



GÅRDSBRUK SOM LIGGER
SENTRALT I VALLE

Prisant: 2 790 000,- + omk.

P-rom **133 m²**



RIKESVEGEN 26
4747 VALLE

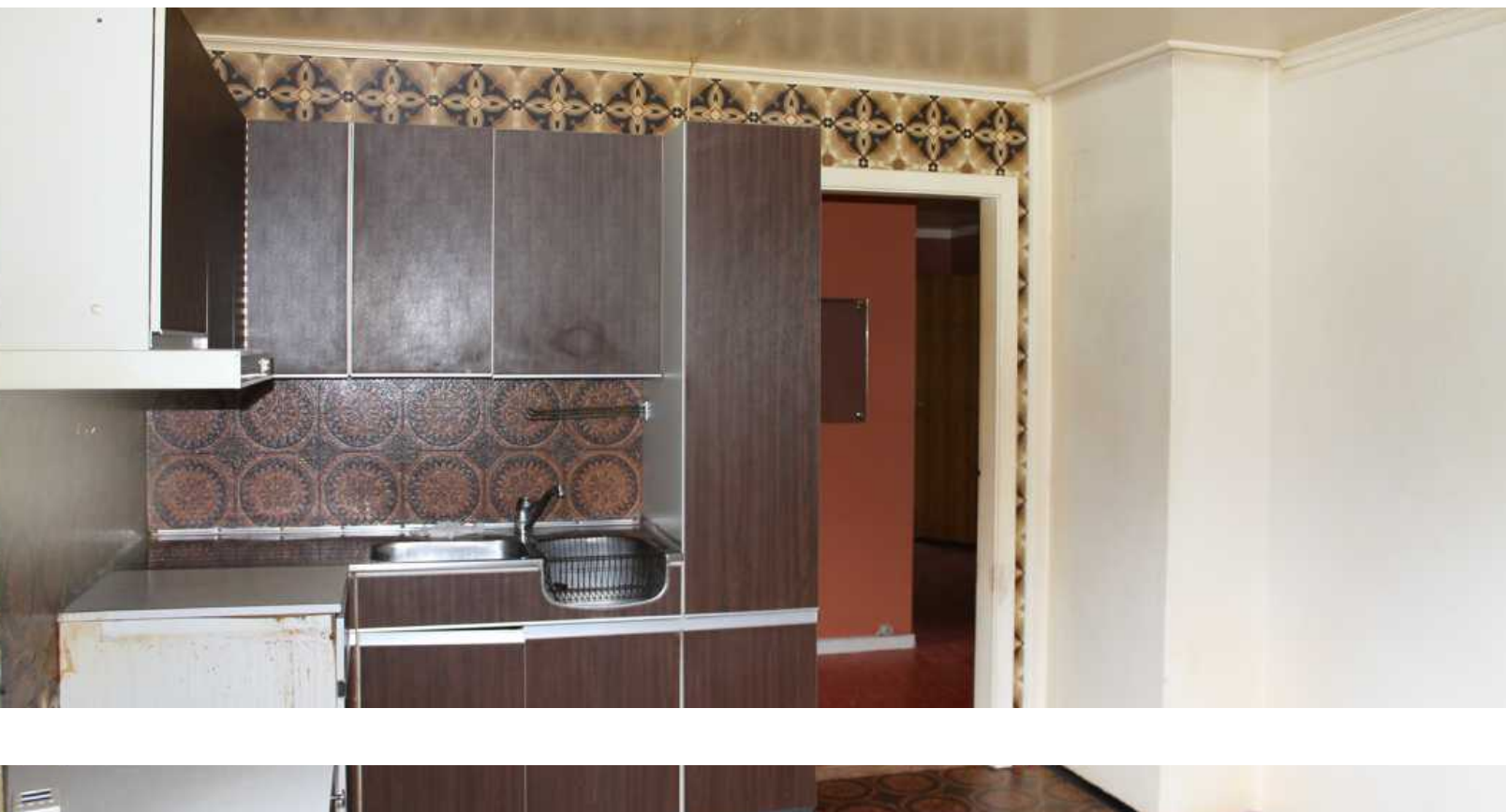


Bjørn Dahl Moe
404 08 046
bjorn@sormegleren.no



SØRMEGLEREN

VENNESLA | 38 15 55 55 | sormegleren.no



Prisantydning	2 790 000,-
Boligtype	Landbrukseiendom
Eieform	Selveier
Primærrom	133 m2
Eiet tomt	1 764 000 m2
Rom	6
Soverom	5

Primærrom

Vf, gang, kjøkken, stue, soverom.

Sekundærrom

Kjellerrom/bod



Bjørn Dahl Moe
404 08 046
bjorn@sormegleren.no

FAKTA OM EIENDOMMEN

OPPDRAGSNUMMER	15-0123/15
ADRESSE MED BETEGNELSE	Rikesvegen 26, gnr. 45, bnr. 1 i Valle kommune.
SELGER	Pål Rike's dødsbo Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
BELIGGENHET	Eiendommen ligger ved Valle sentrum, med nærhet til barneskole, ungdomskole, videregående skole, barnehage, idrettsplass og valle sentrum. Ca. 200 meter til offentlig vei.
ADKOMST	Eiendommen ligger plassert på Rike ca 1 km sør for Valle sentrum.
BOLIGTYPE	Landbrukseiendom
EIERFORM	Selveier
BYGGEÅR	1959 ifølge Valle kommune.
BYGGEMÅTE	Se takstrapport.
AREAL MED BESKRIVELSE	Bta: 251 m ² Bra: 229 m ² P-rom: 133 m ² P-rom inkl.: 1. etg.: Vf, gang, kjøkken, stue, 2 soverom. 2. etg.: Gang og 2 soverom. S-rom: 96 m ² S-rom inkl.: U. etg.: Gang, 2 kjellerrom, 2 boder, kjøkken og bad. 1. etg.: Trappenedfang. 2. etg.: kott.
INNHold	Boligen inneholder følgende: Kjeller: Gang, 2 kjellerrom, 2 boder, kjøkken og bad. 1. etg.: Vf, gang, stue, kjøkken, 2 soverom. 2. etg.: Gang og 2 soverom.
STANDARD	Boligen trenger oppussing og består hovedsakelig av furugulv og tapet på vegger. Kjeller er delvis uinnredet men har ett grovkjøkken og gang.
PARKERING	Parkering på gårdstun.
OPPVARMING	Elektrisitet og vedovn. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.
TOMT	Eiendommen er på ca. 1764 daa. Henviser til detaljert landbrukstakst som følger vedlagt i prospekt.
DØDSBO	Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.
KLARGJØRING FØR OVERTAGELSE	Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning og ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.
REGULERINGSPLAN	Eiendommen ligger under kommuneplanen 2015-2027
FERDIGATTEST	Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse iflg. Valle Kommune.
VEI / VANN / KLOAKK	Tilknyttet offentlig nett. Privat vei. Planen fåes ved henvendelse megler.
HEFTELSE / SERVITUTTER	Dagboknr.911772 . Tinglyst: 16.06.1871. Dagboknr.100108 . Tinglyst: 03031941. Dagboknr.100343 . Tinglyst: 19071941.

RIKESVEGEN 26
4747 VALLE

Dagboknr.100083 . Tinglyst: 12021954.
Dagboknr.100575 . Tinglyst: 21121956.
Dagboknr.100875 . Tinglyst: 27051963.
Dagboknr.102149 . Tinglyst: 15111963.
Dagboknr.102336 . Tinglyst: 19121970.
Dagboknr.101829 . Tinglyst: 23091971.
Dagboknr.101714 . Tinglyst: 10071973.
Dagboknr.100255 . Tinglyst: 24011974.
Dagboknr.103967 . Tinglyst: 06121976
Dagboknr.101283 . Tinglyst: 23031981.
Dagboknr.103822 . Tinglyst: 19111982.
Dagboknr.15683 . Tinglyst: 10101996.
Dagboknr.15954 . Tinglyst: 15101996.
Dagboknr.1020 . Tinglyst: 23011998.
Dagboknr.17134 . Tinglyst: 17092004.
Dagboknr.18516 . Tinglyst: 06102004.
Dagboknr.24831 . Tinglyst: 29122005.
Dagboknr.86223 . Tinglyst: 30012008.
Dagboknr.270493 . Tinglyst: 03042012.
Dagboknr.270493 . Tinglyst: 03042012.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer / avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA.

ENERGIATTEST

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

LIGNINGSVERDI

Primær: Kr. 136 770,- for år 2014.

KJØPERS KOSTNADER

Kjøpers totale kostnader ved salg til prisantydning:

Prisantydning:	kr. 2 790 000,-
Dokumentavgift:	kr. 69 750,-
Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr. 525,-
Tinglysings- og attestgebyr pr. obl.:	kr. 697,-

SUM TOTALE KOSTNADER: kr. 2 860 972,-

KONSESJON

Eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper må påregne bo og driveplikt ved søknad om konsesjon. Det er prisregulering av eiendommen. Kostnadene til konsesjonsgebyr, etc., betales av kjøper. Kjøper bærer risikoen dersom konsesjon ikke innvilges fra Valle kommune.

Odel. Etter undersøkelser er lite sannsynlig at det er noen ukjente odelsberettigete til eiendommen, megler anbefaler at det for sikkerhets skyld holdes ca 25 % av kjøpesummen tilbake på sperret konto i løsningsstiden (1/2 år). Dette må i tilfelle tas forbehold om dette ved budgivning.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: bjorn@sormegleren.no, SMS: 404 08 046, eller per fax til megler:854 01 800. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

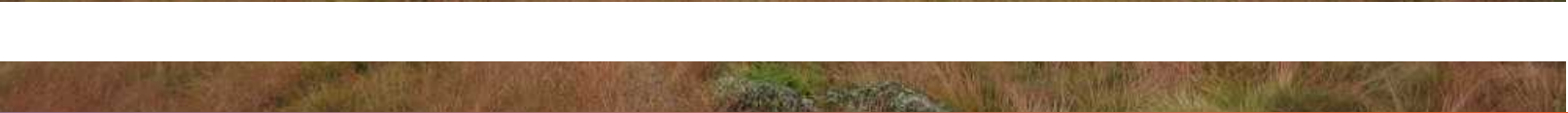
Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

	Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
	Før øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er på baksiden av budskjemaet.
VISNING	Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf. 404 08 046
OVERTAGELSE	Etter avtale.
HVITVASKING	Megler plikter iht. Hvitvaskingsloven 20. Juni 2003 å innberette mistenkelige pengeoverføringer.
VEDERLAG	Oppdragsgiver har inngått følgende oppdragsavtale med Sørmeglere AS: Provisjon: 3% av salgssummen, oppgjørshonorar kr. 6.900,-, samt oppdragshonorar kr. 10.900,-. Minimumssats provisjon: kr. 39.500,-
LOVVERK	Eiendommen selges i den stand den var ved fremvisning, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Kjøper kan derfor kun berøpe seg de bestemmelsene i Avhendingslovens kapittel 3, som er ufravelige ved forbrukerkjøp i henhold til Avhendingslovens § 1-2, 2. ledd. Selgers ansvar etter Avhendingsloven, blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Åpenbare / synlige feil og mangler ved eiendommen behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven.
LØSØRE OG TILBEHØR	Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt.
FINANSIERING	Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 09200, for et uforpliktende finansieringstilbud.
PRODUKSJONSDATO	29.09.2015
ANSVARLIG MEGLER	Bjørn Dahl Moe 404 08 046
SØRMEGLEREN AS ORG.NR.	944 121 331
SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG	Denne salgsoppgaven, med tilhørende boligsalgsrapport og egenerklæring fra selger, må gjennomgås før budgivning. Som del av salgsoppgaven vises det til eget vedlegg som medfølger salgsoppgaven. Vedlegget inneholder viktig informasjon om eiendommen, og må gjennomgås før bud legges inn.











NITO Takst

BOLIGSALGSRAPPORT

**Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling**



Riksvegen 26

4747 VALLE

Gnr. 45 Bnr. 1

Kommune: 940 Valle

Befaringsdato: 01.10.2015

Rapportdato: 05.10.2015

RAPPORTANSVARLIG:

Takstingeniør Arne Øydna

Arne Øydna

Mauds Vei 19, 4633 KRISTIANSAND S

Tel: 38 09 80 50

Fax: 38 09 80 51

E-mail: arne.oeydna@kristiansand.online.no



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?

Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk

<http://takstverifisering.nito.no>



Riksvegen 26
4747 VALLE
Gnr.: 45 Bnr.: 1

Rapportansvarlig:
Takstingeniør Arne Øydna
Arne Øydna
Mauds Vei 19,
4633 KRISTIANSAND S
Tel: 38 09 80 50
E-mail: arne.oeydna@kristiansand.online.no



NITO Takst

OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Boligsalgsrapporten.

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. 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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

**Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF**

Side 1 av 12
05.10.2015



Riksvegen 26
4747 VALLE
Gnr.: 45 Bnr.: 1

Rapportansvarlig:
Takstingeniør Arne Øydna
Arne Øydna
Mauds Vei 19,
4633 KRISTIANSAND S
Tel: 38 09 80 50
E-mail: arne.oeydna@kristiansand.online.no



- Yttertaks inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se Tilstandsgrader under punktet om Rapportens struktur.
Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.
Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Egne premisser

Kunde/ rekvisenten må lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann, dersom det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå etter NS 3424. Det oppfordres til å lese hele ledeteksten foran.

Er rapporten eldre en 6 mnd, må undertegnede kontaktes for ny befaring og oppgradering.

Befaring og utarbeidelse er utført etter beste skjønn.



Riksvegen 26
4747 VALLE
Gnr.: 45 Bnr.: 1

Rapportansvarlig:
Takstingeniør Arne Øydna
Arne Øydna
Mauds Vei 19,
4633 KRISTIANSAND S
Tel: 38 09 80 50
E-mail: arne.oeydna@kristiansand.online.no



NITO Takst

Befaring

Rekvirent: Pål Rike's Bo
Takstingeniør: Arne Øydna NITO Takst
Rapportansvarlig: Arne Øydna
Befaringsdato: 01.10.2015
Tilstede:

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Pål Rike's Bo
Type tomt: 0
Matrikkel: Gnr. 45 Bnr. 1
Adresse: Riksvegen 26 - 4747 VALLE

Dokumentkontroll

Dokumentene i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Eieres egenerklærings skjema er ikke gjennomgått

Andre opplysninger

Arealmåling er utført fysisk på stedet i.h.t takstbransjens retningslinjer ved arealmåling avboliger - 2008 og ved hjelp av målelaser. Dette uavhengig av evt. avviksforhold knyttet til forskrifter-og/ eller manglende godkjenning av arealdeler.

Det er ikke foretatt noen form for lydmåling mellom evt boenheter.

De branntekniske forhold er ikke vurdert dersom det ikke fremkommer annet i rapporten.

Alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand, er alder sammen med bl.a. tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetidsbetraktninger som er oppgitt.



Riksvegen 26
4747 VALLE
Gnr.: 45 Bnr.: 1

Rapportansvarlig:
Takstingeniør Arne Øydna
Arne Øydna
Mauds Vei 19,
4633 KRISTIANSAND S
Tel: 38 09 80 50
E-mail: arne.oydna@kristiansand.online.no



NITO Takst

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Rapporten gir opplysninger som er relevant for eierskifte. Den beskriver normalt ikke årsaksforhold, tiltak eller kostnader for utbedring.

Ingen form for fuktsperre langs tilfylt grunnmur. Fukt og avleiring registrert i innvendig grunnmur. Puss/ støp løsner på innvendig mur noen steder. Fukt målt i betonggulv. Ikke lufting bak kledning, og veggene er muligens ikke isolert. Kledningen er slitt og oppsprekt. Det meste av vinduer og dører ier i dårlig stand, og en del utskiftinger må påregnes. Ingen isolasjon i skråtak eller gulv på loft. Vindskier trenger vedlikehold.

Takrenner ser ut til å ha for liten dimensjon. Anmerkninger for stige på tak, og vedkamin. Råteskader i rekkverk ved inngangstrapp. Litt skeivheter på gulvene.

Baderom og begge kjøkken, trenger full renovering. Alle innvendige overflater trenger full oppussing.

Takstein, og beslag på tak har vært skiftet. Det må for øvrig påregnes omfattende utbedring og oppgraderinger.

Se for øvrig detaljene i rapporten.

Spørsmål ang. boligsalgsrapporten kan rettes direkte til takstingeniør/ byggmester Arne Øydna på til. 91553019, på hverdager mellom kl. 8.00 - 16.00, eller mail.: arne.oydna@kristiansand.online.no

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	1959	



Bygg : Enebolig

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
0	97	83	0	83
1	98	92	89	3
2	56	54	44	10
Sum bygning	251	229	133	96

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
0		Gang, 2 kjellerrom, 2 boder, Kjøkken, Bad.
1	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, 2 soverom.	Trappenedgang.
2	Gang, 2 soverom.	Kott.

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	251	229	133	96



Riksvegen 26
4747 VALLE
Gnr.: 45 Bnr.: 1

Rapportansvarlig:
Takstingeniør Arne Øydna
Arne Øydna
Mauds Vei 19,
4633 KRISTIANSAND S
Tel: 38 09 80 50
E-mail: arne.oeydna@kristiansand.online.no



NITO Takst

Kommentarer til arealberegningen

P.g.a. kjellerens tilstand regnes alt areal som Sekundær rom (S rom).

Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

Vurdering

Sannsynligvis grusgrunn. Fundamenter i betong.

TG: 1

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Grunnmur i plass støpt betong.

TG: 2

Ingen setningssprekker registrert.

Sannsynligvis svak betongblanding da en del mur løsner innvendig p.g.a. fukt. Se også "Rom under terreng".

Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør.
Observasjonene er visuelle.*

Vurdering

Ingen opplysninger om dreneringsrør langs såle, men i så fall utgått på dato. Ingen form for fuktsperre registrert langs tilfylt grunnmur.

TG: 2

Se også "Rom under terreng".

Levetid

Det regnes en gjennomsnittlig levetid for dreneringsrør til ca. 40 år.



Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

TG: 2

Bindingsverk i tre. Liggende dobbeltfalset kledning.

Det er usikkert om yttervegger på hovedbygget er isolert, og det var ikke tilgang til opplysninger om dette (se også under "Takkonstruksjoner"). Kledningen er ikke utlektet. Manglende lufting kan medføre at det blir stående noe fukt i kledningen, spesielt dersom veggene er isolert. Ingen direkte råte registrert, men bordene er noe slitt og oppsprekt. Vedlikehold er påkrevet.

Levetid

I henhold til Byggforsk bør trepanel overflatebehandles i intervaller fra 6 - 12 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år, men dette avhenger av beliggenhet, klima og fasaderetning.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vurdering

Vinduer med isolerglass, og enkle vindu (noen med varevinduer). Hovedinngangsdør med isolerglass. Malt utgangsdør fra kjeller. Innvendige slette finerte dører, malte fyllingsdører i kjeller.

Enkle vinduer, kjellerdør ut og innvendige dører er fra opprinnelig, og i dårlig stand. I et par kjellervinduer er glass erstattet med finerplater. I gang i 1 etg. er vindusglas knust. Det meste av vinduer med isolerglass er fra 1980, men enkelte fra 1991. Et vindu i stue har sannsynligvis punktert glass. Dør til kjellertrapp er fjernet. Fjør på dørvidere er defekt på en del dører.

TG : 2 og TG : 3 for skader

Levetid

I henhold til Byggforsk bør utvendige treoverflater overflatebehandles i intervaller fra 6 - 12 år. Intervaller for utskifting av vinduer fra 20 - 60 år. Utskifting av utvendige dører fra 20 - 40 år, og utskifting av innvendige dører fra 30 - 50 år. Normal levetid for glass er 10 - 20 år. Avgjørende for levetid er klima, fasaderetning, bruksmåte og vedlikeholdsintervaller.

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurdering

TG: 2

Taksperrer i tre.

Taket ble kontrollert fra kott. Det ble ikke registrert fukt i tak, men noe begrenset mulighet for kontroll. Det er ingen isolasjon i skråtak eller loftsgulv. Dersom skråtak isoleres, må det etableres lufting fra gesims og opp langs skråtak for å unngå kondensering.



Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

Taket er tekket med bord, papp og betongtakstein.

Takstein ser ut til å være skiftet i senere år. Vindskier trenger vedlikehold.

TG : 1 og TG : 2 for vindskier

Levetid

Ifølge Byggforsk er det ulike levetider på forskjellige typer taktekking. For skifer, tegl og betongstein varierer utskiftingstakten fra 30 - 80 år. For metallplater 10 - 30 år, alt avhengig av overflatebelegg. For pappshingel og papp 10 - 20 år. For takfolier 15 - 35 år, noe avhengig av leggemåte. Hvor overflaten faller innenfor disse grenser vil vedlikehold/ delutskifting og evtuell fullrehabilitering være å anse som normal boligvedlikehold.

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Vurdering

Takrenner og nedløp i plast. Nedløp stopper over bakken. Pipe og vannbord på tak er beslått med lakkerte stålplater.

Takrenner har vært skiftet, men ser ut til å ha for liten dimensjon. Beslag er sannsynligvis skiftet i senere år.

TG : 1 og TG : 2 for dimensjon

Levetid

Normal levetid er blant annet avhengig av monteringsystem, klima og taktekking. For materialer i sink, plast og plastbelagt stål 25 - 35 år. For bygningsdeler som ligger innenfor disse grensene vil det være påregnelig med reparasjoner/ utskifting som er å anse som normal vedlikehold.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Vurdering

Betongtrapp og platting ved hovedinngang. Trerekke. Takoverbygg over platting.

TG: 2

Rekkverk er råteskadet og noe er demontert.



Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Vurdering

TG: 2

Teglsteinspipe. Pipen er beslått over tak. Stigetrinn på tak, og feieluke i kjeller.
Vedkamin i stue. Vedovn i kjeller.

Stige på tak ser ut til å ha glidd nedover og henger et stykke utenfor takkanten. Skadet glass i gammel vedkamin i stue. Det kan se ut for at det er montert en annen pipe, men denne går ikke over tak. Det er ikke kontrollert pipeløp med henblikk på åpning, størelse og tetthet. Heller ikke ildsteder ble nærmere kontrollert. På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av kommunalt feiervesen.

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Vurdering

TG: 1

Etasjeskiller i tre.

Skeivheter en del steder på ca 1 cm. pr.meter.

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Vurdering

TG: 2

Det ble målt betydelig med fukt, og registrert avleiringer i grunnmur. P.g.a. fukt har også puss/ mur innvendig løsnet en del steder. Muren har sannsynligvis en svak betongblanding og er åpen for gjennomgang av fukt. Årsak til denne vurderingen er at det også er målt en del fukt i grunnmur som ligger godt over terreng. Se også "Drenering".

Fuktutslag målt i kjellergulvet. Fukt i gulv skylles at det ikke er fuktsperre (plast) under betonggulvet, og dermed vil jordfukt trenge opp.

Det ble også registrert en del fukt og avleiringer rundt bunnen av pipen.

I en kjellerbod er gulv hugget opp rundt inntak for vannrør. Kjelleren er tidstypisk fra byggetiden, og kan ikke brukes som oppholdsrom.



Bad, kjeller.

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene.
Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger.
Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet.
Ventilasjon på rommet kommenteres.
Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.
Baderomsinnredninger vurderes.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 3

Betonggulv med støpejernssluk. Dusj direkte på gulv/ vegg. Toalett. Porselenvask. Ventil i grunnmur.

Toalett og vask er skadet.

Fukt registrert i gulv eller vegger. Rommet trenger full oppussing.

Levetid

I følge Byggforsk er normal levetid for våtrom ca. 15 år. En normal levetid med henblikk på overflater Rehabilitering er ca. 15 år, mens levetid for sanitærutstyr er mellom 15 og 25 år.

Kjøkken

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 3

1 etg. :

Belegg på gulv. Tapet og belegg på en vegg over benk.

Innredningen har slette laminerte fronter. Laminerte benkeplater og stålbenkbeslag. Kjøkkenventilator.

Innredningen er sannsynligvis fra 1970 årene. Hengsler er slitt. Fuktskader på dører og sidevange.

Kjøkkenventilator virket ikke. En skuff er skadet. Vann var avstengt. Misfarging og slitt på gulv, vegger og tak.

Kjeller :

Vinylfliser på gulv. Malte murvegger. Innredningen har slette malte og laminerte fronter. Laminert benkeplate og stålbenkbeslag.

Innredningen er delvis fra opprinnelig, og i dårlig stand. Skader på gulv, vegger og tak i rommet.

Både innredninger og overflater i rommene trenger full renovering.

Innvendige overflater

*Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.
Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.*

Vurdering

TG: 2

Overflater trenger betydelig vedlikehold.



Innvendige trapper

*Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.
Rekkverkshøyder er også vurdert.*

Vurdering

Trappen til 2 etg. har ikke rekkverk m,ot vegg. Trapp til kjeller mangler utvendig rekkverk.

TG: 2

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vurdering

Det er opplyst at vann og avløp er tilkoblet offentlig nett. Type vann og avløpsrør ut fra huset er ikke kjent. Det ble registrert innvendige avløp i PVC plast. Vannrør i kobber, men galvaniserte rør kan ikke utelukkes. VVbereder på 28 liter i kjøkkenbenk. Berederen er fra 1991. Hovedstoppekran og vannmåler i kjellerbod.

Vannet var avstengt, og p.g.a. usikkerhet med anlegget ble ikke vannet satt på. Anlegget bør gjennomgås av en rørlegger.

Levetid

I henhold til Byggforsk er normal levetid for armaturer 10 - 20 år., varmtvannsberedere 15 - 20 år. Vann og avløpsrør 30 - 50 år, og utstyr for øvrig 15 - 40 år.

Elektrisk anlegg

Vurdering

Luftstrek.

Sikringsskap i kott i 2 etg. Vanlige patronerte sikringer. Hovedsikringer på 63 amp. Kurs til uthus på 35 amp. 5 kurser 10 amp. 1 kurs 15 amp. 1 kurs 16 amp.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann. Heller ikke er visuelle feil kommentert hvis ikke dette fremgår særskilt overfor.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur.

Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

Skrånende tomt. Gruset på innkjørsel og gårdsplass. Nettinggjerde rundt hustometen. En del plen.

Trenger vanlig vedlikehold.

TG : 1 til TG : 2



Riksvegen 26
4747 VALLE
Gnr.: 45 Bnr.: 1

Rapportansvarlig:
Takstingeniør Arne Øydna
Arne Øydna
Mauds Vei 19,
4633 KRISTIANSAND S
Tel: 38 09 80 50
E-mail: arne.oeydna@kristiansand.online.no



NITO Takst

Vurdering

Underskrifter

Kristiansand, 05.10.2015

Takstingeniør



Arne Øydna

Økonomisk Rådgivning AS
- for landbruk og bygdenæringer

RAPPORTANSVARLIG:
Økonomisk Rådgivning AS
Gunnstein Hørte
Torvåsen 30, 4886 GRIMSTAD
Tlf: 90 23 38 25
Godkjent innen landbrukstakst

LANDBRUKSTAKST



Adresse	Rikesvegen 26, 4747 VALLE
Matrikelnr.	Gnr. 45 Bnr. 1
Kommune	VALLE
Hjemmelshaver(e)	Boet etter RIKE PÅL
Befaringsdato	03.09.2015
Markedsverdi:	kr 2 320 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller
besøk <http://takstverifisering.nito.no>



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Rikesvegen 26		Gnr. 45	Bnr. 1
Postnr. 4747	Poststed VALLE	Kommune VALLE	
Rekvirent Boet etter Pål Rike		Verdisettingsformål Salg i markedet	
Hjemmelshaver(e) Boet etter RIKE PÅL			
Tilstede / opplysninger gitt av Kjetil Rike og Gunnstein Hørte		Besiktigelsesdato 03.09.2015	
Type eiendom (jord/skogbruk/bygninger) Bebygd landbrukseiendom			

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen. Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Oppdraget er utført av en uavhengig NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Jeg har oppfattet takstopdraget til å fastsette en alminnelig omsetningsverdi ved fritt salg (salg i markedet) hensyntatt de begrensninger som ligger i konsesjonsloven.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Dokumenter som har vært tilgjengelig:

- utskrift fra grunnboken
- gårdskart fra Skog & Landskap
- hovedtall fra skogoversikt 2010 fra AT-Plan
- kontoutskrift fra skogfonssystemet
- avvirkningsstatistikk og aktivitetsdata for skogkultur fra Statens Landbruksforvaltning SLF
- utskrift fra kommunens arealplan

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Eiendommen er en bebygd landbrukseiendom. Etter sin størrelse kommer eiendommen inn under bestemmelsene i konsesjonsloven og odelsloven. En eiendom blir regnet som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eiendommen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eiendommen er over 500 dekar.

Etter endring i oldelsloven fra 1. juli 2009 er odelskretsen innskrenket slik at barn og barnebarn av siste eier med odelsrett har odelsrett, og barn av tidligere eier med odel har odelsrett. I praksis betyr det at nevøer og nieser til den som eier gården i dag ikke lenger har odelsrett. Det er opplyst at det ikke er noen arveberettigede innenfor odelskretsen.

I henhold til jordlovens bestemmelser er det driveplikt for de dyrkede arealene, enten ved at eier driver selv eller ved bortleie. Ved bortleie er minstekravet skriftlig leieavtale med varighet på 10 år der leieavtalen ikke er oppsigelig for utleier i leieperioden (jf. Lov om jord, § 8).

Lovbestemt boplikt: Det er lovbestemt boplikt på en bebygd landbrukseiendom der fulldyrka jord og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar eller produktivt skogareal er mer enn 500 dekar. (jf. Konsesjonslovens § 5 annet ledd). Som bebygd eiendom regnes i denne sammenhengen eiendom med bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig. De samme reglene gjelder dersom eiendommen har bebyggelse under oppføring dersom tillatelse til bebyggelse er gitt med sikte på boligformål. Boplikten oppstår ved erverv av eiendommen. Den lovbestemte boplikten er en betingelse for at odelsberettigede eller nær slekt kan erverve landbrukseiendom konsesjonsfritt. Konsesjonsfriheten er betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor der i minst 5 år. Den som ikke kan eller vil bosette seg på eiendommen må søke konsesjon. Lovbestemt boplikt påhviler eieren selv.

Priskontroll ved konsesjonsbehandling: Ved salg i markedet vil denne eiendommen bli underlagt priskontroll. Ved konsesjonsbehandling av bebygde landbrukseiendommer med minst 25 dekar dyrket jord eller 500 dekar produktiv skog skal det foretas priskontroll. (jf. rundskriv M 1/2010 fra Landbruks- og matdepartementet og konsesjonslovens § 9). Myndighetene skal, i følge konsesjonslovens § 9, vurdere om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Priskontroll skal unnlates for bebygde, konsesjonspliktige landbrukseiendommer der kjøpesummen er under kr 2.500.000,-. En forutsetning for dette unntaket er at eiendommen har bolig i en så brukbar stand at kjøperen kan tilflytte eiendommen. I denne forbindelse er det et vurderingsmoment om det er tilfredsstillende løsninger for vei, vann og avløp. (jf. rundskriv M-4/2004, M-1/2010 og M-2/2012).

Det var på taksttidspunktet ingen tinglyste pengeheftelser på eiendommen. For øvrige rettigheter og servitutter vises det til vedlagt utskrift fra grunnboken.

Planstatus: I følge kommuneplanen for Valle kommune ligger hoveddelen av eiendommens arealer i et område som er avsatt til landbruk, natur- og friluftsliv (LNF). Planen har gyldighet i perioden 2006 - 2018. Sist revidering av kommuneplanen var i 2014. Eiendommen har tidligere hatt arealer regulert til hytteområde i Stavedalen, men det blir fra kommunalt hold opplyst at Stavedalen er helt utbygd. Det vil i uoverskuelig tid ikke vil bli åpnet for videre fortetting av hytter eller fritidsboliger i Stavedalen, blant annet grunnet villreinforvaltningen. Ellers ligger store deler av eiendommens arealer ovenfor verneskoggrensa mot fjellet, og har således båndlegginger nærmere omtalt under "Skog/utmark".

Beliggenhet

Gårdstun med våningshus og driftsbygning ligger om lag 310 meter over havet. Eiendommen er plassert på Rike, om lag 1 km sør for Valle sentrum, sentralt i kommunen. Utstrekningen er fordelt på flere teiger fra Otraelva i Setesdal i vest til Hovestøyl på grensa til Fyresdal og Telemark i øst. Rv. 9 gjennom Setesdal er hovedferdselsåre mot Kristiansand i sør og mot Bykle og Haukeli i nord. Avstand til offentlig veg er 200 meter.

Avstander: 200 meter til offentlig veg, 1 km til Valle sentrum, reiseveg til Kristiansand by er 155 km. Det er barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående i nrområdet Harstad, ca 750 m.

Eiendommens bruksnavn:

Gnr. 45 Bnr. 1 "Rike" i Valle kommune.

Eiendommens adresse:

Rikesvegen 26
4747 Valle

Arealgrunnlag på eiendommen

Avstand til by / bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til kai / jernbane	Avstand til skole	Veikvalitet
1 km	0,2 km	155 km	0,7 km	God
Fulldyrka jord			41 daa	
Overflatedyrka jord			0 daa	
Innmarksbeite			30 daa	71 daa
Skog av særs høg bonitet			0 daa	
Skog av høg bonitet			65 daa	
Skog av middel bonitet			41 daa	
Skog av lav bonitet			228 daa	
Uproduktiv skog			328 daa	662 daa
Myr			95 daa	
Åpen jorddekt fastmark			293 daa	
Åpen grunnlendt fastmark			614 daa	1002 daa
Bebyggd, samf, vann, bre			29 daa	
Ikke klassifisert			0 daa	29 daa
Sum			1764 daa	1764 daa

Opplysningskilder, merknader

Opplysningskilde for areal: Opplysningene i tabellen over er hentet fra "Gårdskart fra Skog & Landskap". Jeg har gjort korrigeringer på disse tallene lenger ned i rapporten. Etter befaring kommer det frem noen avvik i Skog og Landskap sitt registrerte areal av jord og skog, dette er nærmere beskrevet i punktene "Jord og Beite" og "Skog/utmark". Korrigeringene er gjort etter samtale med nabo Kjetil Rike, og jordbrukssjef Jon Ødeskaug.

Eiendommen er ikke oppmålt, det tas derfor forbehold om unøyaktigheter og feil i arealtallene. Areal tallene er rundet av til nærmeste hele dekar.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (ja/nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr daa*	Total avkastning pr år
Fulldyrka jord	33	nei	0-300	kr 130	kr 4 290
Innmarksbeite	18	nei	0-200	kr 50	kr 900
Sum jordbruks areal	51				kr 5 190
Jordbruksareal (daa)	51				Verdi kr 129 750

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Kapitaliseringsrenten 4 % på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Omklassifisering av dyrket jord:

Ut fra arealklassifiseringen i jordregisteret/på gårdskart består innmarka av 41 daa fulldyrket jord, 0 daa overflatedyrket jord og 30 daa innmarksbeite. Etter befaring på eiendommen mener jeg dette er feil: Et myrareal på ca. 8,4 daa i Stavedalen er klassifisert som fulldyrket jord. Arealet er delvis tilgrodd, flomutsatt og har ifølge lokal kjentmann gammel og ustabil drenering. Området kan etter mitt skjønn ikke klassifiseres som fulldyrket jord. I tillegg er et område på 27 daa i lia ovenfor jordene på Rike registrert som innmarksbeite. På flybilde kommer det frem at mesteparten av dette arealet er tilgrodd med skog, noe som bekreftes av lokal kjentmann. Stavedalen er besiktiget, innmarksbeite overfor gården på Rike er kun sett på avstand, og vurdert ut fra flybilde.

Jeg har valgt å omklassifisere 8,4 daa av fulldyrket jord i Stavedalen til innmarksbeite.

Jeg har også valgt å omklassifisere 20 daa av innmarksbeite ovenfor Rike til skog, høy bonitet.

Oppsummert, arealklassifisering av innmarka etter korrigeringer.

Fulldyrka jord: Opprinnelig: 41 daa, korrigert til: 33 daa.

Overflatedyrka jord: Opprinnelig: 0 daa, korrigert til: 0 daa.

Innmarksbeite: Opprinnelig: 30 daa, korrigert til: 18 daa.

Sum fulldyrka og overflatedyrka jord: 33 daa.

Sum innmarksbeite: 18 daa.

Forbehold: Vurderingen av innmarksbeite er gjort delvis fra flyfoto, besiktigelse på avstand, og opplysninger fra nabo. Fulldyrket jord er vurdert etter befaring på stedet. Oppmålinger er kun gjort på kart. Det må derfor tas forbehold om unøyaktigheter.

Ifølge NGU (Norges Geologiske Undersøkelser) ligger de nedre deler av dyrket jord på Rike i et område med breelv og elve bekkeavsetning. Lisiden av Vallebygda har morenemasse i tykt dekke. De flate partiene av dyrka jord er i all hovedsak sandjord av god kvalitet. Det opplyses at det nederste jordet mot Otraelva er myrjord. Lenger opp i lia opplyses det om moldjord. Det er trolig ikke grøftebehov på eiendommen. Som nevnt over er den oppdyrkede myra i Stavedalen gjengroingsmark og nedklassifisert til innmarksbeite. Innmarksbeite i lisiden opp mot Stavedalen er også gjengroingsmark, og deler av dette er omklassifisert til skog.

Den fulldyrka jorda har ellers grei kvalitet og bærer fine gressavlinger, men er ikke holdt i hevd på en optimal måte. Jordestykket mellom Rv 9 og Rikesvegen har noe kratt i kantene og jorda kunne med fordel vært snudd. Arronderingen er grei. All dyrket jord, både fulldyrket og innmarksbeite er bortleid til naboer.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark daa	1623 daa	Verdi pr daa.	kr 0	Sum verdi	kr 0	
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	0 daa	20 daa	30 daa	50 daa	100 daa
Stående skog						
Gran m ³ u.b.	20		Furu m ³ u.b.	300	Lauv m ³ u.b.	200
Tilvekst m ³ u.b.	33		Prod.evne m ³ u.b.		Årlig avkst. pr daa.	kr 30
					Total skogverdi	kr 75 000
Årstall for skogstaksten					Total verdi skog / utmark	kr 75 000
Innestående skogfondkonto, pr. 04.09.2015	Kr. 38,-					

Kapitaliseringsrenten 4 % på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Ved verdiberegningen er det brukt samme kapitaliseringsrente som ved verdsetting i forbindelse med priskontroll ved konsesjonsbehandling, jf gjeldende rundskriv. Valgt kapitaliseringsrente samsvarer med rundskriv M 7/2002 fra Landbruks- og matdepartementet.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Opplysninger om skogen er hentet fra

- gårdskart fra Skog & Landskap
- www.norgebilder.no
- SATSKOG
- kommunal skogbruksansvarlig
- opplysninger fra nabo
- befaring
- hovedtall fra skogoversikt 2010

Det er avvik mellom produktivt skogareal slik den fremkommer i jordregisteret til Skog & Landskap og i Skogoversikten til AT-Plan. Det er et vurderingsmoment om hvilke tall som skal legges til grunn for verddivurderingen av skog, da avviket er betydelig (67 daa produktiv skog i skogoversikten til AT - Plan, og 335 daa produktiv skog i jordregisteret til Skog & Landskap). I skogoversikten fra AT-plan er eiendommen oppgitt med en tilvekst på 20 m³, og et stående volum på 520 m².

Bakgrunnen til det store avviket skyldes flere faktorer.

1. I skogoversikten til AT-plan er ikke skog med bonitet 6 tatt med som produktivt areal.
2. I skogoversikten til AT-plan er ikke skog over verneskoggrensens tatt med som produktivt areal.
3. I skogoversikten til AT-plan er arealer med spesielt lang drivtsveglengde eller vanskelig tilkomst vurdert som ikke økonomisk driveverdig, og således utelatt i skogoversikten.

I denne sammenheng gjenspeiler ikke arealene i skogbruksplanen de faktisk produktive arealene på eiendommen, men skogbruksplanen sier noe om økonomisk drivverdig skog i kommersiell sammenheng. Det opplyses fra kommunalt hold at restriksjonene som gjelder innenfor verneskoggrensens på 750 moh begrenser uttak av virke for kommersielt salg, men at man fritt kan hogge ved til eget bruk uten søknad. Ved kommersiell drift ovenfor verneskoggrensens ligger det blant annet begrensninger på flatestørrelse og hogstform, og hogst må kun skje etter søknad til kommunen. Grunnet disse avvikene er anslag om tall som hogstklassefordeling, treslagssammensetning, tilvekst og mulig årlig hogstkvantum gjort etter en skjønnsmessig vurdering.

Tilgjengeligheten for de produktive skogarealene: Tilkomsten til de produktive skogarealene er vurdert til å være noe begrenset. Det går noen driftsveger inn i terrenget opp fra gården på Rike, men ingen skogsbilveger. Uttak av virke må derfor drives over dyrket jord ned til gården, eller over nabogrunn. Den enkleste måten for uttak av vedvirke vil trolig være i nærhet til veg i Stavedalen, men disse arealene igjen ligger over verneskoggrensens. Eiendommen er medeier i Stavedalsvegen vegforening. Dette er en fellesveg med 40 andre grunneiere. Det er bompenger på vegen. Kostnader til vedlikehold deles mellom eierne. Tilkomst til

skog på Hovestøyl og ved Finnflatene er vurdert som ikke tilgjengelig.

Stående volum pr 2015:

Etter en skjønnsmessig vurdering er samlet stående volum på eiendommen anslått til 2400 m³. Store deler av dette volumet ligger innenfor verneskoggrensene, eller er ikke tilgjengelig for hogst. Jeg har anslått at om lag 100 daa av skogen kan regnes som økonomisk drivverdig og mulig å utnytte til vegdhogst eller ordinært skogbruk. På disse 100 daa anslår jeg skjønnsmessig et stående volum på 650 m³.

Grunnlag for verdsetting av fremtidige virkesinntekter:

Med tanke på tilkomst og økonomisk drivverdig skog legges det til grunn at 33 m³ kan avvirkes årlig uten at skogens evne til langsiktig virkesproduksjon forringes. Dette volumet reduseres skjønnsmessig med 10 % for miljøsinn, topp, avfall og tilgjengelighet.

Årlig hogstkvantum som grunnlag for taksten:

$33 \text{ m}^3 - 10 \% \text{ av } 33 \text{ m}^3 = 33 \text{ m}^3 - 3 \text{ m}^3 = 30 \text{ m}^3$.

Stipulerte virkesinntekter og driftskostnader:

* Brutto salgsinntekt, gjennomsnitt for alle sortimenter: 300 kr/m³.

* Drift og opprydding: 170 kr/m³.

* Nødvendig avsetning til skogkultur m.m: 30 kr/m³.

Netto virkesinntekter:

$300 \text{ kr/m}^3 - 170 \text{ kr/m}^3 - 30 \text{ kr/m}^3 = 100 \text{ kr/m}^3$.

Netto virkesinntekter pr daa:

$(30 \text{ m}^3 \times 100 \text{ kr/m}^3) / 100 \text{ daa} = 30 \text{ kr/daa}$.

Avkastningsverdi for skogen:

Netto virkesinntekter kapitaliseres med 4 % rente:

$(30 \text{ kr/daa} \times 100 \text{ daa}) / 0,04 = 75.000 \text{ kr}$.

Innestående saldo på skogfondskonto var på taksttidspunktet kr 38,- Dette er bundne midler som følger eiendommen.

Kommentarer

Skogen er ikke befart i detalj – kun sett på avstand og besiktiget fra vei, samt ved fottur til Hovestøyl. Viktig fokus under vurdering av skog på denne type eiendommer er å danne seg et bilde av tilgjengelighet og driftsmuligheter.

I skogbrukssammenheng er dette en liten eiendom. Påregnelig bruk av arealene er uttak av ved til brensel og mulig avvirkning av begrenset kvantum til skur og massevirke. I skattemessig forstand er dette næringsareal - grensen for at skog skal være næring er en årlig tilvekst på 3 - 5 m³ virke (Jf. liknings ABC 2013/14, pkt 1.2 side 1153 og pkt. 15.4 side 1162).

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	kr 10 500	Samlet verdi på jakt og fiske	kr 262 500
-------------------------------	-----------	-------------------------------	------------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Ved verdiberegningen er det brukt samme kapitaliseringsrente som ved verdsetting i forbindelse med priskontroll ved konsesjonsbehandling, jf gjeldende rundskriv. Valgt kapitaliseringsrente samsvarer med gjeldende rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet.

Opplysningskilder, beskrivelse

Det opplyses at det kan jaktes storvilt, reinsdyr, rådyr og småvilt på eiendommen. Elgjakta er organisert i storvald under "Valle og Hylestad Austhei viltlag", med "Vallebygda jaktlag" som lokal forvalter. Villreinjakta forvaltes av villrinnemnda for Setesdalsområdet, med "Rike jaktlag" som lokal forvalter. Rådyrjakt er et samarbeid mellom naboer og småviltjakta har vært leid ut sammen med to andre gårder.

Jaktstatistikk fra hjortviltregistertet viser et årlig uttak av elg på 7-9 dyr i perioden 2001-2008. Det har deretter vært en dalende trend med uttak på 2-3 dyr de siste par årene. For 2015 opplyses det om en tildeling på 4 dyr. Vallebygda jaktlag teller om lag 23000 daa ifølge offentlige valdkart for Valle kommune. Kartene for elgjakt finnes på http://webhotel3.gisline.no/WebInnsyn_Setesdal/Klient/Vis/Jaktvald_Valle. Jaktlaget teller 22 grunneiere, og det opplyses om en fordeling av jakutbytte etter "gammel skylddeling". Ifølge det opplyste har jakta vært leid ut.

Villreinjakta på eiendommen kommer inn under villreinaldet SA 12 i Setesdal Austhei. Valdet har et tellende areal på 80.200 daa. Fordeling av villreinkort på Gnr. Bnr. 45/1 gjøres etter en arealfordeling der de 5 gårdene på Rike totalt har 12 kort i 2015. For 2015 opplyses det at Gnr. Bnr. 45/1 da trolig vil få 2 av disse kortene. Jakta har i en årrekke vært leid ut. Villreinstammen er gjenstand for svingninger i populasjonen, og antall kort som hvert år deles ut er derfor ikke en fast størrelse.

Følgende legges til grunn med hensyn på verdsetting av jaktrettighetene:

Jeg forutsetter at det i et langsiktig perspektiv kan tas ut en elg pr 5000 dekar, og ett rådyr pr 5000 dekar og en hjort pr 15000 daa. For 2015 er tildelingen av villreinkort historisk høyt, jeg forutsetter at eiendommen i gjennomsnitt kan få tildelt 1 villreinkort årlig.

Gjennomsnittsverdier som legges til grunn: Elg,kr 10.000,- pr dyr, rådyr, kr 1.000,- pr dyr. Småviltjakt og hjort er sammen verdsatt til kr 1,5,- pr daa. Jeg legger til grunn en verdi av kr 4.000,- pr villreinkort. Verdi av jakt avrundes til kr 6,- pr daa.

Fiske er ikke verdsatt spesielt.



Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Andre verdier	kr 50 000
Sum andre verdier / rettigheter	kr 50 000

Kommentarer til andre verdier

Støylsbu ved Hovestøyl:

Det opplyses at Hovestøyl i de senere år har vært utleid sammen med jakt på eiendommen. Som hytte nr. 2 på gården er det regnet en avkastningsverdi på støylsbua.

Byggeår ukjent, trolig før 1850. Areal på etasjeplan; 24 m² BTA. Antall etasjer 1.

Bygningen er fundamentert på natursteinsmur av stedefen ikke tilhøgd stein. Overbygning i laft, en vegg utvendig er kledd med malte bølgeblikkplater. Takkonstruksjonen er åstak med torv utvendig. Taket på bygningen er nylig byttet og det er lagt på ny knotteplast og torv. Innvendig fremstår bygningen som en enkel uisolert konstruksjon med tregulv og lafta vegger. Dører i tre og enkle glass i bygget. Bygningen har en vedovn med pipe i jernrør. Under bygningen er det en jordkjeller som ifølge det opplyste i tidligere tider har tjent som båsplass for et par kyr. Inne i bygget er romløsningen gang, stue med brisker og kjøkken. Bygningen har ikke innlagt strøm eller vann. Bygningen fremstår som ei enkel uisolert koie som er greit vedlikeholdt alderen tatt i betraktning. Det er dog noe tegn til råte i konstruksjonen under bygningen.

Det er i dag sterke restriksjoner på nyoppføring av slike bygg i området. Fra kommunalt hold opplyses det også om restriksjoner når det gjelder fradeling av slike tomter for salg. Heieplanen legger føringer for hva som kan oppføres og ikke.

Basert på erfaringstall forutsetter jeg en kapitalisert leieverdi på bygningen:

Årlig leieinntekt: kr 8.000,-

Vedlikehold, vask etc. : kr 2.000,-

Salgs og administrasjonskostnader: kr 2.000

Årlig fremtidig nettoavkastning: kr 4.000,-

Rente og risiko:

Området er i kommuneplanen satt av til Landbruk, Natur og Friluftsliv. Bygningen har en svært pen beliggenhet, og ligger i miljø med andre stølsbygg på Hovestøyl. For noen vil disse faktorene virke forlokkende, men tilgjengeligheten til stedet er svært begrenset. Tilkomst er gjennom Fyresdal med bil inn til Torsdalsdammen. Deretter er det enten en times gange, eller ved båt over Fisstøylvatnet og deretter til fots, trolig minimum 40 min til sammen. Jeg anser derfor at eventuelle leietakere vil være en begrenset krets. Det naturlige vil kanskje være å leie ut hytta sammen med jakta på eiendommen, noe som ifølge det opplyste har vært praktisert tidligere. Kapitaliseringsrenten er vurdert til 8 %. Verdien på hytta som utleieobjekt blir da $kr\ 4.000,- / 0,08 = kr\ 50.000,-$

Opplysningskilder, beskrivelse, merknader

Det opplyses at eiendommen har ruiner etter flere bygg i lia ovenfor Rike. Videre at det er ruiner etter støl på "Læski", en teig nord for Hævatn. I matrikkelen er stølsbua ved Læski ført opp som SEFRAK-minne med "sammenrast bygning". Det opplyses at denne stølsbua ble revet i ca 1950, det er derfor ingen bygninger på stedet. Jeg har i taksten ikke tatt stilling til om det vil bli gitt tillatelse til gjenoppføring av disse bygningene. Mulighet for oppføring av bygninger på slike støler kan ha en viss verdi, men det er restriksjoner på hyttebygging innefor Heieplanen. Usikkerheten tatt i betraktning har alle disse stedene fått verdi kr 0,-

På Finnflatene nord for Hævatn er det også ført opp to sammenraste bygninger i SEFRAK-registeret, men det opplyses av Kjetil Rike at dette trolig er feil, og at det aldri har vært bygninger på stedet. Ingen av disse SEFRAK-minnene er besøkt.

Eiendommen har rettighet til båtplass i båtbu ved Torsdalsdammen. Dette er essensielt for tilkomst til både Hovestøyl og hytta i Kråkelia. Rettigheten er ikke tillagt en egen verdi i taksten, men er tatt med i vurdering av verdien på Kråkelihytta.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehabilitert	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskr. gj. verdi
Uthus	45/1	1959		193	750 000	5	2	kr 75 000
Sommerytte i lia ovenfor Rike	45/1	ukjent		ukjent	0	0	0	kr 0
Hytte i Kråkelii v/ Torsdalsdammen	45/1	1976		52	450 000	6	8	kr 216 000

* verdiløs=0 ny=10 ** unyttig=-10 full=10

Total verdi kr 291 000

Beskrivelse av Uthus

Byggeår 1955. Areal på etasjeplan 193 m2 BTA. Antall etasjer 3.

Bygningen er fundamentert på ringmur. Det er gjødselkjeller og carport under bygningen med støpt gulv og støpte vegger.

Overbygning i bindingsverk med stående trekledning. Takkonstruksjonen er sperretak. Utvendig er taket dekket med bølgeblikkplater. Bygningen har tidligere vært brukt som fjøs for storfe og sau, en produksjon som nå er avviklet. I første etasje er det bås fjøs med støpt gulv og båser med innredning i tre. Sauene har gått på strekkmetall, med binger og innredning i tre.

Strekkmetallet må byttes da det er svikt i gulvet grunnet rustangrep. Ellers har bygningen høyløe, trev og skåle og utedo. I andre etasje er det låve med tregulv. Tilkomst til låven er via utvendig låvebro. Bygningen anses som utdatert for moderne husdyrproduksjon. Den er ikke tilpasset store moderne landbruksmaskiner og må derfor moderniseres noe om den igjen skal tas i bruk. Eldre elektrisk anlegg, og rørsystem. Det er usikkert hvorvidt vannet kan koples til på en enkel måte.

Beskrivelse av Sommerytte i lia ovenfor Rike

Det opplyses om en bygning i lia ovenfor Rike. Bygningen har tidligere tjent som sommerhus, men er ifølge det opplyste nedfals og ikke brukbar.

Bygningen er ikke befart. I taksten har den fått verdi kr. 0,-

Beskrivelse av Hytte i Kråkelii v/ Torsdalsdammen

Byggeår 1976. Areal på etasjeplan; 52 m2 BTA. Antall etasjer 1.

Bygningen er fundamentert på ringmur og på punktfundamenter i leca. Overbygning i bindingsverk med liggende trekledning.

Takkonstruksjonen er sperretak med bølgeblikk utvendig. Bygningen har en murt pipe i teglstein. Pipen er pusset innvendig, men den er ikke beslått utvendig. Oppvarming er ved. Det opplyses at bygningen er isolert. Dører i tre, vinduer med enkle glass.

Innvendig har bygningen tregulv, trepanel og panel i himling. Romløsningen er i ett plan, stue med brisker, kjøkkenkrok, 2 soverom, bislag og vedrom. Bygningen har ikke innlagt vann. Det er et enkelt strømopplegg for belysning ved påkopling av bilbatteri. Kjøkkenet er en enkel kjøkkenkrok med gassoppvarming. Avtrede er på utdeo 10 m fra bygningen. Hytta fremstår som en enkel og funksjonell bygning, men med brukspreg og en del vedlikeholdsbehov.

Området er i kommuneplanen satt av til Landbruk, Natur og Friluftsliv. Den har en svært pen sørvendt beliggenhet, med utsikt over Fisstøylvatnet. Hytta ligger avskjermert fra forstyrrelser. Det opplyses at hytta i de senere år har vært utleid. Iht. Heieplanen er det i dag sterke restriksjoner på nyoppføring av slike bygg i nærhet til vann i området. Fra kommunalt hold opplyses det også om restriksjoner når det gjelder fradeling av slike tomter for salg.

Teknisk verdiberegning bolighus / våningshus

Bregnede byggekostnader, Bygg A			kr 2 800 000
-Verdireduksjon	-Bygg A	60 %	kr 1 680 000
Bregnede byggekostnader etter fradrag			= kr 1 120 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 1 120 000

Boligverdi

Byggeår	1959	Vedl./rehab år	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen			kr 1 120 000

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Bygg A: Våningshus - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sokkel	98	83	0	83
1. etasje	98	92	92	0
2. etasje	56	54	44	10
Sum bygning	252	229	136	93

Bygg A: Våningshus - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Sokkel		Grovkjøkken (uinnredet), gang og 3 uinnredede rom.
1. etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue og 3 soverom.	
2. etasje	Gang og 2 soverom.	Kott

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	252	229	136	93

Kommentarer til arealberegningen

Rom der takhøyden er under 1,9 meter inngår ikke i boligens bruksareal.

Teknisk beskrivelse bygg A (bolighus / våningshus)

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Bygningen er fundamentert på ringmur. Det er støpt gulv og støpte vegger i kjellerplan. Det er trolig ikke drenert rundt bygningen, da det observeres kalk og fuktutslag fra murvegger i i underetasjen. Det er ikke gjort fuktmålinger i kjeller. Underetasjen er uinnredet.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bindingsverk med liggende trekledning. Det er noe råte i kledning, deler av inngangsparti er råtnet bort.

Dører og vinduer

Dører i tre, vinduer med isolerglass fra 1991 i 1 etasje. I 2. etasje har ett soverom isolerglass, og ett soverom enkle glass. I kjelleren er det doble vinduer.

Takkonstruksjon med yttertak

Sperretak med undertak i tre. Betongtakstein utvendig. Det er montert takrenner og taknedløp i plast.

Piper og ildsteder

Opprinnelig to murte piper i bygget, men kun en er i bruk, den andre er tettet mot taket. Det er trolig ikke innsatt keramikkrør i pipen. Det er påmontert 2 ovner på den ene pipen, som er beslått utvendig.

Oppvarming

Ved og elektrisk.

Bad og vaskerom

Det er ikke et fungerende bad eller vaskerom i bygningen. I kjeller er det rom som har fungert som bad. Her er det montert et dusjhode på veggen, og det er servant og et gulvmontert WC, men dette rommet er uinnredet, dusjing skjer rett på betonggulvet. Et lite kott i 1. etasje (ca 1 m²) er innredet til toalett. Her er det gulvmontert WC og belegg på gulv og plater på vegger, men ingen servant.

Kjøkken

På kjøkkenet er det innredning trolig fra 1970 tallet. Innredningen vurderes som utdatert. Hvitevarer er fjernet.

Innvendige overflater

I bygningen er det gjennomgående murgulv og støpte vegger i underetasjen. Noen rom har belegg som ligger rett på betongen, men alle belegg i underetasjen må byttes. Kjeller er uinnredet.

I første etasje er det tregulv i stue, ellers belegg på gulv. Vegger med panel, plater og tapet, plater i himling.

I andre etasje er det tregulv, tapet på vegger og malte sponplater i himling.

Vann/avløp

Det opplyses at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Rørsystemet i bygningen er trolig gamle kopperrør.

Elektrisk anlegg

Gammelt elektrisk anlegg. Fordelingsskap med skrusikringer. 3x63 A hovedsikring. Det er ikke montert jordfeil eller overspenningsvern.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Bygningen bærer preg av elde og slitasje. Det er omfattende moderniseringsbehov i bygningen, men stort areal og trolig potensial for å innrede kjeller dersom det dreneres rundt bygningen.

Kårrettigheter

Boret, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

kr 0

Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Bebygg landbrukseiendom med mulighet for jakt. Eiendommen har tidligere hatt husdyr med storfe og sau, men denne produksjonen er for lenge siden avviklet. Våningshuset trenger modernisering for å bli i brukelig stand. Uthuset anses som utdatert for moderne produksjon i storskala, men kan være egnet for sauehold som hobbybruk. Eiendommen brukes ellers til uttak av ved til eget forbruk og produksjon av skogsvirke i mindre kvanta. Den dyrkede jorda leies i dag ut til nabo for grasproduksjon og som beite for sau.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

Miljøregistreringer i skog (MIS)

Det er ikke gitt opplysninger om hvorvidt det foreligger miljøplan for eiendommen. Et søk på Skog & Landskap viser at det ikke er registrert nøkkelbiotoper etter MiS registrering på eiendommen. (MiS) er en metode for å registrere miljøverdier i skog.

Metodikken er utviklet av Skog og Landskap og benyttes i dag de fleste steder i landet hvor det foretas miljøregistreringer i skog.

På grunnlag av MiS-registreringene defineres nøkkelbiotoper i skogen. En nøkkelbiotop er et forvaltningsområde som opprettes

for å bevare eller nyskape verdifulle biotoper som ikke ivaretas ved ordinært skogbruk. Nøkkelbiotoper er særlig viktig for

bevaring av det biologiske mangfoldet fordi de inneholder naturtyper, nøkkelelementer eller arter som er skjeldne i landskapet. I

en nøkkelbiotop skal det vanligvis ikke drives skogbruk, men ulike former for skjøtsel kan være aktuelt. Kjøpere av skogsvirke

setter normalt krav om at det skal foreligge miljøregistreringer og at det tas hensyn til registreringene ved hogst.

Det er registrert en naturtype på eiendommen i kulturbeiet øst for gårdstun, med id "Valle kirkebygd - Øst for Rike gård".

Naturtypen er av typen naturbeitemark. Naturtyperegistreringer er en oversikt over viktige og potensielt sårbare miljøkvaliteter

som registreres av Miljødirektoratet. Naturtyperegistreringer er ikke et formelt vern, men det finnes et skjøtelsesforslag til de fleste

registreringene som det forventes at man tar hensyn til. Naturtypen er hensyntatt i verdivurderingen av skogen. Oversikt over

naturtyper finnes på i "Naturbase" på nettsidene til Miljødirektoratet.

8 ruiner og to bygninger er registrert i SEFRAK-registeret.

Det opplyses at noen av disse ruinene er gamle støyler som er rast sammen. Tuftene er ikke besiktiget. En bygning i lia øst for

gården er oppført i gul kategori, og hytta på Hovestøyl er oppført i rød kategori. Sefrak registrert, alle i rød kategori. SEFRAK,

sekretariatet for registrering av faste kulturminner i Norge, er kun et register til hjelp for kommunen ved saksbehandling av

byggesaker. Sefrak registrerte bygninger i rød kategori er meldepliktige, hvilket betyr at kommunen ved byggesøknad o.l. som

gjelder den registrerte bygningen må sende melding til fylket.

Deler av eiendommen ligger innenfor grensene til "Heieplanen". Heieplanen er en regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane

og Setesdal Austhei. Hensikten er at planen skal være et godt verktøy for god forvaltning av Norges sørlige villrein og arealbehov

av planområdet. Heieplanen legger blant annet føringer for bygging av hytter, ferdsel i utmark og tømmerdrift. For mer informasjon

se <http://www.austagderfk.no/tjenester-og-fagfelt/samfunnsplanlegging/heiplanen/>



Samlet vurdering

	Areal	Verdi pr daa	Verdi totalt
Jord og beite	51 daa	kr 2 544	kr 129 750
Skog	100 daa	kr 750	kr 75 000
Uproduktiv skog / utmark	1623 daa	kr 0	kr 0
Jakt og fiske			kr 262 500
Andre verdier / rettigheter			kr 50 000
Driftsbygninger			kr 291 000
Boligverdi av bygg 1 som våningshus på den aktuelle eiendommen			kr 1 120 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			kr 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			kr 400 000
- Kårrettigheter			kr 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			kr 2 328 250

Kommentarer til verdivurderingen

Eiendommen vurderes som landbrukseiendom. Eiendommen er verdsatt ut fra fortsatt drift av arealer og som bosted for eier. Eiendommen er verdsatt som en samlet enhet.

Mulighet for gjenreisning av gamle nedraste seterbygg og tufter innenfor området for Heieplanen er ikke tillagt verdi i taksten, selv om det opplyses at dette kan være en mulighet for en potensiell kjøper.

Prinsippene for verdsettingen samsvarer i det vesentlige med reglene for verdsetting etter konsesjonsloven - rundskriv M-3/2002, M-7/2002, M-4/2004, M-1/2010 og M-2/2012 fra Landbruks- og matdepartementet. I henhold til rundskriv M-1/2010 er det brukt 4 % rente ved avkastningsberegning av jord og skog (bruksverdi).

Driftsbygninger og bolig er verdsatt ut fra en nedskrevet gjenanskaffelsesverdi, som tilsvarende en antatt nyanleggskostnad for en tilsvarende bygning korrigeret for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Eiendommen vurderes som et attraktivt bosted for personer med ønske om romslig boplass og ønske om tilgang til de utmarksrettighetene som følger skog og utmarksareal.

Gården er vurdert som et kombinasjonsbruk der vesentlige deler av brukerfamiliens inntekter hentes utenfor bruket. I markedet vil en kunne påregne at denne type eiendommer vil oppnå priser godt over det avkastning fra jord- og skogbruksdrift skulle tilsi. En mulig kjøpers antatte verdsetting av boverdi er tillagt vekt.

På bakgrunn av foranstående, etter en samlet vurdering av relevante forhold og med forbehold om at opplysninger som er gitt er korrekte settes markedsverdien for eiendommen til:

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

kr 2 320 000

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Arendal, 09.09.2015



Gunnstein Hørte, forstkandidat / økonomisk
rådgiver

Odd Utstumo, sivilagronom /
økonomisk rådgiver

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

- grunnboksutskrift
- gårdskart fra Skog & Landskap M-1:100.000 ved A3 utskrift
- gårdskart fra Skog & Landskap M-1:5.000 A4 innmark Valle
- kartutsnitt villreinvald SA 12
- kartutsnitt elgjaktvald Vallebygda
- bilder

VALLE* (0940, Aust-Agder) - 0940/45/1// Rikesvegen 26, 4747 VALLE

WE01117000 Hjemmelsinformasjon

Aktiv

Ajour pr.: 28.08.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Matrikkelenheten er opprettet:
800588

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

Hjemmelshavere:
02.04.1997 4467HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
RIKE PAL
FØDT: 28.08.1936

Historisk

Ajour pr.: 28.08.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Historikk fra: 24.02.1992

Hjemmelshavere:
05.01.1981 800020HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 0
Omsetningstype: Uoppgift
KJØPER
RIKE GUNHILD
FØDT: 25.05.1912
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

WE11116000 Pengeheftelser

Aktiv

Søket returnerte ingen treff.

Ajour pr.: 28.08.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen pengeheftelser registrert.

WE11114003 Leieavtaler

Aktiv

Ajour pr.: 28.08.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen leieavtaler registrert.

WE11114002 Festeavtaler

Aktiv

Ajour pr.: 28.08.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen festeavtaler på festenummer registrert.

WE11121000

Servitutter

Aktiv

Ajour pr.: 28.08.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE MATRIKKELENHETENS GRENSE OG AREAL.

Servitutter i grunn:

16.06.1871 911772

UTSKIFTING

03.03.1941 100108

UTSKIFTING
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

19.07.1941 100343

UTSKIFTING
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

12.02.1954 100083

JORDSKIFTE
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

21.12.1956 100575

ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

27.05.1963 100875

SKJØNN
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

15.11.1963 102149

ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

19.12.1970 102336

SKJØNN
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

23.09.1971 101829

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

10.07.1973 101714

SKJØNN
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

24.01.1974 100255

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser

06.12.1976 103967

SKJØNN

23.03.1981 101283

SKJØNN
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

15.01.2009 29410

** DIVERSE PÅTEGNING
Engangsinnløsningssum innbetalt som fullt og endelig oppgjør vedr. gnr. 45 bnr. 2 i Valle.

19.11.1982 103822

SKJØNN
Fråvikingsorskurd
GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

04.08.1994 13605

** DIVERSE PÅTEGNING
Nye vilkår. Engangsinnløsningsbeløp innbetalt som fullt og endelig oppgjør vedr. gnr.57 bnr.6 i Valle.

10.10.1996 15683

BEST OM GARASJE/PARKERING
Rettighetshaver: 0940 / 45 / 32 //

15.10.1996 15954	BEST OM GARASJE/PARKERING Rettighetshaver: 0940 / 45 / 31 // Bestemmelse om brensel Bestemmelse om veg
23.01.1998 1020	BEST OM GARASJE/PARKERING Rettighetshaver: 0940 / 45 / 33 // Bestemmelse om veg
17.09.2004 17134	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0940 / 45 / 37 // Bestemmelse om garasje/parkering
06.10.2004 18516	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0940 / 45 / 37 // Bestemmelse om garasje/parkering
29.12.2005 24831	JORDSKIFTE sak 19999-0026 Hytteutbygging i Stavadalen i Valle GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
30.01.2008 86223	BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver: 0940 / 45 / 40 // Med flere bestemmelser
03.04.2012 270493	SKJØNN Rettighetshaver: OTRA KRAFT DA ORG.NR: 955007514 Rettighetshaver: OTTERAAENS BRUGSEIERFORENING ORG.NR: 959951829 Sak nr. 04-030920SKJ-KISA/07 Konsesjon ved Kongelig resolusjon 3. oktober 2003 Gjelder Otravassdraget GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
03.04.2012 270493	SKJØNN Rettighetshaver: OTRA KRAFT DA ORG.NR: 955007514 Rettighetshaver: OTTERAAENS BRUGSEIERFORENING ORG.NR: 959951829 Sak nr. 08-029575SKJ-ALAG Konsesjon ved Kongelig resolusjon 3. oktober 2003. Gjelder Otravassdraget GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

WE01115000

Grunndata

Aktiv

Ajour pr.: 28.08.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

800588	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
07.12.1916 800129	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0940 / 45 / 9 //
07.08.1952 100371	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0940 / 45 / 13 //
05.02.1976 100358	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0940 / 45 / 22 //
03.10.1996 15245	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0940 / 45 / 32 //
03.10.1996 15246	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0940 / 45 / 31 //
07.01.1998 135	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0940 / 45 / 33 //
01.09.2004 15932	REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0940 / 45 / 38 //

06.10.2004 18513

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0940 / 45 / 37 //

29.12.2005 24831

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: 0940 / 45 / 39 //

WE11121001 Eiendommens rettigheter**Aktiv**

Ajour pr.: 28.08.2015 Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Ingen rettigheter registrert.

WE21114105 Matrikelopplysninger**Aktiv**

Matrikkel:		Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Ja
Type:	Best. grunneiendom	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	10
Bruksnavn:	Rike	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Etableringsdato:		Skyld:	3,90		
Areal:	1 763 915,2 kvm	Næringsgruppe:	Ikke oppgitt		
Arealkilde:	Areal hentet fra eiendomsbase				

Eiendomskoordinater :

Koord.sys.nr	Koord.x	Koord.y
23	6584485.54	77118.25
23	6585436.76	76136.60
23	6585950.98	86315.75
23	6586088.11	75125.97
23	6586564.24	86112.63
23	6586639.94	74187.87
23	6586739.68	85734.93
23	6588093.02	79261.08
23	6588222.95	80033.69
23	6588645.27	79051.67

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	24.10.2014	Berørt	0,0
	Matrikelført:	24.10.2014	Berørt	0,0
Kartforretning	Forretning:	06.05.2009	Berørt	0,0
	Matrikelført:	03.03.2010	Berørt	0,0
			Berørt	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.10.2005	Avgiver	-789,0
	Matrikelført:		Mottaker	789,0

Matrikkelført:

WE21114103 Matrikkelens adresser

Aktiv

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 1	Kommune:	0940 Valle
Adresse:		Grunnkrets:	107 Vallebø
Veiadresse:	Rikesvegen 26 4747 Valle	Valgkrets:	1 Valle
Oppdatert:	22.10.2014	Kirkesogn:	5050401 Valle og Hylestad
Koordinater (System:23):	Koord.x : 6586548.92 Koord.y : 74484.92		
Matrikkeladresse:	Gnr: 45 Bnr: 1 Undernr: 1 4747 Valle	Grunnkrets:	118 Gjuvvasseii
Adressetilleggsnavn:	Kråkelii (Kilde: Matrikkeladressenavn)	Valgkrets:	1 Valle
Koordinater (System:23):	Koord.x : 6585606.87 Koord.y : 86168.95	Kirkesogn:	5050401 Valle og Hylestad
Matrikkeladresse:	Gnr: 45 Bnr: 1 Undernr: 2 4747 Valle	Grunnkrets:	118 Gjuvvasseii
Adressetilleggsnavn:	Håvestøyl (Kilde: Matrikkeladressenavn)	Valgkrets:	1 Valle
Koordinater (System:23):	Koord.x : 6586741.72 Koord.y : 85735.23	Kirkesogn:	5050401 Valle og Hylestad

WE21114107 Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger

Aktiv

Bygning 1 av 6: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rikesvegen 26	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebyggd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	167964753		Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koord.x	Koord.y
23	6586548.92	74484.92

Bygning 2 av 6: Seterhus sel rorbu o.l. (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
0940/45/1/0/1	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebyggd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:

Energikilde:
 Oppvarming:
 Avløp:
 Vannforsyning:
 Bygningsnr: 167980066

BRA annet:
 BRA totalt:
 Har heis:

Ferdigattest:
 Midl. brukstil.:
 Nei Tatt ibruk (GAB):
 Antall boliger:
 Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koord.x	Koord.y
23	6585606.87	86168.95

Bygning 3 av 6: Seterhus sel rorbu o.l. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
0940/45/1/0/2	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe: Ikke oppgitt
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilde:
 Oppvarming:
 Avløp:
 Vannforsyning:
 Bygningsnr: 167980090

Bebygd areal:
 BRA bolig:
 BRA annet:
 BRA totalt:
 Har heis:

Rammetillatelse:
 Igangset.till.:
 Ferdigattest:
 Midl. brukstil.:
 Nei Tatt ibruk (GAB):
 Antall boliger:
 Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Id	Objektnavn	Tidfesting
940 2 527	Støylsbu, Hovstøyl, Valle.	

Nåværende funksjon:
 Tidligere funksjon:
 Tilbygg/ombygging:

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koord.x	Koord.y
23	6586741.72	85735.23

Bygning 4 av 6: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe: Ikke oppgitt
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilde:
 Oppvarming:
 Avløp:
 Vannforsyning:
 Bygningsnr: 167964761

Bebygd areal:
 BRA bolig:
 BRA annet:
 BRA totalt:
 Har heis:

Rammetillatelse:
 Igangset.till.:
 Ferdigattest:
 Midl. brukstil.:
 Nei Tatt ibruk (GAB):
 Antall boliger:
 Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koord.x	Koord.y
23	6586571.51	74490.99

Bygning 5 av 6: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	167964788		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koord.x	Koord.y
23	6586547.53	74600.51

Bygning 6 av 6: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	167966780		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	940 2 116	Hytte Til Grogarden, Akre, Grjoga'rn, Åkre	1875-1899
	Nåværende funksjon:	Ubebodd ?	
	Tidligere funksjon:		
	Tilbygg/ombygging:	Dog og skjul ant. Før 1950	

Bygningskoordinater:

Koord.sys.nr	Koord.x	Koord.y
23	6586267.81	74923.38



Målestokk 1:100000 ved A3 liggende utskrift

skog + landskap

Arealstatistikk for landbruksseiendom 0940-45/1/0

Markslag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Statens landbruksforvaltning):

Landbruksseiendom: JA

Hovednummer: 0940-45/1/0

1 tilknyttet grunneiendommer: 45/1

Matrikkelen (Kartverket)

Registrert: 1 av 1 grunneiendommer

Jordregister (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate-dyrka jord	Innmarks-beite	Skog sær høy bonitet	Skog høy bonitet	Skog middels bonitet	Skog lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygg, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
0940-45/1/0	Landbruksseiendom														
45/1	10	41.2	0.0	30.3	0.0	65.2	41.2	228.3	327.6	94.6	293.2	613.1	29.1	0.0	1763.9
Sum dekar	10	41.2	0.0	30.3	0.0	65.2	41.2	228.3	327.6	94.6	293.2	613.1	29.1	0.0	1763.9

Tabellen "Jordregister" viser arealtall for teiger som har klart definert eier (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen? Nei

For mer informasjon om eierforholdene, se arealstatistikk på teignivå.

Uavklart eierforhold: Teiger som i matrikkelen har flere matrikkelenheter og ulike eiere (Fx).

Uregistrert jordsameie: Teiger som i matrikkelen er kodet som uregistrert jordsameie (S og Sx).

Twisteteig: Teiger som i matrikkelen er kodet som tvist/ømtvistet (T).



Målestokk 1 : 5000 ved A3 utskrift
 Utskriftsdato: 01.09.2015

GÅRDSKART 0940-45/1
 Tilknyttede grunneiendommer:
 45/1



Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog av sær s høg bonitet
- Skog av høg bonitet
- Skog av middels bonitet
- Skog av lav bonitet
- Uproduktiv skog
- Myr
- Åpen jorddekt fastmark
- Åpen grunnlendt fastmark
- Bebyggd, samf, vann, bre
- Ikke klassifisert
- Sum:**

AREALTALL (DEKAR)

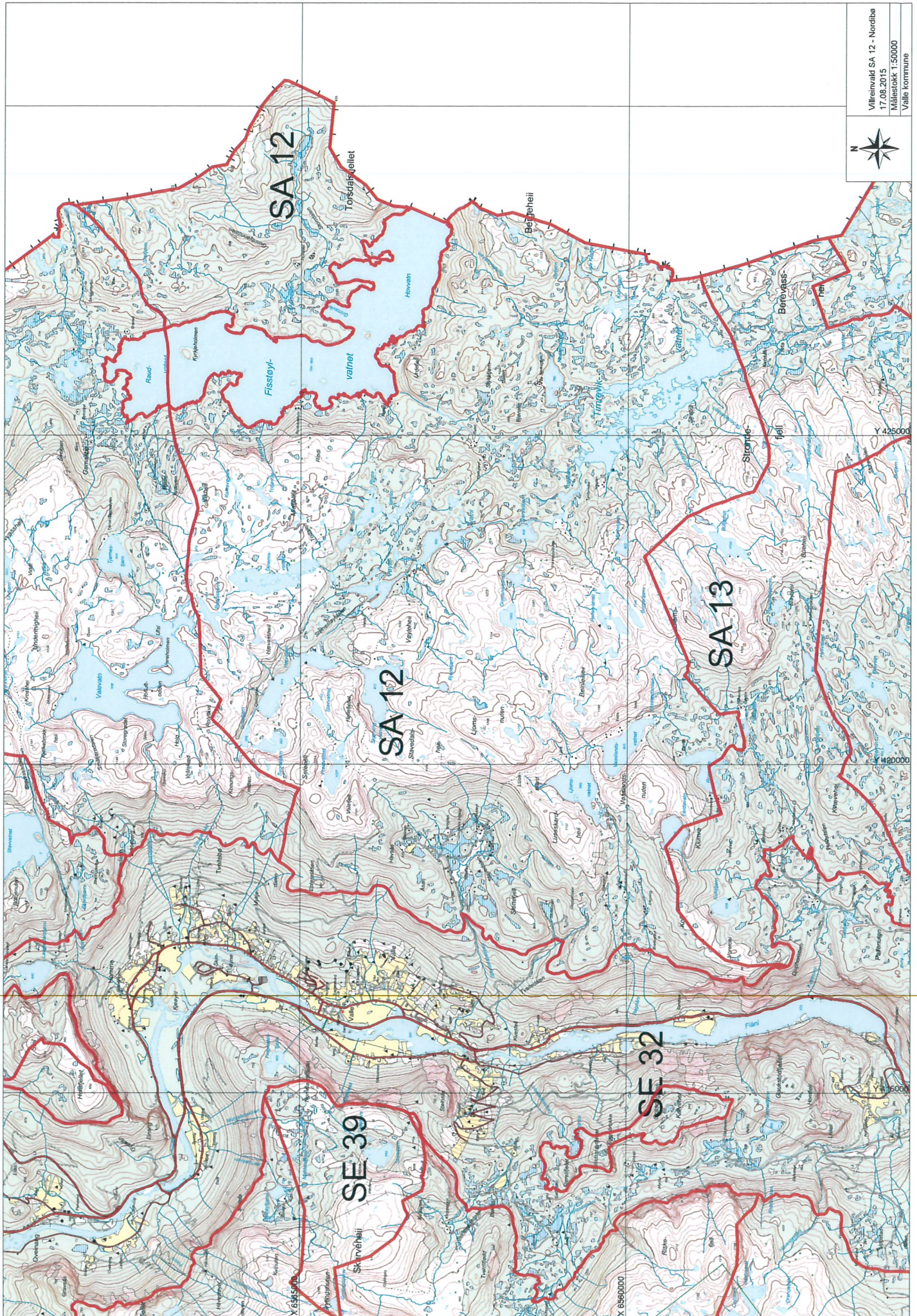
	41.2	
	0.0	
	30.3	71.5
	0.0	
	65.2	
	41.2	
	228.3	
	327.6	662.3
	94.6	
	293.2	
	613.1	1000.9
	29.1	
	0.0	29.1
	1763.8	1763.8

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser



Wilfrinvald SA 12 - Nordfjella
17.08.2015
Målestokk 1:50000
Valle kommune

SA 12

SA 12

SA 13

SE 39

SE 32

Torsdagsheii

Bergeheii

Bergeheii

Strande

Fistøl

vatnet

Hovann

Raud

Flykkehatten

Grønnehaugen

Valevann

Hjell

Strande

Strande

Strande

Strande

Strande

Strande

Strande

Strande

Strande

Strande

Strande

Strande

Y 425000

Y 420000

Y 420000

X 6350000

X 6350000





Bolig, inngangsparti mot øst.



Bolig, fasade mot vest.



Driftsbygning, fasade mot nordvest.



Driftsbygning, sett fra sør.



Gårdstun sett fra øst.



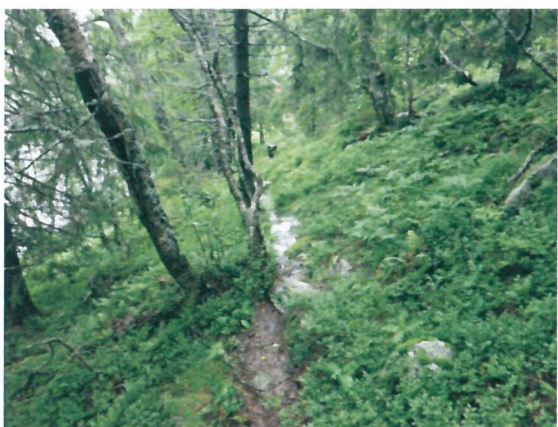
Detalj fra kjeller. Dusj servant og toalett.



Hytta i Kråkelia sett fra øst.



Hytta i Kråkelia sett fra sør.



Sti langs Fisstøylvatnet mot Kråkelihytta.



Utsikt over Fisstøylvatnet fra Kråkelihytta.



Hytta på Hovestøyl sett fra øst.



Hytta på Hovestøyl sett fra vest.



Stien langs land til Hovestøyl er gjengrodd og lite brukt.



Fint jaktterreng rundt Hovestøyl.



Fulldyrket jord i Stavedalen er omklassifisert til innmarksbeite, men er i praksis gjengroingsmark.



Dyra jord mellom gårdstun og Rv 9 i Setesdal. Flate og greit arronderte jorder.



Fulldyrka jord i lia aust for gårdstun.



Eiendommen er medeier i Stavedalsveien som gir tilkomst til Stavedalen. Vegen er greit vedlikeholdt, men kurvatur og bratthet gjør at den ikke holder kravene til skogbilveg.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig, eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/Boligsalgsrapport Andel/aksje - alle typer boliger inkl. fritidsbolig
- Enebolig, eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/Boligsalgsrapport Tomt/hytte
- Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl. fritidsleiligheter Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med snr.
- Annet (spesifiser - kan ikke forsikres):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring**. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr. 45	Bnr. 1	Snr. /Andelsnr./Aksjenr.	Festenr./Leil.nr.	Org.nr. ved Andel/Aksje.
Adresse Rikesvegen 26			Postnr. 4747	
Sted Valle			Kommune Valle	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de sist 12 mnd.?	<small>Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.</small>

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? JA NEI

Polise-/avtalenr.

Ved dødsbo, kryss her: Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til Boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.**

Avdødes navn

SELGER (1)

Etternavn Advokat Bjørn Hübert Senum (bobestyrer)	Fornavn
Tlf. privat 38 17 89 40	E-post bhs@senum.no
Ny adresse Postboks 737	Postnr. Sted 4666 Kristiansand

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn
Tlf. privat	E-post
Ny adresse	Postnr. Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt:

BHS

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?
 JA NEI Kommentarer: _____
 1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 1.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
 1.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?
 JA NEI Kommentarer: _____

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?
 JA NEI Kommentarer: _____
 3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 3.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
 3.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____

4. Kjenner du til om det er/har vært setningskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.?
 JA NEI Kommentarer: _____

5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
 JA NEI Kommentarer: _____

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
 JA NEI Kommentarer: _____
 6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 6.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____
 6.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____

7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
 JA NEI Kommentarer: _____
 7.1. Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 7.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
 7.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 JA NEI Kommentarer: _____
 8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
 JA NEI Hvis faglært, hvem: _____
 8.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
 Kommentarer: _____
 8.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
 JA NEI Kommentarer: _____

9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
 JA NEI Kommentarer: _____

10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
 JA NEI Kommentarer: _____

11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
 JA NEI Kommentarer: _____

12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
 JA NEI Kommentarer: _____
 12.1. Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
 JA NEI Kommentarer: _____

14. Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____
 14.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
 JA NEI VET IKKE Kommentarer: _____

BHTJ

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

JA NEI Kommentarer

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.

JA NEI Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

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

JA NEI Kommentarer

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA NEI Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglerns oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i **6 - seks måneder** fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

SETT KRYSS

Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.

Jeg er kjent med at jeg, på bolig med eget gnr. og bnr., får 20% rabatt på premien ved å fremskaffe BSR og at Selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt jf. vilkårenes pkt.5.

Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2015 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom overtakelse ikke er avtalt ved budaksept, eller der det er mer enn 5 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato

Sted

Selger (1) underskrift

Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringskjemaet. Postboks 737 - 4666 Kristiansand S

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 1.januar 2015



TRENGER DU BOLIGLÅN?

Vi gjør boligkjøpet **enklere** og **rimeligere!**

Hos oss får du en fast rådgiver i banken, og alle våre 40 lokalkontorer yter full service til deg som kunde. Ta kontakt for et uforpliktende tilbud!

www.sor.no | vennesla@sor.no | tlf. 09200 | facebook.com/sparebankensor



Liv Marit Wilhelmsen
tlf. 38 15 29 23
liv.marit.wilhelmsen@sor.no



Benthe Myrvold Løyning
tlf. 38 15 29 22
benthe.loyning@sor.no



Gunnar A. Fidjeland
tlf. 38 15 29 19
gunnar.fidjeland@sor.no



SPAREBANKEN SØR

BUDSKJEMA

Jeg / vi gir herved bud på følgende eiendom:

Adresse: Rikesvegen 26, postnr. 4747 VALLE Oppdragsnr. 15-0123/15

, gnr. 45, bnr. 1 .

Pålydende kr.: _____,-

+ offentlige omk, evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Jeg / vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg / vi har lest, og gjort meg / oss kjent med innholdet i Sørmeqlerens salgsoppgave på eiendommen, datert , samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Egenkapital: kr. _____,-

Lånefinansiering: kr. _____,- Bankens navn / saksbeh. / tlf: _____

Sum: **kr. _____,-**

Ønsket overtagelse: _____ **Budet vedstås til:** _____

Eventuelle forbehold ved budet:

Ønsker du boligkjøperforsikring (sett ring): **JA** **NEI**

Navn: _____ Navn: _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Poststed: _____ Postnr.: _____ Poststed: _____

E-post: _____ E-post: _____

Personnr: _____ Personnr.: _____

Tlf: _____ / _____ Tlf: _____ / _____

Jeg / vi har lest og gjort meg / oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, , og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Sted: _____ Dato: _____

Signatur: _____

Jeg / vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.



HELP Boligkjøperforsikring

vs dekning gjennom villa- /innboforsikring

I forhold til boligkjøperforsikringen, har villa-/innboforsikringen sterke begrensninger og kan ikke sammenlignes med boligkjøperforsikring i omfang. Oversikten illustrerer de viktigste forskjellene i dekning, og hvorfor det er viktig å ha boligkjøperforsikring selv om du har villa-/innboforsikring.

Boligkjøperforsikring dekker	Villa-/innboforsikring dekker
<ul style="list-style-type: none"> > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund > Advokat skriver klagen > Ingen egenandel > Stopper ikke-saker > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig > Motpartens omkostninger > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger > Kunden har ingen økonomisk risiko 	<ul style="list-style-type: none"> > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist > Man må finne advokat selv > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene > Dekker normalt kr 100 000 av kostnadene i forbindelse med tvisten > Ikke motpartens omkostninger > Svak forhandlingsposisjon når rammen er benyttet fullt ut

Kundeservice: 22 99 99 99
 post@help.no
 www.help.no

Postadresse:
 HELP Forsikring AS
 Postboks 1870 VIKÅ
 0124 Oslo

Besøksadresse:
 Holbergs gate 21
 0166 Oslo



HELP Boligkjøperforsikring

Sikrer deg et trygt boligkjøp



An ARAG company

HELP Forsikring AS
Postboks 1870 VIKA
0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99
post@help.no
www.help.no

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringsselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å forfølge saken, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon.

Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolig-handelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > HELP Forsikring representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet. Husk at reklamasjonsfristene er strenge, kontakt derfor HELP så snart feil oppdages.

Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saks-omkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

Enkelt å tegne, trygt å ha:

- > Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendoms-megleren din senest ved kontraktssignering.
- > Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på www.help.no. Vilkårene på bestillings-tidspunktet er gjeldende.

Priser

Borettslagsbolig
3 900,-

Selveier- og aksjeleilighet
6 500,-

Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/fritidsbolig og tomt
9 200,-

Betales som en engangssum og varer i fem år. Ingen egenandel. Meglerforetaket mottar kr 1 200 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Vi tar forbehold om prisendringer.

HELP Boligkjøperforsikring

- > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund
- > Advokat skriver reklamasjonen
- > Ingen egenandel
- > Stopper ikke-saker
- > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig
- > Dekker motpartens omkostninger
- > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger
- > Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko

Villa-/innboforsikring

- > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
- > Man må finne advokat selv
- > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
- > Beløpsbegrenset (normalt kr 100 000)
- > Dekker normalt ikke motpartens omkostninger
- > Svakere forhandlingsposisjon



SØRMEGLEREN

Styrken til å nå flere

Venneslamoen, 4700 VENNESLA | 38 15 55 55 | sormegleren.no



Bjørn Dahl Moe
404 08 046
bjorn@sormegleren.no