Bliksåsen 3

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Bliksåsen 3

06

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

20

Plantegning

24

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter

Velkommen til

Bliksåsen 3

Her presenteres en eiendom med spennende muligheter for den som ønsker å utvikle og skape noe nytt. Eiendommen har en romslig tomt på 1425 m² og er bebygd med en enebolig og frittstående garasje.

Eksisterende bygningsmasse anses som kondemnabel, og eiendommen selges i hovedsak med tanke på tomtens muligheter.

Fra boligen er det kort vei til flotte naturområder med gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Skog og hei ligger like i nærheten og gir gode muligheter for turer, trening og friluftsliv både sommer og vinter.

Osedalen ligger en kort spasertur unna hvor man finner dagligvarebutikker, skole, barnehage og andre servicetilbud.

Eiendommen kan være aktuell for deg som ønsker å realisere et nytt boligprosjekt. Tomten byr på muligheter for ny bebyggelse og videre utvikling, forutsatt nødvendige offentlige godkjenninger.

Bliksåsen 3

Prisantydning	1 490 000
Omkostninger	45 100
Totalpris	1 795 100
Bruksareal	315,0 m²
BRA-I	224,0 m²
BRA-E	91,0 m²
TBA	16,0 m²
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 425 m²
Byggeår	1954



Kontakt vår megler



Jan Terje Øygarden

Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF

+47 952 39 559

jan.terje@arendalpartners.no

&MEGLERHUSET PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Kjeller: Gang, bad og boder.
1. etasje: Gang, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom.
Adkomst til terrasse fra stue.
Loftsetasje: Gang, to soverom og boder

BRA 315,0 m²

BRA-I 224,0 m²

BRA-E 91,0 m²

TBA 16,0 m²





Velkommen til Bliksåsen 3! Presentert av Jan Terje Øygarden v/Meglerhuset & Partners AS.



Oversiktsbilde av eiendommen og nærliggende område.



Eiendommen ligger en kort spasertur fra Osedalen og gode bussforbindelser.





























Beliggenhet

Fra boligen er det kort vei til flotte naturområder med gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Skog og hei ligger like i nærheten og gir gode muligheter for turer, trening og friluftsliv både sommer og vinter.

Det er kort kjøretur til Osedalen hvor man finner dagligvarebutikker, skole, barnehage og andre servicetilbud.

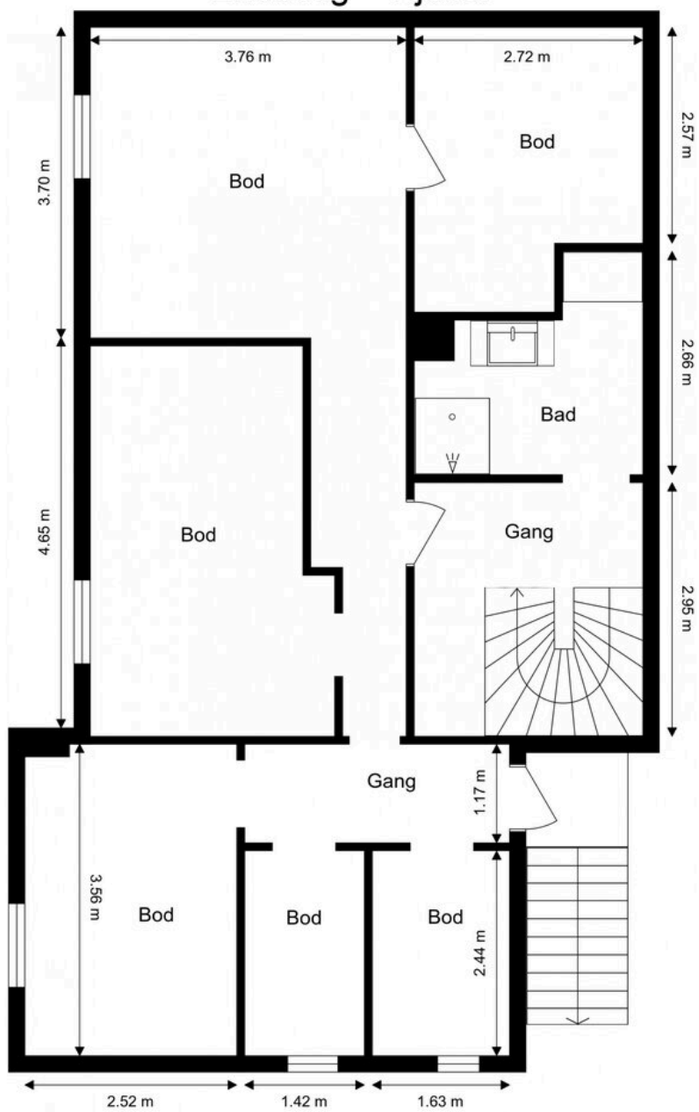
Froland kommune er en kommune i vekst, og i 2026 passerte kommunen 6.600 innbyggere. Geografisk er kommunen stor med et areal på 642 km². Den strekker seg fra Libru i sør til Mykland og Risdal i nord. Osedalen er Frolands kommunesenter, og her finner du et godt utvalg av butikker, kommuneadministrasjon, skole og flere barnehager. Froland er en viktig pendlerkommune for Arendal og Grimstad der mange av kommunens innbyggere har sitt daglige virke.

Froland Skole på Mjølhusmoen har gjennomgått en omfattende ombygging de siste årene. I tillegg er det bygget flerbrukshall og svømmehall ved Froland Idrettstadion Kringla som stod ferdig sommeren 2011. Kommunen er kjent for å ha et godt oppvekstmiljø med mange gode tilbud til deg som liker aktiv fritid, i forening, alene, eller sammen med din familie.

Plantegning

Bliksåsen 3, 4820 FROLAND

Enebolig - Kjeller



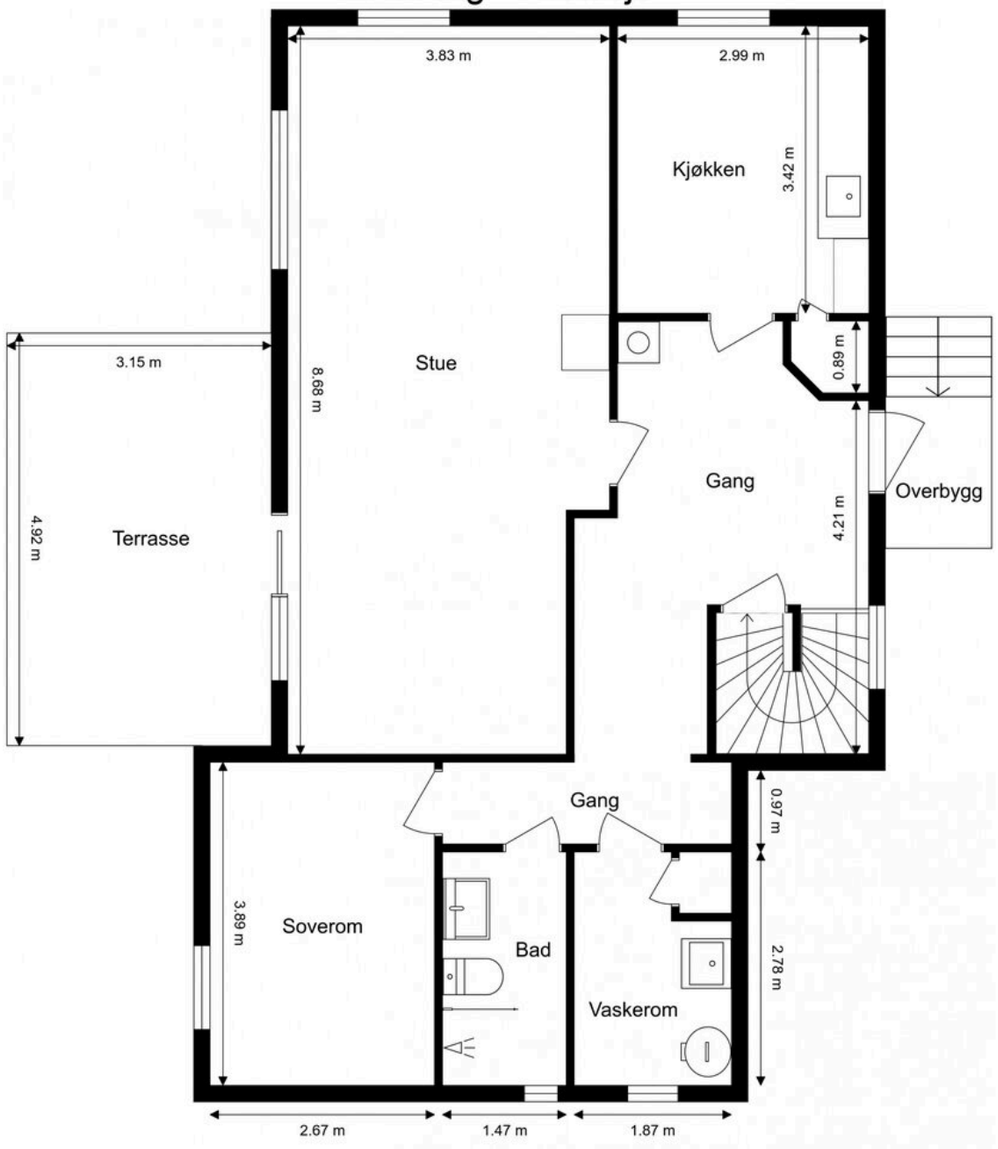
Ordernr. 15087314

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Bliksåsen 3, 4820 FROLAND

Enebolig - 1.etasje



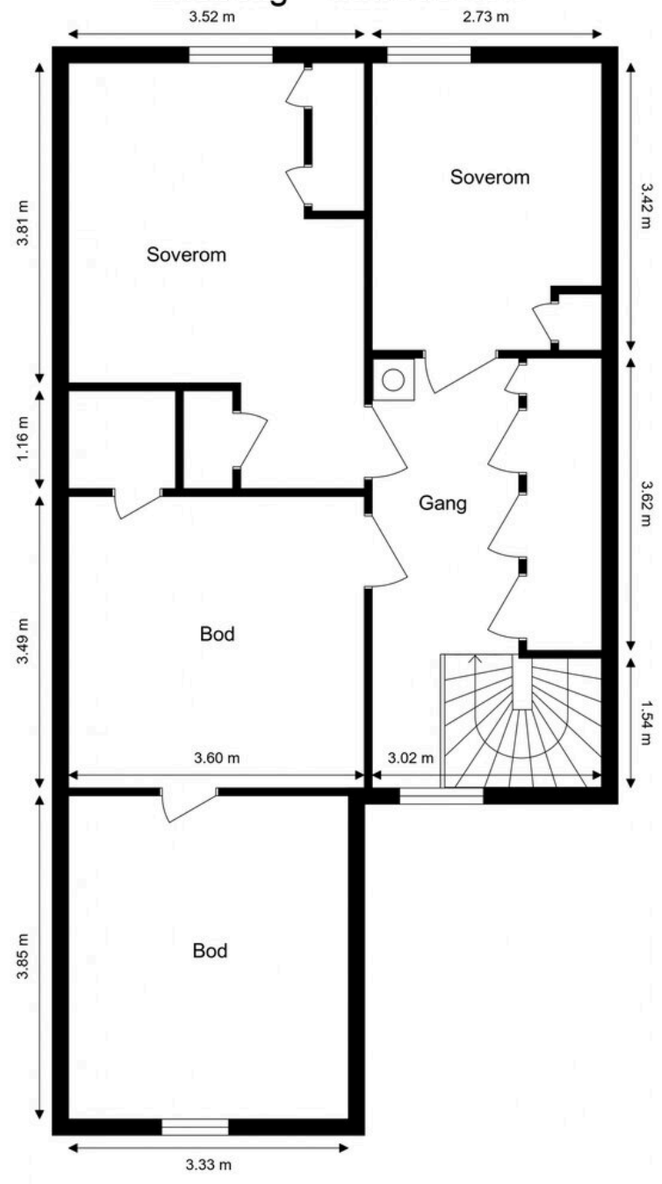
Ordernr. 15087314

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Bliksåsen 3, 4820 FROLAND

Enebolig - Innredet loft



Ordernr. 15087314

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 315,0 m²

- BRA-i: 224,0 m²
- BRA-e: 91,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Eiendommen er bebygd med en enebolig og en frittstående garasje, med et samlet bruksareal på 315 m².

Begge bygningene har omfattende renoveringsbehov og er gitt tilstandsgrad TG3 i sin helhet. Det er registrert betydelige fukt- og råteskader, konstruksjonssvikt og øvrige bygningsmessige skader. Ifølge tilstandsrapporten er bygningenes tekniske tilstand så dårlig at de vurderes å måtte rives.

Eiendommen byr på spennende muligheter for den som ønsker å utvikle og skape noe nytt. Tomten har potensial for ny bebyggelse og videre utvikling, forutsatt nødvendige offentlige godkjenninger. Her ligger muligheten til å realisere egne boligdrømmer og skape noe helt eget!

Adkomst
Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.
Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema
Ikke utarbeidet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 0 stk.), tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 2 stk.) og tilstandsgrad IU (TGIU, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Andre byggverk - Enebolig:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere byggverket med en samlet helhetsvurdering, siden tilstanden er av et slikt omfang at reparasjoner eller lokale utbedringer ikke vurderes som teknisk eller økonomisk hensiktsmessige. Bygget har gjennomgående tydelige tegn på omfattende skader og funksjonssvikt i konstruksjoner, bygningsdeler og materialer. Den samlede tilstanden vurderes å være på et nivå som gjør at hele bygget må rives.

Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i flere deler av bygget. Det er målt kritisk høye fuktverdier i tilgjengelige trekonstruksjoner, og det er flere steder synlige tegn på omfattende nedbrytning. Yttertak og undertak har tydelige tegn på funksjonssvikt, med synlig fuktgjennomslag og påfølgende fuktskader. Dører og vinduer har betydelige råteskader, som ikke lar seg utbedre. Det er videre registrert svikt og strukturelle skader på grunnmuren som vurderes å ha medført svekkelser i konstruksjonen. Det er også registrert forhold ved grunn og fundamenteringsforhold som viser behov for omfattende tiltak. Skadeomfanget i skjulte og bakenforliggende konstruksjoner kan ikke fastslås uten destruktive undersøkelser, men på bakgrunn av de omfattende synlige skadene og de høye fuktverdiene må ytterligere skader påregnes. Det er også registrert tydelige spor etter gnagere, og bygget mangler tilstrekkelig sikring mot inntrekk. Omfanget av eventuelle skader i skjulte konstruksjoner er ikke kartlagt, men det må påregnes at gnagere har oppholdt seg i forskjellige deler av boligen, og trolig ført til forskjellige skader og/eller behov for sanering. På bakgrunn av byggets omfattende skader og svært dårlige tekniske tilstand er enkelte av forholdene som normalt skal belyses i en tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova, ikke beskrevet i denne rapporten. Dette gjelder forhold som etter den bygningssakkyndiges

vurdering ikke vil tilføre vesentlig informasjon om byggets samlede tilstand eller ha betydning for konklusjonen om at bygget må rives. Rapporten må derfor leses med dette forbeholdet, og det kan foreligge ytterligere avvik, skader og andre forhold som ikke er beskrevet. Denne helhetsvurderingen er basert på de opplysningene som er vurdert som tilstrekkelige til å fastslå byggets overordnede tekniske tilstand.
Byggets samlede tilstand er svært dårlig. Skadene omfatter de fleste vesentlige bygningsdeler og konstruksjoner, og det foreligger omfattende fukt- og råteskader, konstruksjonssvikt, inntrekk av gnagere og generell nedbrytning. Tilstanden er av et slikt omfang at reparasjoner eller lokale utbedringer ikke vurderes som teknisk eller økonomisk hensiktsmessige. Bygget vurderes derfor å måtte rives. Sjablongmessig prisanslag: Siden bygget må rives, og det ikke er kjent hva som eventuelt skal oppføres som erstatning, er det ikke mulig å gi prisanslag for utbedring av enkelte rom eller bygningsdeler uten at anslagene blir svært usikre og i verste fall misvisende. Utforming, standard, fundamentering, behov for grunnarbeider og øvrige forutsetninger for eventuell gjenoppføring er ikke kjent, og prisanslaget for nytt bygg er derfor kun ment som en generell orientering om kostnadsnivået for oppføring av et byggverk på ca. 220 m². De sjablongmessige prisoverslagene bør derfor anses som veiledende, og de faktiske kostnadene kan naturlig nok bli betydelig høyere. Prisanslaget tar ikke høyde for kostnader knyttet til tegning, prosjektering og byggesøknad til kommunen. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for riving:
Sjablongmessig prisanslag: kr 150 000 - 400000 kr
Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppføring av byggverk på 220m2: Sjablongmessig prisanslag: kr 7 000 000 - 9 500000

Andre byggverk - Garasje:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere byggverket med en samlet helhetsvurdering, siden tilstanden er av et slikt omfang at reparasjoner eller lokale utbedringer ikke vurderes som teknisk eller økonomisk hensiktsmessige. Bygget har gjennomgående tydelige tegn på omfattende skader og funksjonssvikt i konstruksjoner, bygningsdeler og materialer. Den samlede tilstanden vurderes å være på et nivå som gjør at hele bygget må rives.

Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i flere deler av bygget. Det er målt kritisk høye fuktverdier i tilgjengelige trekonstruksjoner, og det er flere steder synlige tegn på omfattende nedbrytning. Yttertak og undertak har tydelige tegn på funksjonssvikt, med synlig fuktgjennomslag og påfølgende fuktskader. Dører og vinduer har betydelige råteskader, som ikke lar seg utbedre. Det er videre registrert svikt og strukturelle skader i grummuren som har medført svekkelser i konstruksjonen. Det er også registrert forhold ved grunn og fundamenteringsforhold som viser behov for omfattende tiltak. Skadeomfanget i skjulte og bakenforliggende konstruksjoner kan ikke fastslås uten destruktive undersøkelser, men på bakgrunn av de omfattende synlige skadene og de høye fuktverdiene må ytterligere skader påregnes. Det er også registrert tydelige spor etter gnagere, og bygget mangler tilstrekkelig sikring mot inntrekk. Omfanget av eventuelle skader i skjulte konstruksjoner er ikke kartlagt, men det må påregnes at gnagere har oppholdt seg i forskjellige deler av boligen, og trolig ført til forskjellige skader og/eller behov for sanering. På bakgrunn av byggets omfattende skader og svært dårlige tekniske tilstand er enkelte av forholdene som normalt skal belyses i en tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova, ikke beskrevet i denne rapporten. Dette gjelder forhold som etter den bygningssakkyndiges vurdering ikke vil tilføre vesentlig informasjon om byggets samlede tilstand eller ha betydning for konklusjonen om at bygget må rives. Rapporten må derfor leses med dette forbeholdet, og det kan foreligge ytterligere avvik, skader og andre forhold som ikke er beskrevet. Denne helhetsvurderingen er basert på de opplysningene som er vurdert som tilstrekkelige til å fastslå byggets overordnede tekniske tilstand.
Byggets samlede tilstand er svært dårlig. Skadene omfatter de fleste vesentlige bygningsdeler og konstruksjoner, og det foreligger omfattende fukt- og råteskader, konstruksjonssvikt, inntrekk av gnagere og generell nedbrytning. Tilstanden er av et slikt omfang at reparasjoner eller lokale utbedringer ikke vurderes som teknisk eller økonomisk hensiktsmessige. Bygget vurderes derfor å måtte rives. Sjablongmessig prisanslag: Siden bygget må rives, og det ikke er kjent hva som eventuelt skal oppføres som erstatning, er det ikke mulig å gi prisanslag for utbedring av enkelte rom eller bygningsdeler uten at anslagene blir svært usikre og i verste fall misvisende. Utforming, standard, fundamentering, behov for grunnarbeider og øvrige forutsetninger for eventuell gjenoppføring er ikke kjent, og prisanslaget for nytt bygg er derfor kun ment som en generell orientering om kostnadsnivået for oppføring av et byggverk på ca. 90 m². De sjablongmessige prisoverslagene bør derfor anses som veiledende, og de faktiske kostnadene kan naturlig nok bli betydelig høyere. Prisanslaget tar ikke høyde for kostnader knyttet til tegning, prosjektering og byggesøknad til kommunen. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for riving:
Sjablongmessig prisanslag: kr 150 000 - 400000
Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppføring av byggverk på 90 m2: Sjablongmessig prisanslag: 1 200 000 - 1 800000

Byggemåte
Enebolig. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre.

Garasje. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Garasjeporter av tre.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1425,00 kvm.
Enebolig. Tomt er opparbeidet med biloppstillingsplass med grus.

Deler av tomten tilhørende bnr 174 skal i forbindelse med salget fradeles. Arealet består av den kommunale veien og alt som ligger på høyre side av veien. Altså mellom veien opp til Bliksåsen og RV 42. Arealet som selges er på ca. 1 425 kvm i følge Froland kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger godkjente bygningstegnignde på tilbygg fra 1983. Det foreligger godkjente bygningstegninger på oppføring av garasje i 1997.

Det er avvik godkjente bygningstegninger og dagens innredning. Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som soverom og kjellerstue.Arealet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, m.m. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Adgang til utleie
Ingen restriksjoner.

Oppvarming / energiforbruk
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisk oppvarming og ildsted plassert i 1.etasje.

Energikarakter: G - Rød
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 490 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

37 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 990,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

1 551 590,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 15 643,- for 2026.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Eiendomsskatt
7536,00
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Foreligger ikke.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regulering
Bliksåsen 3 inngår i områdeplan for Bliksåsen, Songe og deler av Osedalen, planident 141R1, og ligger innenfor byggeområde B1 – boligbebyggelse.
Før eiendommen eventuelt kan bebygges med nye boliger, må det utarbeides og godkjennes en detaljreguleringsplan av Froland kommune. Gjennom detaljreguleringen må blant annet arealformål, utnyttelsesgrad, bebyggelsens plassering og utforming samt øvrige relevante planforhold avklares.

Det kan også undersøkes om det er grunnlag for å regulere eiendommen til kombinert bolig- og næringsformål, samt om det kan åpnes for en høyere utnyttelsesgrad enn det som følger av områdeplanens føringer. Dette er forhold som må vurderes og godkjennes av Froland kommune.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det ikke foreligger godkjent detaljregulering for eiendommen. Eventuelle utviklingsmuligheter er derfor ikke avklart eller garantert. Det er kjøpers ansvar og risiko å undersøke og eventuelt få godkjent ønsket utvikling av eiendommen.

Eiendommen selges slik den fremstår på salgstidspunktet.

Plankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i disse.

Offentlige planer
Utbygging av Dalenområdet kommer i fremtiden.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 4749, tgl. 28.06.1973 - Best. om vann/kloakkledn.
Best. om vann/kloakkledn.

Dnr. 4947, tgl. 04.07.1973 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannrett

Dnr. 651, tgl. 13.03.1954 - Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 651, tgl. 13.03.1954 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 4948, tgl. 04.07.1973 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 55068, tgl. 21.01.2013 - Best. om vann/kloakkledn.
Det er ikke anledning til å ha avløp, vannkran eller annet tilsvarende i kjelleren.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt
Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Selges som forevist.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud. Eiendommen er ledig omg.

Boligen/garasje blir ikke ytterligere vasket eller ryddet i forbindelse med overtakelsen. Kjøper overtar slik boligen fremstod ved visning. (Kabler, rør, kabeltrommel mv. i garasje blir fjernet)

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring
Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til

budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning (der selger er privatperson / forbruker), vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Froland kommune .

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Bliksåsen 3.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 18, bnr. 174 og gnr. 18, bnr. 89 i Froland.

Vårt oppdragsnummer er 40260372.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 61 250 inkl. mva

Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 34 700,00

Vederlag er summert til kr. 102 050,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport takstmann 19 900,00

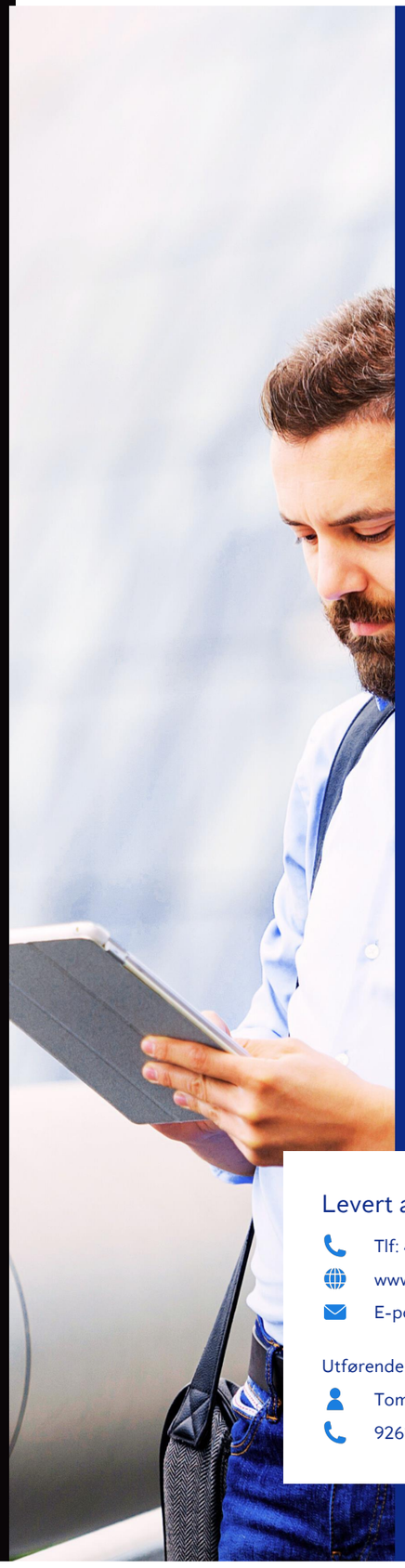
Utlegg er summert til kr. 19 900,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 121 950,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jan Terje Øygarden / +47 95 23 95 59 / jan.terje@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Bliksåsen 3
4820 FROLAND
Gnr./Bnr.: 18/89
Froland kommune

Rapportdato: 05.11.2026
Befaringsdato: 04.11.2026
Referansenummer: 15087314

Areal

Enebolig
Bruksareal: 224 m² (BRA-i: 224 m²)
Garasje
Bruksareal: 91 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 315 m² (BRA-i: 224 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Tom Henning Moen
92626988

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redegjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

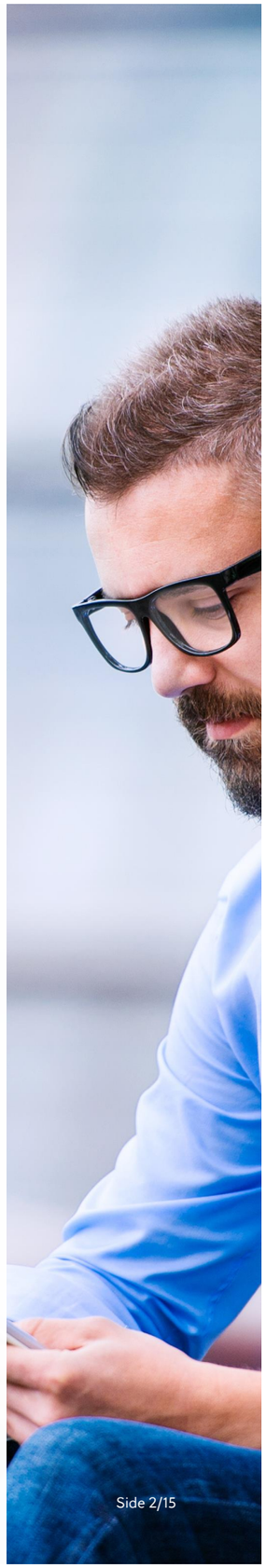
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.11.2026
Referansenummer	15087314
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0372
Hjemmelshaver/selger	Froland kommune
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Henning Moen
Tilstede på befaringen	Nøkkeloppdrag
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	05.11.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Bliksåsen 3
Postnummer/sted	4820 FROLAND
Kommune	4214 - Froland
Gnr./Bnr.:	18/89
Tomt	Eiet tomt: 649 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	Ukjent		
Garasje	Ukjent		

Tomtebeskrivelse
Enebolig.
Tomt er opparbeidet med biloppstillingsplass med grus.

Byggemåte
Enebolig.
Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre. Terrassedør med karmer av tre.

Garasje.
Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Garasjeporter av tre.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisk oppvarming og ildsted plassert i 1.etasje.

Boligen inneholder
Kjeller: Gang, bad og boder.
1. etasje: Gang, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom. Adkomst til terrasse fra stue.
Loftsetasje: Gang, to soverom og boder.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Andre byggverk - Enebolig		Helhetsvurdering	9	
Andre byggverk - Garasje		Helhetsvurdering	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

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.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	81			81	
	Gang, bad og boder.				
1.etasje	87			87	16
	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom.				Terrasse
Innredet loft	56			56	
	Gang, to soverom og boder.				
SUM	224			224	16
	Total bruksareal: 224 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		49		49	
		Garasje			
Innredet loft		42		42	
		Innredet loft			
SUM		91		91	
	Total bruksareal: 91 m²				

Kommentar til arealmålingen

Enebolig:
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 69 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 56 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13 m2.

Garasje:
Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 49 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 42 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 7 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport. Konsekvensen er at det kan være forhold ved boligen som normalt ville blitt belyst og/eller som kunne påvirket vurderingen i tilstandsrapporten.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Andre byggverk - Enebolig

For å gjøre tilstandsrapporten så forbrukervennlig og oversiktlig som mulig, er det på bakgrunn av byggets samlede tilstand vurdert som hensiktsmessig å samle vurderingene av bygget under ett punkt.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere byggverket med en samlet helhetsvurdering, siden tilstanden er av et slikt omfang at reparasjoner eller lokale utbedringer ikke vurderes som teknisk eller økonomisk hensiktsmessige. Bygget har gjennomgående tydelige tegn på omfattende skader og funksjonssvikt i konstruksjoner, bygningsdeler og materialer. Den samlede tilstanden vurderes å være på et nivå som gjør at hele bygget må rives. Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i flere deler av bygget. Det er målt kritisk høye fuktverdier i tilgjengelige trekonstruksjoner, og det er flere steder synlige tegn på omfattende nedbrytning. Yttertak og undertak har tydelige tegn på funksjonssvikt, med synlig fuktgjennomslag og påfølgende fuktskader. Dører og vinduer har betydelige råteskader, som ikke lar seg utbedre. Det er videre registrert svikt og strukturelle skader på grunnmuren som vurderes å ha medført svekkelser i konstruksjonen. Det er også registrert forhold ved grunn og fundamenteringsforhold som viser behov for omfattende tiltak. Skadeomfanget i skjulte og bakenforliggende konstruksjoner kan ikke fastslås uten destruktive undersøkelser, men på bakgrunn av de omfattende synlige skadene og de høye fuktverdiene må ytterligere skader påregnes. Det er også registrert tydelige spor etter gnagere, og bygget mangler tilstrekkelig sikring mot inntrekk. Omfanget av eventuelle skader i skjulte konstruksjoner er ikke kartlagt, men det må påregnes at gnagere har oppholdt seg i forskjellige deler av boligen, og trolig ført til forskjellige skader og/eller behov for sanering. På bakgrunn av byggets omfattende skader og svært dårlige tekniske tilstand er enkelte av forholdene som normalt skal belyses i en tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova, ikke beskrevet i denne rapporten. Dette gjelder forhold som etter den bygningssakkyndiges vurdering ikke vil tilføre vesentlig informasjon om byggets samlede tilstand eller ha betydning for konklusjonen om at bygget må rives. Rapporten må derfor leses med dette forbeholdet, og det kan foreligge ytterligere avvik, skader og andre forhold som ikke er beskrevet. Denne helhetsvurderingen er basert på de opplysningene som er vurdert som tilstrekkelige til å fastslå byggets overordnede tekniske tilstand.
	Oppsummert	Byggets samlede tilstand er svært dårlig. Skadene omfatter de fleste vesentlige bygningsdeler og konstruksjoner, og det foreligger omfattende fukt- og råteskader, konstruksjonssvikt, inntrekk av gnagere og generell nedbrytning. Tilstanden er av et slikt omfang at reparasjoner eller lokale utbedringer ikke vurderes som teknisk eller økonomisk hensiktsmessige. Bygget vurderes derfor å måtte rives. Sjablongmessig prisanslag: Siden bygget må rives, og det ikke er kjent hva som eventuelt skal oppføres som erstatning, er det ikke mulig å gi prisanslag for utbedring av enkelte rom eller bygningsdeler uten at anslagene blir svært usikre og i verste fall misvisende. Utforming, standard, fundamentering, behov for grunnarbeider og øvrige forutsetninger for eventuell gjenoppføring er ikke kjent, og prisanslaget for nytt bygg er derfor kun ment som en generell orientering om kostnadsnivået for oppføring av et byggverk på ca. 220 m². De sjablongmessige prisoverslagene bør derfor anses som veiledende, og de faktiske kostnadene kan naturlig nok bli betydelig høyere. Prisanslaget tar ikke høyde for kostnader knyttet til tegning, prosjektering og byggesøknad til kommunen. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for riving: Sjablongmessig prisanslag: kr 150 000 - 400000 kr Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppføring av byggverk på 220m2: Sjablongmessig prisanslag: kr 7 000 000 - 9 500000



Yttertak og takkonstruksjon - Fuktmåling med piggelektroder på uinnredet loft.



Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Råte/sopp skader på innredet loft.



Vinduer, dører og porter - Knuste vinduer med omfattende råte/sopp skader.



Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fuktskader med råte/sopp i 1.etasje.



Innvendige forhold - Defekt tettesjikt med påfølgende råte/sopp skader på våtrom.



Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Omfattende fuktmerker med saltutslag i kjeller.



Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Omfattende fuktmerker med synlige råte/sopp skader i kjeller.



Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Råteskader på ytterkledning



Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Sprekkdannelser i grunnmuren.

Andre byggverk - Garasje

For å gjøre tilstandsrapporten så forbrukervennlig og oversiktlig som mulig, er det på bakgrunn av byggets samlede tilstand vurdert som hensiktsmessig å samle vurderingene av bygget under ett punkt.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere byggverket med en samlet helhetsvurdering, siden tilstanden er av et slikt omfang at reparasjoner eller lokale utbedringer ikke vurderes som teknisk eller økonomisk hensiktsmessige. Bygget har gjennomgående tydelige tegn på omfattende skader og funksjonssvikt i konstruksjoner, bygningsdeler og materialer. Den samlede tilstanden vurderes å være på et nivå som gjør at hele bygget må rives.

Det er registrert omfattende fukt- og råteskader i flere deler av bygget. Det er målt kritisk høye fuktverdier i tilgjengelige trekonstruksjoner, og det er flere steder synlige tegn på omfattende nedbrytning. Yttertak og undertak har tydelige tegn på funksjonssvikt, med synlig fuktgjennomslag og påfølgende fuktskader. Dører og vinduer har betydelige råteskader, som ikke lar seg utbedre. Det er videre registrert svikt og strukturelle skader i grummuren som har medført svekkelser i konstruksjonen. Det er også registrert forhold ved grunn og fundamenteringsforhold som viser behov for omfattende tiltak. Skadeomfanget i skjulte og bakenforliggende konstruksjoner kan ikke fastslås uten destruktive undersøkelser, men på bakgrunn av de omfattende synlige skadene og de høye fuktverdiene må ytterligere skader påregnes.

Det er også registrert tydelige spor etter gnagere, og bygget mangler tilstrekkelig sikring mot inntrekk. Omfanget av eventuelle skader i skjulte konstruksjoner er ikke kartlagt, men det må påregnes at gnagere har oppholdt seg i forskjellige deler av boligen, og trolig ført til forskjellige skader og/eller behov for sanering.

På bakgrunn av byggets omfattende skader og svært dårlige tekniske tilstand er enkelte av forholdene som normalt skal belyses i en tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova, ikke beskrevet i denne rapporten. Dette gjelder forhold som etter den bygningssakkyndiges vurdering ikke vil tilføre vesentlig informasjon om byggets samlede tilstand eller ha betydning for konklusjonen om at bygget må rives. Rapporten må derfor leses med dette forbeholdet, og det kan foreligge ytterligere avvik, skader og andre forhold som ikke er beskrevet. Denne helhetsvurderingen er basert på de opplysningene som er vurdert som tilstrekkelige til å fastslå byggets overordnede tekniske tilstand.

Oppsummert

Byggets samlede tilstand er svært dårlig. Skadene omfatter de fleste vesentlige bygningsdeler og konstruksjoner, og det foreligger omfattende fukt- og råteskader, konstruksjonssvikt, inntrekk av gnagere og generell nedbrytning. Tilstanden er av et slikt omfang at reparasjoner eller lokale utbedringer ikke vurderes som teknisk eller økonomisk hensiktsmessige. Bygget vurderes derfor å måtte rives.

Sjablongmessig prisanslag:
Siden bygget må rives, og det ikke er kjent hva som eventuelt skal oppføres som erstatning, er det ikke mulig å gi prisanslag for utbedring av enkelte rom eller bygningsdeler uten at anslagene blir svært usikre og i verste fall misvisende. Utforming, standard, fundamentering, behov for grunnarbeider og øvrige forutsetninger for eventuell gjenoppføring er ikke kjent, og prisanslaget for nytt bygg er derfor kun ment som en generell orientering om kostnadsnivået for oppføring av et byggverk på ca. 90 m². De sjablongmessige prisoverslagene bør derfor anses som veiledende, og de faktiske kostnadene kan naturlig nok bli betydelig høyere. Prisanslaget tar ikke høyde for kostnader knyttet til tegning, prosjektering og byggesøknad til kommunen.

Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for riving: Sjablongmessig prisanslag: kr 150 000 - 400000

Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for oppføring av byggverk på 90 m2: Sjablongmessig prisanslag: 1 200 000 - 1 800000



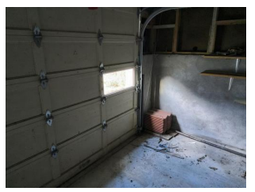
Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Omfattende sprekkdannelser i grunnmur.



Vinduer, dører og porter - Råteskader på vinduer.



Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Råteskader på ytterkledning



Vinduer, dører og porter - Hull i garasjeport



Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Sprekker med fuktmerker på grunnmur.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om det elektriske anlegget. Konsekvens er at opplysninger som normalt ville blitt avklart gjennom spørsmål til eier, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i trapp til loftsetasjen.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Med bakgrunn av manglende informasjon fra huseier er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmålet. Det henvises derfor til eiers egenerklæringsskjema for eventuelle opplysninger.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Boligen har ikke tilstrekkelig røykvarsling. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivaretatt.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmålet. Det henvises derfor til eiers egenerklæringsskjema for eventuelle opplysninger.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om radon, og det foreligger derfor ingen opplysninger om det har vært utført målinger eller ikke. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent/opplyst om på befaringstidspunktet.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er trolig oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmålet. Det henvises derfor til eiers egenerklæringsskjema for eventuelle opplysninger.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

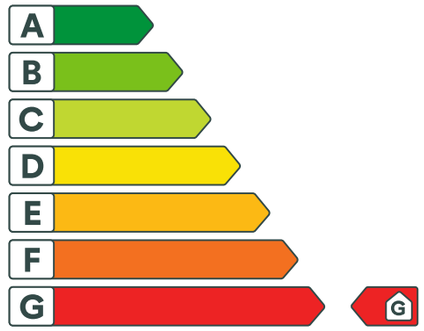
Mobil: 92626988

enova

Energiattest



Adresse **Bliksåsen 3, 4820 FROLAND**	
Dato for energimerking **11.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-383407**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167606903**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **89**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

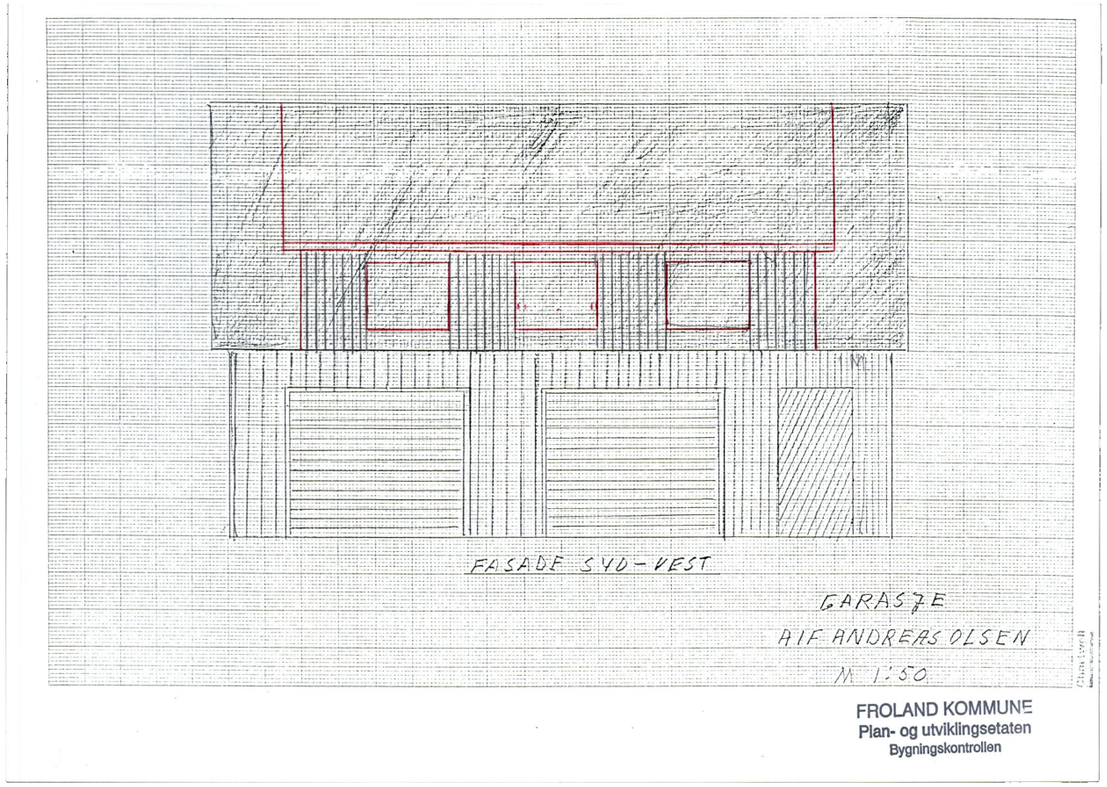
Byggeår **1954**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **224,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **224,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

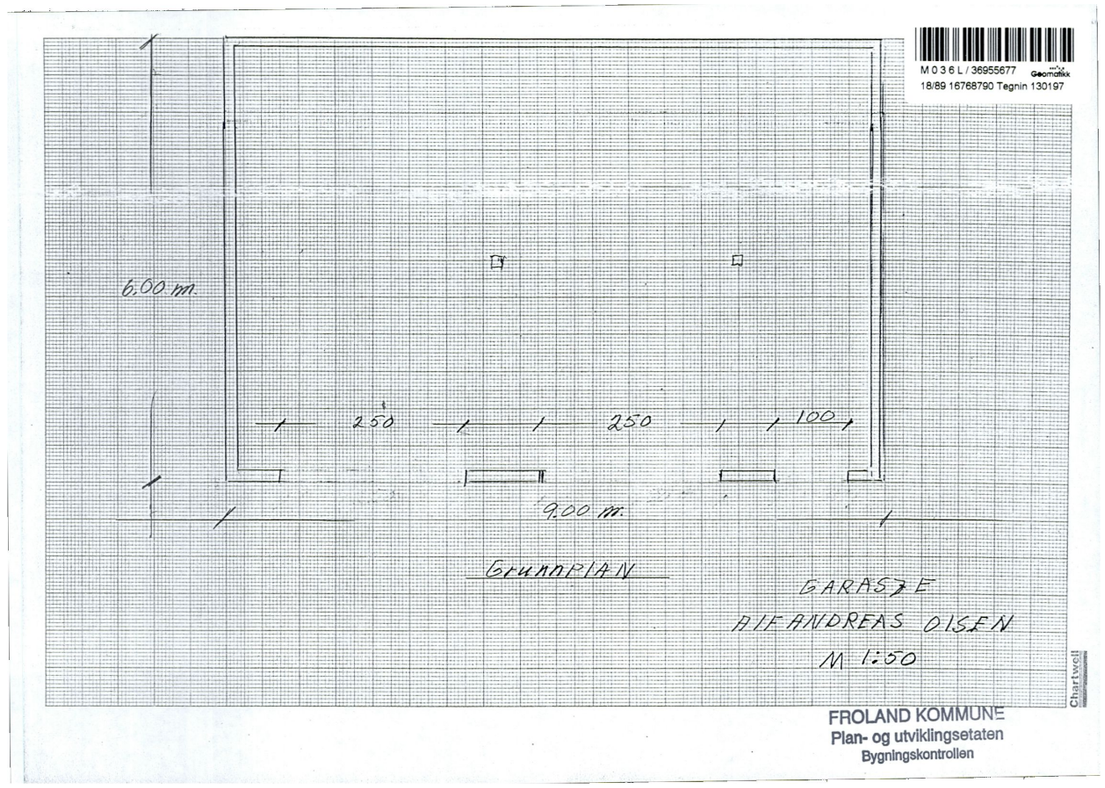
Grunnlag for energikarakteren

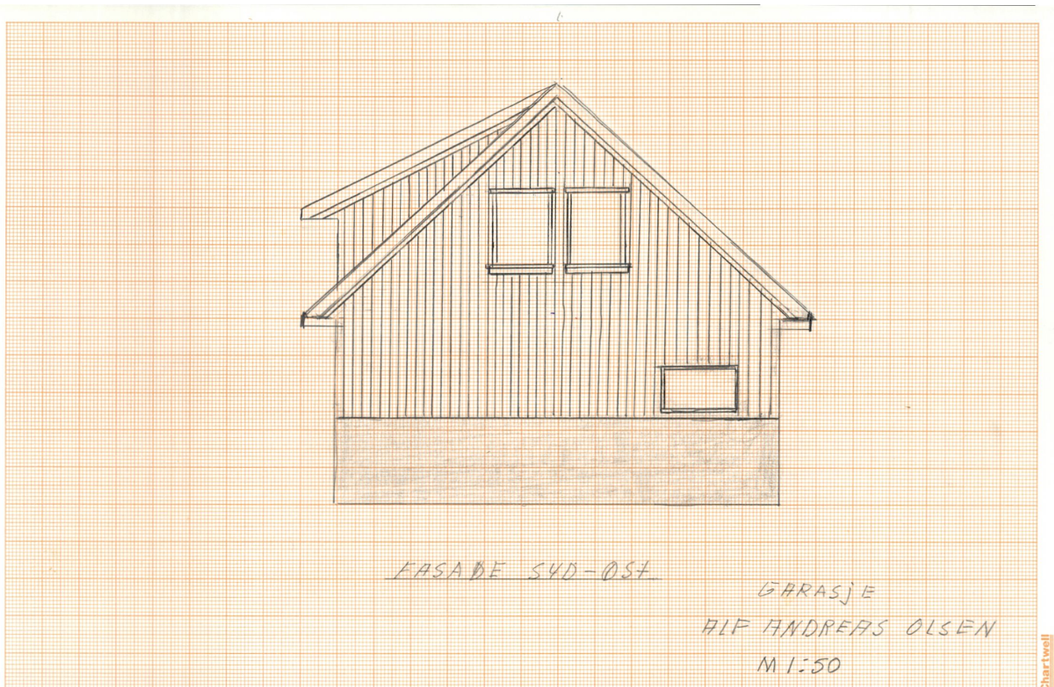
Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **377,09**







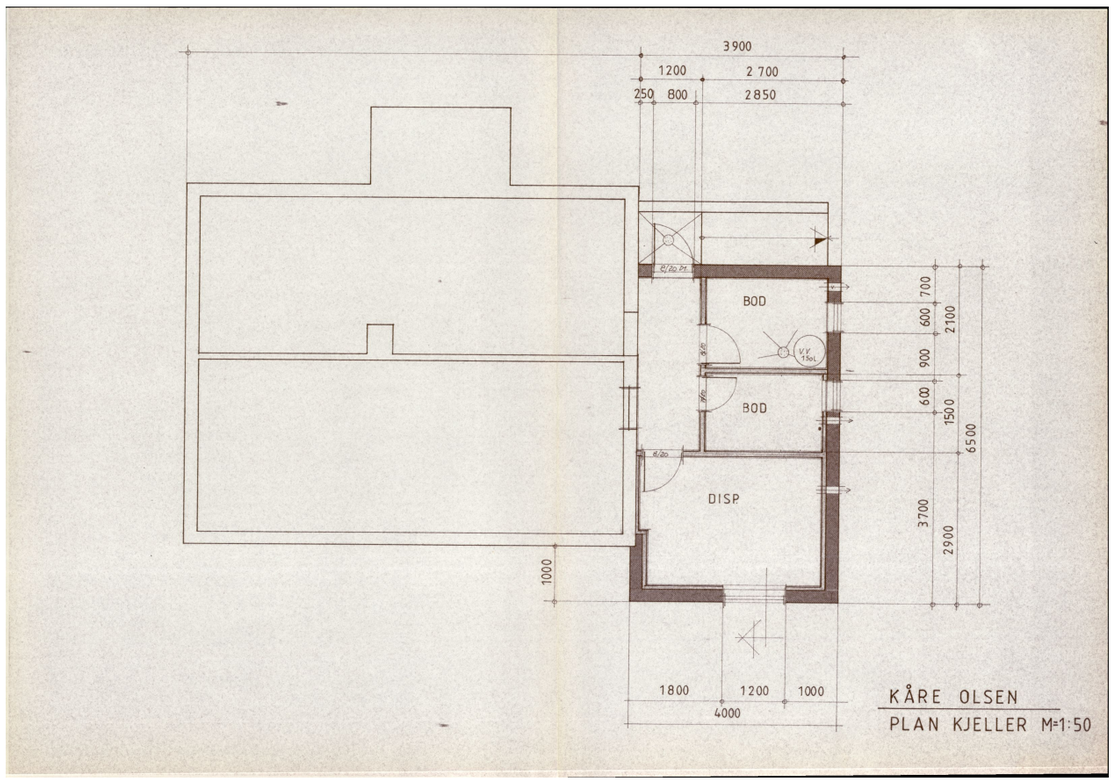
FASADE SUD-OST

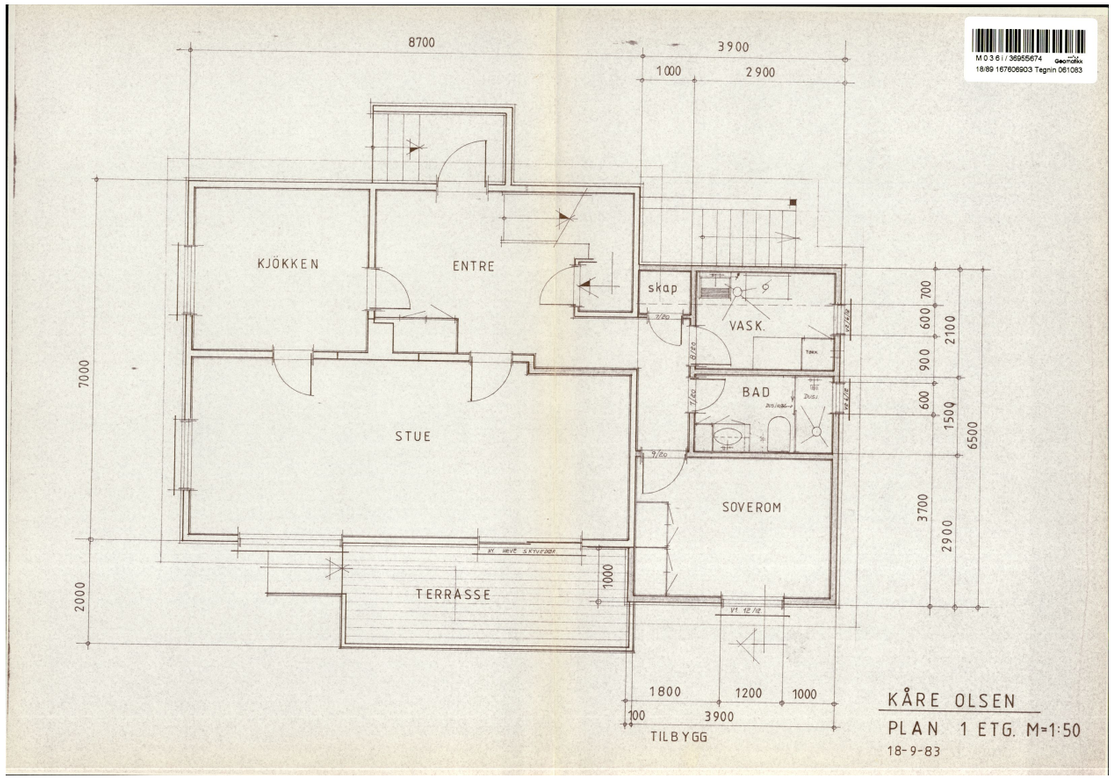
GARASJE

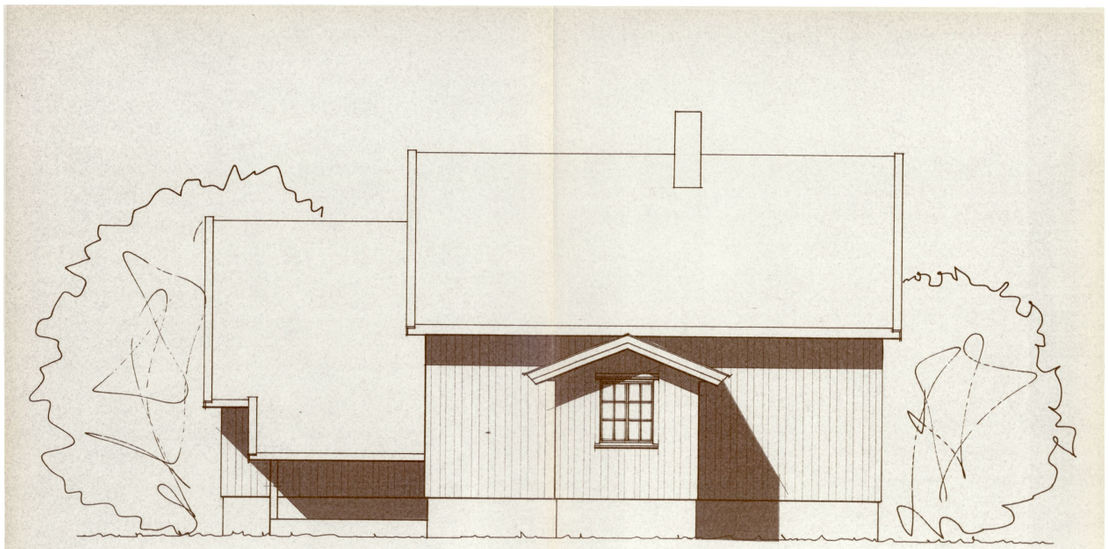
ALF ANDREAS OLSEN

M 1:50

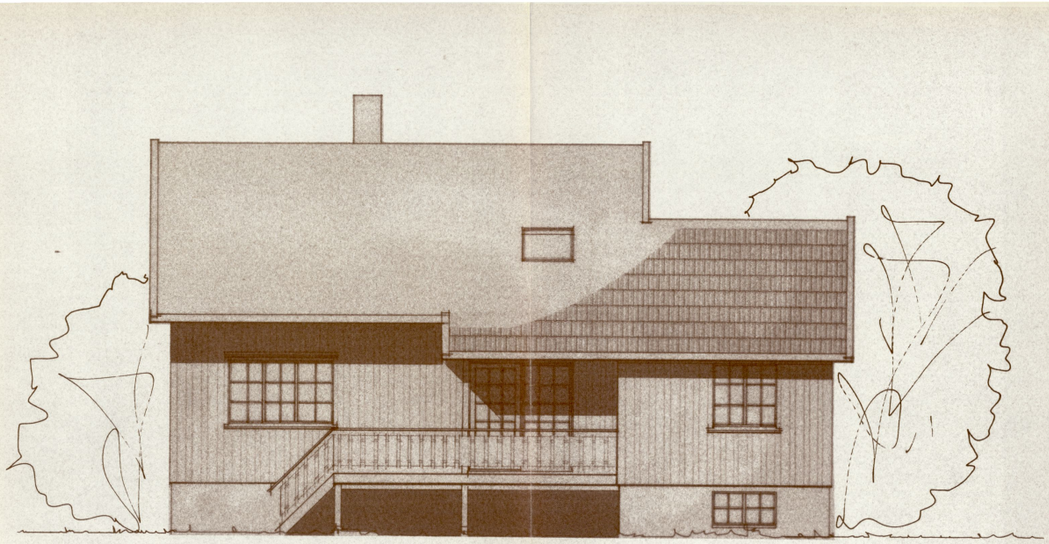
FROLAND KOMMUNE
Plan- og utviklingsetaten
Bygningskontrollen



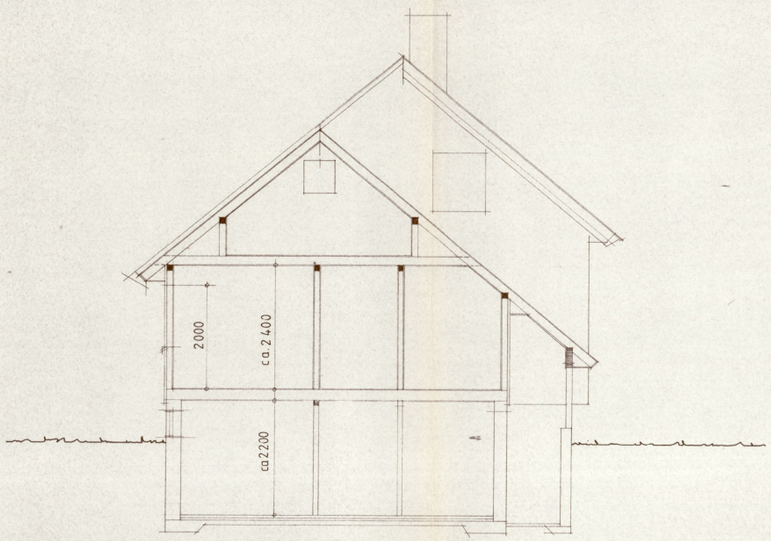




KÅRE OLSEN
FASADE NORD M=1:50



KÅRE OLSEN
FASADE SYD M=1:50

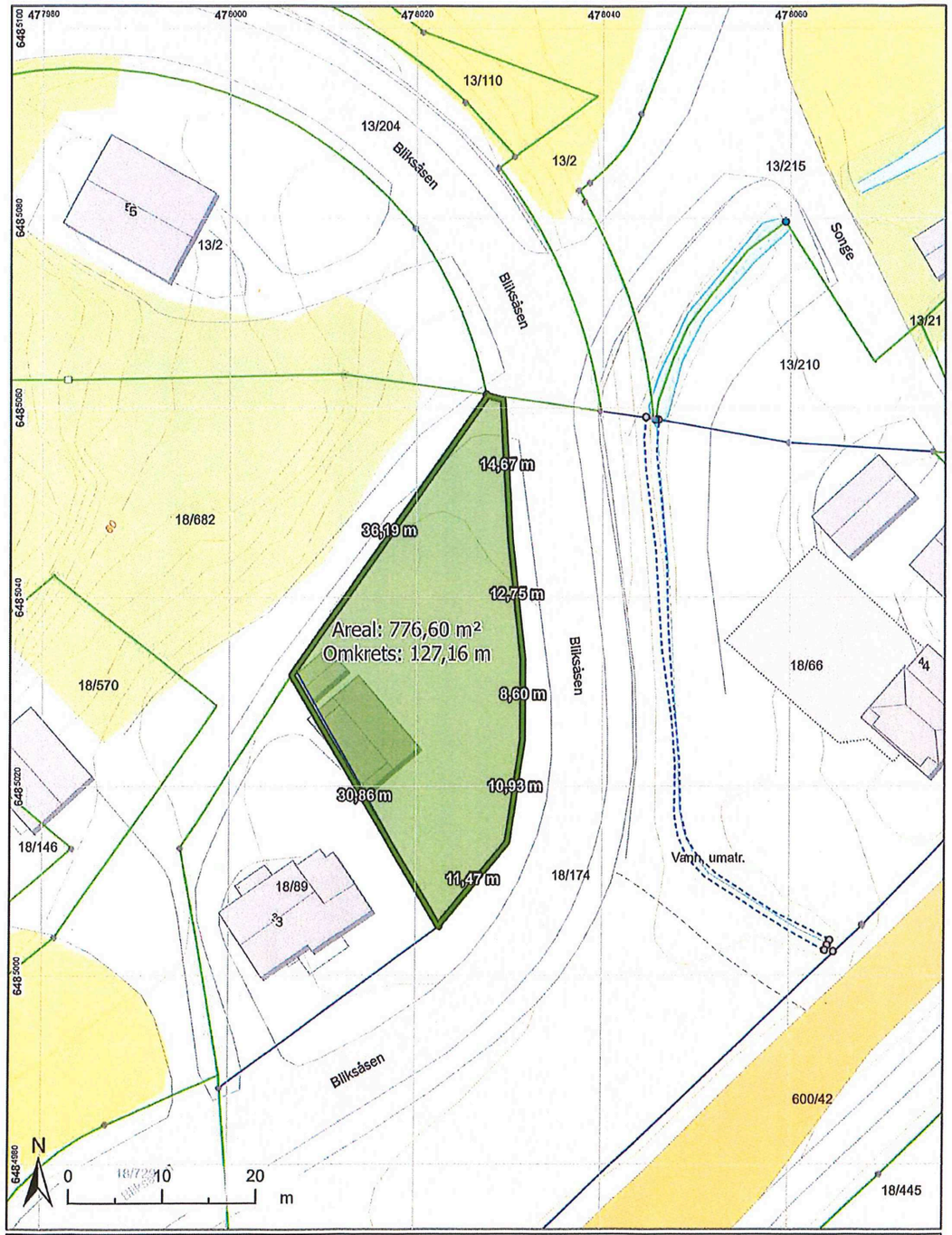


KÅRE OLSEN
SNITT M= 1:50



KÅRE OLSEN
FASADE ÖST M= 1:50

Froland Kartutsnitt



Målestokk 1 : 500
25.08.2026

Det tas forbehold om fell i kartgrunnlaget.

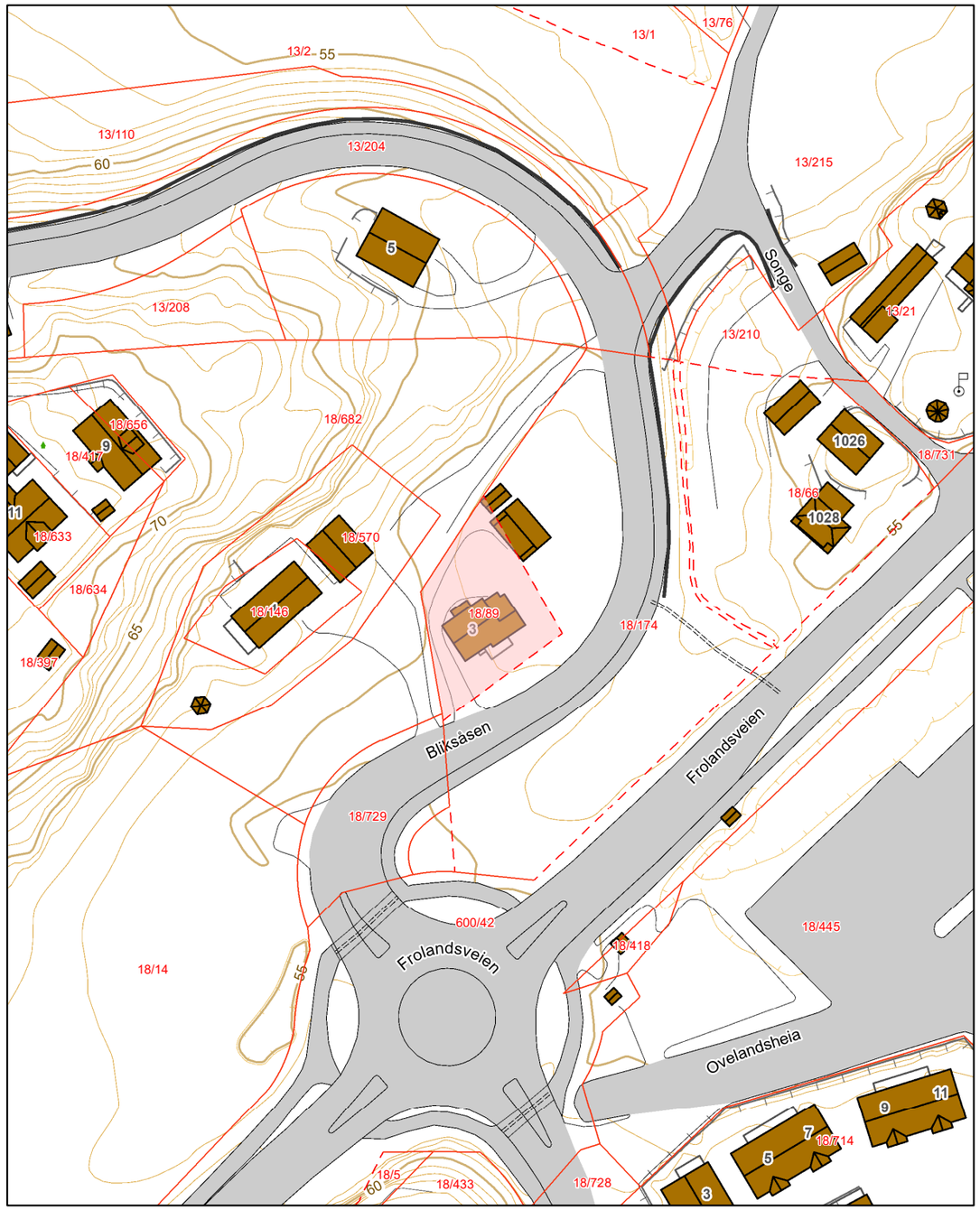
Oversiktskart

Adresse: Bliksåsen 3, 4820 FROLAND
Gnr/Bnr: 18/89/0/0

Froland kommune

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 649 m²
Dato: 2026-10-30

N



Matrikkelkart

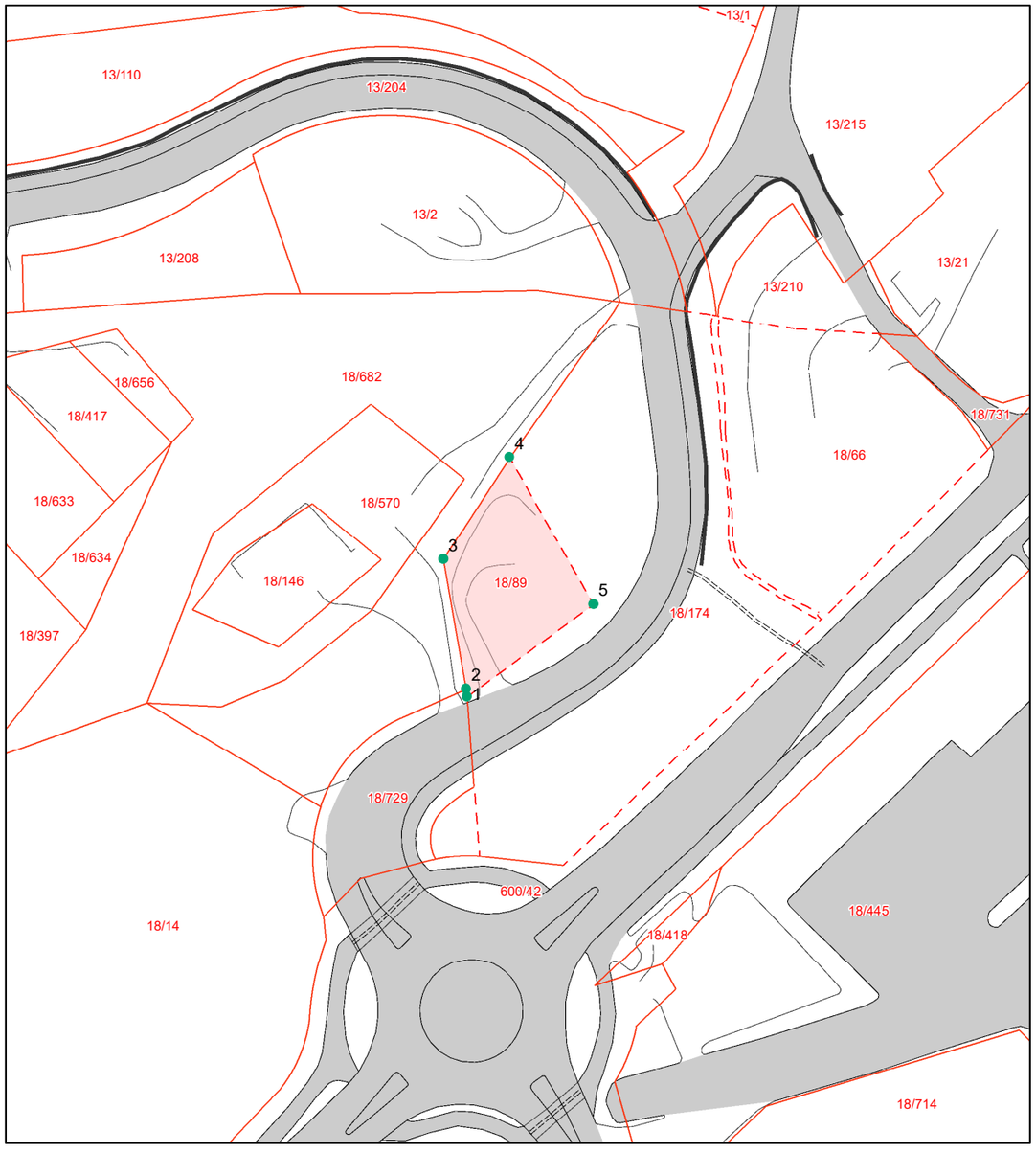
Froland kommune

Adresse: Bliksåsen 3, 4820 FROLAND
Gnr/Bnr: 18/89/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 649 m²
Dato: 2026-10-30

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.10.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
648.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6484988.12204	477999.123485	Ikke spesifisert	1.37	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	10	0
2	6484989.48428	477999.001375	Jord	24.5	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6485013.55877	477994.738475	Ikke spesifisert	22.59	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6485032.45331	478007.047193	Ikke spesifisert	31.41	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6485005.1985	478022.57059	Ikke spesifisert	29.06	Bolt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

Planbestemmelser - Områdeplan Bliksåsen, Songe og deler av Osedalen. Vedtatt i kommunestyre 29.3.2012

141R1MVE1 (19.02.2013) Adkomstvegen til Bliksåsen boligområde flyttes øst slik at veitrassen er bedre lagt inn i det eksisterende terrenget. Området for offentlig/allmennyttig område O2 blir flyttet nord og lengre inn på plankartet.

141R1MVE2 (08.04.2014) Froland kommune godkjente en fradeling av en parsell liggende i nærhet av hoppbakken i Osedalen. Tomta ligger i formål Skilek. Formålet ble endret til bolig, forretning og kontor.

PLANBESTEMMELSER - OMRÅDEPLAN FOR BLIKSÅSEN, SONGE OG DELER AV OSEDALEN, FROLAND KOMMUNE

Plankart sist revidert 1.3.2012
Bestemmelser sist revidert 5.3.2012
Beskrivelse sist revidert 5.3.2012

§ 1 GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart.

Området reguleres til følgende formål jmf PBL § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg
  - B1 -B8 – Boligbebyggelse
  - BK – Konsentrert boligbebyggelse
  - O1, O2 - Offentlig tjenesteyting
  - A1 – Kirke / annen religionutøvelse
  - Be1 – Bensinstasjon
  - Sp2 – Ski (hoppbakke)
  - EA – Energianlegg
  - Sp1 – V/ A – Anlegg
  - B/N/F/K 1-3 – Bolig, næring, forretning, kontor
  - B/F/K 2 – Bolig / forretning / kontor

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn
  - Gang/sykkelvei

- Grøntstruktur

- LNFR
  - LNF
  - L – Landbruk

- Bruk og vern av sjø og vassdrag
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag

- Hensynssoner
  - Støysoner
  - Faresoner: Høyspentanlegg
  - Båndlegging etter lov om kulturminner
  - Vern av kulturmiljø
  - Infrastruktursone

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav
Områdeplanen er fremstilt som flateplan som fastlegger hovedtrekkene i arealbruken innenfor området.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 a, b, d, e, f, g, k, l må ikke finne sted i byggeområde før området inngår i en godkjent detaljregulering jf plan- og bygningsloven § 12-3.

Detaljreguleringsplan skal som hovedregel vise tomteinndeling, bebyggelsens form og plassering med avstandsmål, mønehøyde/-retning og taktype, byggegrense, atkomst, biloppstillingsplass, frisiktsoner, lekeområder og annet fellesareal. I bestemmelsene til planen kan det fastsettes nærmere krav til bebyggelsens utforming og høyde, materialbruk, tillatt utnyttelse, parkeringsdekning, minste uteoppholdsareal, rekkefølge for gjennomføring m.v.

Detaljreguleringsplan skal følge det til enhver tid gjeldende lovverk for universell utforming. Kommunen kan ved oppstartsmøte for delområder stille krav til hvor stor andel av boliger i delområde som må ha alle hovedfunksjoner på inngangsparti.

Kommunen kan ved behandling av forslag til detaljplan kreve tilleggsdokumentasjon som illustrasjoner, terrengsnitt, perspektivtegninger, støyberegninger, geotekniske analyser med mer.

Eventuelle boliger innenfor områdeplanen må plasseres og utformes slik at vegtafikkstøy ikke overskrider gjeldende grenseverdier fastsatt av Miljøverndepartementet. Nødvendig dokumentasjon på avbøtende tiltak skal fremlegges i forbindelse med behandling av detaljreguleringsplan.

All bebyggelse og anlegg skal terrengtilpasses for å unngå silhuettvirkning.

§ 2.2 Rekkefølgekrav
Påkjørselsveier direkte til FV42 fra Songe og Dalen, som vist på plankart, skal bli sanert og tilkoblet rundkjøring ved Ovelandsheia når denne tas i bruk.

Før det gis igangsettelsetillatelse for boligbygging skal delfelt kobles på nyetablert rundkjøring.

Før det gis igangsettingstillatelse til boliger i område BK skal veg vest over Songe være opparbeidet til standard som adkomstveg i henhold til kommunens vedtatte tekniske krav for private veier som skal overtas av kommunen.

Ledningsnett i boligarealer skal legges som jordkabler. Trafoløsninger skal avklares i detaljregulering.

Hvis området på tidspunktet for søknad om rammetillatelse for nye bygg ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, kan kommunen sette krav om tilrettelegging for tilknytning til slikt anlegg.

Detaljreguleringsplan for første byggetrinn på Bliksåsen skal inkludere overordnet teknisk plan (VVA) for hele Bliksåsen -området, herunder lokalisering og dimensjonering av eventuelt vannbasseng.

Før endelig vedtak av plan for første byggetrinn på Bliksåsen skal det være utarbeidet VA-analyser hvor det redegjøres for dimensjonering av kommunalt hovednettet som belaster ved utbygging.

§ 2.3 Automatisk fredede kulturminner
Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnelovens § 8.2.

§ 3 AREALFORMÅL

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg

Byggeområde for boliger (B1 – B8, BK)

B1, B2, B3, B4, B5, B6:
Gjennomsnittelig utnyttelsesgrad for Bliksåsen boligområdet som helhet vil være ca % -BYA=20 %. I detaljreguleringsplaner skal det tilrettelegges for en differensiert boligstruktur.

Buffer mot jordbruksarealene innebærer en generell byggeforbudsgrense på 50 meter til dyrket mark mot Bliksåsen.

B7:
I område skal hensyn til hoppbakken og tilhørende friluftsareal ivaretas i detaljplan, i tett dialog med kommunen.

I detaljreguleringsplan skal det tilrettelegges for etablering av gang- og sykkelsti fra Ovelandsheia (Kollbonnen) til sentrum, i trase bak menighetssenter.

Det skal være en buffersone for bebyggelse mot menighetssenter som hindrer interessekonflikt.

B8:
Eksisterende boligbebyggelse. Bestemmelser til A1 i reguleringsplan for Osedalen 117r1 gjelder.

BK:
Boliger skal oppføres som konsentrert bebyggelse / blokkbebyggelse. I detaljreguleringsplan skal sikringstiltak ift skrent mot nybygg i Osedalen gjøres rede for. Vegetasjonstrekk som hindrer silhuettvirkning skal ivaretas. Gang- og sykkelveg langs Langåsen mot Songeelva, samt påkobling til bru, jf § 6 Infrastruktursone, skal inkluderes i detaljreguleringsplan.

Buffer mot jordbruksarealene innebærer krav om 20 m tomtegrense til Langåsen fra dyrket mark. I buffersone kan GS etableres, og denne skal i sin helhet ligge innenfor område avsatt til boligformål.

Offentlig tjenesteyting (O1, O2)
Område O1 kan nyttes til offentlige bygninger for administrasjon, undervisning, service, helse- og sosialtjenester, kulturelle formål mv.

Område O2 kan nyttes til offentlige bygninger for barnehage, forsamlingslokale, administrasjon, undervisning, service, helse- og sosialtjenester, kulturelle formål og lignende med tilhørende lekeareal og parkeringsanlegg.

Kirke / annen religionutøvelse (A1)
Område A1 skal nyttes til allmennyttige formål. I området kan det også føres opp bygninger og anlegg som har tilknytning til sportsanlegget Sp2.

Bensinstasjon (Be1)
Område Be 1 kan nyttes til bensinstasjon.

Ski (hoppbakke)
Området Sp2 skal nyttes til sportsanlegg (hoppbakker). Bygninger og anlegg som har direkte tilknytning til dette formålet tillates. Jordene som inngår i spesialområdet kan nyttes på ordinær måte i landbruksøyemed.

Energianlegg
Det er ikke tillatt å oppføre bygninger og anlegg innenfor fareområde uten særskilt tillatelse fra vedkommende fagmyndighet.

V / A – Anlegg (Sp1)
Området Sp1 skal nyttes til V/A-anlegg.

Kombinert bolig, næring, forretning, kontor (B/N/F/K 1-3)
Bebyggelsen i område B/N/F/K 1-3 kan nyttes til boliger (blokk/konsentrert), næring, forretninger og kontorer. Første etasje mot FV42 (gateplan) i område kan ikke nyttes til boligformål.

Bebyggelse i BNFK 3 kan oppføres i inntil 3 etasjer. For BNFK 2 og 3 må det gjøres en skjønnsmessig vurdering ved oppstart av planarbeid av formannskap/planutvalg for maksimalt tillatte høyde, basert på kriterier som boligstatus, infrastruktur og sentrumsfunksjoner.

Ved omdisponering / bruksendring av eksisterende boligmasse skal det tilrettelegges for konsentrert bebyggelse tilpasset sentrumsområdenes funksjon.

Kjøpesenter / varehus som er i strid med de til enhver tid gjeldende bestemmelser i Fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering er ikke tillatt innenfor området.

Næringsvirksomhet som sjenerer naboer, med tanke på støy, støv, lukt m.v., og som ikke ivaretar tidens krav til sentrumsfunksjoner, tillates ikke etablert eller utvidet.

Kombinert bolig, forretning kontor (B/F/K 2)
Bebyggelsen i område B/F/K 2 kan oppføres i inntil 3 etasjer, og kan nyttes til boliger, forretninger og kontorer. Første etasje mot FV42 (gateplan) i område kan ikke nyttes til boligformål. Det er ikke tillatt å etablere ny industri-/verkstedvirksomhet eller utvide eksisterende verkstedvirksomhet i område BFK2. Når eksisterende bedrifter i området er avviklet, er det ikke tillatt å etablere ny virksomhet i strid med reguleringsformålet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Plankart viser kjørebane, gang-/sykkelveg, fortau og sidearealer. Eventuelle MPG-tiltak, rabatter, trafikkøyer m.v. som ikke er vist må utføres etter egen detaljplan.

Byggegrensen mellom rundkjøringer er minimum 6 meter fra kant fortau i BK og BNFK1-3. Denne byggegrensen er gjeldende når vegen fra et gatepreg jf MPG, og farten blir regulert til 40 km/t på strekning. I område sør for Fv42 videreføres byggegrenser som i gjeldene reguleringsplaner.

Veger og avkjørsler, med tilhørende frisiktsoner, skal utformes og vedlikeholdes i henhold til vegvesenets vegnormaler og forskrifter.

Ved opparbeidelse av vegtrase til Bliksåsen boligfelt tillates høydejusteringer +/- 1 meter ift skissert lengdeprofil.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan som inkluderer vegtrase til Bliksåsen boligfelt skal det søkes avbøtende tiltak med hensyn til skjerming for tilgrensende etablerte boligeiendommer.
Alle veier skal innenfor regulert vegareal i boligområder opparbeides med ensidig fortau.

Gang- og sykkelveg langs Langåsen mot Songeelva skal inkluderes i detaljreguleringsplan for BK jf § 3.1. Gang/sykkelvei langs Langåsen tilpasses terrenget, og kan inkludere egen trase for lysløype.

Det avsettes en buffersone på ca 10 m mellom G/S og dyrka mark.

§ 5 LNF

Landbruk

Innenfor landbruksområdet kan det drives ordinær landbruksdrift. Bygninger og anlegg som har direkte tilknytning til driften av området tillates. Før det gis tillatelse til nye bygninger og anlegg må undersøkelsesplikten etter kulturminneloven oppfylles.

§ 6 Hensynssoner

Støy

I rød støysone: det er ikke tillatt å etablere ny støyfølsom bebyggelse.
I gul støysone: I områder med støynivå på en fasade mellom 55 og 65 dBA skal boligene være gjennomgående. Innvendig støynivå i boliger skal være lavere enn 30 dBA. Ved oppføring av boliger må det gjøres en støyvurdering i hvert enkelt tilfelle for å avklare nødvendige tiltak for å skjerme uteplasser samt tiltak i fasade.

Utbygger er pliktig til å opparbeide støyskjermer eller andre tiltak slik at støynivåene tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

Høyspentanlegg

Det er ikke tillatt å oppføre bygninger og anlegg innenfor fareområde uten særskilt tillatelse fra vedkommende fagmyndighet.

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1 og H730_2)

Innenfor områdene ligger en gravhaug (H730_1) og en bygdeborg (H730_2), som begge er automatisk fredete kulturminner. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Områdene forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

Vern av kulturmiljø (570_1)

Hensynssone c) omfatter bufferareal for automatisk fredete kulturminner i H730_2. Innenfor H570_1 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Ved behandling av meldinger og søknader om tiltak skal regional kulturminnevernmyndighet gis anledning til å uttale seg før vedtak. Hensyn til automatisk fredet kulturminne H730_2 vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres.

Vern av kulturmiljø (H570_2)

Innenfor området er det automatisk fredete kulturminner. Det kan ikke settes i gang noen fysiske tiltak – for eksempel grøfting, dypere pløying enn 30 cm og annet som endrer opphavlig struktur på området - med mindre det foreligger tillatelse fra kulturminnevernet. Ved behandling av meldinger og søknader om tiltak skal regional kulturminnevernmyndighet gis anledning til å uttale seg før vedtak. Hensyn til automatisk fredet kulturminner vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres.

Infrastruktursone

Broforbindelse og gang- og sykkelsti, eventuelt med egen trase for lysløype, tillates etablert i infrastruktursone.

Kommuneplan

Adresse: Bliksåsen 3, 4820 FROLAND
Gnr/Bnr: 18/89/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

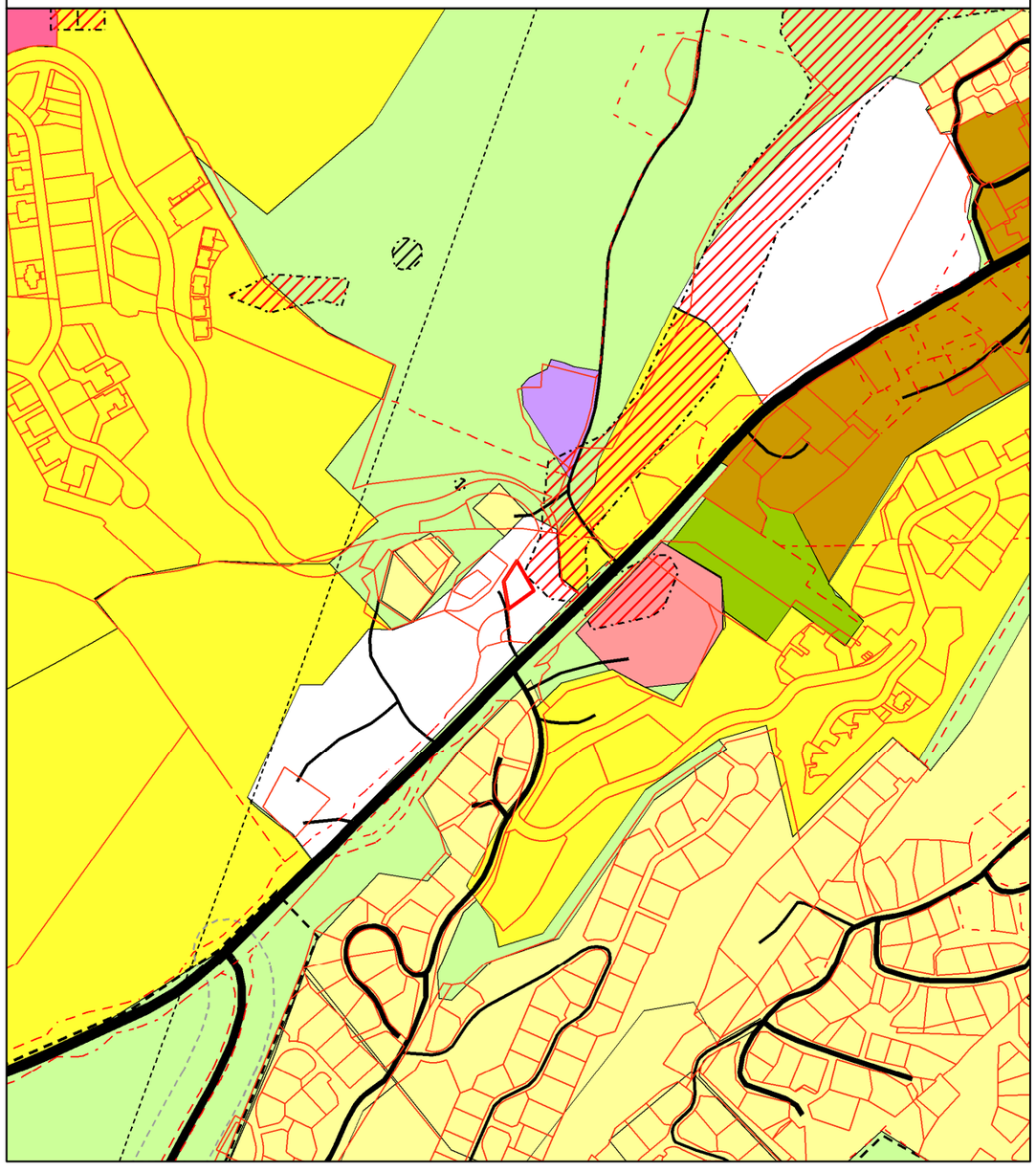
Formål: Komb beb. anl. form framtidig

Hensynssone:

Froland kommune

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-10-30

N

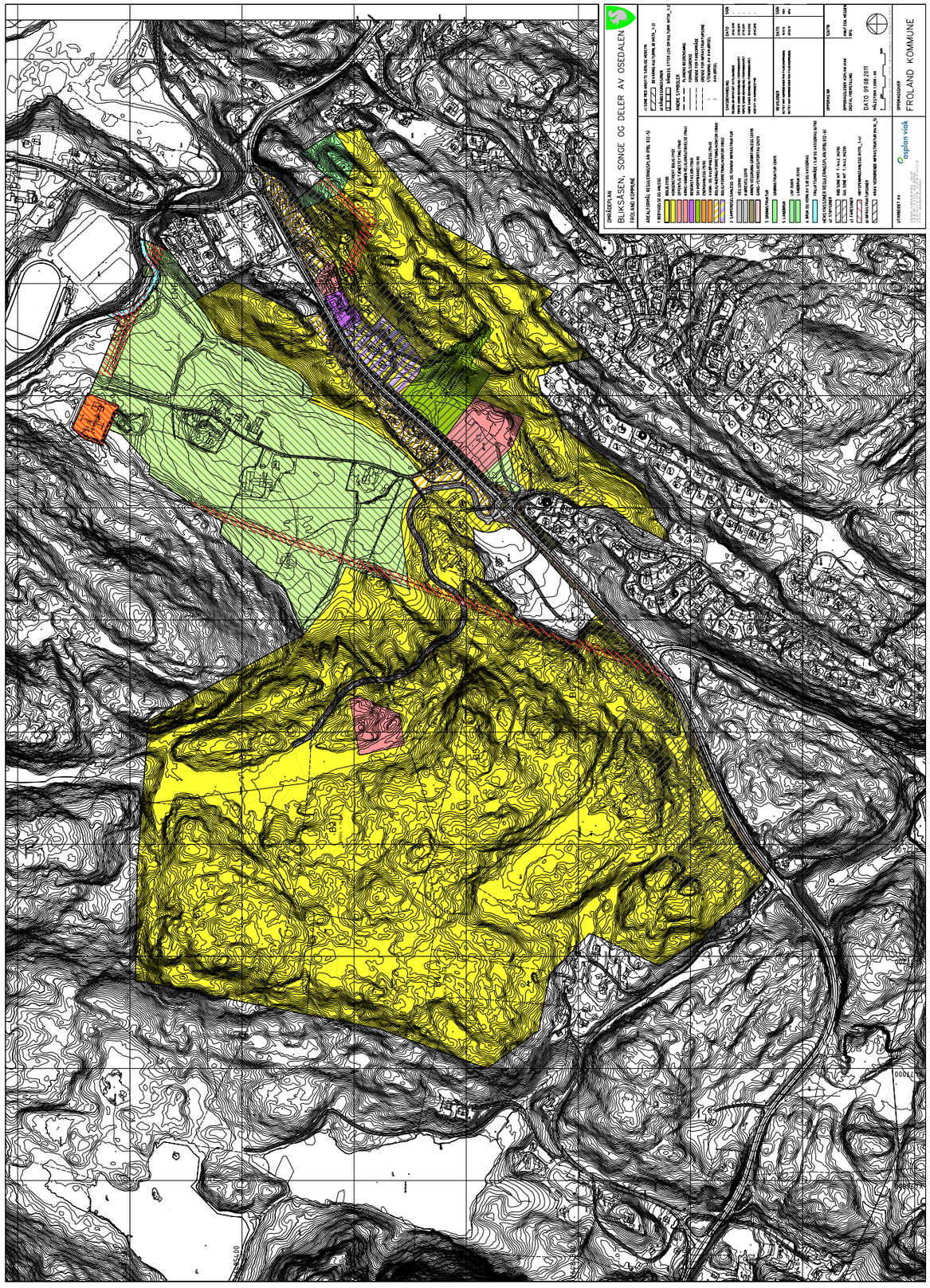


Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- Eiendomsgrense usikker > 200 cm
- Grense for planbestemmelse
- Fjernveg N
- Hovedveg N
- Samleveg N
- Adkomstveg N
- Byggegrense
- Overføringsanl., energi N
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Område for planbestemmelse
- KpAngittHensynSone
- KpFareSone
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Idrettsanlegg nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- LNRF nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- KpOmrade



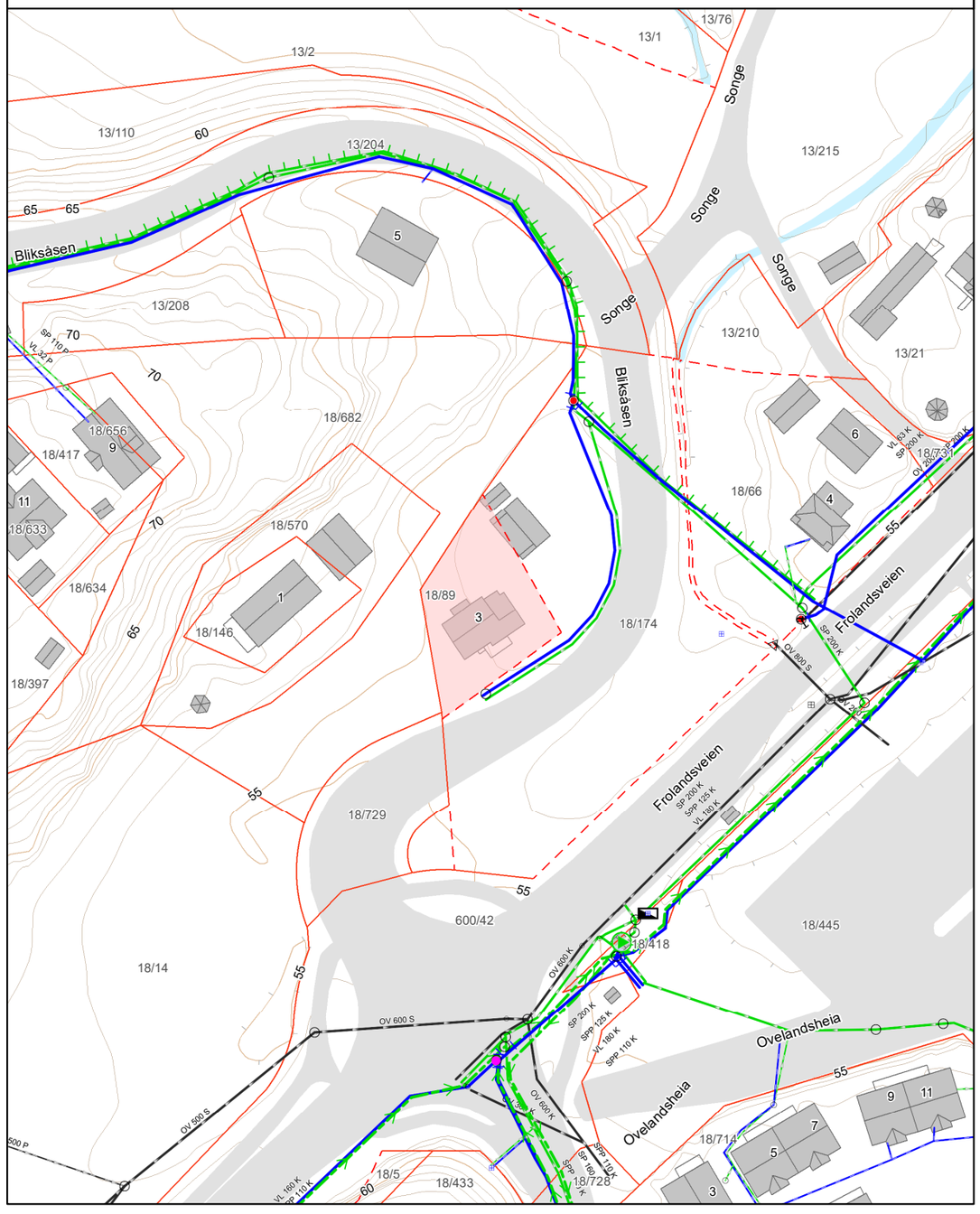
Ledningskart

Adresse: Bliksåsen 3, 4820 FROLAND
Gnr/Bnr: 18/89/0/0/0

Froland kommune

Målestokk: 1:1,000
Areal: 649 m²
Dato: 2026-10-30

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Eiendomsgrense usikker 15-199 cm

Vann og avløp

Vannledning

Avløp fellesledning

Avløp spillvannsledning

Overvannsledning

Kum

Planlagte vann- og avløps-anlegg

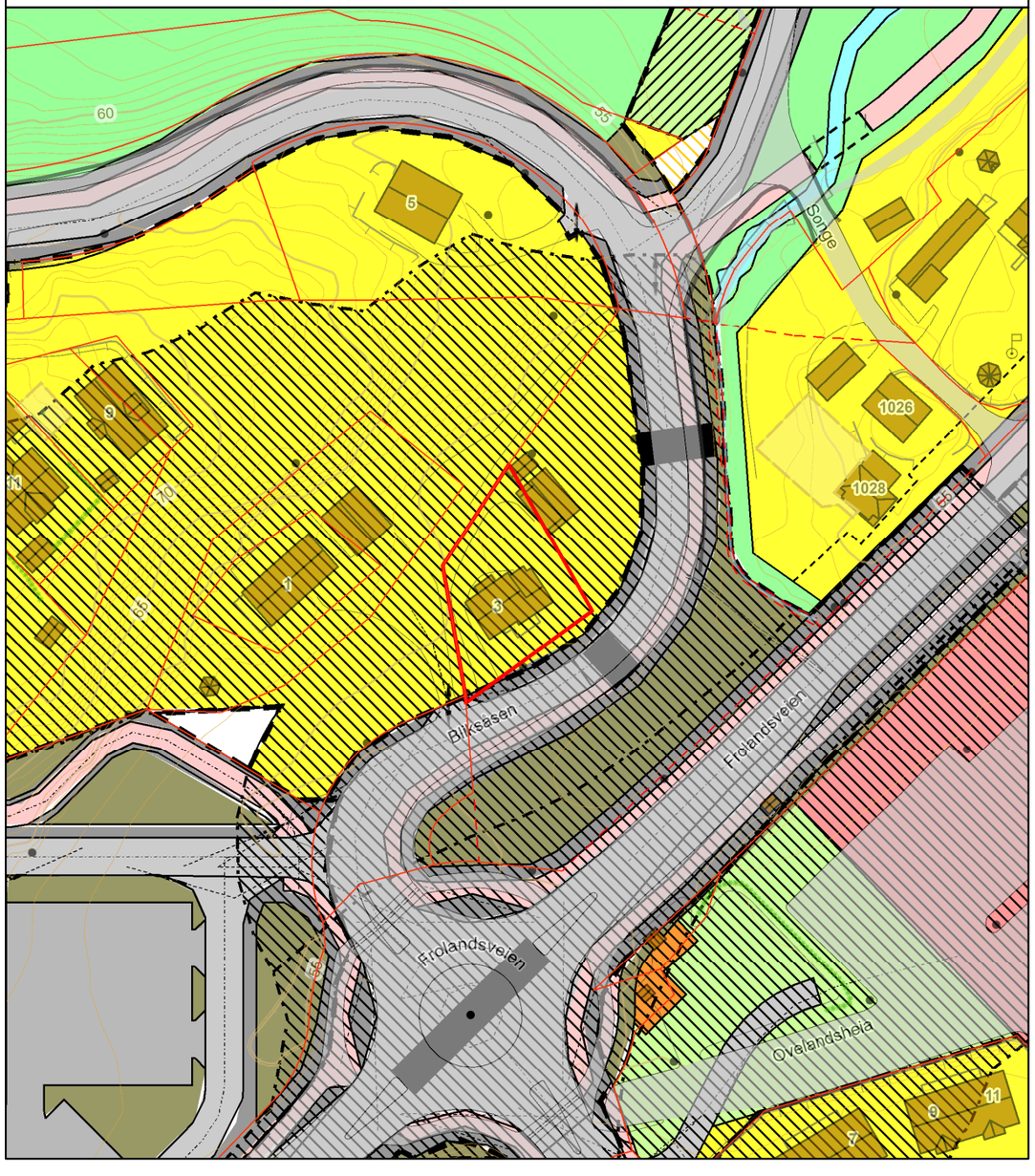
Reguleringsplan

Froland kommune

Adresse: Bliksåsen 3, 4820 FROLAND
Gnr/Bnr: 18/89/0/0

Planident:	141R1
Ikrafttredelsesdato:	13.3.2012
Plannavn:	Bliksåsen, Songe og deler av Osedalen
Formål:	1110 - Boligbebyggelse
Hensynssone:	RpStøySone
Målestokk:	1:1,000
Dato:	2026-10-30

N



SINUS

RAPPORT : 916000-0-R01

Revisjon : 0
Dato : 08.07.2011
Antall sider : 3
Antall vedlegg : 5

OSEDALEN, FROLAND
INNLEDENDE TRAFIKKSTØYVURDERING

Oppdragsgiver: Froland kommune v/ Frode Amundsen

SAMMENDRAG

Froland Kommune ønsker støysonekart langs Fv 42 i Osedalen, for dagens trafikk, samt 20 år frem i tiden.

Støysonekart er beregnet for to trafikksituasjoner, dagens og fremtidig trafikk. Større veier som Fv 161 og Fv 152 er tatt med i beregningene ut over Fv 42. En ny rundkjøring er planlagt ved Ovelandsheia og ÅDT er estimert på bakgrunn av antall boenheter langs veien.

Morten E. B. Jensen
Utført av

Holger Hott
kontrollert av

SINUS AS
Rådgivende Ingeniører - MRIF
Akustikk - Støy – Vibrasjoner
Foretaksreg.: NO 963404042 MVA

Avd. Kristiansand:
Adr.: Kongsgård Allé 61, 4632 Kristiansand
Tlf./Fax.: 38 12 07 70 / 38 12 07 80
E-post: kristiansand@sinusas.no

Hovedkontor:
Adr.: Lagårdsvn 78, 4010 Stavanger
Tlf./Fax.: 51 50 12 50 / 51 50 12 40
E-post: sinus@sinusas.no

INNLEDNING

Støysonekart er beregnet i forbindelse med områdeplan for areal rundt Osedalen. I denne rapport presenteres beregnet støysonekart med nåværende og fremtidig trafikksituasjon.

GRENSEVERDIER/FORSKRIFTSKRAV

Generelt

Utendørs støyforhold er regulert av Miljøvernedepartementets retningslinjer, T-1442: *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Retningslinjen bygger på EU-regelverkets metoder og målestørrelser, og er koordinert med støyreglene som er gitt etter forurensningsloven og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

Utendørs støyforhold – Miljøverndepartementets retningslinjer

Retningslinjene T-1442 definerer to støysoner, en rød og en gul sone. I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

T-1442 angir følgende grenseverdier fra vegtrafikk til boliger.

Tabell 1: Grenseverdier for gul og rød sone etter T-1442. Alle tall i dB.

	GUL SONE		RØD SONE	
Støykilde	**Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07**	**Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk**	**Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07**
Vei	55 L_{den}	70 L_{5AF}	65 L_{den}	80 L_{5AF}

Alle støygrenser gjelder i såkalt fritt felt, dvs. uten refleksjon fra egen fasade. Det angis en døgnmiddelverdi L_{den} (den = "Day-Evening-Night"). Dette er et ekvivalentnivå hvor nivået vektes hhv. 5 og 10 dB strengere om kveld og natt enn om dagen.

Kommentar
Støynivået for de to soner gjelder hvis ny bebyggelse oppføres langs eksisterende vei eller det anlegges ny vei ved eksisterende bebyggelse.

SINUS

FORUTSETNINGER

Trafikk

Veisystemet er lagt inn i modellen fra digitalkart mottatt fra Froland kommunes Teknisk forvaltning.

Beregningene av trafikkstøy er utført med utgangspunkt for Fv 42, Fv 152 og Fv 161, hvor trafikktall er hentet fra Statens Vegvesen. Trafikkmengden på Ovelandsheia er basert på et grovt anslag, med 6 bilpasseringer pr. boenhet pr. døgn. Antall boenheter er estimert, da ikke alle tomter er bebygget. Det vil i alt gi et konservativt ÅDT (ut fra kartgrunnlag) på ca. 800 kjt/døgn. For fremtidig trafikktall brukes en årlig trafikkøkning på 2,5 %.

Tilgjenglige trafikktall viser ikke døgnfordelningen av trafikken. Det er dermed benyttet en normal døgnfordelning for riksvei, hvor andelen på dag/kveld/natt er henholdsvis 75/15/10 (%). Vedlegg 1 og 2 viser trafikktallene lagt til grunn for beregningene av nåværende og fremtidig trafikktall.

Metode

Beregningene er utført etter Nordisk Metode for Vegtrafikkstøy med programvaren Cadna/A versjon 4.1. Det er lagt en tredimensjonal terrengmodell basert på digitalt kart.

Beregningsmodellen tar hensyn til terrengform, skjerming, marktype og refleksjonsforhold både på bakken og fra eksisterende bebyggelse.

Det er benyttet "myk mark" i beregningene.

RESULTATER

Støysonekart

Det er beregnet støysonekart for dagens trafikkmengde, samt 20 år frem i tid, henholdsvis med og uten ny rundkjøring ved Ovelandsheia. Støysonene vises i vedlegg 3-5. Vedlegg 5 med den nye rundkjøringen, viser beregninger hvor fartsgrensen mellom de to rundkjøringene er endret til 40 km/t. Vedlegg 3-4 er med fartsgrenser som i dag. Anleggelse av ny rundkjøring har minimal betydning for støynivået.

I rød støysone langs veien bør man ikke tillate ny støyfølsom bebyggelse.

Gul sone strekker seg inntil 100 til 200 m fra vegen, avhengig av lokal skjerming. Dersom det skal oppføres boliger i gul sone må det gjøres en støyvurdering i hvert enkelt tilfelle for å avklare nødvendige tiltak for å skjerme uteplasser samt tiltak i fasade.

Utenfor gul sone, dvs. i hvit sone, er det ikke behov for spesielle støytiltak.

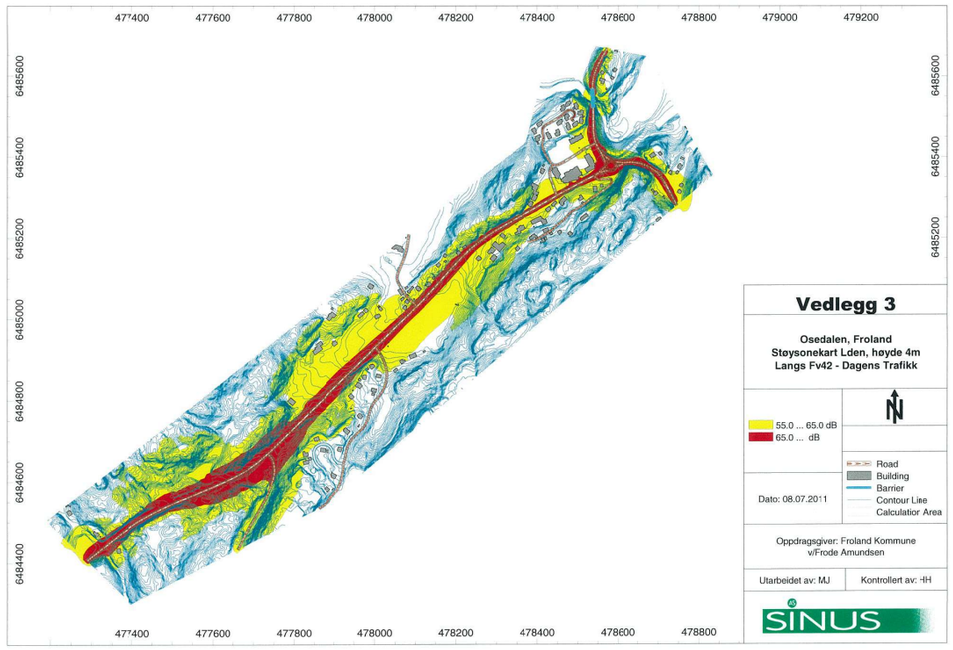
SINUS

Vedlegg 2 - Fremtidig trafikkfordeling

Prosjekt 9160 - Osedalen, Froland

Vegnavn	Kilde/merknad	Veitype	Årlig økn. (%)	ÅDT (kod 20)	Tunge (kod 26)	År	ÅDT år 2011	ÅDT år 2031	Hastighet km/t	Kjøretøy pr time Dag	Kveld	Natt	Andel tunge
FV 42 - 80 kmt	Statens Vegvesen	0 Riksvei	2,5	3029	303	2010	3105	5087	80	318	191	64	10 %
FV 42 - 60 kmt	Statens Vegvesen	0 Riksvei	2,5	3029	303	2010	3105	5087	60	318	191	64	10 %
FV 42 - 40 kmt	Statens Vegvesen	0 Riksvei	2,5	4500	405	2010	4613	7558	40	472	283	94	9 %
FV 42 - 40 kmt (etter rundkjøring)	Statens Vegvesen	0 Riksvei	2,5	5540	499	2010	5679	9305	40	582	349	116	9 %
FV 152	Statens Vegvesen	0 Riksvei	2,5	2950	295	2010	3024	4955	50	310	186	62	10 %
FV 161	Statens Vegvesen	0 Riksvei	2,5	325	33	2010	333	546	80	34	20	7	10 %
Ovelandsheia	Sinus, opptelling	0 Riksvei	2,5	800	16	2011	800	1311	50	82	49	16	2 %

Nåværende år:	2011	Veitype (Dag/Kveld/Natt):
		0 = Riksvei (75/15/10)
Egen 1	Egen 2	1 = Byvei (84/10/6)
50 %	10 %	Dag	2 = Turistvei (58/22/20)
40 %	10 %	Kveld	3 = Egendefinert trafikkfordeling 1
10 %	80 %	Natt	4 = Egendefinert trafikkfordeling 2



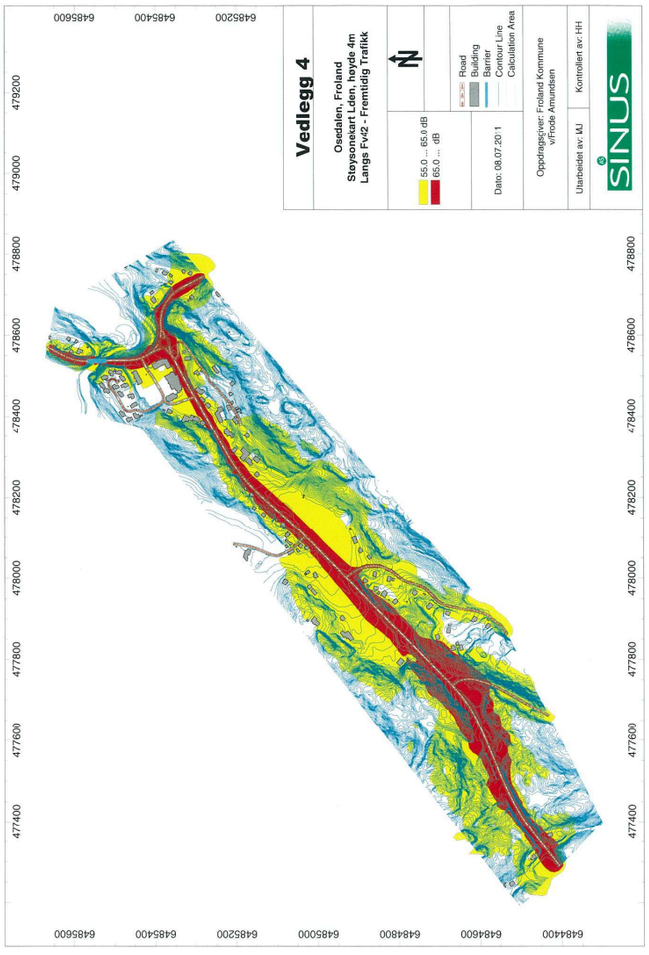
SINUS

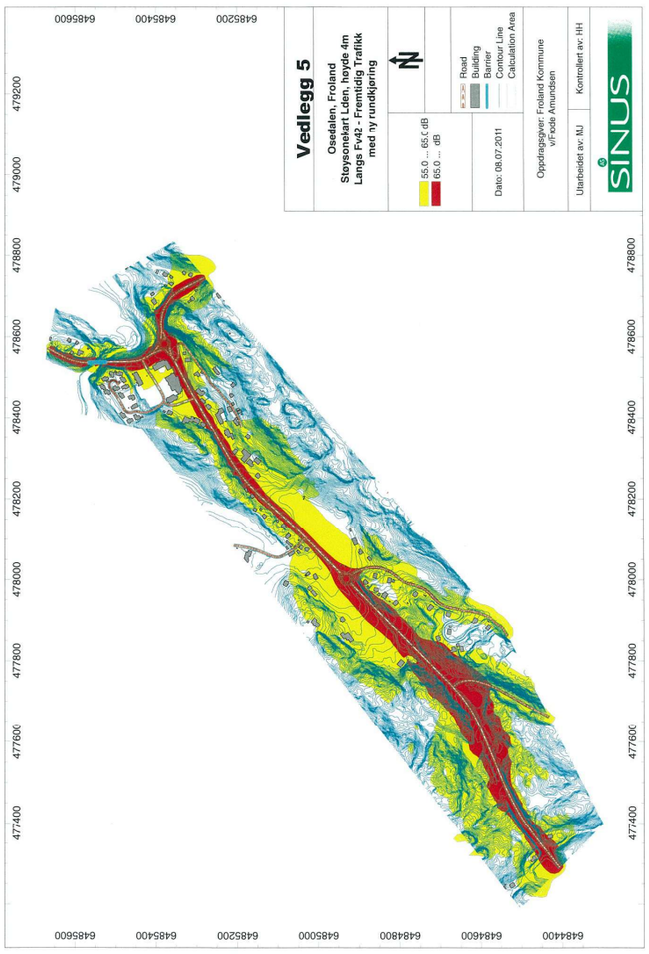
Vedlegg 1 - Dagens trafikkfordeling

Prosjekt 9160 - Osedalen, Froland

Vegnavn	Kilde/merknad	Veitype	Årlig økn. (%)	ÅDT (kod 20)	Tunge (koc 26)	År	ÅDT år 2011	ÅDT år 2011	Hastighet km/t	Kjøretøy pr time Dag	Kveld	Natt	Andel tunge
FV 42 - 80 kmt	Statens Vegvesen	0 Riksvei	2,5	3029	303	2010	3105	3105	80	194	116	39	10 %
FV 42 - 60 kmt	Statens Vegvesen	0 Riksvei	2,5	3029	303	2010	3105	3105	60	194	116	39	10 %
FV 42 - 40 kmt	Statens Vegvesen	0 Riksvei	2,5	4500	405	2010	4613	4613	40	288	173	58	9 %
FV 42 - 40 kmt (etter rundkjøring)	Statens Vegvesen	0 Riksvei	2,5	5540	499	2010	5679	5679	40	355	213	71	9 %
FV 152	Statens Vegvesen	0 Riksvei	2,5	2950	295	2010	3024	3024	50	189	113	38	10 %
FV 161	Statens Vegvesen	0 Riksvei	2,5	325	33	2010	333	333	80	21	12	4	10 %

Nåværende år:	2011	Veitype (Dag/Kveld/Natt):
		0 = Riksvei (75/15/10)
Egen 1	Egen 2	1 = Byvei (84/10/6)
50 %	10 %	Dag	2 = Turistvei (58/22/20)
40 %	10 %	Kveld	3 = Egendefinert trafikkfordeling 1
10 %	80 %	Natt	4 = Egendefinert trafikkfordeling 2





Veikart

Adresse: Blikksåsen 3, 4820 FROLAND
Gnr/Bnr: 18/89
Dato: 30.10.2026
Målestokk: 1:3500

Froland kommune



© Kartverket, Geovekst og kommunene | Produsert av Geodata AS

Tegnforklaring

Ikke bilveg

VEGKATEGORI, MEDIUM, TYPEVEG

- Europaveg - fortau
- Europaveg - gang og sykkel
- Europaveg - trapp
- Europaveg - tunnel
- Fylkesveg - fortau
- Fylkesveg - gang og sykkel
- Fylkesveg - trapp
- Fylkesveg - tunnel
- Kommunal veg - fortau
- Kommunal veg - gang og sykkel
- Kommunal veg - trapp
- Kommunal veg - tunnel
- Privat veg - fortau
- Privat veg - gang og sykkel
- Privat veg - trapp
- Privat veg - tunnel
- Skogsbilveg - fortau
- Skogsbilveg - gang og sykkel
- Skogsbilveg - trapp
- Skogsbilveg - tunnel
- Sti / traktorveg
- Bilferje / passasjerferje
- Annen ikke-bilveg

Bilveg

VEGKATEGORI, MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen, eller feilklassifisert veg

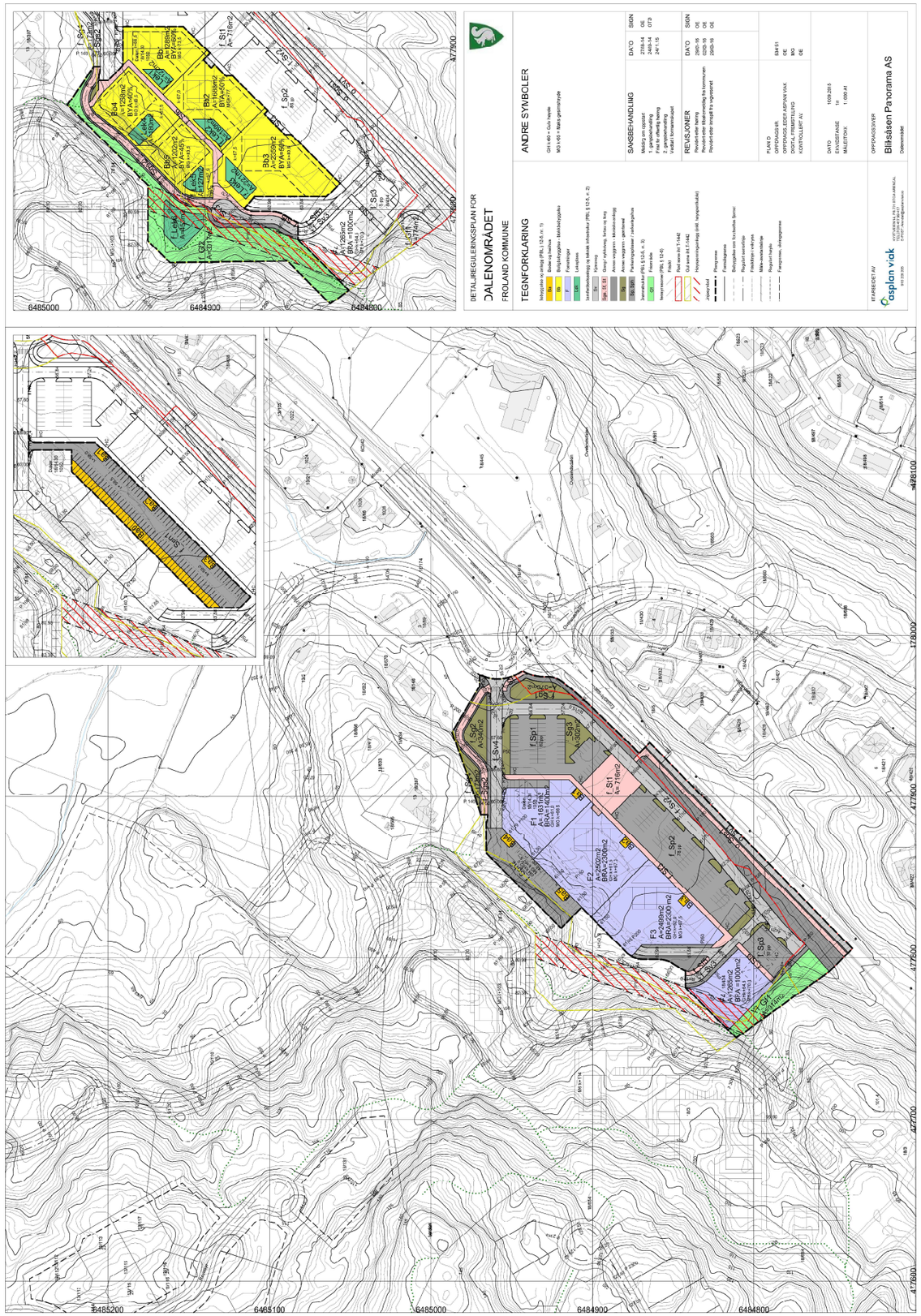
Valgt eiendom

- Valgt eiendom

Teiggrense

Nøyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense



asplan viak

Bliksåsen Panorama AS

Forslag til detaljregulering

Dalenområdet

Froland kommune

Planbestemmelser

Dato: 2016-04-28

1 REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

DALENOMRÅDET FROLAND KOMMUNE

Plankartets dato: 16.09.2015 Siste revisjon: 30.03.2016
Bestemmelsenes dato: 10.09.2015 Siste revisjon: 28.04.2016
Godkjent av Froland kommunestyre: Sak:

1 Generelt

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5 :

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Forretning, næring F1–F4
- Boligbebyggelse – blokker Bb1–Bb5
- Boder og heis / trappehus Ba0–Ba5
- Lekeplasser f_Lek1–f_Lek6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveier o_Sv1, f_Sv2–f_Sv4
- Annen veigrunn - tekniske anlegg -
- Annen veigrunn – grøntareal f_Sg1–f_Sg4
- Gang-/sykkelvei, fortau o_Sgs1, f_Sgs2, f_Sf1–f_Sf6
- Felles parkeringsplasser f_Sp1–f_Sp3
- Felles parkeringsanlegg for bolig f_Sph1 – f_Sph2
- Felles torg f_St1

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

- Friområde f_Gf1–f_Gf2

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

- Sikringssone frisikt (H140)
- Høyspentanlegg H330

2. Fellesbestemmelser

2.1 Situasjonsplan

Ved søknad om rammetillatelse for et delområde avsatt til forretningsbebyggelse med boliger på taket skal det foreligge en detaljert situasjonsplan for hele delområdet og for begge plan som viser :

- Atkomstveier, gang – og sykkelveger og fortau med gatelys.
- Forslag til plassering av forretningsbebyggelsen med tilhørende boliger på taket og alle høyder.
- Forslag til løsning for varelevering og renovasjon.
- Forslag til parkeringsløsninger med bilplasser, HC plasser og sykkelplasser for forretningsbebyggelsen.

- Forslag til innendørs parkeringsanlegg for boligene.
- Terrengets landskapsmessige utforming med eventuelle fyllinger, skjæringer, forstøtningsmurer og planeringshøyder.
- Beplantning,beleggningsstein, belysning og andre elementer som bryter opp de store asfaltarealene.
- Tekniske anlegg som renovasjonsanlegg, transformatorer, pumpeanlegg, post
- Opparbeiding av uteoppholdsarealer, torg, lekeplasser og møteplasser med lekeutstyr, benker, beplantning ol.

Situasjonsplanen med beskrivelse må angi hvordan utomhusarealene innenfor hele delområdet skal opparbeides med ev. terrengbearbeiding, beplantning ol.

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 planen.

2.2 Bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m²

Byggemelding av bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m² skal behandles av formannskapet. Jfr. NS 3940.

2.3 Parkering

Følgende krav til antall biloppstillingsplasser pr. m2 BRA bebyggelse for næringsformål skal legges til grunn ved byggemelding :

- Forretninger 1,0 parkeringsplass pr. 50 m2 BRA
- Verksted, lager ol 1,0 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA

Følgende krav til antall sykkelplasser pr. m2 BRA bebyggelse for næringsformål skal legges til grunn ved byggemelding :

- Forretninger 1,0 sykkelplass pr. 150 m2 BRA

Parkeringsplassene f_Sp1, 2 og 3 skal opparbeides med grøntanlegg, beleggningsstein, belysning og andre elementer som bryter opp de store asfaltarealene. I grøntrabattene langs veg f_Sv2 skal det plantes trær.

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

- Boliger > 85 m²: 2,0 parkeringsplass pr. boenhet
- Boliger 65 – 85 m²: 1,5 parkeringsplass pr. boenhet
- Boliger < 65 m²: 1,0 parkeringsplass pr. boenhet

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

2.4 Uteoppholdsarealer

Alle boligene skal disponere og ha tilgang til område for uteopphold i form av private balkonger / terrasser og opparbeidede felles uteområder i tilknytning til bebyggelsen.

Kravet til uteoppholdsarealer er satt til 80 m2 pr. boenhet (inklusive balkonger). Disse områdene skal i så stor utstrekning som mulig, tilrettelegges for alle med universell utforming.

Tiltak innenfor friområder skal gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljplan.

For områdene Bb1 – Bb5 skal det anlegges sandlekeplasser og ballbinge eller annet tilsvarende lekeanlegg. Følgende lekeområder er vist på plankartet :

- Lekeområdene f_Lek1 – f_Lek6 er felles for boligområdene Bb1 – Bb5.

Lekeområdene skal vises på situasjonsplanen som det stilles krav om etter punkt 2.1.

2.5 Håndtering av overvann

En plan for håndtering av overvannet skal følge som vedlegg til søknaden om rammetilllatelse for bebyggelsen.

2.6 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 langs interne fellesveger kan være 1:1,5.

Veifylling langs fv. 42 skal utføres enten med en skråning slakere enn 1 :3 eller med en sikkerhetsavstand på minimum 1,5 m før fyllingen skrår med helning 1 :2. Dette iht Statens vegvesens vegnormer N101 av juni 2014.

2.7 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.

2.8 Støy

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal støyforholdene utredes, og nødvendige støyreduserende tiltak skal gjennomføres, slik at innvendig støynivå og støy ved uteplass ikke overskrider en veid gjennomsnittmåling på L_{den} = 30 Dba.

2.9 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.

2.10 Eventuell forurensning i grunnen

- Tiltakshaver plikter til å stanse arbeidet dersom det oppdages forurensing i grunnen. Tegn på forurensing kan være:
  - Olje eller andre kjemikalier ses og/eller luktes
  - Forskjellige typer rivemasser eller søppel graves fram
  - Arbeiderne føler seg uvel (for eksempel blir kvalme og får hodepine, utslett, kløe eller neseblødning).
- Undersøkelser av grunnforholdene skal utføres ihht. NS-ISO 10381-5 og tilhørende veiledere.
- Blir det påvist forurenset grunn skal dette rapporteres til Klifs database Grunnforurensing, www.klif.no/grunn. Veileder for rapporteringen er å finne i "Kommunens rapportering etter forurensingsforskriftens kapittel 2", TA – 2659/2010.
- Dersom grunnen er forurenset kan allikevel området anvendes. Dette avhenger av arealformålet og akseptkriteriet. Disponering av forurenset masse på eiendommen er tillatt så lenge dette ikke innebærer at akseptkriterier overskrides. veileder "Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn", TA – 2553/2009 kan anvendes. www.klif.no/publikasjoner/2553/ta2553.pdf

- Tiltakshaver for planlagt arbeid i forurenset grunn skal utrede en tiltaksplan som skal sendes til kommunen for godkjenning. Tiltaksplanen skal inneholde følgende:
  - Gjennomførte undersøkelser
  - Eventuelle fastsatte tilstandsklasser eller akseptkriterier
  - Risiko for spredning under arbeidet og etter avslutning
  - Tiltak og tidsplan for å sikre nødvendig miljøkvalitet under og etter gjennomføringen
  - Disponering av forurensede masser
  - Kontroll og overvåkning under og etter terrenginngrepet
  - Dokumentasjon for bruk av godkjente foretak
- Det kan søkes dispensasjon fra kravet om at forurenset masse som ikke disponeres på eiendommen, skal leveres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg med tillatelse etter forurensingsloven, jfr. forurensingsforskriftens § 2-5, annet ledd. Klif er forurensingsmyndighet.
- Tiltakshaver skal sende en sluttrapport til kommunen når arbeid i forurenset grunn er avsluttet. Sluttrapporten skal inneholde nok informasjon til at kommunen kan rapportere til Klifs database Grunnforurensing, www.klif.no/grunn. Veileder for rapporteringen er å finne i "Kommunens rapportering etter forurensingsforskriftens kapittel 2", TA – 2659/2010.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Generelt for områdene avsatt til bebyggelse og anlegg

a. Høyder

Gulvhøyder og maks gesimshøyde for de ulike byggeområdene, F1 – F4 og Bb1 – Bb5, er vist på kartet. Piper og andre tekniske installasjoner kan gå inn til 2,0 meter over maks. tillatt gesimshøyde.

b. Utnyttelse

For næringsbebyggelsen er utnyttelsen angitt som m2 BRA. For boligbebyggelsen er utnyttelsen angitt som maks. tillatt utnyttelse i % BYA på plankartet.

Utendørs p-plasser som er nødvendig for å dekke kravet til parkering er regulert til trafikkformål, og er derfor ikke medregnet i utnyttelsen

c. Plassering

Bebyggelsen må plasseres innenfor byggegrensene som er inntegnet på plankartet. Mot fv. 42 skal vegglivet i hovedsak ligge i formålsgrensen mot fortau. Mindre innrykk kan tillates. Den enkelte virksomhet skal ha en mest mulig rektangulær form med en relativt kort fasade mot fv. 42 og en dybde på ca. 41 m.

For boligblokkene Bb1 – Bb3 kan det tillates at svalgangene ligger over fortauet foran butikkene, og dermed litt nærmere fv. 42 enn 50 m.

Dersom byggegrenser ikke er vist kan bebyggelsen plasseres ut til formålsgrense. Bebyggelse under ferdig opparbeidet terreng kan bygges ut til formålsgrense.

d. Estetikk

Bebyggelsen skal gis en harmonisk utforming når det gjelder materialbruk, dimensjoner, fasadeutforming og fargebruk. For å unngå en lang og monoton fasade mot fv. 42 er det en forutsetning at hver butikk får sitt eget inngangsparti som framheves og markeres

I følge § 3.1c er butikkdybden fastsatt til 41 m, og fasadelengden mot fv. 42 kan dermed uttrykkes som en funksjon av butikkstørrelsen i m2. på følgende måte :

- Fasadelengen L i m = butikkstørrelse i m2 / butikkdybde 41 m.

Dersom fasadelengden mot fv. 42 overskrider 35 m må fasaden deles opp på ulike måter :

- Med et inntrukket inngangsparti.
- Med store glassfelt som gir innsyn inn i butikken.
- Med variert materialbruk og farge.

3.2 Forretning / næring : F1 – F4

Innenfor områdene F1 – F4 tillates oppført bebyggelse som til sammen ikke skal overstige 7.000 m2 BRA (korridor for varelevering i bakkant kommer i tillegg) for :

- Plass – og arealkrevende forretninger med tilhørende lager som definert nedenfor.
- Bilforretninger
- Verksted
- Lett industri
- Lager
- Bensinstasjon

Plass – og arealkrevende handel er definert på følgende måte :

- Plasskrevende varer er biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesentre.
- Arealkrevende varer er hvitevarer, brunevarer, møbler og større varer som krever annen fraktmåte enn kollektivtransport.
- Samt handelsvirksomheter med krav til særlig stort leieareal over 750 m2.
- Plass – og arelkrevende handelsvirksomheter skal ha egen inngang.

Opplistingen er å anse som uttømmende. Det stilles ikke krav om minstestørrelse for handel med plasskrevende varegrupper.

Det tillates ikke etablering av et tradisjonelt kjøpesenter med mange små og mellomstore forretninger som har adkomst via innvendig felles gangareal / møteplass

Det tillates ikke etablert bedrifter som pga. støy eller annen forurensning vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligstrøk. Retningslinjer for industristøy utarbeidet av SFT (TA 938/1993) skal ligge til grunn for ny virksomhet.

Hvert delfelt kan oppdeles etter de aktuelle bedrifters ønsker for etablering, og etter grenser som godkjennes gjennom situasjonsplaner.

Grensene mellom de ulike delområdene F1 – F3 kan forskyves noe dersom den samlede størrelsen av forretningene innenfor delområdet tilsier det.

3.4 Boliger : Bb1 – Bb5

I områdene Bb1 – Bb3 kan det oppføres boligblokker på taket av forretningene på kote ca. 66,5 – 67,5. For disse leilighetene skal det etableres et parkeringsanlegg i kjelleren under forretningene – på kote ca. 58.

I områdene Bb4 og Bb5 kan det oppføres boligblokker på taket av vareleveringen i bakkant av forretningene – på kote ca. 67, og på taket av parkeringsanlegget f_Sph2 som skal betjene boligblokkene Bb4 og Bb5 – på kote ca. 67.

Bebyggelsen skal ha parkering i felles parkeringsanlegg med 1 fast plass pr. leilighet. De felles parkeringsplassene f_Sp1 – f_Sp3 foran forretningene kan også benyttes av besøkende til boligene.

Dersom grensene mellom F1 – F3 justeres må grensene mellom Bb1 – Bb3 endres tilsvarende.

3.5 Boder og heis / trappehus : Ba0 – Ba5

Område Ba0 kan benyttes til boder for boligene BB1 – Bb3

Områdene Ba1 – Ba5 er for heisrom og trapperom med postkasse og renovasjonsordning på nedre plan for boligene Bb1 – Bb5

3.6 Lekeområder f_Lek1 – f_Lek6

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 tilfredsstille kravene i bestemmelsene til kommuneplanen. Det skal tilrettelegges for at lekeplassene kan anvendes som sosiale møtesteder for alle aldersgrupper med sittebenker o.l.

Felles private lekeområder skal anlegges for følgende delområder

Områder:	*Felles for boligene i områdene(tomtene):*
f_Lek1 – sandlekeplass / møteplass	Bb1
f_Lek2 – sandlekeplass / møteplass.	Bb2
f_Lek3 – sandlekeplass / møteplass	Bb3
f_Lek4 – sandlekeplass / ballbinge	Bb4. Ballbingen er felles for alle leilighetene.
f_Lek5 – sandlekeplass / møteplass	Bb5
f_Lek6 – strøkslekeplass, akebakke	Bb1 – Bb5

Ballbingen som kan etableres på lekeplassen f_lek 4 skal anlegges på en måte som reduserer støyen.

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

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 I områdene skal det anlegges kjøreveier, parkeringsplasser, gang-/sykkelveier, fortau og torg som vist på plankartet. Arealer avsatt til snøopplag (f_Sg2) skal planeres i nivå med eller lavere enn kjøreveien.

4.2 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..

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.

4.3 Parkeringsplassene f_Sp1 – f_Sp3 er felles for næringsområdene F1 – F4, men kan også benyttes av besøkende til boligområdene Bb1 – Bb5 på taket av forretningene.

4.4 Parkeringsanlegget f_Sph1 er felles for boligområdene Bb1 – Bb3. Parkeringsanlegget f_Sph1 kan, dersom det er ønskelig, utvides slik at det også blir plass til boder og parkeringsplasser for ansatte i butikkene.

4.5 Parkeringsanlegget f_Sph2 er felles for boligområdene Bb4 og Bb5.

4.6 Veiene f_Sv2 – f_Sv3 er felles privat vei for næringsområdene F1 – F4 og boligområdene Bb1 – Bb5. Veg f_Sv3 avsluttes med en snuplass ved pel ca. 130 på kote ca. 68.

4.7 Veg f_Sv4 skal gi adkomst til parkeringsanleggene f_Sph1 og 2, og skal derfor ha tovegstrafikk fram til pel ca. 110. Fra pel 110 er vegen envegsregulert mot sør, og skal benyttes til varelevering for forretningene. Denne vegen kan også benyttes av renovasjonsbil, sykebil, postbil, flyttebil, taxi, hente / bringe ol for boligene i Bb4 og Bb5.

4.8 Nødvendig servicetrafikk til boligblokkene Bb1 – Bb3 (brannbil, sykebil, renovasjon, postbil, taxi, flyttebil, hente / bringe) kan benytte vegene foran butikkene.

4.9 Gang – og sykkelveg f_Sgs2 skal være kjørbar for utrykningsbiler. Den skal utføres med bom ved tilkoblingen til veg f_Sv3 som skal forhindre vanlig trafikk.

4.10 Annen veggrunn – grøntareal skal planeres, jordkles og tilsåes.

5. Grønnstruktur

5.1 I friområdene kan det gjennomføres tiltak som fremmer bruken i tråd med reguleringsformålet.

5.2 Markerte stitraséer skal tilpasses best mulig til naturlig / nytt terreng.

6. Hensynssoner

6.1 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.

6.2 Høyspenningsanlegg (H370)

Det er forutsatt at eksisterende høyspentlinje legges i kabel. Det kan ikke oppføres bygning eller anlegges lekeområder som kommer i berøring med med hensynssona før høyspenningskabelen er lagt i grøft.

6.3 Støysone

Innenfor støysone kan det oppføres bygg for varig personopphold under forutsetning av at bygget utføres med støyreduserende tiltak, slik at innvendig støynivå og støynivå ved uteplass ikke overstiger en veid gjennomsnittmåling på L_{den} = 30 Dba.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før handelsområdet kan tas i bruk, må det være etablert et sammenhengende fortau mellom rundkjøringen og Osedalen på vestsida av fv. 42.

7.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal eksisterende avkjørsler fra fv. 42 stenges, og videre skal det foreligge godkjente situasjonsplaner og tekniske planer i samsvar med § 2.1 og § 2.5.

7.3 Parkeringsplasser, i samsvar med kravene i § 2.3, skal være etablert når den tilhørende næringsbebyggelsen tas i bruk.

7.4 Før bygning på forretningsformålet F1 kan tas i bruk skal følgende være etablert:

- Boligen på formålet Bb1 skal være bygd.
  - Før boligen på formålet Bb1 kan tas i bruk skal lekeplassen f_Lek1 være etablert.
- Den delen av parkeringshuset f_Sph2 som ligger under forretningsformålet F1, og som skal betjene boligene Bb 1 på taket av forretningsbygget skal være etablert.
- Parkeringsformålet f_Sp1 skal være opparbeidet i samsvar med kravene i § 2.3.
- Torget/møteplassen f_St1 skal være opparbeidet med benker, belegningsstein, grøntanlegg og trær, i samsvar med godkjent situasjonsplan etter § 2.1.
- Nødvendig del av veg f_Sv4 skal være opparbeidet, og i bakkant av forretningsbygget skal det etableres en midlertidig forbindelse til veg f_Sv2.
- Nødvendig del av veg f_Sv2 skal være opparbeidet fram til og med torget/møteplassen f_St1.
- Fortauet f_Sf3 skal opparbeides fra dens begynnelse ved veg f_Sv4 til og med forbi torget/møteplassen f_St1.
- Fortauet f_Sf2 skal være etablert.
- Annen veggrunn f_Sg1 skal være planert, jorddekket, beplantet og sådd.
- Annen veggrunn f_Sg3 skal være planert, jorddekket, beplantet og sådd.
- Tomta for neste byggetrinn skal være grovplanert med midlertidig grøntanlegg. Mot forretningsbyggets fasade mot sørøst skal det beplantes med vekster som vil dempe fasadens eksponering.

7.5 Før videre utbygging av forretningsbygget ut over forretningsformålet F2 kan igangsettes skal:

- Boligen på formålet Bb1 skal være bygd, og før boligen på formålet Bb1 kan tas i bruk skal
  - Lekeplassen f_lek1 skal være etablert.
- Boligen på formålet Bb4 skal være bygd, og før boligen på formålet Bb4 kan tas i bruk skal
  - Lekeplassen f_lek4 skal være etablert.
  - Den nødvendige delen av felles parkeringsanlegget f_Sph1 skal være utbygd.
  - Området mellom sonen for varelevering (veg f_Sv4) og fjellskråningen skal være fylt opp til kote ca. 67/68.
  - Gangveg f_Sgs2skal være bygget fra pel ca. 80 og videre ned til veg f_Sv4 ved Bliksåsenveien. Videre skal det etableres en midlertidig trase pel ca. 80 mot sør og ned til den midlertidige forlengelsen av f_Sv4 se pkt. 7.4.
  - Annen veggrunn f_Sg2 skal være planert, jorddekket, beplantet og sådd.
  - Annen veggrunn f_Sg4 skal være planert, jorddekket, beplantet og sådd.
  - Fortauet f_Sf6 skal være opparbeidet fra dens begynnelse ved veg f_Sgs2 til og med forbi boligene på formålet Bb1 og Bb4.
- Den delen av parkeringshuset f_Sph1som ligger under oppføringen av forretningsbygg på forretningsformålet F2, og som skal betjene boligene Bb 2 på taket av forretningsbygget skal være etablert.
- Den delen av parkeringsformålet f_Sp2 som ligger framfor oppføringen av forretningsbygg på forretningsformålet F2 skal være opparbeidet i samsvar med kravene i § 2.3.
- Nødvendig del av veg f_Sv2 skal være opparbeidet fram til og med oppføringen av forretningsbygg på forretningsformålet F2.
- Fortauet f_Sf3 skal forlenges fra torget/møteplassen f_St1 til og med oppføringen av forretningsbygg på forretningsformålet F2.

- Etablert veg f_Sv4 skal forlenges til og med oppføringen av forretningsbygg på forretningsformålet F2, og i bakkant av forretningsbygget skal det etableres en midlertidig forbindelse til veg f_Sv2.
- Tomta for neste byggetrinn skal være grovplanert med midlertidig grøntanlegg. Mot forretningsbyggets fasade mot sørøst skal det beplantes med vekster som vil dempe fasadens eksponering.

7.6 Før videre utbygging av forretningsbygget ut over forretningsformålet F3 kan igangsettes skal:

- Boligen på formålet Bb2 skal være bygd, og før boligen på formålet Bb2 kan tas i bruk skal :
  - Lekeplassen f_lek2 skal være etablert.
  - Fortauet f_Sf6 skal forlenges til og med forbi boligene på formålet Bb2.
- Boligen på formålet Bb5 skal være bygd, og før boligen på formålet Bb5 kan tas i bruk skal
  - Lekeplassen f_lek5 og f_lek6 skal være etablert.
  - Den resterende delen av felles parkeringsanlegget f_Sph1 skal være utbygd.
  - Området mellom sonen for varelevering (veg f_Sv4) og fjellskråningen skal være fylt opp til kote ca. 67/68.
  - Resterende del av veg f_Sv4 skal være opparbeidet.
  - Resterende del av gangveg f_Sgs2 skal være bygget.
  - Resterende del av fortauet f_Sf6 skal være opparbeidet.
- Den delen av parkeringshuset f_Sph2 som ligger under oppføringen av forretningsbygg på forretningsformålet F3, og som skal betjene boligene Bb 3 på taket av forretningsbygget skal være etablert.
- Den delen av parkeringsformålet f_Sp2 som ligger framfor oppføringen av forretningsbygg på forretningsformålet F3 skal være opparbeidet i samsvar med kravene i § 2.3.
- Nødvendig del av veg f_Sv2 skal være opparbeidet fram til og med oppføringen av forretningsbygg på forretningsformålet F3.
- Del av veg f_Sv3 fra veg f_Sv2 til veg f_Sv4 skal være opparbeidet.
- Fortauet f_Sf3 skal forlenges til og med oppføringen av forretningsbygg på forretningsformålet F3.
- Tomta for neste byggetrinn skal være grovplanert med midlertidig grøntanlegg inntil hele forretningsformålet F3 er utbygget. Mot forretningsbyggets fasade mot sørøst skal det beplantes med vekster som vil dempe fasadens eksponering.

7.7 Før videre utbygging av forretningsbygget ut over forretningsformålet F4 kan igangsettes skal:

- Boligen på formålet Bb3 skal være bygd, og før boligen på formålet Bb3 kan tas i bruk skal
  - Lekeplassen f_lek3 være etablert.
  - Resterende del av vegen f_Sv3 med rundkjøring skal være etablert.
  - Fortauet f_Sf5 skal være etablert.
- Parkeringsformålet f_Sp3 som ligger framfor oppføringen av forretningsbygg på forretningsformålet F4 skal være opparbeidet i samsvar med kravene i § 2.3.
- Resterende del av veg f_Sv2 skal være etablert.
- Fortauet f_Sf4 skal være etablert.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/651/36
Attesteringstidspunkt 2026-10-29 14:40

13/3 1954.

Nr. 41. a. Forlagt av SEM & TENNERSEN A/S, Oslo Eneretl. 8-52.

Dagbok nr. 651 for 54. Nedenes Sorenskrivarembede

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Andreas Kittelsen

født 18/11 - 1900. (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Kåre Bjørn Olsen

født 16/2 - 1929. (Datum og årstall)

min/~~vår~~ eiendom en parsell ~~av~~ ~~Overlands~~ delen

g.nr. 18 br.nr. 10 av skyld mk. 2.33 i Froland herred[1])

matr.nr. i [1])

for en kjøpesum stor kr. Som gave.

som er avgjort på omforenet måte. Se skyldadelingsforretning av 10/3 - 1954.

Eieren av den fraskilte parsell har rett til vann fra brønn på selgers eiendom.

Ejendeplikt på hvile eieren av den fraskilte parsell.

St.mrk. kr. 10,-

DC NR.
04749 28.6 73

E R K L Æ R I N G

Som eier av gnr. 18 bnr. 174 i Froland gir jeg herved eier av gnr. 18 bnr. 146 Reidar Dalen rett til å legge vann og kloakkledning over min eiendom til det kommunale vann- og kloakknett.

Retten verdsettes til kr. 1000,- Ett-tusen.

Froland, den 27.6.1973.

Andreas Kittelsen
(Eier av gnr. 18 bnr. 174)

Vitterlighetsvitner:

1. Maugåi Åstadsen (født 14/7 1943)

2. Nils J. Seldal (født 30/9 1946)

Gudrun Kittelsen
(Ektefellens underskrift)

1. Maugåi Åstadsen

2. Nils J. Seldal

St.avg. kr. 50,-

DC NR.
04947 -4.7.73

S k j ø t e .

Undertegnede Andreas Kittilsen f. 18.11.1900 skjøter og overdrar herved til min datter Tyra Olsen f.18.7.1930 min eiendom gr. nr. 18 br.nr.174 "Granheim III" av skyld 5 øre i Froland. Overdragelsen skjer uten vederlag, men av hensyn til berekninga av stempelavgiften og tinglysningsgebyret fastsettes verdien av parsellen til kr.5.000,- femtusenkroner- . På parsellen er brønn med vannledning til selgerens eiendom gr. nr. 18 br. nr. 10 i Froland. Selleren tar forbehold om at denne vannretten vederlagsfritt opprettholdes til fordel for selleren og senere eiere av gr. nr. 18 br. nr.10. herunder rett til vedlikehold av brønn og vannledninger.

Froland den 29 juni 1973.

Andreas Kittelsen

Som sellerens hustru erklærer jeg herved mitt samtykke i skjøtinga:

Gudrun Kittelsen.

Undertegnede bekrefter herved at Andreas Kittelsen og hans hustru Gudrun Kittelsen begge egenhendig i mitt/ vårt påsyn har undersrtevet dette skjøtet og at begge er over 20 år.

Ola Haugsnes
lensm. i Froland

Skjøtet vedtas:

Tyra Olsen.

Som vitne: Ola Haugsnes
lensm. i Froland

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Froland kommune	
Adresse:	
Osedalen	
Postnummer:	Poststed:
4820	Froland
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
946439045	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 55068 Tinglyst: 21.01.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Froland kommune	946439045

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0919	Froland	18	89		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0919	Froland	18	89		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
17.01.2013	ordfører Sigmund Pedersen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det er ikke anledning til å ha avløp, vannkran eller annet tilsvarende i kjelleren. Dette med bakgrunn i risiko for tilbakeslag fra kommunalt VA-anlegg. Om forholdene skulle endre seg kan det søkes til kommunen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
17.01.13	ordfører
Froland 17/1-2013	Sigmund Pedersen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Bliksåsen 3

Nabolaget Neset/Osedalen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Ovelandsheia Linje 105, 146, 175	1 min 0.1 km
Blakstad stasjon Linje R50	5 min 2.2 km
Kristiansand Kjevik	52 min

Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.) 435 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 266 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	16 min 10.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	22 min

Ladepunkt for el-bil

Frolandssenteret	8 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

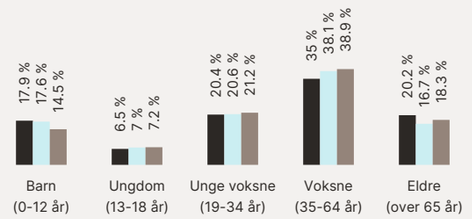
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

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 (1-6 år) 58 barn	12 min 1 km
Froland musikkbarnehage (1-5 år) 52 barn	20 min 1.7 km
Kringletoppen barnehage (1-5 år) 30 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Froland Post i butikk	7 min 0.6 km
Kiwi Blakstadheia PostNord	6 min 2.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering

Lett 86/100

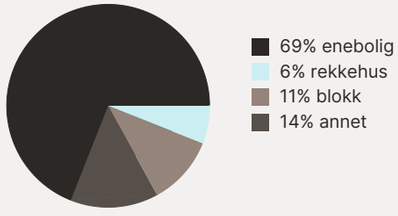
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

Osedalen aktivitetssenter - Ballbi... Ballspill	4 min 0.3 km
Frolandshallen, Turnhall Sandvolleyball, turnhall	13 min 1.1 km
NEXT Froland	8 min
Family Sports Club Arendal	14 min

Boligmasse



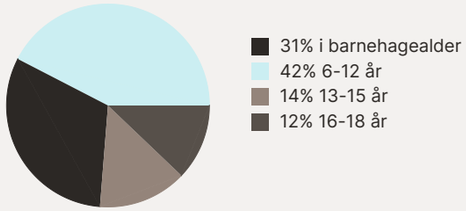
«Landlig, men sentralt. Koselig, fin natur, og lav befolkningstetthet»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Stoa Kjøpesenter	14 min
Vitusapotek Froland	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



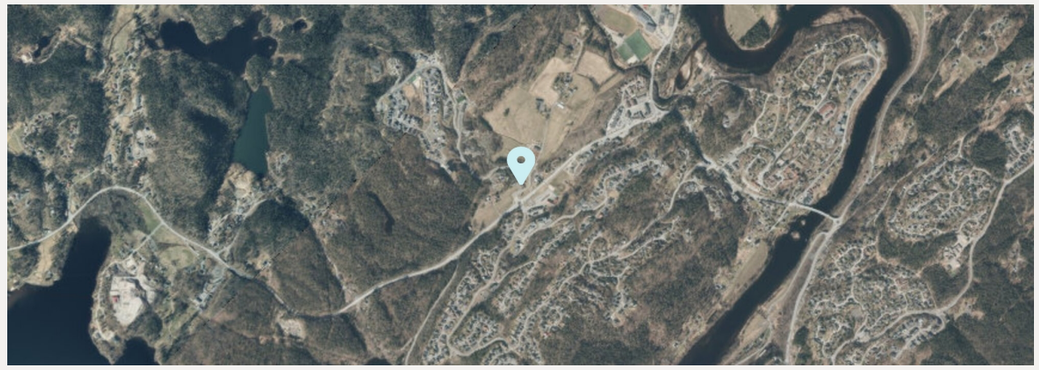
Familiesammensetning

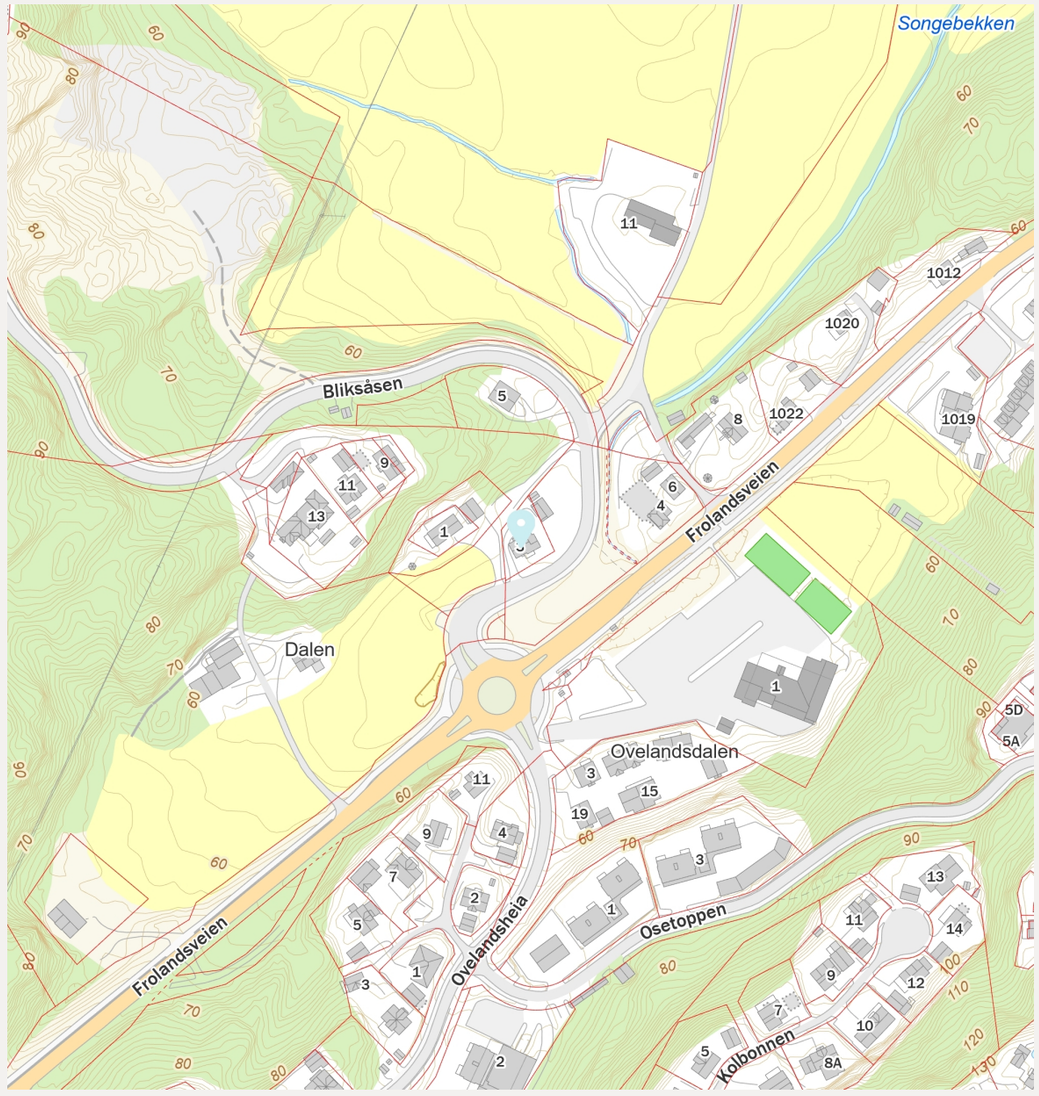


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Bliksåsen 3

Nabolaget Neset/Osedalen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Ovelandsheia Linje 105, 146, 175	1 min 0.1 km
Blakstad stasjon Linje R50	5 min 2.2 km
Kristiansand Kjevik	52 min

Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.) 435 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 266 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	16 min 10.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	22 min

Ladepunkt for el-bil

Frolandssenteret	8 min

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

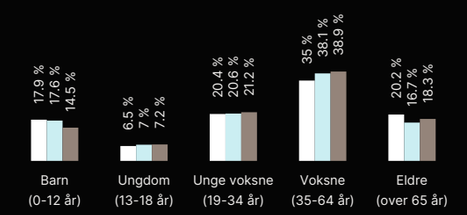
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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 (1-6 år) 58 barn	12 min 1 km
Froland musikkbarnehage (1-5 år) 52 barn	20 min 1.7 km
Kringletoppen barnehage (1-5 år) 30 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Froland Post i butikk	7 min 0.6 km
Kiwi Blakstadheia PostNord	6 min 2.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260372
Adresse: Bliksåsen 3, 4820 FROLAND
Betegnelse: GNR 18, BNR 174 i Froland kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 11.11.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

MEGLERHUSET & PARTNERS

Egne notater Bliksåsen 3

partners.no