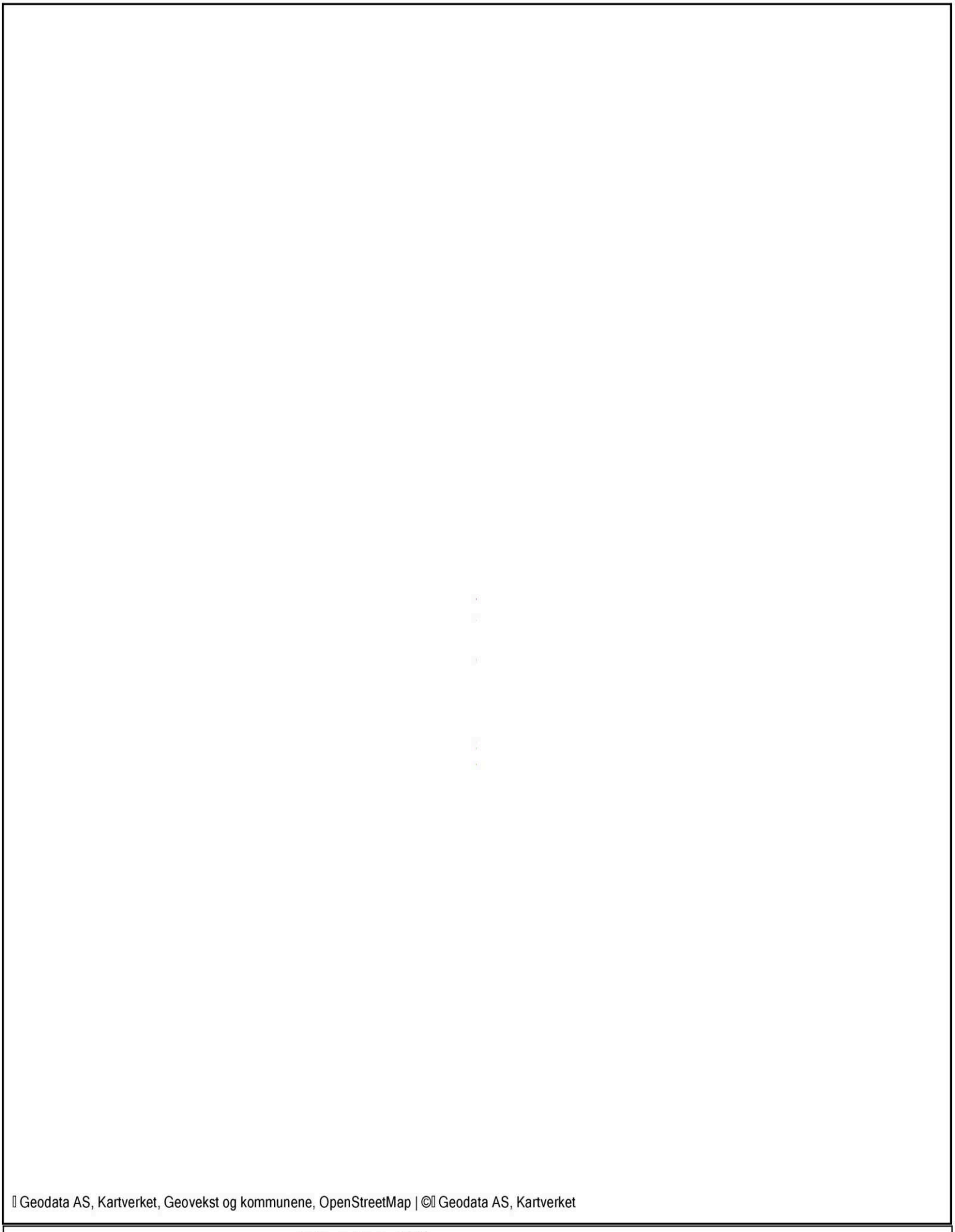
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6488655 **Øst:** 477874

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6488633,48	477878,05		Bolt	69 Beregnet	10	
			39,65				
2	6488660,39	477848,93		Bolt	69 Beregnet	10	
			31,00				
3	6488684,69	477868,18		Bolt	69 Beregnet	100	
			44,50				
4	6488650,55	477896,73		Bolt	69 Beregnet	100	
			25,30				

Froland

Gnr 55 bnr 13 - Grunnkart



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

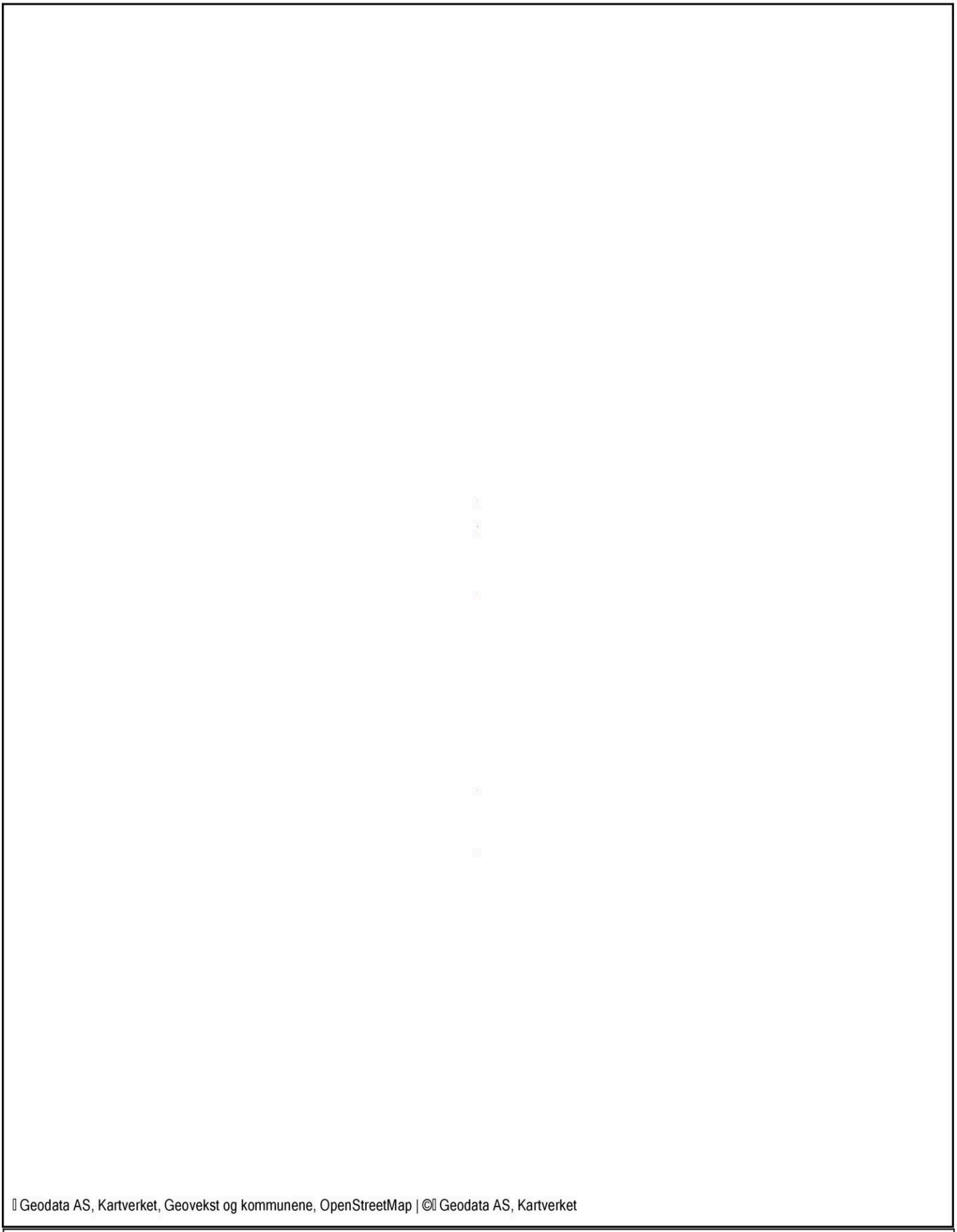
0 30 60 m

Målestokk 1: 2000

01.04.2025

Froland

Gnr 55 bnr 13 - Grunnkart m/ledning



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

0 15 30 m

Målestokk 1: 1000

01.04.2025

Froland

Vestre Dale - Plankart - Boligdel



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

0 15 30 m

Målestokk 1: 1000

01.04.2025

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1
GENERELT.

1.01 Det regulerte området er, pga sin store utbredelse, vist på to plankart i målestokk 1:2000, begge datert den 31.10.2005. Plankartene er benevnt: Vestre Dale: Del I - Masseuttak og Vestre Dale: Del II – Fv158. Disse reguleringsbestemmelsene, datert den 31.10.2005, gjelder for hele planområdet.

1.02 Det er utarbeidet en konsekvensutredning for utvidelsen av masseuttaket på Vestre Dale. Konsekvensutredningen ble godkjent av Bergvesenet i brev datert den 21.12.2004 og danner grunnlaget for denne reguleringsplan.

1.03 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder

- Boliger med tilhørende anlegg, B1.

Landbruksområder

- Jordbruk og skogbruk, JS1 – JS2.

Offentlige trafikkområder

- Kjørevei, TK1 – TK2.

Fareområder

- Høyspent, H1 – H5.

Spesialområder

- Masseuttak i fjell, SM1.
- Randsone mot annen arealbruk, SR1.
- Bevaringsområde for jordbruk og skogbruk, SB1.
- Privat vei, SP1 – SP2.

§ 2
FELLESBESTEMMELSER.

2.01 Planen viser tillatt arealbruk.

2.02 Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning i frisiktsonene (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

001 E 8 / 1808 Geomatikk

§ 3
BYGGEOMRÅDER.

3.01 B1 er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg (anneks/garasje/carport/uthus). Tillatt utnyttelse i %-BYA = 20 %.

§ 4
LANDBRUKSOMRÅDER.

4.01 JS1 og JS2 er regulert til områder for jordbruk og skogbruk. Områdene skal nyttes til tradisjonelt landbruk. Innenfor områdene tillates ikke oppført bygninger ut over det som er knyttet til tradisjonell landbruksdrift.

§ 5
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.01 TK1 og TK2 er regulert til områder for kjørevei.

TK1 er område for første del av eksisterende fylkesvei 158 (Skarsbru – Vestre Dale) med tilhørende veigrunn (3,0 meter). Det er regulert inn to møteplasser i Trolldalen som vist på plankartet.

Det er foretatt beregning av trafikkstøy mot eksisterende bebyggelse langs fylkesvei 152 (TK1). Støyberegningene viser at boligområdene har akseptable støyforhold med unntak av 2 boliger innenfor byggeområde B1. Støykoter (dB) er vist på plankartet. Beregningene er utført etter Nordisk beregningsmetode for veitrafikkstøy og fremstilt med beregningsprogrammet Cadna/A basert på digital terrengmodell (3D).

TK2 er område for del av eksisterende fylkesvei 152 (Oland – Osedalen) med bussholdeplass og tilhørende veigrunn (3,0 meter).

§ 6
FAREOMRÅDER

6.01 H1 – H5 er regulert til områder for høyspentlinje. Innenfor områdene er det et byggeforbudsbelte på 32 meter (16 meter fra senter høyspent) som vist på plankart.

§ 7
SPESIALOMRÅDER

7.01 SM1 er regulert til område for masseuttak i fjell. Innenfor området kan det i tillegg til tradisjonell drift av masseuttaket etableres områder for industri basert på uttatte masser; så som asfalt- og betongproduksjon samt gjenbruk av asfalt og betong i tilknytning til ovennevnte produksjon.

Masseuttaket omfatter totalt ca 160 daa med et potensielt uttaksvolum på ca 3,7 mill m^3 fast masse. Uttak av steinmasser kan skje ned til kote +140 meter. Uttaket av masser skal foregå etappevis i 3 hovedetapper. Høye fjellskjæringer skal dempes ved å utføre tiltak som etablering av paller (terrassere), avrunding av topper samt utføre tiltak i bunnen av masseuttaket (bygge opp terrenget med avdekkingsmasser).

Borings-, sprengnings-, knuse-, og siktearbeider i masseuttaket skal foregå dagene mandag til fredag i tidsrommet kl 07.00 – 16.00. Øvrig produksjon, intern transport samt uttransportering av ferdigprodukter kan foregå dagene mandag til fredag i tidsrommet kl 06.00 – 22.00. På lørdager tillates kun transport ut med pukkverksprodukter i tidsrommet kl 08.00 – 13.00. Virksomhet i tilknytning til asfaltproduksjon samt utkjøring av asfalt tillates hele døgnet.

Reparasjoner og snøbrøyting m.v. kan utføres utenom ovennevnte tidsrom. Strøsand for strøing av offentlig vei om vinteren kan hentes døgnet rundt 7 dager i uka.

Støy, støv og annet utslipp fra masseuttaket må til enhver tid ligge innenfor de retningslinjer som er fastsatt av Miljøverndepartementet (SFT).

Midlertidige konstruksjoner så som kontorer, brakker, verksted, haller eller anlegg (knuse- og sikteverk, vekt og lignende) som er nødvendige for driften av masseuttaket tillates. Det skal til enhver tid være sikret traktoradkomst via privat vei og gjennom masseuttaket til bakenforliggende landbruksområder (JS2).

Masseuttaket skal til enhver tid være forsvarlig sikret.

7.02 SR1 er regulert til område for randsone mot annen arealbruk. Området skal ligge som et naturlig vegetasjonsbelte (skjermingssone) mellom masseuttaket og områdene rundt.

Tynningshogst og normal skogsskjøtsel tillates. Snauhogst tillates ikke. Det er ikke tillatt med noen form for lagring innenfor området.

7.03 SB1 er regulert til bevaringsområde for jordbruk og skogbruk. Området omfatter gårdstunet på Vestre Dale med tilhørende bygninger og innmarksområder. Bygningene tillates kun ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Elementer i bygningsmiljøet og kulturlandskapet så som; innkjørsler, murer, trapper, trær og hekker (stein-)gjerder etc tillates ikke fjernet eller revet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres.

Alle søknads- og/eller meldepliktige arbeider skal forelegges fylkeskommunen før byggetillatelse kan gis.

7.04 SP1 og SP2 er regulert til områder for privat vei.

SP1 er adkomst til masseuttaket og til bakenforliggende landbruksområder. SP2 er adkomst til byggeområde B1 og bakenforliggende bolig og landbruksområder.

§ 8

REKKEFØLGEKRAV

8.01 Før fornyet oppstart i masseuttaket kan settes i gang må det foreligge en driftsplan, godkjent av ansvarlig myndighet (i dag er det Bergvesenet). Froland kommune må også godkjenne søknad om tillatelse til tiltak jfr plan og bygningsloven § 93. Ovennevnte må være i samsvar med vedtatt reguleringsplan for Vestre Dale: Masseuttak.

8.02 Før fornyet oppstart i masseuttaket skal tiltakshaver etablere:

- et intern-kontrollsystem som sikrer at støykravene fra offentlige myndigheter overholdes og kan dokumenteres.
- et overvåkingsprogram av avrenningssituasjonen fra masseuttaket og til tilknyttede bekkedrag (Orrebekken og sideløp til denne).
- en beredskapsplan i tilfelle akutt forurensning av oljeprodukter og kjemikalier. Det skal i den forbindelse utarbeides en risikoanalyse.

8.03 Masseuttaket skal drives ut i 3 hovedetapper, som vist på plankartet. Endelige grenser mellom etappene bør utformes slik at de tilpasses mest mulig naturlige terrengformer i området. Arealene skal etappevis, med full ferdigstillelse etter hver etappe, tilbakeføres til landbruksformål (jordbruk og skogbruk).

Uttak i etappe 2 kan ikke skje før etappe 1 er fullført. Rehabilitering og istandsetting (som angitt i driftsplan) av etappe 1 skal sluttføres straks etappe 2 påbegynnes. Likeledes kan ikke etappe 3 påbegynnes før uttak i etappe 2 er fullført. Omlegging av øvre del av Orrebekken, før etappe 3 påbegynnes, må utføres i samarbeid med ansvarlige myndigheter.

Når driften i masseuttaket avsluttes og området er rehabilitert og istandsatt i samsvar med denne reguleringsplan og godkjent driftsplan går områdene SM1 og SR1 i sin helhet over til landbruksformål (jordbruk og skogbruk).

8.04 Den del av høyspentlinjen som i dag krysser deler av planområdet må legges om (i bakkant av masseuttaket) før underliggende areal (16,0 meter på hver side av høyspentlinjene) kan tas i bruk som masseuttak.

8.05 Industri (asfalt- og betongproduksjon) basert på produkter fra uttaket må opphøre senest samtidig med driften i masseuttaket.

8.06 Sinus AS har utarbeidet en støyrapport, datert den 18.02.05, som er vedlagt disse reguleringsbestemmelsene, hvor trafikkstøy langs fylkesvei 158 i forbindelse med utvidelsen av masseuttaket er vurdert.

Før fornyet oppstart i masseuttaket på Vestre Dale må tiltakshaver gjennomføre støydempende tiltak på to boliger innenfor området B1 som beskrevet i ovennevnte rapport.

8.07 Ovennevnte støyrapport, datert den 18.02.05, omfatter ikke gården på Vestre Dale. Før fornyet oppstart i masseuttaket må tiltakshaver dokumentere at trafikkstøy fra den private avkjørselen (SP1) mot gården også har akseptable støyforhold. Eventuelt må tiltakshaver utføre nødvendige skjermingstiltak før fornyet oppstart i masseuttaket.

8.08 Før fornyet oppstart i masseuttaket må tiltakshaver opparbeide to møteplasser i Trolldalen (TK1) som vist på plankartet.

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 pkt. 1 har Froland kommunestyre i møte den 27.04.06, sak nr. 06/24, godkjent reguleringsplan for Vestre Dale, del I masseuttak og del II fylkesvei 158, dat. 31.10.05 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Disse bestemmelser er i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Froland den 20.12.2007

Sigmund Pedersen
Ordfører

Skatteetaten

Dato
31.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN HJØRNEVIK
Havoddveien 20 H0101
4823 NEDENES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4214 FROLAND

Gnr 55 Bnr 13 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vestre Daleveien 157, 4820 FROLAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 970 532
Som sekundærbolig:	kr 3 882 128

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250046
Vår referanse: 3716281/26087410
Bestilling: C3 2025-04-01 (5) 127

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9103	36	29.11.1982	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4214 FROLAND	55	1	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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 86 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
9103
29 NOV 82 9103
S... ...NI

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Ideell ½-part av gnr. 55, bnr. 13	Froland

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag	mnd.	år	personnr
Helje Olaug Holme	02	03	47	[redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag	mnd.	år	personnr
Inger Lise Frøysnes	04	12	50	[redacted]

KJØPESUMMEN KR. ..... ~~er oppgjort på avtalt måte.~~

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Overdragelsen skjer som ledd i skifte av boet etter vår avdøde far Tore Bjørn Dale - verdien er etter beste skjønn satt til kr. 10.000,-.

Kjøper skal ha adkomst i h.t. reguleringsplan fra vei til Vestre Dale over selgers eiendom gnr. 55, bnr. 1.

Kjøper skal ha rett til å anlegge brønn på selgers eiendom etter avtale med selger.

Kjøper skal ha rett til utslipp i h.t. kommunal godkjennelse.

Kjøper skal ha rett til fremføring av strøm over selgers eiendom.

Ved eventuell utbygging i h.t. reguleringsplan skal kjøper vederlagsfritt kunne kople seg til fellesanlegg/fellesopplegg for så vidt gjelder fremføring av vei, vann, kloakk og strøm. Selger/eier er ansvarlig for at dette skjer uten omkostninger for kjøper.

De rettigheter som her er gitt kjøper skal også gjelde for senere eiere av eiendommen.

Nr 47 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-80

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Arendal
Sted

26.11.1982
Dato

Helje Olaug Holme (sign)
Utstederens underskrift

Jan Holme (sign)
Ektefellens underskrift[5]

230740 [redacted]
Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Dag Solem (sign)
Vitneunderskrift

DAG SOLEM
ADVOKAT
ARENDAL

DAG SOLEM
Gjentas med blokkbokstaver

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ARENDAL
PEDER THOMASSONS GATE 12
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Bjørn Hjørnevik 307250046
Vår referanse: 3716282/26087415
Bestilling: C3 2025-04-01 (5) 126

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11113	36	16.11.1988	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4214 FROLAND	55	14	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

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/11113/36
Uthentet 2025-04-01 12:46

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
16.11.88 11113
SORENSKRIVEREN I NEDRES

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Tomt nr. 5, Parsell av gnr. 55, bnr. 1	Froland

Gårdsnr. bnr. ikke fått bnr. 14

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Helje Olaug Holme	02 03 47 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Egil Nordli	05 09 54 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 10.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Kjøpet omfatter tomten slik den i dag ligger i terrenget.
Kjøper betaler i tillegg til kjøpesummen omkostninger ved fradeling og oppmåling, samt tinglesning av skjøtet.
Kjøper overtar tomt nr. 5 i henhold til vedtatt reguleringsplan.
Selger har således ikke noe ansvar for den videre utbygging av feltet.
Kjøper forplikter seg til å delta ved utbygging av fellesanlegg/fellesopplegg enten det blir en til eller flere som skal stå for dette.
Kjøper forplikter seg ellers til stående kontrakt.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Vestre Vale — Sted

22/5 - 1985 — Dato

Helge Aasg Holme — Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

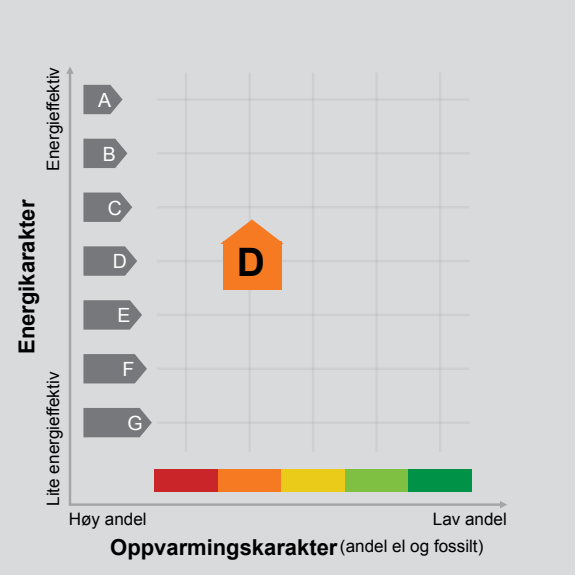
Ole Chr. Olsen
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Daleveien 157
Postnummer	4820
Sted	FROLAND
Kommunenavn	Froland
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300068982
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100371
Dato	31.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

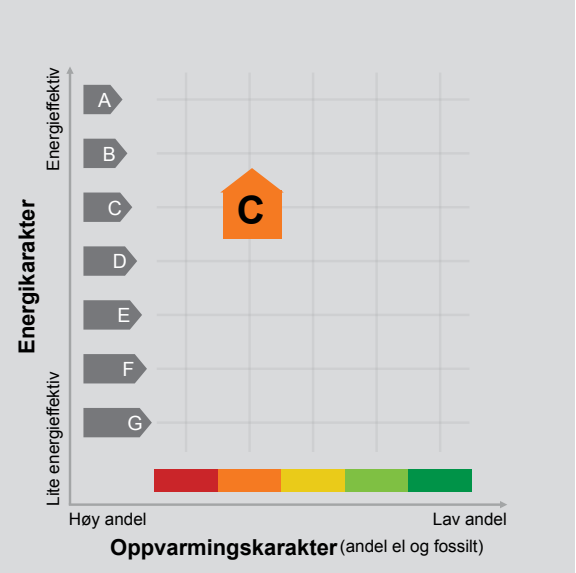
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Daleveien 157
Postnummer	4820
Sted	FROLAND
Kommunenavn	Froland
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300068982
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100367
Dato	31.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

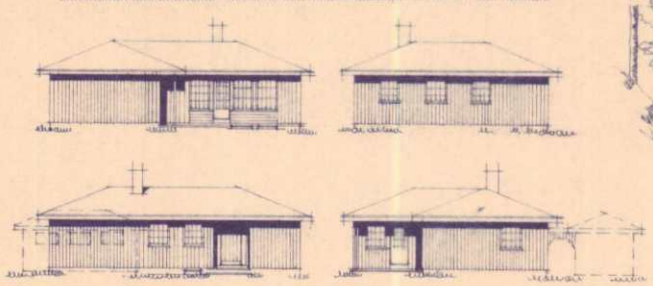
Målt energibruk

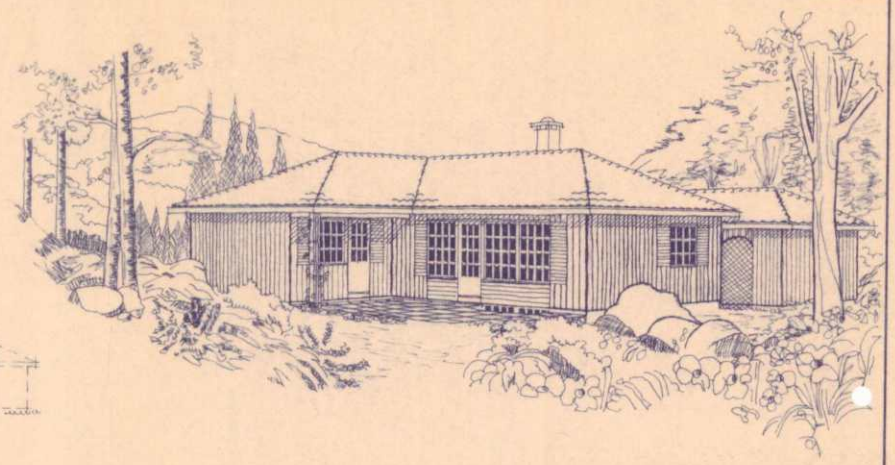
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

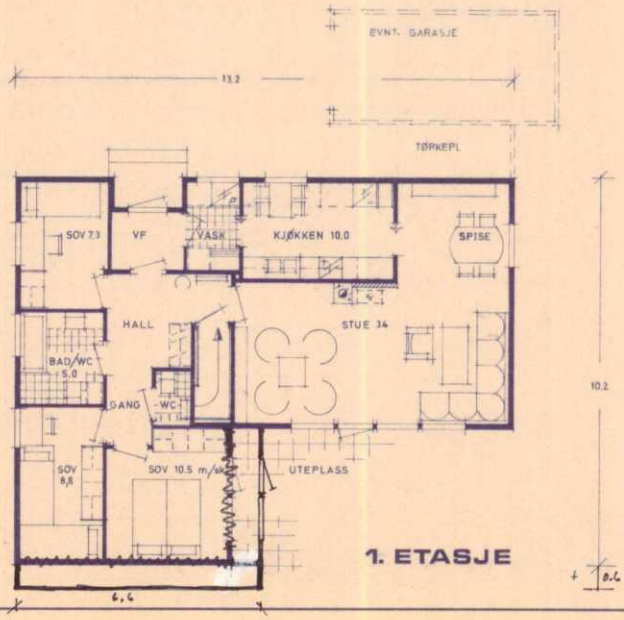
konsmo hus A/S KONSMO FABRIKKER

205

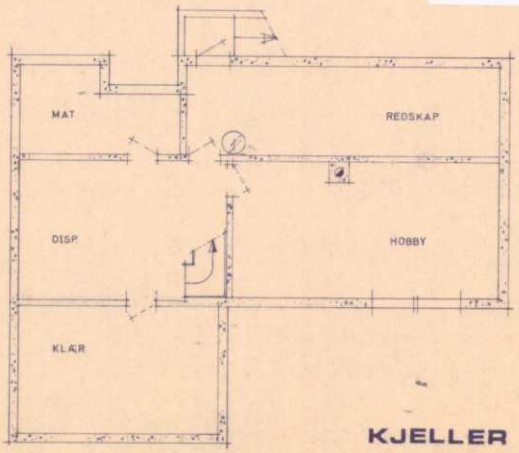
GRUNNFLATE 106,5 m²
LEIEAREAL 95,4 m²







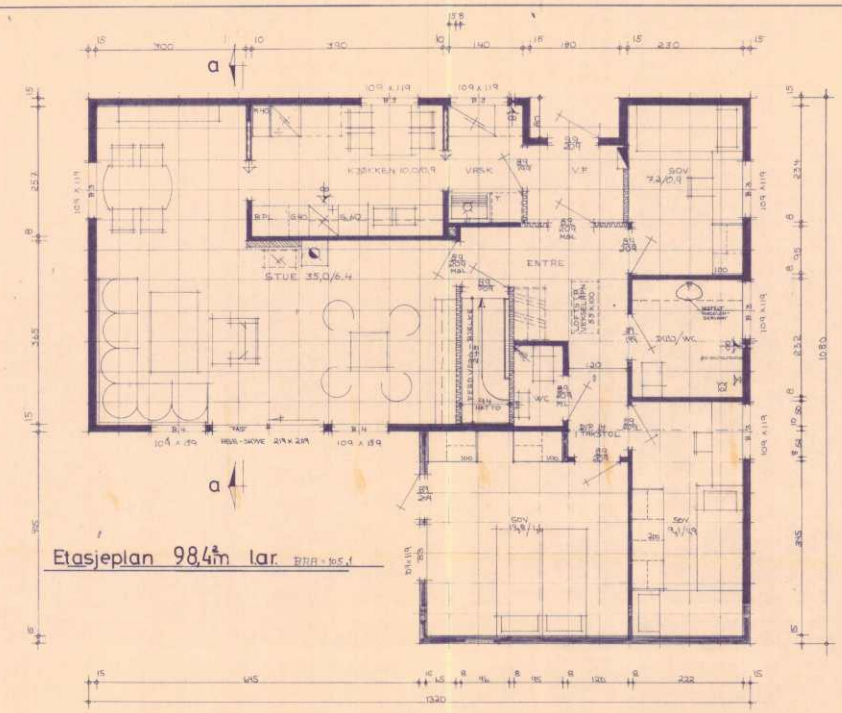
1. ETASJE



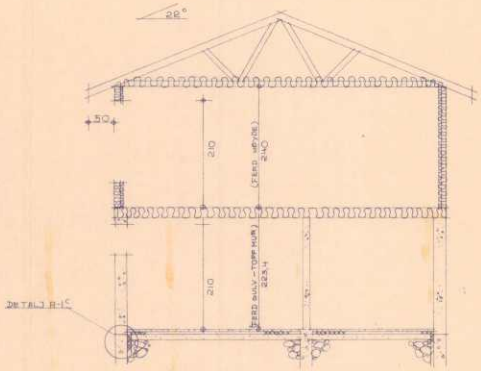
KJELLER

SMÅRUTER, SKODDER OG TAKSTEIN ER BEREGNET SOM FREMTIDIG LØSNING

M 0 6 L Z / 36960119 Geomatikk
55/13 8800227 Tegnin 190184

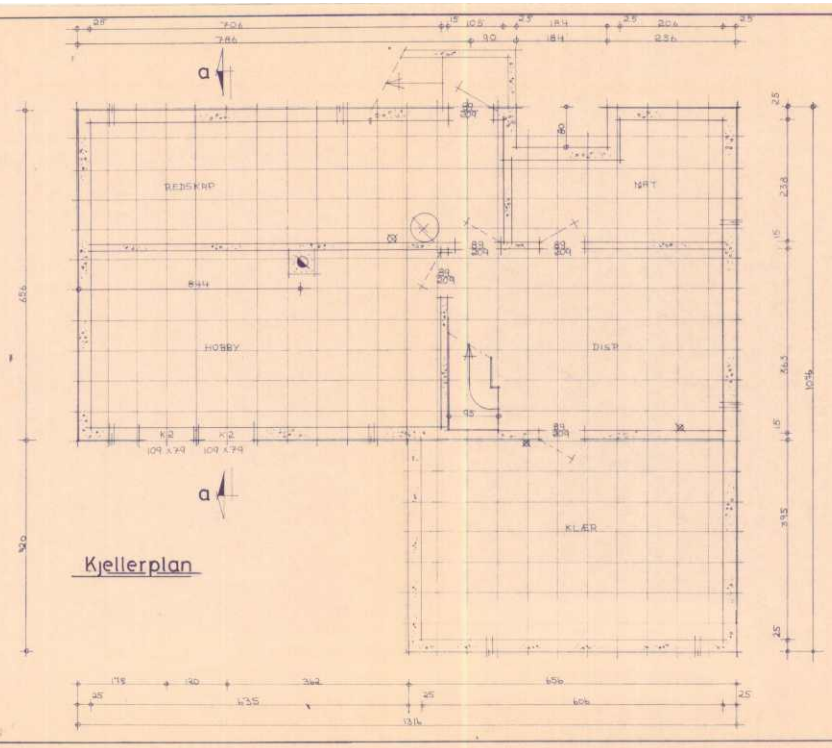


Etasjeplan 98,4 m² lar. BRA - 105,1



Snitt a-a

byggherre: Gudrun Mjaaland	HUSBANK reg.-nr.
byggeadr.: VESTRE DALE, PROLAND	mål: 1:50 · arkiv nr.: 202 Mk 2
PLAN OG SNITT	dato: 10.2.81 · sign:
konsmo hus	kont.: 29.3.81 · 2:1
a/s KONSMO FABRIKKER	tegn: 1.
4525 KONSMO TLF. 043-81602	



Kjellerplan

SYMBOLER:

- Avløpsledning (bunnledn. fra klosett 110 mm, sluk 75 mm og servant 32 mm).
- Lufteledning (75 mm).
- Sluk
- NB. Stakeluke plasseres på nedfallsrør. Hovedstoppekran plasseres 1m fra bygn. Innv. stoppekran plasseres evnt. i vaskerom. En for hovedleilighet og en for hybel.

NB ALLE DØR OG VINDUSMÅL ER KARMMÅL.
FRISKLUFTSVENTILER I OVERKARM PÅ VINDUER MED ISOLERGLASS (UNTATT K1 OG K2 VINDUER).
ALLE VEGGMÅL ER REISVERKMÅL (JUSTERT 10cm = 98mm OG 8cm = 73mm).
VÅTROMSVEGGER I KJELLER SETTES PÅ STØPT OPPKANT 7cm BRED OG 10cm HØY.

byggherre: Gudrun Mjaaland
byggeadr.: VESTRE DALE, FRØLAND

PLAN

HUSBANK reg. nr.

mål: 1:50 | arkiv nr. 204 PK

dato: 10.2.84 | sign.

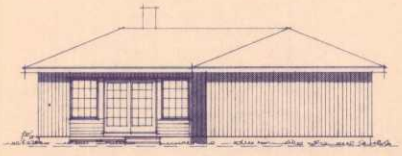
kont.: 29.3.84 | SLH

tegn. 2.

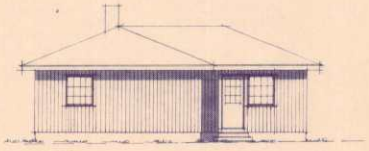
konsmo HUS
a/s KONSMO FABRIKKER
4525 KONSMO TLF. 043-81602



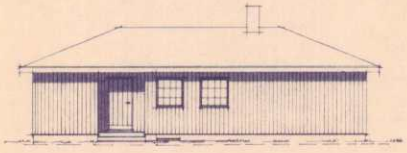
MOT NORD



MOT ØST



MOT SØR



MOT VEST

byggherre: Gudrun Mjaaland

byggeadr.: VESTRE DALE 3 FRIGLAND

HUSBANK reg.nr.:

mål: 1:100

arkiv nr.: JM2 nr. 1

dato: 10.3-84

sign: J.M.

kontr.: 29.3-84

tegn 3.

konsmo hus

a/s KONSMO FABRIKKER

4525 KONSMO TLF. 043-81602

M 0 6 M 1 / 36960121 Geomatikk
55/13 8800227 Ferdig 1984-01-19

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Vestre DALE			Gnr. 55 Bnr. 13	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bolighus	18/1-84	27/1-84	18/84
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Gudrun E. Mjaaland		4820 FRoland		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
- " -		- " -		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Harald Songe				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
Froland,	14/6-85	Froland Bygningsråd
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Ordre: **74297**

Eiendom: **4214-55/13/0 Andel 0**
Vestre Daleveien 157
4820 Froland

K42140019 Ferdigmelding vann- og avløp

FROLAND_KOMMUNE, 01.04.2025 13:07:

Levert til kunde

Finner ferdigmelding VA for eiendommen i våre arkiv.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vestre Daleveien 157, 4820 Froland
Gnr. 55, Bnr. 13, Froland kommune.

Oppdragsnummer:
307250046

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Bjørn Hjørnevik

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 468 05 022

E-post: bjorn.hjornevik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
