



**aktiv.**



Eiendomsmegler / Partner

## Magne Haugås

**Mobil** 900 20 107

**E-post** magne.haugas@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 550 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 24 214,-  
**Omkostn.:** Kr 65 590,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 639 804,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 218,-  
**Selger:** Jan Erik Stiansen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 78/78 kvm  
**Tomtstr.:** 2166.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 205  
**Snr.** 10  
**Oppdragsnr.:** 1409240057

# Bliksåsen - 3 roms toppleilighet med panoramautsikt og trappefri adkomst!

Lettstelt leilighet på populære Bliksåsen. Her bor man komfortabelt med alt på en flate i 3.etg. Det er heis i bygget og parkering til 2 biler i felles parkeringskjeller. Det er egen barnehage på feltet og ellers kun et par minutters kjørevei til Osedalen med alt av fasiliteter. Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	32
Energiattest .....	72
Nabolagsprofil .....	102
Budskjema .....	112

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 78 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Entré, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, bod, teknisk rom, stue / kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg kommer eksternt areal er 2 stk boder i garasjekjeller på 9 m<sup>2</sup> som tilhørende leilighet. De er ikke medtatt i BRA.

### Tomtetype

Fellestomt

### Tomtestørrelse

2166.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Høyt og fritt beliggende på Bliksåsen med gode solforhold. Asfalterte uteområder og stor balkong på 9 m<sup>2</sup> til denne leiligheten hvor man kan nyte morgenkaffen eller bare nyte den flotte utsikten. I forkant av bygget har man stort areal med sittebenker hvor man også kan samles.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt på Bliksåsen, Froland. Her har det de siste årene vokst frem et nytt boligområde bestående av leiligheter og eneboliger i skjønn forening.

Ønsker du å bo landlig men med kort vei til alt av fasiliteter er dette et godt valg.

Froland er en kommune i vekst og har et godt utviklet servicetilbud med flere store

matbutikker, spisesteder, frisør, apotek, bank, bibliotek, bakeri, bensinstasjoner, barnehager (Egen barnehage på Bliksåsen) samt skole med trinn fra 1 - 10 klasse. Her har man også Frolandia, svømmehall og treningssenter. Alt dette er kun et kort gåtur unna. Arendal og Grimstad er kun en kort kjøretur unna, det samme med den velkjente badestranden på Trevann som hver sommer er gjenstand for storinnrykk fra badelystne i hele distriktet. Ellers har man kort vei til flotte turområder i kommunen. Froland har uendelige turområder for dem som liker å bevege seg ute og det finnes et variert sportstilbud i området. Her kan man spille fotball på Kringla, gå på ski i lysløypene vinterstid eller kjøre cross på Jomås.

### **Adkomst**

Fra Arendal kjører man i retning Froland. Følg veien gjennom Osedalen og ta første avkjøring i første rundkjøring etter man har passert Osedalen. Følg veien oppover og ta første til høyre når man nærmer seg toppen av bakken.

### **Bebyggelsen**

Seksjonert boligbygg.

### **Bygningssakkyndig**

Bjørnholm Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fasade har pussede murfasader. Bygningen har PVC vinduer med 3-lagsglass. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Etasjeskiller av ukjent oppbygging. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap med drenerør til gulv med sluk. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon plasert i teknisk rom. Nibe varmtvannstank plasert i teknisk rom.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Av selgers egenerklæring er det nevnt arbeid på våtrom (grunnet jordfeil på kabler) i form av nye kabler, ny membran og nytt flislagt gulv januar 2024. Det opplyses også om en pågående tvist mellom sameiet og utbygger angående fellesarealet. Egenerklæringen fra selger kan leses i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

### **Innhold**

3.etg: Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, teknisk rom.

Garasjekjeller med 2 p-plasser samt 2 boder.

### **Standard**

Velkommen til Bliksåsen 60. Denne leiligheten ligger høyt og fritt i 3.etg. med flott

utsikt over nærområdene. Gjennomgående moderne standard med materialvalg man lett kan like.

Flislagt entrè med varmekabler i gulv. 2 gode soverom hvorav hovedsoverom har plass til dobbeltseng, her har man også stor skyvedørsgarderobe. Flott flislagt badrom med dusjnisse, bred baderomsinnredning, stort speil og belysning. På badet er det også lagt opp til vaskemaskin. Vegg i vegg med badet har man teknisk rom hvor hovedenheten til den balanserte ventilasjonen er plassert. Praktisk innvendig lagringsbod. Stue og kjøkken ligger i fremste rekke med store vindusflater som gir en flott romfølelse. Åpen løsning mellom stue og kjøkken sørger også for effektiv utnyttelse av arealet.

Kort oppsummert:

Toppleilighet med flott utsikt  
Gjennomgående god standard med smart planløsning  
2 garasjeplasser i parkeringskjeller  
Heis i bygget  
Kort vei til Osedalen med alt av fasiliteter

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport ifm. salg og følgende forhold er bemerket:

Veggkonstruksjon, TG2

Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er en fasadeplate som har løsnet på vegg ved balkong. Skal utbedres av utbygger.

Laminatgulv, TG2

Innvendig er det gulv av laminat.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er små gliper mellom laminatgulv i kortende enkelte steder.

#### **Hvitevarer**

Hvitevarer følger leiligheten.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i månedlige felleskostnader.

#### **Parkering**

Denne leiligheten har 2 parkeringsplasser i felles parkeringskjeller.

#### **Forsikringsselskap**

IF

**Polisenummer**  
SP0002257508

**Energi**  
**Oppvarming**  
Strøm.

**Energikarakter**  
C

**Energifarge**  
Rød

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**  
Kr 2 550 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 13 356

**Kommunale avgifter år**  
2024

**Eiendomsskatt**  
Kr 4 757

**Eiendomsskatt år**  
2024

**Formuesverdi primær**  
Kr 584 318



**Formuesverdi primær år**  
2022

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 2 220 408

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**  
1/12

**Felleskostnader inkluderer**

Generelle fellesutgifter (kr. 3500,-), rentekostnader andel fellesgjeld (kr. 152,-), avdrag andel fellesgjeld (kr.52,-) og tv/internett (kr.514,-)

**Felleskostnader pr. mnd**  
Kr 4 218

**Andel Fellesgjeld**  
Kr 24 214

**Andel fellesgjeld år**  
2024

**Fellesgjeld pr. dato**  
02.04.2024

**Avdrag Fellesgjeld**  
Kr 52

**Rentekost. fellesgjeld**  
Kr 152

**Andel fellesformue**  
Kr 30 684



**Andel fellesformue dato**

02.04.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Bliksåsen 60

**Organisasjonsnummer**

922881774

**Om sameiet**

Sameiet består av 12 eierseksjoner.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308115723, Nordea Bank AB (publ), filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.04.2024: 7.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 02.04.2024: 290 568

Andel av saldo: 24 214

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.09.2042 )

Flytende rente

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Arendal Boligbyggerlag

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 205, seksjonsnummer 10 i Froland kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4214/13/205/10:

06.03.2014 - Dokumentnr: 188705 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Gjelder jordkabel

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4214 Gnr:13 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2018 - Dokumentnr: 1674568 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglern AS

Org.nr: 944 121 331

Overført fra: Knr:4214 Gnr:13 Bnr:205

Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2019/642527-1/200

-----  
Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2019/642541-1/200

11.04.2019 - Dokumentnr: 431438 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest foreligger.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.05.2019.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Bliksåsen Boligområde – Del 1

141R1DET1MVE5 (01.04.2016) Reguleringsendring (sak 16/399) Endring av boligtyper og tomteinndeling, justering av byggeområdets avgrensning mot syd vest og en mindre forskyving av atkomstveien på strekningen mellom områdene Bk5.1 og Bf30.

141R1DET1MVE6 (29.09.2016) Mindre endring av arealplanen (sak 16/3053). Regulert vegareal til fellesvegen inn til tomtene 1,3,5 gjøres smalere, tilsvarende samme bredde som samlevegen (kommunal vei) for øvrig er innenfor reguleringsplanen. Tomt 3 blir økt med 119 m<sup>2</sup> og tomt 5 blir økt med 248 m<sup>2</sup>, dette på bekostning av felles privat veg.

141R1DET1MVE7 (21.03.2017) Mindre endring (sak 17/500). Adkomstveien legges i bakkant av bebyggelsen på Bb2, mellom bebyggelsen og Bliksåsenveien. Det er også regulert inn et parkeringshus.

141R1DET1MVE8 (11.11.2016) Mindre reguleringsendring (saksnr. 16/3354). ca. 260 m<sup>2</sup> av friområdet gnr 13 bnr 109 gjøres om til boligformål og er tilleggs tomt til eiendommen gnr 13 bnr 112.

141R1DET1MVE9 (20.09.2016) Mindre reguleringsendring (saknr. 16/3060). Tilkobling av ny avkjørsel til Songeveien til Bliksåsenveien blir forskjøvet ca. 17 m i retning sørøst.

141R1DET1MVE10 Mindre endring (sak 17/1124) Tomta i sørøst i området Bf4 godkjennes delt i to for oppføring av 2

mindre eneboliger i kjede.

141R1DET1MVE11 (27.08.2018) Mindre endring (sak 18/1205) Gnr 13 bnr 122  
Røyrmyr 19 får et tilleggsareal på 158  
m<sup>2</sup> på bekostning av friarealet på eiendommene gnr 13 bnr 109,110.

Plankartets dato: 25.03.2013 Siste revisjon : 04.12.2015  
Siste revisjon : 01.03.2016  
Siste revisjon : 08.04.2016

Bestemmelsesens dato: 25.03.2013 Siste revisjon: 04.12.2015  
Siste revisjon: 01.03.2016  
Siste revisjon: 05.04.2016

Godkjent av Froland kommunestyre: 20.08.2013 Sak: PS 13/37  
Endringer sist vedtatt av Froland kommune: 25.11.2015  
Revisjon 29.02.2016 (byggetrinn 2) godkjent av Froland kommune.  
Revisjon etter vedtak av Froland kommune 02.03.2016

Revidert 05.12.2016: Område Bk2.8

Revidert 13.03.2017: Områdene Bb2 – Bb3 Generell gjennomgang av bestemmelsene.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 550 000 Prisantydning

---

24 214 Andel av fellesgjeld

---

2 574 214 Pris inkl. fellesgjeld

---

#### Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

64 350 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

65 590 Omkostninger totalt

75 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 639 804 Totalpris. inkl. omkostninger

2 650 204 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 653 004 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 65 590

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Megleropplysninger fra Froland kommune

Reguleringsbestemmelser

Matrikelbrev

Grunnkart

Budskjema

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at



boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Provisjon: 1,83 % av oppnådd salgssum.

Tilrettelegging: Kr. 10900,-

Markedspakke: Kr. 18750,-

Inntekt søk / elektronisk signering: Kr. 3489,-

Oppgjørshonorar: Kr. 4750,-

Garantipremie: Kr. 3800,-

Sikringsobligasjon: Kr. 500,-

Selger bekoster innhenting av opplysninger fra ABBL samt eierskiftegebyr.

#### **Oppdragsansvarlig**

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

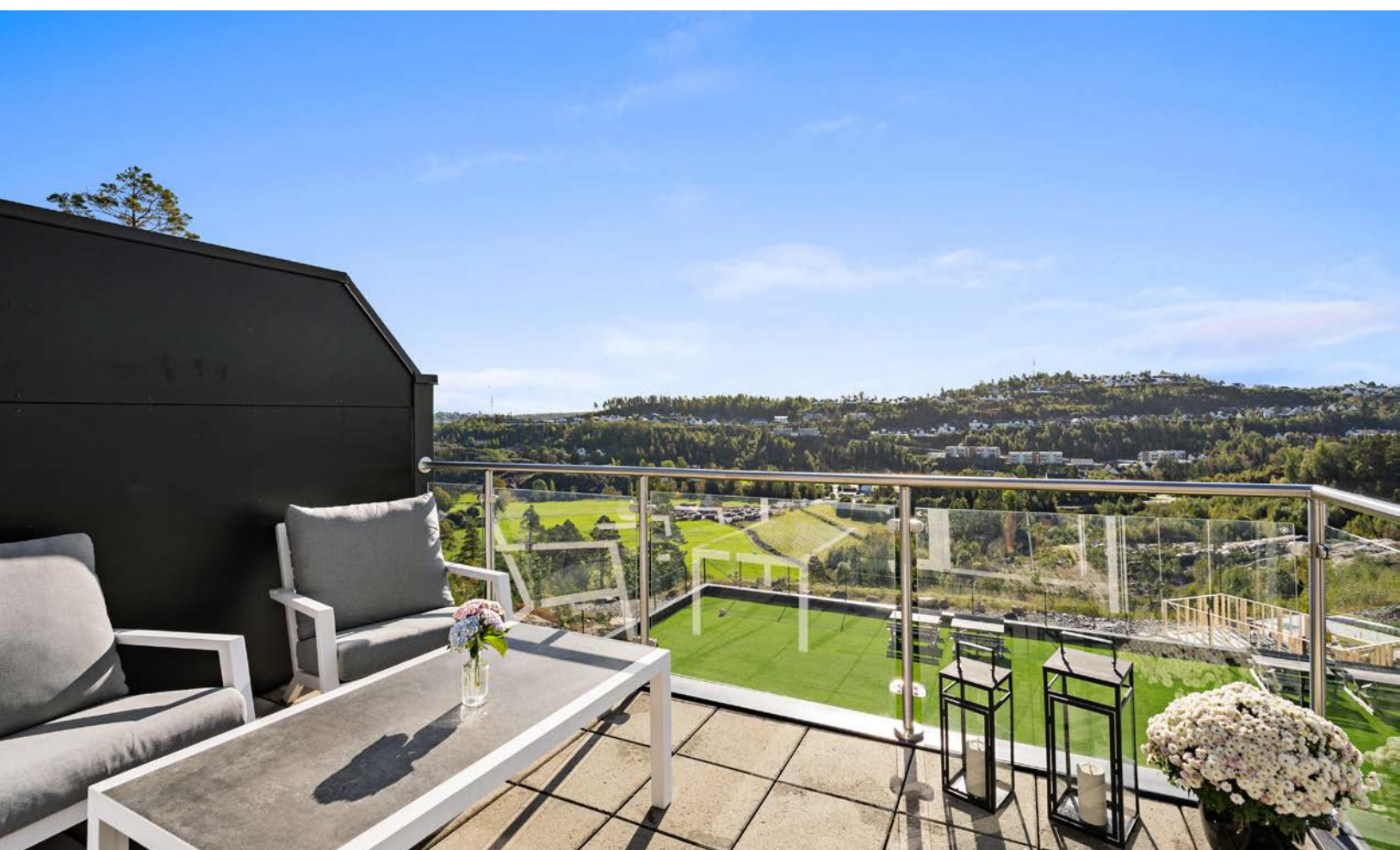
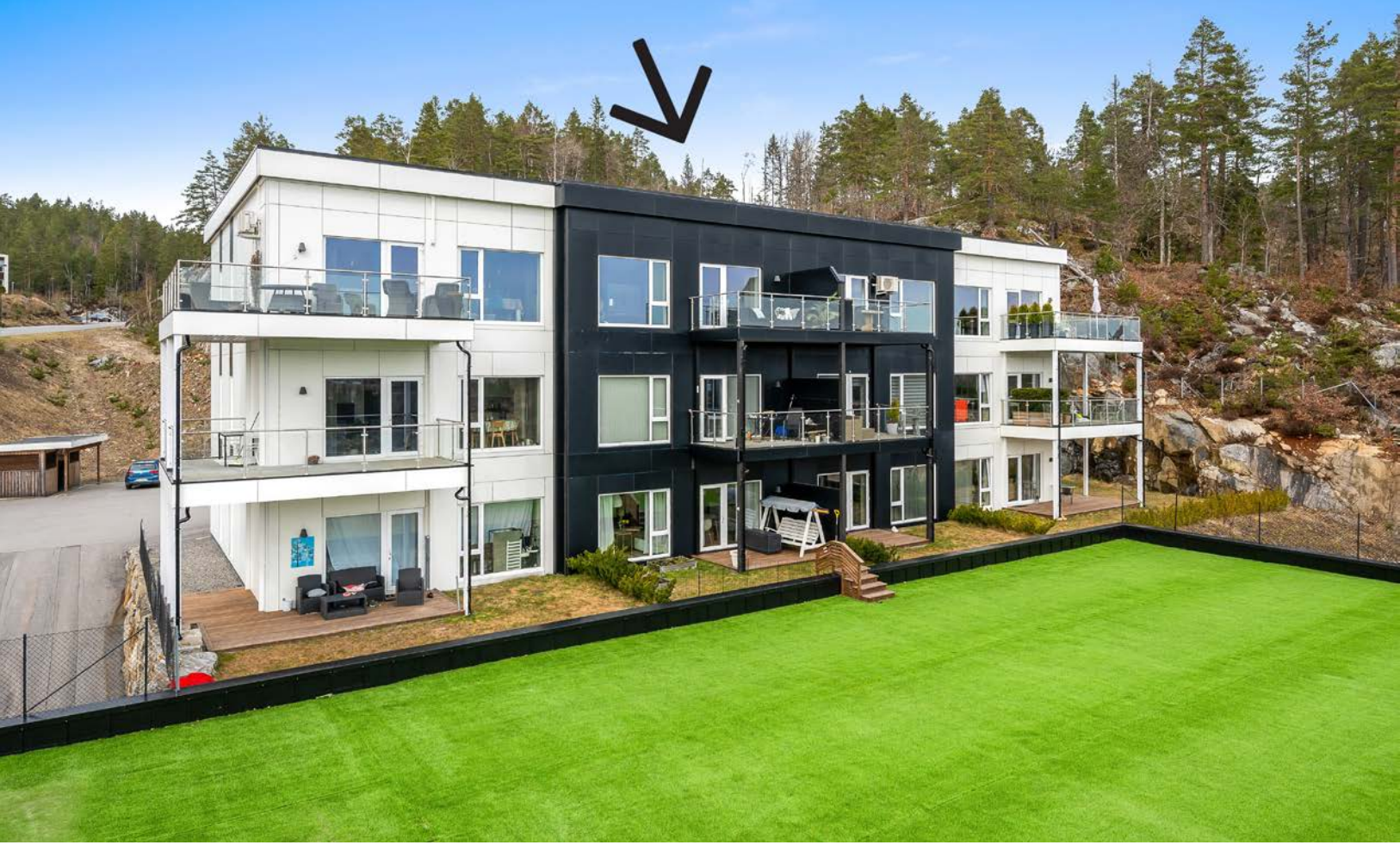
De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

#### **Salgsoppgavedato**

12.09.2024























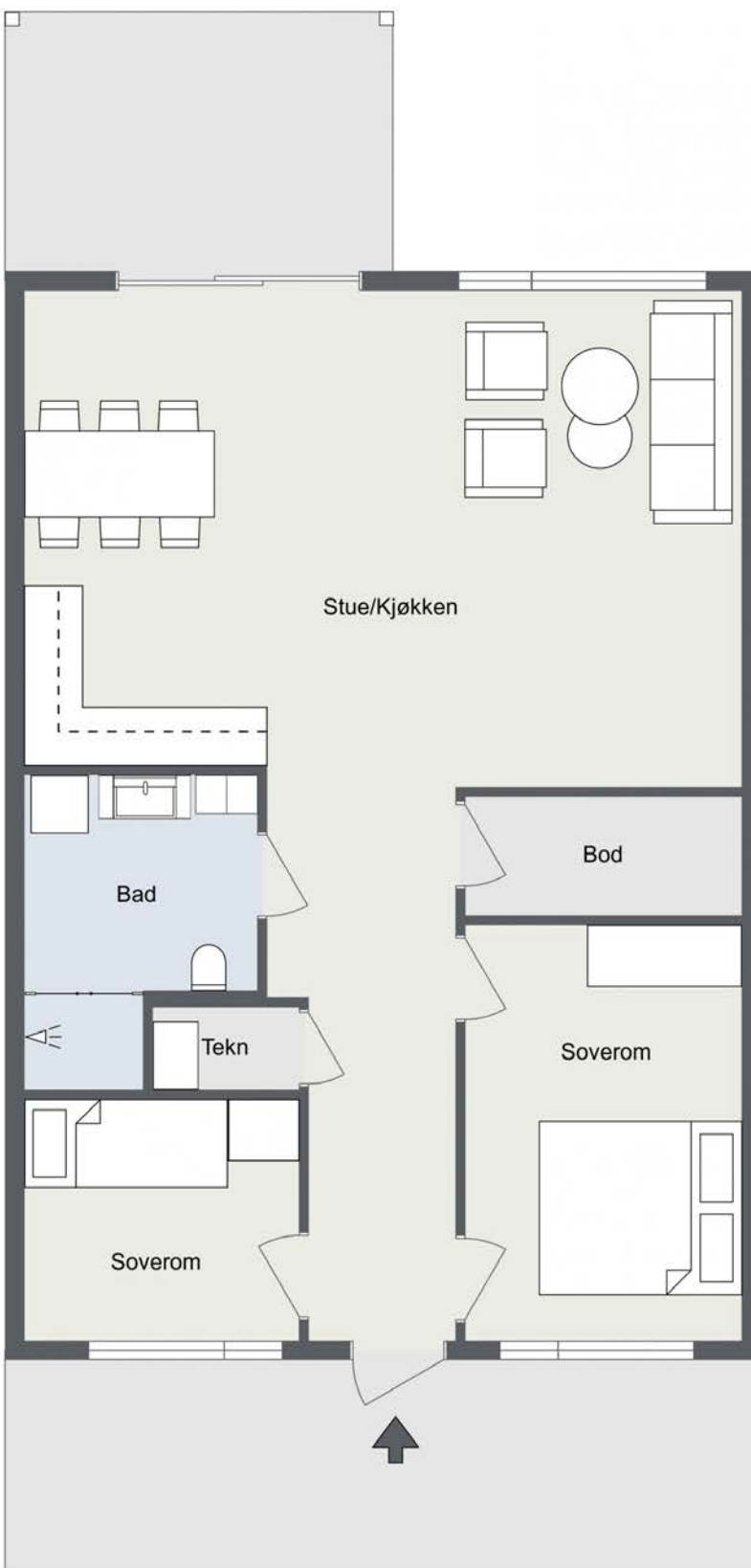












**aktiv.**



IMAGEDAY









# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bliksåsen 60, 4820 FROLAND

 FROLAND kommune

 # gnr. 13, bnr. 205, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2024

Rapportdato: 09.04.2024

Oppdragsnr.: 20322-1127

Referansenummer: EC8256

Autorisert foretak: Bjørnholm Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth Bjørnholm



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Bjørnholm Takst AS

### Rapportansvarlig

Kenneth Bjørnholm  
Uavhengig Takstingeniør  
kenneth.bjornholm@gmail.com  
934 36 456





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3 etasje i leilighetskompleks beliggende på Bliksåsen i Froland kommune. I sameiet er det en garasjekjeller med 2 biloppstillingsplasser med boder i bakkant som tilhører leilighet. Leilighet fremstår med lite alderslitasje og god planløsning.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

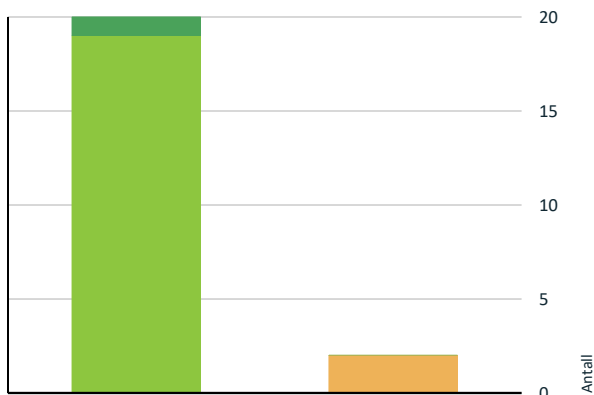
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er fremvist.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av Kenneth Bjørnholm, Bjørnholm Takst AS, kvalitetsikres av Ørjan Hansen, Bygningssakkyndig AS.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Laminatgulv

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Standard

Normal standard i henhold til byggeår.

### Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- På grunn av jordingsfeil på elektriske varmekabler ble fliser, membran og varmekabler skiftet ut i 2024. M-Tek AS. Forsikrings sak. Dokumenter kan fremvises.

Kjente feil og mangler:

- Løse fasadeplater på balkongside. Utbedres av utbygger.

## UTVENDIG

### TG 2 Veggkonstruksjon

Fasade/kledning har pussede murfasader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en fasadeplate som har løsnet på vegg ved balkong.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Fasadeplate bør festes for at ikke vind kan ta tak og føre til skade. Skal utbedres av utbygger.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Heller i betong og rekkverk i stål og glass.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte mdf plater. Innvendige tak har panel av mdf.

### TG 2 Laminatgulv

Innvendig er det gulv av laminat.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er små gliper mellom laminatgulv i kortende enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Gliper i laminatgulv vil føre til at vann under rengjøring vil kunne føre til oppsvelling i skjøter. Det anbefales at gliper tettes, enten ved å skyve de sammen eller fug.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller ac ukjent oppbygging.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad har flis og membran over støpt murgulv med elektriske varmekabler. Det er flis på vegg. Det er malt mdf panel i tak. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er vegghengt klosett. Det er dusjnise med glassdør. Det er avtrekk via ventil i tak og tilluft via spalte under dør. Det er opplegg for vaskemaskin.

### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 pluss oppkant ved dør

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking siden badegulv ble utbedret senest i 2024.

## KJØKKEN

## 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

## 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap med drenerør til gulv med sluk.

### 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### 1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon plassert i teknisk rom.

### 1 TG 1 Varmtvannstank

Nibe varmtvannstank plassert i teknisk rom.

### 1 TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

400 volts elektrisk anlegg med 11 stk. automatsikringer plassert i sikringskap i bod.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

# Tilstandsrapport

## 2018

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesialkompetanse på el-anlegg og på generelt grunnlag er det å anbefale en gjennomgang av elektrisk anlegg.

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

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

Seriekoblede brannmeldere i tak og sprinkleranlegg i alle rom i bolig.

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

## TG 0 Branntekniske forhold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3 etasje	78			78	9		78
<b>SUM</b>	<b>78</b>				<b>9</b>		<b>78</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod , Teknisk rom		

### Kommentar

I tillegg kommer eksternt areal er 2 stk boder i garasjekjeller på 9 m2 som tilhørende leilighet. De er ikke medtatt i BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger er fremvist.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Håndverkertjenester:

- På grunn av jordingsfeil på elektriske varmekabler ble fliser, membran i forbindelse med brudd i varmekabler skiftet ut i 2024. M-Tek AS. Forsikrings sak. Dokumenter kan fremvises.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	72	6

## Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom er bod og teknisk rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2024	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Jan Erik Stiansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	13	205		10	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bliksåsen 60

### Hjemmelshaver

Stiansen Jan Erik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i sameie beliggende på Bliksåsen i Froland kommune

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Parkering på felles eiendom og på egne parkeringsplasser i garasjekjeller.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 320 000	2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Målebrev			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EC8256>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arendal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1409240057	
<b>Selger 1 navn</b>	
Jan Erik Stiansen	
<b>Gateadresse</b>	
Bliksåsen 60	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FROLAND	4820
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1409240057

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Var jordfeil på varmekabler på baderomsgulvet. Lagt nye kabler, ny membran og nytt flislagt gulv januar 2024
Arbeid utført av	M-TEK

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Var jordfeil på varmekabler på baderomsgulvet. Lagt nye kabler, ny membra og nytt flislagt gulv januar 2024
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

er en pågåendesak mot utbygger for hele borettslaget. Dette er under utarbeidelse og blir i orden
---
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse 

Er en pågående tvist mellom sameiet og utbygger ang fellesområdene. Det gjelder noe gjenstående arbeid og dokumentasjon. Arbeidene er under utarbeiding, men har trenert lenge så sameiet har engasjert en advokat for å få dette ferdigstilt.
--
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1409240057

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan erik Stiansen	3b845f4e0fbd7a41ca87364 e7863321e093e0996	12.09.2024 13:27:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240057

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

	<b>Froland kommune</b>		
	<b>Besøksadresse:</b>	Osedalen	
	<b>Postadresse:</b>	Osedalen	
	<b>Postnr./-sted:</b>	4820 FROLAND	
	<b>Telefon:</b>	37 23 55 00	
<b>Telefaks:</b>	37 23 55 50		
	<a href="mailto:post@froland.kommune.no">post@froland.kommune.no</a>		

## MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 29.02.2024

Gårdsnr:	<b>13</b>	Bruksnr:	<b>205</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	<b>10</b>
Adresse:	Bliksåsen 60, 4820 Froland						


### 1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	X	
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:		X
Om bygningene er byggemeldt:	X	
<b>Kommentarer:</b>		

### 1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

<b>Planopplysninger:</b>	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/>	Bliksåsen del1	Bolig	25.11.2015
Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplanens arealdel <input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel		Periode: 2018-2022
Reguleringsbestemmelser			
<b>Kommentarer til eksisterende planer:</b> Det arbeides for tiden med rullering av kommuneplanen.			

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

	<b>Froland kommune</b>	
	<b>Besøksadresse:</b>	Osedalen
	<b>Postadresse:</b>	Osedalen
	<b>Postnr./-sted:</b>	4820 FROLAND
	<b>Telefon:</b>	37 23 55 00
<b>Telefaks:</b>	37 23 55 50	
		<a href="mailto:post@froland.kommune.no">post@froland.kommune.no</a>

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

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



	<b>Froland kommune</b>
	<b>Besøksadresse:</b> Osedalen
	<b>Postadresse:</b> Osedalen
	<b>Postnr./-sted:</b> 4820 FROLAND
	<b>Telefon:</b> 37 23 55 00 <b>Telefaks:</b> 37 23 55 50 <a href="mailto:post@froland.kommune.no">post@froland.kommune.no</a>

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

### 1810 /1900 Vannmåler / Kommunale avgifter og gebyr

---

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for **2024** totalt **kr. 13.356,-** pr. år

Vannavgift etter måler:            Ja: X        Nei:

Eiendomsskatt er for 2024 beregnet til **kr. 4.757,-**

Kommentar:

---

### 2000            Legalpant

---

**Restanse:**        **kr. 0,-**

Kommentar:

Kommentar til hele ordren:

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4214 - FROLAND  
Gårdsnummer: 13  
Bruksnummer: 205  
Festenummer:  
Seksjonsnummer: 10

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.02.2024 kl. 14:21  
Produsert av: Torstein Andersen  
Attestert av: Froland kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 11.04.2019  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 1 / 12 i matrikkelenhet 13 / 205  
Formål seksjon: Boligseksjon

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200380	STIANSEN JAN ERIK		Storesandveien 66A 4870 FEVIK	1 / 1

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
	Annen referanse		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4214 - 13/205		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205		
		Omnummerert til:	4214 - 13/205/0/1		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205/0/1		
		Omnummerert til:	4214 - 13/205/0/2		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205/0/2		
		Omnummerert til:	4214 - 13/205/0/3		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205/0/3		
		Omnummerert til:	4214 - 13/205/0/4		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205/0/4		
		Omnummerert til:	4214 - 13/205/0/5		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205/0/5		
		Omnummerert til:	4214 - 13/205/0/6		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205/0/6		
		Omnummerert til:	4214 - 13/205/0/7		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205/0/7		
		Omnummerert til:	4214 - 13/205/0/8		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205/0/8		
		Omnummerert til:	4214 - 13/205/0/9		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205/0/9		
		Omnummerert til:	4214 - 13/205/0/10		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205/0/10		
		Omnummerert til:	4214 - 13/205/0/11		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205/0/11		
		Omnummerert til:	4214 - 13/205/0/12		
		Omnummerert fra:	0919 - 13/205/0/12		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	01.03.2019	Tinglyst		13.04.2019	0919trk 08.03.2019
Seksjonering	19/620		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	0919 - 13/205	-177,7
			Mottaker	0919 - 13/205/0/1	56,1
			Mottaker	0919 - 13/205/0/2	33,2
			Mottaker	0919 - 13/205/0/3	33,2
			Mottaker	0919 - 13/205/0/4	55,2
			Etablert/Endret	0919 - 13/205/0/5	
			Etablert/Endret	0919 - 13/205/0/6	
			Etablert/Endret	0919 - 13/205/0/7	
			Etablert/Endret	0919 - 13/205/0/8	
			Etablert/Endret	0919 - 13/205/0/9	
			Etablert/Endret	0919 - 13/205/0/10	
			Etablert/Endret	0919 - 13/205/0/11	
			Etablert/Endret	0919 - 13/205/0/12	

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 300 623 008	Bebygd areal:	504	Ant. boliger:	12	<b>Datoer</b>	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	966	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	23.05.2017
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	24.05.2017
Nord: 6485380 Øst: 477695	Bruksareal totalt:	966	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	22.03.2019
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:	0	Alternativt areal:	0	Ferdigattest:	20.05.2019
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Alternativt areal 2:	0		
Bygningsstatus: Ferdigattest						
Energikilder:						
Oppvarming:						

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	4	322	0	322	0	0	0	0	0



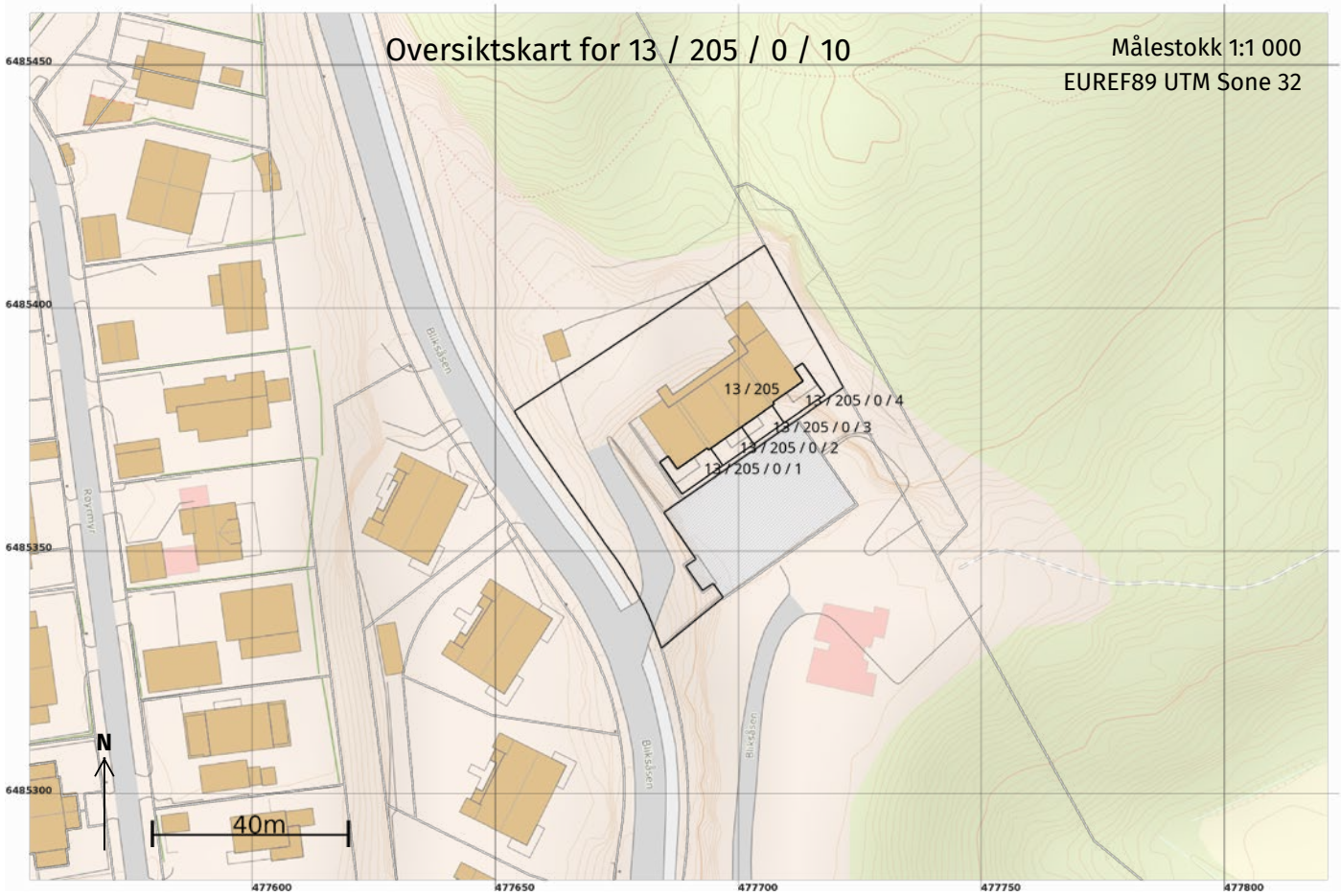
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	4	322	0	322	0	0	0	0	0
H01	4	322	0	322	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1115 Bliksåsen 60	H0303	Bolig	78	2	Kjøkken	1	1	13/205/0/10	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	998415357	BLIKSASEN PANORAMA AS		c/o E Gauslå & Sønner AS Postboks 1597 Stoa 4857 ARENDAL



28.02.2024 14:21

Matrikelbrev for 4214 - 13 / 205 / 0 / 10

Side 6 av 6

# Froland kommune

## Detaljregulering

### Bliksåsen Boligområde – Del 1

- 141R1DET1MVE5 (01.04.2016) Reguleringsendring (sak 16/399) Endring av boligtyper og tomteinndeling, justering av byggeområdets avgrensning mot syd vest og en mindre forskyving av atkomstveien på strekningen mellom områdene Bk5.1 og Bf30,
- 141R1DET1MVE6 (29.09.2016) Mindre endring av arealplanen (sak 16/3053). Regulert vegareal til fellesvegen inn til tomtene 1,3,5 gjøres smalere, tilsvarende samme bredde som samlevegen (kommunal vei) for øvrig er innenfor reguleringsplanen. Tomt 3 blir økt med 119 m<sup>2</sup> og tomt 5 blir økt med 248 m<sup>2</sup>, dette på bekostning av felles privat veg.
- 141R1DET1MVE7 (21.03.2017) Mindre endring (sak 17/500). Adkomstveien legges i bakkant av bebyggelsen på Bb2, mellom bebyggelsen og Bliksåsenveien. Det er også regulert inn et parkeringshus.
- 141R1DET1MVE8 (11.11.2016) Mindre reguleringsendring (saksnr. 16/3354). ca. 260 m<sup>2</sup> av friområdet gnr 13 bnr 109 gjøres om til boligformål og er tilleggs tomt til eiendommen gnr 13 bnr 112.
- 141R1DET1MVE9 (20.09.2016) Mindre reguleringsendring (saknr. 16/3060). Tilkobling av ny avkjørsel til Songeveien til Bliksåsenveien blir forskjøvet ca. 17 m i retning sørøst.
- 141R1DET1MVE10 Mindre endring (sak 17/1124) Tomta i sørøst i området Bf4 godkjennes delt i to for oppføring av 2 mindre eneboliger i kjede.
- 141R1DET1MVE11 (27.08.2018) Mindre endring (sak 18/1205) Gnr 13 bnr 122 Røyrmyr 19 får et tilleggsareal på 158 m<sup>2</sup> på bekostning av friarealet på eiendommene gnr 13 bnr 109,110.

Plankartetts dato:	25.03.2013	Siste revisjon :	04.12.2015
		Siste revisjon :	01.03.2016
		Siste revisjon :	08.04.2016
Bestemmelsesens dato:	25.03.2013	Siste revisjon:	04.12.2015
		Siste revisjon:	01.03.2016
		Siste revisjon:	05.04.2016
Godkjent av Froland kommunestyre:	20.08.2013	Sak:	PS 13/37
Endringer sist vedtatt av Froland kommune:			25.11.2015
Revisjon 29.02.2016 (byggetrinn 2) godkjent av Froland kommune.			
Revisjon etter vedtak av Froland kommune 02.03.2016			
Revidert 05.12.2016:			Område Bk2.8
Revidert 13.03.2017:	Områdene Bb2 – Bb3	Generell gjennomgang av bestemmelsene.	

#### 1. Generelt

- Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

<b>Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)</b>	
Boligbebyggelse – frittliggende	Bf3, Bf4, Bf6 – Bf30, Bf32
Boligbebyggelse – konsentrert	Bk1 – Bk7
Boligbebyggelse – blokker	Bb1 – Bb7
Barnehage	Bh1
Renovasjonsanlegg/post, pumpestasjoner	R, PuHUS
Lekeplass	f L1 – f L8
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)</b>	
Kjøreveier	Fv. 42, «Ovelandsheia», o_Sv1, o_V2, f_V3, o_V4 – o_V11, f_A1 – f_A5

Gang-/sykkelvei, fortau	o_Gv1 – o_Gv9
Annen veigrunn – teknisk anlegg	-
Annen veigrunn – grøntareal	-
Parkeringsplasser	f_P1 – f_P3
<b>Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)</b>	
Friområde	o_F1 – o_F3, o_F5 – o_F18

c. Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter pbl § 12-6:

Sikringssone	Frisikt (H140)
Støysone iht. T-1442	Støy rød sone (H290)
Støysone iht. T-1442	Støy gul sone (H290)
Faresone	Høyspenningsanlegg, høyspentlinje (H370)

## 2. Fellesbestemmelser

### a. Situasjonsplan.

Ved søknad om rammetillatelse eller tillatelse til tiltak for bolig innenfor delområder avsatt til blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse, skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for hele delområdet. Situasjonsplanen skal vise atkomstveier, bebyggelse, parkeringsløsninger med evt. Fellesgarasjer/-carporter, renovasjonsanlegg, post, lekeplasser, forstøtningsmur mv. planen med evt. Beskrivelse må angi hvordan utomhus arealene innenfor hele delområdet skal opparbeides.

Ved byggemelding innenfor områdene Bf skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for hver enkelt tomt, som viser avkjørsel og evt. Fellesatkomst fra offentlig vei, bebyggelsens plassering, parkeringsløsning herunder garasje/carport (selv om garasje/carport ikke omfattes av byggemeldingen), forstøtningsmur og plassering av avfallsbeholdere.

Kommunen kan stille krav om ytterligere dokumentasjon, som snitt, oppriss av bebyggelsen, 3D-illustrasjoner mv. dersom kommunen finner at dette er nødvendig for å kunne ta stilling til søknaden.

### b. Leilighetsbygg

Byggemelding av bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m<sup>2</sup> skal behandles av formannskapet. Jfr. NS 3940.

### c. Parkering

Følgende krav til antall biloppstillingsplasser pr. boenhet skal legges til grunn ved byggemelding:

Boligtyper	Krav pr. boenhet
------------	------------------

Boliger > 85 m <sup>2</sup> BRA	2,0
Boliger 65 – 85 m <sup>2</sup> BRA	1,5
Boliger < 65 m <sup>2</sup> BRA	1,0

For boliger med fellesanlegg med mer enn 10 boenheter kan kravet reduseres med 20%, men hver boenhet må disponere minst 1,0 plass.

Jfr. Kravene i punkt 3 b.

#### d. Uteoppholdsarealer

Alle boligene skal disponere eller ha tilgang til områder for uteopphold, dels i form av private balkonger/terrasser og/eller et opparbeidet felles uteområde i tilknytting til bebyggelsen. Uteområder skal i så stor utstrekning som mulig, tilrettelegges for alle.

Regulerte grønnkorridorer mellom bebyggelsen skal opparbeides som turveier med grusdekke og god framkommelighet.

Tiltak innenfor friområder skal gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljplan.

Eksisterende stinett i og utenfor planområdet skal så langt det er mulig opprettholdes og tilknyttes veinettet innenfor planområdet. Nye stiforbindelser skal tilpasses i terrenget. Dette gjelder:

- Sti fra Songe skal legges om og tilknyttes vei f\_V3 gjennom lekeplass f\_L2, slik at stien får best mulig stigningsforhold.
- Sti fra enden av vei f\_V3 og over Songehei.
- Sti fra vei o\_Sv1, øst for barnehagetomten og som går over Vrålshei og ned mot Risland.
- Sti fra vei o\_Sv1, vest for barnehagetomten og som går ned til Boråstjønn
- Sti fra vei o\_V8 og ned til Boråstjønn.
- Sti fra rundkjøringen i enden av vei o\_V4 og ned til vei o\_Sv1.

I område Bk1 skal det anlegges sandlekeplass ved opparbeidelse av området. Lekeområdet skal vises på situasjonsplanen som stiller krav om etter punkt 2a.

#### e. Forstøtningsmurer, fyllinger og skjæringer

Forstøtningsmurer, fyllinger og skjæringer skal ha en enhetlig og sammenhengende utforming.

Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein. Murens synlige høyde skal ikke overstige 2,5 meter. I tomtegrensen mot grønnstrukturområder kan det ved høydeforskjeller på mer enn 2,5 meter anlegges en jordskråning med minimum helning 1:2 langs utsiden av muren slik at



murens synlige høyde reduseres til 2,5 meter. Oppfyllingen må utføres på en estetisk god måte og ikke komme i konflikt med annen bruk av grønnstrukturområdet.

Fyllinger skal jordkles og beplantes eller tilsås. Fyllinger skal ikke være brattere enn 1:2. Veifyllinger kan være 1:1,5.

f. Dyrehold

Dyrehold som på grunn av lukt og støy er til sjenanse for allmennheten og naboskapet er ikke tillatt innenfor planområdet. Ordinært katte- og hundehold er tillatt.

g. Støy

Innenfor støysone markert med rød stiplet linje kan det ikke oppføres bygg for varig personopphold. Innenfor støysone markert med gul stiplet linje kan det oppføres bygg for varig personopphold under forutsetning av at bygget utføres med nødvendige støyreducerende tiltak, slik at innvendig støynivå og støy ved uteplass ikke overskrider maksimumsgrensene i Miljødepartementets veileder.

h. Parkeringsplasser langs vei

Åpne parkeringsplasser som anlegges innenfor byggegrense mot vei må i nødvendig grad sikres slik at ikke skader på parkerte biler kan oppstå som følge av vintervedlikehold og utrasing.

### 3. Bebyggelse og anlegg

a. Type bebyggelse

I områdene Bb1 – Bb7 kan det oppføres leilighetsbygg/blokkbebyggelse i 2 eller flere etasjer. Maks bygningshøyde er angitt i kote i områdene Bb2 – Bb7. I område Bb1 fastsettes maks bygningshøyde til 11,0 meter fra gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng rundt bygningen. Tekniske installasjoner, trapperom, rekkverk mv. kan føres opp til 2,0 meter over maks. bygningshøyde.

Områdene Bk1 – Bk7 nyttes til konsentrert småhusbebyggelse – kjede-/rekkehus og 2- og 4-mannsboliger.

Områdene Bf3 – Bf32 (Bf31 er bortfalt ved revisjon 01.03.16) nyttes til frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Boligene kan ha en mindre tilleggs leilighet for utleie. Område Bh1 skal nyttes til barnehage.

Områder R skal nyttes til renovasjonsinnsamlingsbeholdere og felles postkassestativer.

Områder PuHUS skal nyttes til kloakkpumpestasjon/teknisk anlegg.

b. Særskilte krav til bebyggelse og tomteopparbeidelse

I område Bb1 kan oppføres blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse. Vei o\_V2 videreføres inn i området og avsluttes med snuplass dimensjonert for lastebil.

I områdene Bb2 kan det oppføres blokkbebyggelse. Parkering for boligene etableres i parkeringsbygg i område f\_P3 via felles privat vei f\_V3. Besøksparkering anlegges innenfor område Bb2. Ved byggemelding må det foreligge en detaljert situasjonsplan som viser disponering av området med fyllinger/skjæringer, forstøtningsmur mv., og som redegjør for tilgjengelige uteoppholdsarealer, parkeringsbehov mv.

I områdene Bb3 kan det oppføres blokkbebyggelse. Parkering for boligene etableres i parkeringsbygg i område f\_P3. Besøksparkering anlegges innenfor område Bb3. Ved byggemelding må det foreligge en detaljert situasjonsplan som viser disponering av området med fyllinger/skjæringer, forstøtningsmur mv., og som redegjør for tilgjengelige uteoppholdsarealer, parkeringsbehov mv.

I område Bb4 skal det oppføres blokk med parkering (faste plasser) i p-kjeller under bebyggelsen. Besøksplasser anlegges i område f\_P1.

I områdene Bb1, Bb3, Bb5 – Bb7, Bk1 og Bk3 kan boligene ha parkering i p-kjeller under bebyggelsen eller felles parkeringsløsninger på bakkeplan.

Situasjonsplan for områdene Bb1 og Bb5 skal godkjennes av planutvalget.

På tomter avsatt til konsentrert bebyggelse skal det avsettes nødvendig areal til felles- garasje dimensjonert og utformet for minst 1 plass pr. boenhet. Bygningen skal plasseres slik at det er mulighet for 1 oppstillingsplass utenfor porten/åpningen foran hver garasjeplass.

c. Utnyttelse

Maks. tillatt utnyttelse er angitt i % BYA på plankartet. Tillatt utnyttelse beregnes for hvert delområde for den konsentrerte bebyggelsen og innenfor hver tomt for den frittliggende eneboligbebyggelsen. Utendørs p-plasser som er nødvendig for å dekke kravet til parkering skal

medregnes i utnyttelsesgraden med 18 m<sup>2</sup>pr. plass (gjelder ikke ved beregning av areal iht. punkt 2 b).

d. Bygningshøyde

Bebyggelsen må plasseres innenfor de byggegrensene som er vist på kartet. Hvor byggegrense ikke vises gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

Følgende bygninger er unntatt fra kravene i første ledd:

- I områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan garasjer med inn til 50 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA eller bruksareal (BRA)), plasseres 2,0 meter fra tomtegrense.
- I områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan felles garasjer med inn til 100 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA), plasseres 2,0 meter fra tomtegrense.

Garasjer som ligger med åpningen mot vei, må likevel plasseres minst 5,0 meter fra grense mot vei.

e. Lekeområder f\_L1 – f\_L8

Lekeområdene skal opparbeides med sandkasse, lekeutstyr og sittemøbler. Detaljplan for lekeplassene skal godkjennes av Froland kommune. Krav til utstyr fastsettes av Froland kommune.

Lekeområdene skal opparbeides med universell utforming, og tilfredsstillende kravene i bestemmelsene til kommuneplanen. Det skal tilrettelegges for at lekeplassene kan anvendes som sosiale møtesteder for alle aldersgrupper (med sittebenk m.m.)

f\_L8 må ha kjøreatkomst for vedlikehold via parkeringsplass f\_P2.

Felles private lekeområder er felles for følgende boliger/områder:

Områder:	Felles for boligene i områdene(tomtene):
f_L1	Bb1
f_L2	Bb2, Bb3, Bk1.
f_L3	Bf3, Bf4, Bf6, Bf7, Bk2.1 – Bk2.9, Bb4.
f_L4	Bf10, Bf11, Bf16, Bf17, Bf21.
f_L5	Bf8, Bf9, Bf18, Bf19, Bf20, Bf22, Bf23, Bf24.
f_L6	Bf12, Bf13, Bf14, Bf15, Bf32, Bk6, Bk7, Bb5.
f_L7	Bk3, Bb6, Bb7.
f_L8	Bf25 – Bf30, Bk4 – Bk5.

Lekeplasser som etableres innenfor egne delområder er felles for boligene innenfor det aktuelle delområdet.

Lekeområde f\_L2 må anlegges slik at området kan nyttes til gjennomgang fra fellesvei f\_V3 til stien som går videre til Songe (utenfor planområdet).

#### 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. I områdene skal det anlegges kjøreveier, parkeringsplasser gang-/sykkelveier og fortau som vist på plankartet. Arealer avsatt til snøopplag (S) skal planeres i nivå med eller lavere enn kjøreveien.
- b. Enkeltavkjørsler er vist med piler på plankartet. Eksakt plassering tilpasses disponeringen av tomten.

Det tillates 1 avkjørsel pr. tomt/eiendom. De 3 tomtene i område Bk2.3 skal ha en felles avkjørsel fra offentlig vei.

Avkjørselen skal ha maksimal bredde 6,0 meter inkl. skulder. Frisikt skal være 4 \* 20 (4,0 meter inn i senter av avkjørselen målt fra veikant og 20 meter langs veikant på samme side). Avkjørselen skal for øvrig utformes og vedlikeholdes i samsvar med kommunens forskrifter.

- c. Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål. Eiendomsgrensen mot offentlig vei settes minimum 1,0 meter fra topp skjæring eller bunn fylling, men ikke nærmere veikant enn 2,5 meter.

Arealet mellom veikant og eiendomsgrense kan tilsås. Gjerde og mur kan etter særskilt godkjenning av kommunen, oppføres nærmere vei-/fortauskant enn 2,5 meter.

Froland kommune er ikke erstatningspliktig for skader på murer, gjerder, beplantning eller andre innretninger innenfor eiendomsgrensen mot vei eller friområde, som følge av ordinært veivedlikehold.

- d. Felles parkeringsplass f\_P1 er felles for boligene i område Bb4. Parkeringsplassen skal anlegges med en forstøtningsmur med høyde mellom 1,0 og 1,5 meter mot fjellskjæring. Åpningen mellom forstøtningsmur og fjell skal beplantes.
- e. Veiene f\_A1 – f\_A4 er felles privat vei for de boligene som veiene i flg. Plankartet skal betjene.

Område f\_A5 er felles atkomst for boligene i områdene Bk2.7 og Bk2.8.

Parkering for boligene i område Bk2.8 og grense mellom tomtene og 5 (stiplet) fastsettes ved behandling av søknad om byggetillatelse for første boenhet.

- f. Parkeringsplass f\_P2 nyttes til ekstra gjesteparkering for boligene i områdene Bf25 – Bf30 og Bk4 – Bk5. Plassen skal opparbeides med asfaltdekke og gatelys.
- g. Fellesvei f\_V3 er felles for boligene i område Bb2. Veien skal opparbeides med tilsvarende standard som kommunale veier. Veien skal være åpen for allmennheten bl.a. som skolevei via stiforbindelse til Songe.
- h. Område f\_P3 nyttes til parkeringshus med 3 parkeringsetasjer. Anlegget er felles for boligene i områdene Bb2 og Bb3. Taket nyttes til lekeplass og uteoppholdsområde for boligene i område Bb3. Nøyaktig utforming, arealbehov/-krav mv. fastsettes ved byggemelding.

## 5. Grønnstruktur

- a. I friområdene kan det gjennomføres tiltak som fremmer bruken i tråd med reguleringsformålet.
- b. Innenfor areal merket med lekeplass/ballbinge i grønnstrukturområde o\_F7 skal det opparbeides en større kvartalslekeplass og anlegg for ballspill (ballbinge). Detaljplan for området skal være godkjent av Froland kommune.
- c. Område o\_F7 skal planeres minimum 1,0 meter lavere enn tilstøtende tomter og veianlegg.
- d. Område o\_F1 og område o\_F2 syd for område Bb1 kan nyttes til løsmassedeponi i byggeperioden. Området kan fylles permanent opp planeres med løsmasser. Planeringsnivåer må tilpasses tilstøtende arealer/anlegg og gis en landskapsestetisk god utforming.
- e. Markerte sti traseer skal tilpasses best mulig til naturlig/nytt terreng. Områdene o\_F16.1 og o\_F16.2 skal nyttes til stiatkomst til lekeområde f\_L8.

## 6. Hensynssoner

- a. Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noen måte blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

- b. Høyspenningsanlegg (H370)



Innenfor faresone under høyspentledningen er det ikke lov å oppføre bebyggelse eller gjennomføre tiltak uten at dette er godkjent av ledningseier.

Innenfor områder avsatt med hensynssone H370 kan plasseres trafo.

c. Støysone

Innenfor rød støysone kan det ikke oppføres bygg for varig personopphold. Innenfor gul støysone kan det oppføres bygg for varig personopphold under forutsetning av at bygget utføres med støyreducerende tiltak, slik at innvendig støynivå og støynivå ved uteplass tilfredsstiller miljøverndepartementets retningslinjer.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

- a. Lekeplasser med atkomst, turveier, stier og fellesområder skal være opparbeidet når tilhørende bebyggelsen tas i bruk.
- b. Parkeringsplasser iht. kravet skal være etablert når tilhørende bebyggelsen tas i bruk. Parkeringsplass f\_P2 må anlegges samtidig med kjøreveien langs området.
- c. Regulert rundkjøring i kryss med fv. 42 skal være etablert og godkjent av veimyndighet for boliger innenfor planområdet tas i bruk.
- d. Detaljplaner/byggeplaner for rundkjøringen skal være godkjent av Statens vegvesen før det kan gis tillatelse til gjennomføring.
- e. Før offentlige veianlegg overtas til kommunalt vedlikehold skal all veigrunn inkl. grøfter, skjæringer og skråninger være formelt overskjøttet til Froland kommune.
- f. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan.
- g. Før første bolig i områdene Bb1, Bb5 – Bb7, Bk1 og Bk3 tas i bruk skal tilhørende felles parkering/gjesteparkering være anlagt og evt. garasjer/carporter være oppført.
- h. Før første bolig i område Bb4 tas i bruk skal felles parkeringsplass f\_P1 være ferdig anlagt.
- i. Før første bolig i område Bb2 – Bb3 tas i bruk skal felles parkeringsanlegg i område f\_P3 være etablert.

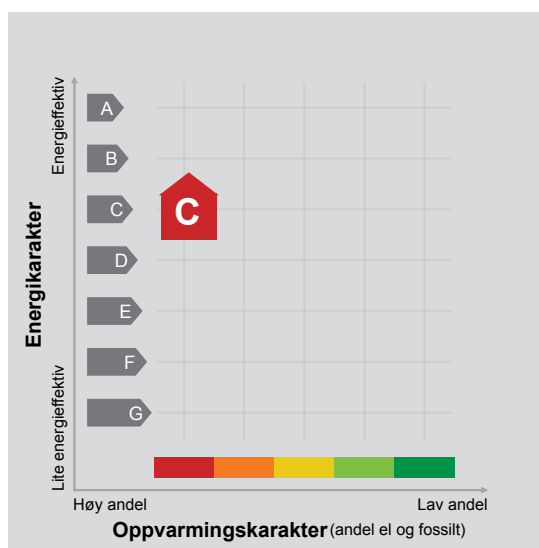






# ENERGIATTEST

Adresse	Bliksåsen 60
Postnummer	4820
Sted	FROLAND
Kommunenavn	Froland
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300623008
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	a715b1db-0d1c-4b92-930f-cef57fd03301
Dato	10.04.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Spar strøm på kjøkkenet**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

**- Montere automatikk på utebelysning**

**- Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2019
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	78
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bliksåsen 60  
Postnummer: 4820  
Sted: FROLAND  
Kommune: Froland  
Bolignummer: H0303  
Dato: 10.04.2024 12:56:14  
Energimerkenummer: a715b1db-0d1c-4b92-930f-cef57fd03301

Kommunennummer: 4214  
Gårdsnummer: 13  
Bruksnummer: 205  
Seksjonsnummer: 10  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300623008

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 10: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **V E D T E K T E R**

**for**

**Sameiet Bliksåsen 60**  
(org. nr. 922881774)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 11.04.2019.

### **1. Navn**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Bliksåsen 60. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.04.2019.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 13 bnr. 205 i Froland kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Parkeringsplasser
- sportsbod

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.



## **2-2 Godkjenning av leier**

*En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.*

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Parkering**

### **4-1 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

### **4-2 Vedlikehold**

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

### **4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke

endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

#### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

#### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiernes brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fra 2-4 medlemmer og 1-3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

### **9. Årsmøtet**

#### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet



- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# Sameiet Bliksåsen 60

## ORDENSREGLER

### § 1. Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

### § 2. Musikk:

Radio, TV, musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

### § 3. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl 2100 på vanlige hverdager eller kl 1900 på lørdager.

### § 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, golvtepper og matter må ikke foretas fra altan eller vindu.

### § 5. Av fall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere.

### § 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra altaner.

### § 7. Kjæledyr m.v.:

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

### § 8. Grilling:

Matlagning/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

### § 9. Tørring/lufting av tøy.

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ute slik at det kan ses fra vei etc. Det er ikke mulig å henge opp klessnor på verandaen ( mellom stolpene). Rekkene på verandaene skal til enhver tid ikke tildekkes.

### § 10. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

### § 11. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

Arendal, 07.11.2019

# Sameiet Bliksåsen 60

## Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Torsdag 21.03.2024 kl. 17:00  
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler, Malm Bryggen

Hilsen styret i  
Sameiet Bliksåsen 60.



## Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

.....

## FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg  
på årsmøte til Sameiet Bliksåsen 60 torsdag 21.03.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder



## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling**

**1.6 Godkjenning av saksliste**

## **2. Årsmelding 2023**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

## **3. Årsregnskap 2023**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

## **4. Budsjett 2024**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet tas til orientering.

## **5. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Styreleder honoreres med kr. 5000  
Styremedlemmer honoreres med kr. 3000

Varamedlem: 3000

## 6. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i året som har gått bestått av:

Styreleder, Mariann Hægland Olsen  
Styremedlem, Signe Gry Isaksen  
Styremedlem, Terje Henriksen  
Varamedlem, Christoffer Gauslå

Mariann Hægland Olsen og Christoffer Gauslå er på valg.

Mariann sitter gjerne i styret, men kan dessverre ikke på nåværende tidspunkt være styreleder på grunn av sykdom. Det er fortsatt mye jobb med mangelskravet mot utbygger som fremdeles pågår, og som jeg fortsetter med.

### 6.1 Valg av styreleder for to år

### 6.2 Valg av styremedlem for to år

### 6.3 Valg av varamedlem for ett år

## 7. Måking av snø og strøing

Innmeldt av Signe Gry Isaksen

Brøytebilen kommer ikke til på alle steder rundt bygget. Det må måkes bort snø for hånd ved fellesområder som kjøreport, inngangspartiet til trappehuset, inn til kassen med strøgrus, inn til avfallsdunkene, svalegangen, samt rømningsvei. Det samme gjelder strøing ved glatt føre.

**Forslag til vedtak:** Kjøpe inn denne tjenesten.

## 8. Diverse informasjon til alle eiere i Sameiet Bliksåsen 60

- Brannslukkingsapparat i leiligheten må snus opp ned. Husk at det i displayet skal lyse grønt hvis det er i orden.
- Filter varmepumpe - husk å bytte filter på varmepumpe når lampe lyser.
- Utleie leiligheter - alle som leier ut sine leiligheter må gå inn på: Min side - Arendal boligbyggelag - oppe står det utleie. Dere må legge inn leieforhold slik at styret har oversikt.
- Vedtekter/ordensregler Sameiet Bliksåsen 60 - ber om at alle eiere setter seg inn i vedtekter/ordensregler som gjelder for Sameiet Bliksåsen 60. Denne informasjonen ligger på min side (Arendal boligbyggelag).

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

# Årsmelding for Sameiet Bliksåsen 60 for året 2023

## Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av  
Styreleder, Mariann Hægland Olsen, Bliksåsen 60  
Styremedlem, Signe Gry Isaksen, Bliksåsen 60  
Styremedlem, Terje Henriksen, Bliksåsen 60  
Varamedlem, Christoffer Gauslå, Kleppvegen 352 A

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

### Årsregnskapet

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 28 814,- i 2022 til minus kr 22 282,- i 2023  
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 428 599,- (Omløpsmidler minus kortsiktig gjeld )

I 2022 tok sameiet opp lån på kr. 300.000,- til taksrapport og advokatutgifter ifbm. mangelskrav mot utbygger.

Styret i Sameiet Bliksåsen 60

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		346 032	307 632	346 032
Innbetalt tv og internett		70 416	59 328	62 208
Innbetalte rentekostnader		26 816	0	23 760
<b>Sum inntekter</b>		<b>443 264</b>	<b>366 960</b>	<b>432 000</b>
<b>Drifts kostnader</b>				
Lønnskostnader	1	19 397	12 551	17 115
i rskontigent boligbyggelag		3 600	3 600	3 600
Forretningsfjernerhonorar bbl		33 834	31 770	33 833
Kommunale avgifter		44 060	42 572	45 000
Tv og internett utgifter		70 358	59 234	62 208
Forsikring		48 919	42 177	48 925
Vaktmestertjenester abbl		0	0	5 000
Vedlikehold	2	22 985	15 937	369 059
Elektrisk energi		14 050	15 058	15 000
Andre driftskostnader	3	212 766	114 119	113 500
<b>Sum drifts kostnader</b>		<b>469 969</b>	<b>337 019</b>	<b>713 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-26 705</b>	<b>29 941</b>	<b>-281 240</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		23 728	4 172	5 000
Rentekostnad		19 304	5 299	14 616
Avdrag		0	0	9 144
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-4 424</b>	<b>1 127</b>	<b>18 760</b>
<b>i rsresultat</b>		<b>-22 282</b>	<b>28 814</b>	<b>-300 000</b>
<b>Overført opptjent egenkapital</b>		<b>-22 282</b>	<b>28 814</b>	<b>0</b>
<b>Sum disponert</b>		<b>-22 282</b>	<b>28 814</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	90 241
Andre fordringer		72 622	69 592
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		442 409	377 716
Sum omløpsmidler		515 031	537 549
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>515 031</b>	<b>537 549</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	138 031	160 313
Sum egenkapital		138 031	160 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	5	290 568	298 136
Sum langsiktig gjeld		290 568	298 136
Forskuddsbetalt felleskostnader			
Leverandørgjeld		0	6
Annen kortsiktig gjeld		56 257	48 919
Sum kortsiktig gjeld		30 175	30 175
Sum gjeld		86 432	79 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		377 000	377 236
		515 031	537 549

Sameiet Bliks<sup>3</sup> sen 60

Froland, 20.02.24

\_\_\_\_\_  
Marian HJ gland Olsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Signe Gry Isaksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Terje Henriksen  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets <sup>3</sup>rsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for sm<sup>3</sup> foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og <sup>3</sup>rsregnskapet dette <sup>3</sup>ret er satt opp under denne forutsetningen.

Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette brjr sjekkes nNmere ved kjnp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. Dette innebNr blant annet at man m<sup>3</sup> gi informasjon i form av noter. P<sup>3</sup> denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

## Note 1 - Ljnnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	17 000	11 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 397	1 551
Sum	19 397	12 551

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til <sup>3</sup> ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold Elektro	0	749
6604 Vedlikehold Utvendig	399	0
6605 Vedlikehold Heis	22 586	14 188
6606 Vedlikehold Garasjer	0	1 000
Sum	22 985	15 937

Sameierne er forpliktet til dekke lnpende vedlikehold ved ekstra innbetaling n<sup>3</sup> r vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.

## Note 3 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitj rartikler	16 625	31 900
6619 Andre driftskostnader	0	2 679
6620 Snrydding	19 688	23 438
6720 Annen r <sup>3</sup> dgivning	166 446	45 756
6900 Telekommunikasjon	851	0
7720 j rsmjte	6 000	5 925
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 976	2 877
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	180	1 545
Sum	212 766	114 119

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	160 313	131 499
i rets resultat	-22 282	28 814
Sum egenkapital 31.12	138 031	160 313

### Note 5 - Annen langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank AB (publ), filial i Norge
Form <sup>3</sup> l:	Oppgjnr mangelskrav mot utbygger
L <sup>3</sup> nenummer:	60308115723
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2022
Rentesats:	7.35 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2042
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelrp:	300 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	298 136
Avdrag i perioden:	7 568
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	290 568

### Annen langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 60308115723	12	24 214	290 568

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Bliksåsen 60.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Bliksåsen 60**

Styreleder	Mariann Hægland Olsen (sign.)	12.02.2024
Styremedlem	Signe Gry Isaksen (sign.)	12.02.2024
Styremedlem	Terje Henriksen (sign.)	12.02.2024

## Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	346 032	307 632	346 032	360 000
Innbetalte rentekostnader	18 763	0	14 616	21 312
Innbetalte IN avdrag	8 053	0	9 144	7 488
Andre driftsinntekter	70 416	59 328	62 208	71 136
<b>Sum inntekter</b>	<b>443 264</b>	<b>366 960</b>	<b>432 000</b>	<b>459 936</b>
<b>Drifts kostnader</b>				
Lønnskostnader	19 397	12 551	17 115	17 115
ijrskontigent boligbyggelag	3 600	3 600	3 600	3 600
Forretningsfjrrerhonorar bbl	33 834	31 770	33 833	36 878
Kommunale avgifter	44 060	42 572	45 000	48 000
Kabel-tv	70 358	59 234	62 208	71 136
Forsikring	48 919	42 177	48 925	56 257
Vaktmestertjenester abbl	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold	22 985	15 937	369 059	365 650
Elektrisk energi	14 050	15 058	15 000	15 000
Andre driftskostnader	212 766	114 119	113 500	122 500
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>469 969</b>	<b>337 019</b>	<b>713 240</b>	<b>741 136</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-26 705</b>	<b>29 941</b>	<b>-281 240</b>	<b>-281 200</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	23 728	4 172	5 000	10 000
Renter og avdrag p <sup>3</sup> p <sup>3</sup> n	19 304	5 299	23 760	28 800
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>4 424</b>	<b>-1 127</b>	<b>-18 760</b>	<b>-18 800</b>
<b>ijrresultat</b>	<b>-22 282</b>	<b>28 814</b>	<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	-22 282	28 814	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>-22 282</b>	<b>28 814</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Mariann HJ gland Olsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Signe Gry Isaksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Terje Henriksen  
Styremedlem

# Bliksåsen 60

Nabolaget Neset/Osedalen - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Ovelandsheia Linje 105, 146, 175	8 min 0.7 km
Blakstad stasjon Linje R50	5 min 2.8 km
Kristiansand Kjevik	58 min

## Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.) 451 elever, 22 klasser	27 min 2 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 22 klasser	4 min 2.4 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	14 min 10.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	19 min

## Ladepunkt for el-bil

Frolandssenteret	18 min
------------------	--------

«Sentralt til alt en familie trenger, til hjemmet. Skole, arbeid og fritidsaktiviteter, natur og friluftsliv.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

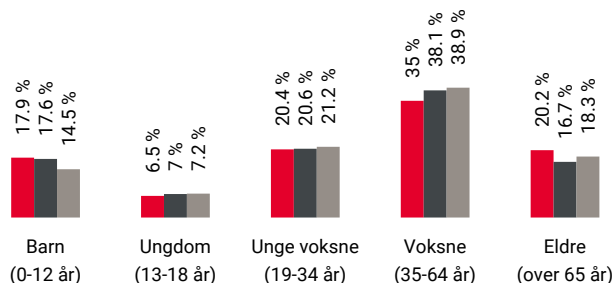
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neset/Osedalen	2 196	1 026
Blakstad	3 845	1 743
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bliksåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	3 min 0.2 km
Froland musikkbarnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 2.5 km
Eikely barnehage (0-5 år) 111 barn	4 min 2.7 km


## Dagligvare


Rema 1000 Froland Post i butikk	23 min 1.6 km
Spår Blakstad	4 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100

 Gateparkering  
Lett 86/100

 Trafikk  
Lite trafikk 83/100

## Sport

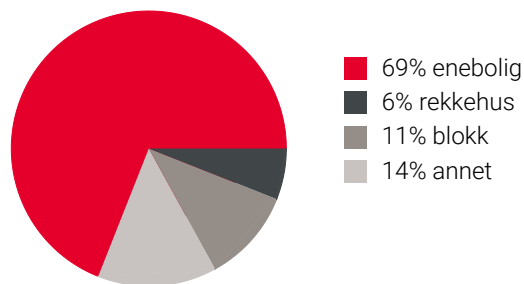
 Osedalen aktivitetssenter - Ballbinge 11 min   
Ballspill 0.8 km

 Frolandshallen, Turnhall 23 min   
Sandvolleyball, turnhall 1.7 km

 NEXT Froland 7 min 

 Family Sports Club Arendal 13 min 

## Boligmasse



«Landlig, men sentralt. Koselig, fin natur, og lav befolkningstetthet»

Sitat fra en lokalkjent

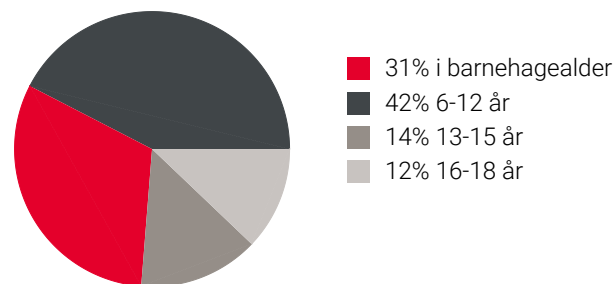


## Varer/Tjenester

 Stoa Kjøpesenter 14 min 

 Vitusapotek Froland 19 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



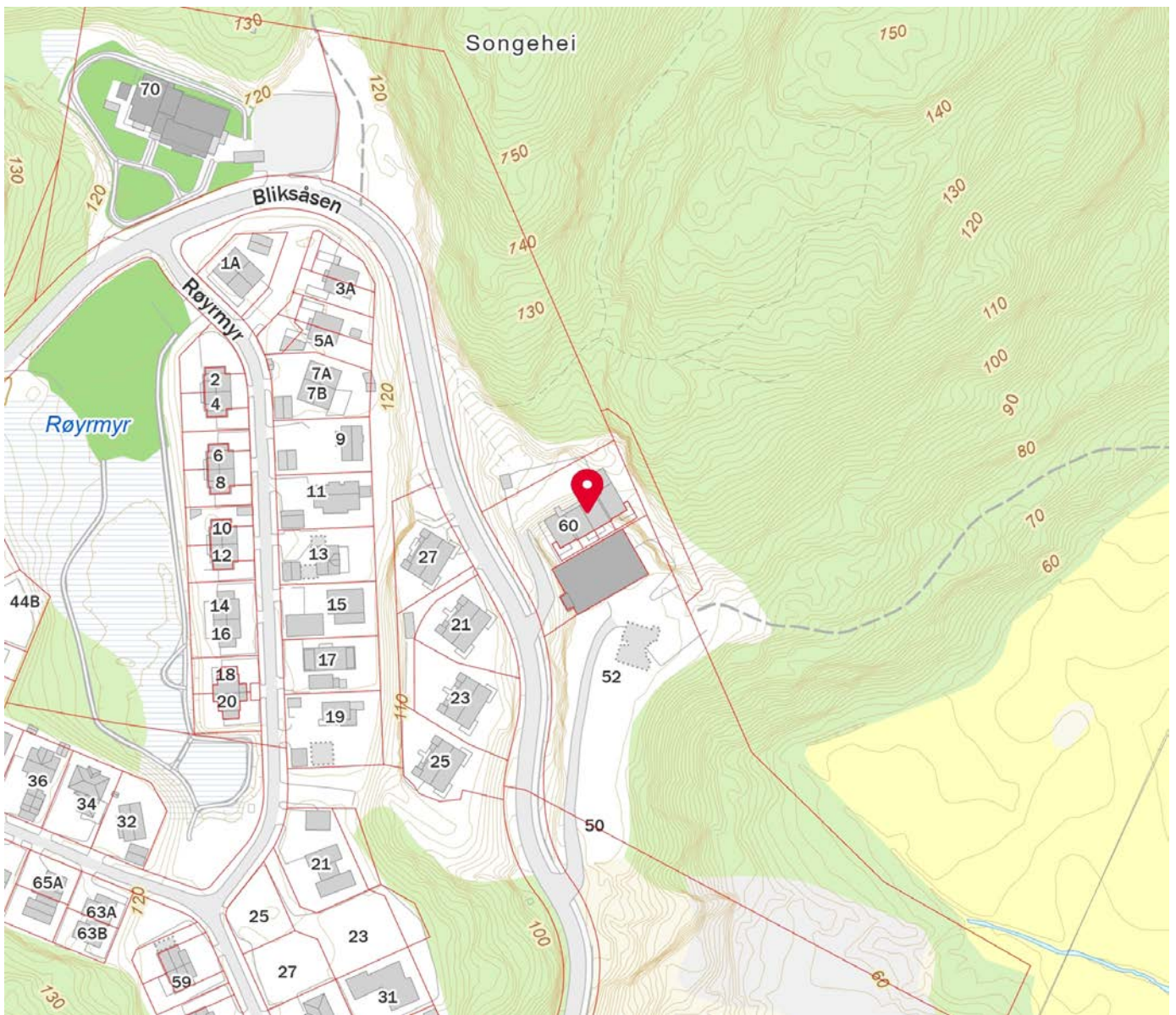
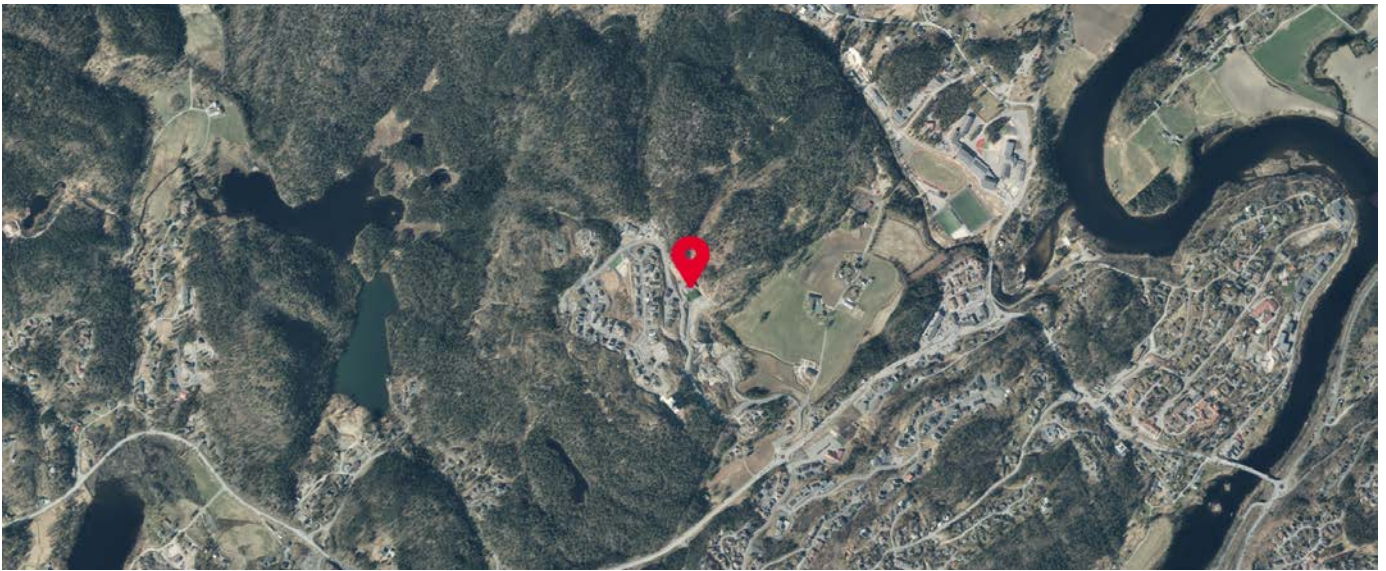
0% 43%

 Neset/Osedalen  
 Blakstad  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bliksåsen 60  
4820 FROLAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Magne Haugås**Telefon:** 900 20 107  
**E-post:** magne.haugas@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre