

Osetoppen 24

&MEGLERHUSET
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til Osetoppen 24

06

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

32

Plantegning

35

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Osetoppen 24

Velkommen til Osetoppen 24!

Her presenteres en lys og innbydende bolig over to plan med en praktisk og funksjonell planløsning. Boligen tilbyr alt du trenger på én flate, noe som gir en komfortabel og lettvinthverdag.

Eiendommen har garasje samt en romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Tomten er lettstelt og pent opparbeidet med asfaltert adkomst, belegningsstein, plen og en hyggelig terrasse.

Området byr på flotte turmuligheter, idylliske badeplasser, samt fasiliteter som ballbinge og sandvolleyballbane. I tillegg ligger Kringla stadion i nærheten, med et aktivt og inkluderende idrettsmiljø.

Boligen ligger solrikt til med fin utsikt og gode solforhold. Den fremstår som velholdt og bruksvennlig, med en god planløsning som legger til rette for en komfortabel livsstil i et hyggelig og etablert bomiljø.

Osetoppen 24

Prisantydning 5 250 000

Omkostninger 132 600

Bruksareal 191,0 m²

BRA-I 191,0 m²

BRA-E 52,0 m²

TBA 22,0

Soverom 5

Etasje 2

Eiendomstype Enebolig

Eierform Selveier

Tomteareal 674 m²

Byggeår 2019





Kontakt våre meglere



Jan Terje Øygarden

Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF

+47 952 39 559

jan.terje@arendalpartners.no



Ingar J. Sekkenes

Eiendomsmegler MNEF

+47 932 18 270

ingar@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

1. etasje: Vindfang, bod, bad, toalett, vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken.

2. etasje: Gang, toalett, bod, 3 soverom.

BRA 191,0 m²

BRA-I 191,0 m²

BRA-E 52,0 m²

TBA 22,0 m²





Velkommen til Osetoppen 24! Presentert av Jan Terje Øygarden v/ Meglerhuset & Partners.



Terrasse med gode solforhold og god plass til utemøbler for sosiale sammenkomster.



Inngang til stue fra terrassen.



Fremsiden av boligen med fint opparbeidet plenareal, veranda og asfaltert innkjørsel.



Praktisk bod på baksiden av boligen.



Plenareal foran boligen.



Lettstelt og pent inngangsparti.



Usjenert og innbydende uteområde bak boligen med god plass til sosiale sammenkomster. Steinlagt plass.



Velkommen inn - entré stor skyvedørsgarderobe og varmekabler i gulv.





Lekker kjøkken med god skap- og skuff plass og rikelig med benk plass. Integreert stekeovn, steke topp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.





Lys og trivelig spisestue med store vinduer som gir godt med naturlig lys.



Stue og spisestue gir en varm, god og innbydende romfølelse.





Innbydende og flott - både til hverdags og ved sosiale sammenkomster.



Utgang til terrasse fra stue.



Koselig hjørne i stuen med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Lekker og gjennomgående planløsning - kjøkken, spisestue og stue i naturlig sammenheng med gode lysforhold.



Hovedsoverom i 1. etasje, soverom 1 med god plass til dobbeltseng.



Soverom 2



Lyst baderom med dusjhjørne vegghengt toalett og servantinredning med lys over speil.



God plass til møblement.



Eget wc rom i 1.etasje.



Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin, overskap og benkeplass - med direkte utgang til uteplassen bak boligen.





Hovedsoverom 2. etasje, soverom 3 med god plass til dobbeltseng og møblement.





Soverom 4, romslig soverom med god plass til dobbeltseng og møblement.





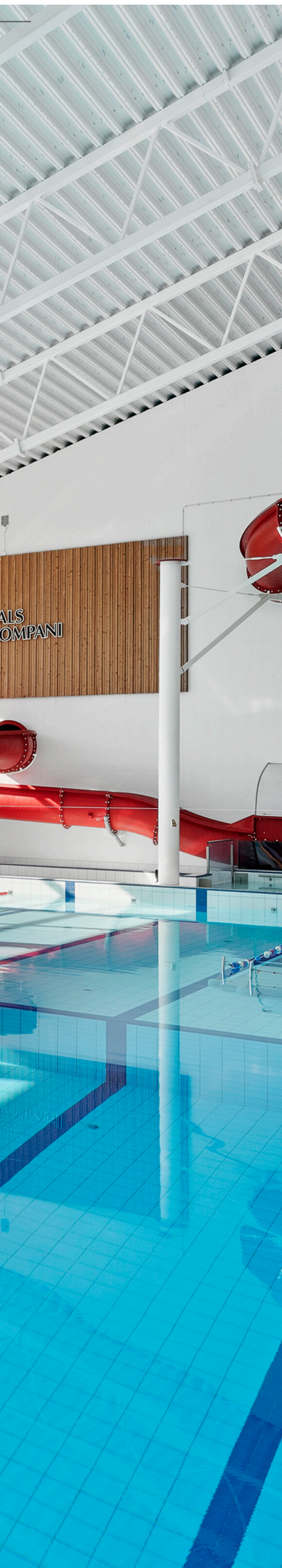
Soverom 5, her brukt som loftstue.





Bad i 2.etasje med toalett og vegghengt servant.





Beliggenhet

Froland - en kommune i vekst og utvikling.

Froland er en attraktiv og voksende kommune som i 2024 passerte 6 200 innbyggere. Med et areal på hele 642 km² strekker kommunen seg fra Libru i sør til Mykland og Risdal i nord. Kommunesenteret, Osedalen, byr på et variert tilbud av butikker, servicetilbud, skole, flere barnehager samt kommuneadministrasjonen. Froland er en populær pendlerkommune for både Arendal og Grimstad, og mange av innbyggerne har sitt daglige virke i disse byene. Kommunen har satset betydelig på oppvekstmiljø og infrastruktur de siste årene.

Ved Froland idrettsstadion, Kringla, finner du både en flerbrukshall og en svømmehall - ferdigstilt i 2011. Med et rikt tilbud av fritidsaktiviteter, både i organiserte foreninger og i naturen, er Froland et godt sted å bo for både familier og enkeltpersoner som ønsker en aktiv og trygg hverdag.



Plantegning



1. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.



2. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 191,0 m²

- BRA-i: 191,0 m²
- BRA-e: 52,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22,0 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. omrokes 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

Boligen har gjennomgående god standard fra byggetiden, og fremstår som godt vedlikeholdt. Her er det tilrettelagt for en behagelig livsførsel med god planløsning "alt på én flate", store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og fine farge- og materialvalg. Det er åpen kjøkken- stue løsning som gir en god og naturlig flyt i mellom rommene, og man har en fin atmosfære, både til hverdags og i hyggelige sammenkomster.

Det er vegg og himling i malte flater, og parkett på gulv. Kjøkken innredningen har speil fronter, fornuftig plasserte hvitevarer, og godt med skap- og benkeplass. Det er toalettrom i begge etasjene med parkett på gulv, toalett og vegghengt servant. Bad i 1. etasje har fliser på gulv, dusjhjørne, innredning med skuffe løsning og speil med overliggende lys. I 1.etg er det eget vaskerom med belegg på gulv og opplegg for vaskemaskin. Her finner du også fordeler skapet og varmtvannsberederen. Varmepumpe montert i 2025.

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 og i garasje.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja

Beskriv feilen og omfanget Liten lekkasje fra utløpsslange fra vaskemaskin som ble oppdaget med en gang. Ble en liten skade på beverpanel plate, skjært ut og felt inn ny plate der skaden kom.

Bekrefter at det ikke kom vann inn i vegg/isolasjon

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall 2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Liten lekkasje fra utløpsslange fra vaskemaskin som ble oppdaget med en gang. Ble en liten skade på beverpanel plate, skjært ut og felt inn ny plate der skaden kom. Bekrefter at det ikke kom vann inn i vegg/isolasjon

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Eget arbeid

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall 2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet lys spotter i tak på reklamasjon pga blinking i spotter

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektroentreprenøren

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Ventilasjon og oppvarming

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.1.2 Årstall 2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Rengjorde ventilasjon kanaler i hele huset januar 2026 samt byttet ventilasjonsfilter 2 ganger i året siden jeg flyttet inn. 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? AT ventilasjon

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Bad, 1. etasje

Overflater - Gulv,TG 2

Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør. Gulvet er flatt, kun lokalt fall ved sluk i dusjen.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Utførelse. Konsekvens: Vann på gulvet vil ikke renne til sluk.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner,TG 2

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i bunnen av veggplater ved dusjen, er vanlig på denne typen plater. Hulltaking er utført i fra vaskerommet, ingen fukt målt her.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Her er i bunnen av vegger valgt løsning med kun silikonfuge som på sikt vil løsne. Vanlig er å bruke aluminiumslist med fuge. Konsekvens: Plater vil forbli fuktige uten opptørring og montere ny silikonfuge.

Vaskerom, 1. etasje

Overflater - Gulv,TG 2

Gulvet er med beleg, har oppkant mot veggene.

Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved sluk.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Utførelse. Konsekvens: Vann på gulvet vil ikke renne til sluk.

Toalett (ikke våtrom), 2. etasje

Ventilasjon,TG 3

Ingen ventilasjon av rommet, skal være mekanisk iht. NS-3600.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Ingen luftutskiftning.

Kommentar til estimert kostnad: Montere EL. vifte.

Byggemåte

Byggemåte er oppført i tre.

Tomt

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc. Sen kveldssol.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er utstedet for bolig og garasje, datert den 20.06.2019 . Dokument vedlagt.

Adgang til utleie

Ingen restriksjoner, boligen kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler i vindfang, bad og vaskerom, vedovn og ny varmpumpe.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra

husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 250 000,-

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

131 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

5 402 500,- 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. 23 925,- for 2026.

Løpende kostnader

Løpende kostnader vil blant annet være kommunale avgifter, villa- og innboforsikring etc.

Eiendomsskatt

9709,00

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

Primær formuesverdi kr. 1 173 760,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 695 039,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår 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 %). Det er vedtatt endringer i

beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. NUF-39.

Regulering

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Offentlige planer

Ingen kjente.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutetter 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: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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.

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

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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.

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. Eiendomsmeulingsloven § 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, 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 budgivers 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. 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

Eiendomsmeulingsforetak 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 bygningssakkyndig 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.

Lov om avhending av fast eiendom (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 Frank Osmundsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Osetoppen 24. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 13, bnr. 181 i Froland.

Vårt oppdragsnummer er 40260147.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 70 000 inkl. mva

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

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. Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr: 13 Bnr: 181



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: 136988
Opprettet: 09.04.2026
Utskrift: 13.04.2026



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskerien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal brukssitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer



Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning syd.

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0 6 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Drenering

Drenering og fuksikring

Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)

TG 1 44 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Bad - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Toalett (ikke våtrom) - 2. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

TG 2
3 stk

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom - 1. etasje

Overflater - Gulv

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 3
1 stk

Toalett (ikke våtrom) - 2. etasje

Ventilasjon

15 000,-

Estimerte kostnader på TG3 15 000,-

TG IU
3 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Loft (innredet og uinnredet)

Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med tilhørende bygninger beliggende på en sentral tomt i Froland.

Den generelle tilstanden utvendig virker god.

Innvendig må en være obs på kommentarer til våtrommene og så må WC 2. etasje utluftes.

Øvrige bygninger er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Frank Osmundsen

Rekvirert dato: 01.04.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Frank Osmundsen

Besiktigelsesdato: 10.04.2026

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Osetoppen 24, 4820 Froland

Kommunnr: 4214

Kommune: Froland

Gnr Bnr

13 181

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Frank Osmundsen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter

Dato

Kommentar

Egenerklæring.

31.03.2026

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt:

Eiet

Areal innhentet fra:

Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

2019

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	130	22
2. etasje	61	
Sum:	191	22
Sum BRA:	191	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: 3 ganger, bod, bad, WC, vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken. TBA: Terrasse.
2. etasje	BRA-i: Gang, WC, bod, 3 soverom.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	42
Sum BRA:	42

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Garasje plass.

Bu

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	10
Sum BRA:	10

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Bodrom.

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side vest.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Luke for inspeksjon må monteres.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med ru betongtakstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak

Stigetrinn montert.

TG 1

Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør. Gulvet er flatt, kun lokalt fall ved sluk i dusjen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Vann på gulvet vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med baderomsplater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på hele gulvet.

Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon

Ventil i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vasker, vegghengt klosett og dusjhjørne.

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i bunnen av veggplater ved dusjen, er vanlig på denne typen plater.

Hulltaking er utført i fra vaskerommet, ingen fukt målt her.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Her er i bunnen av vegger valgt løsning med kun silikonfuge som på sikt vil løsne. Vanlig er å bruke aluminiumslist med fuge.

Konsekvens:

Plater vil forbli fuktige uten opptørking og montere ny silikonfuge.

Bilder



Hulltaking.

Vaskerom 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet er å regne for flatt, kun lokalt fall ved sluk.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Utførelse.

Konsekvens:

Vann på gulvet vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater.

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon

Ventil i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. veggene er uten fuktbelastning.

Toalett (ikke våtrom) 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

Toalett (ikke våtrom) 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med malte plater.

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 3

Ventilasjon

Ingen ventilasjon av rommet, skal være mekanisk iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens:

Ingen luftutskiftning.

Estimert kostnad: **Kommentar til estimert kostnad:**

15 000,-

Montere EL. vifte.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapp er av type sving.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Peisovn i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Pipe er i element.

Liten avstand i fra feieluke/sotluke til brannbart materiale i 1. etasjen. Krever sotlukestein montert.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.
Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerommet, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i vaskerommet.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereeder

VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

TG 0

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe i fra 2025.

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår 2019.

Grunnmur:
Mur er med sementblokker. Gulvet er i betong.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende og noe stående kledning. Noe sprekker i bunnen av enkelte kledningsbord på vegg øst bak vedlav.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av sutaksplater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår: 2021

Grunnmur:
Mur er med sementblokker. Gulvet er i betong.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Vannbord side syd ende vest og side nord ende øst dekker lite ut over stein, bør utbedres.

Bygningen er isolert, har utvendig kun vanlig elde mht. alder. Vannbord bør utbedres.

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vaskerommet på vegg syd ende vest.
Hovedsikring 32 ampere, 6 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2019	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringskap.

Osetoppen 24

4820 Froland

Gnr.: 13 Bnr.: 181

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 09.04.2026

Utskrift: 13.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 13.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Egenerklæring

Osetoppen 24, 4820 FROLAND

31 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Osetoppen 24

Postadresse

Osetoppen 24

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her hele perioden fra huset var nytt

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Osmundsen, Frank

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje fra utløpsslange fra vaskemaskin som ble oppdaget med en gang. Ble en liten skade på beverpanel plate, skjært ut og felt inn ny plate der skaden kom. Bekrefter at det ikke kom vann inn i vegg/isolasjon

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Liten lekkasje fra utløpsslange fra vaskemaskin som ble oppdaget med en gang. Ble en liten skade på beverpanel plate, skjært ut og felt inn ny plate der skaden kom. Bekrefter at det ikke kom vann inn i vegg/isolasjon

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eget arbeid

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet lys spotter i tak på reklamasjon pga blinking i spotter

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektroentreprenøren

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rengjorde ventilasjon kanaler i hele huset januar 2026 samt byttet ventilasjonsfilter 2 ganger i året siden jeg flyttet inn.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AT ventilasjon

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

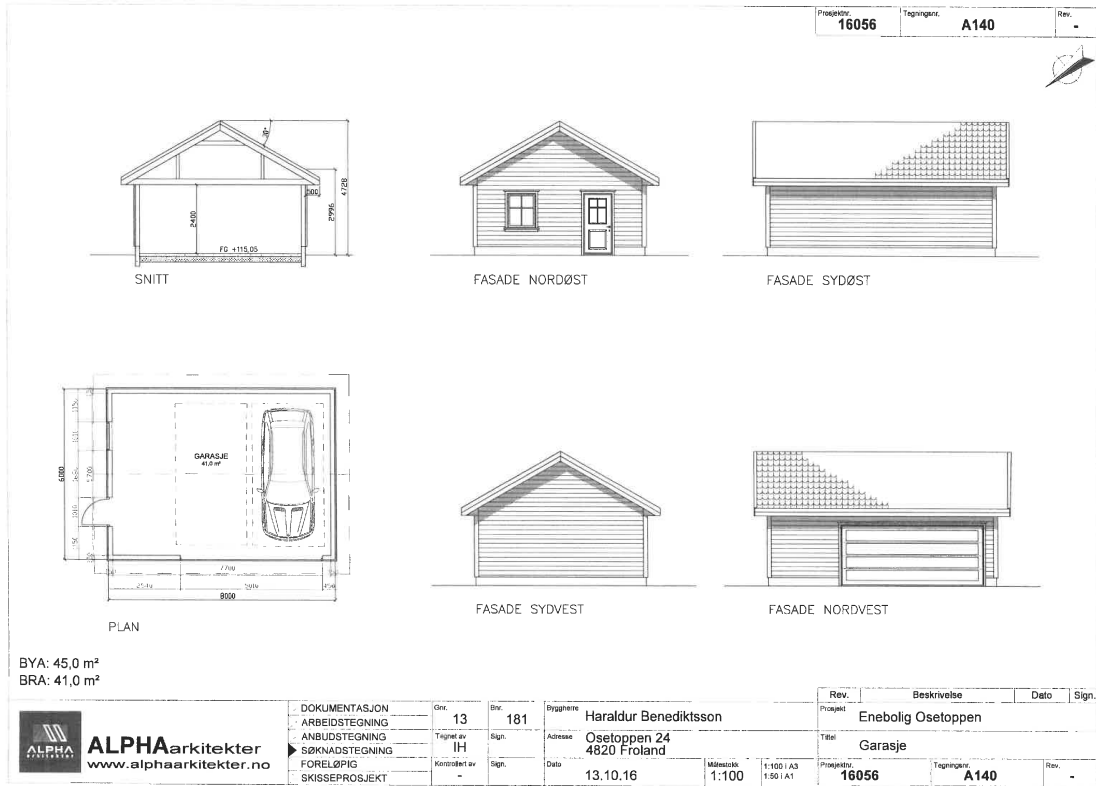
Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 62060941





FROLAND KOMMUNE
Forvaltning og Natur

ALPHA ARKITEKTER AS
Postboks 340
4804 ARENDAL

Att: Ingerine Haugen

Dato: 20.06.2019
Vår ref: 16/3267-17
Deres ref:
Saksbeh.: Lisbet Hansén

Gnr 13 bnr 181 - Osetoppen 24 - ferdigattest - bolig og garasje

Tiltakssted: Osetoppen 24

Tiltakshaver: Haraldur Benediktsson, Smedvegen 9, 4820 FROLAND
Søker: Alpha Arkitekter AS, Postboks 340, 4804 ARENDAL
Tiltakstype/-art: Tillatelse til å oppføre en ny bolig og en ny garasje

Kommunen gir ferdigattest for bolig og garasje på gnr 13 bnr 181. Ferdigattesten gis på bakgrunn av søknad mottatt 12.06.2019, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Det påløper et saksbehandlingsgebyr med kr. **1034,-**.

Faktura ettersendes til Haraldur Benediktsson.

Klagefristen er tre uker:

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Kontaktinformasjon: www.froland.kommune.no
Postadresse: Frolandsveien 995, 4820 FROLAND
Besøksadresse: Frolandsveien 995, 4820 FROLAND
Org.nr.: 946439045

Telefon: +47 37 23 55 00
E-post: post@froland.kommune.no

Matrikelkart



Froland kommune

Adresse:
Gnr/Bnr: 13/181/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 675 m²
Dato: 2026-03-26

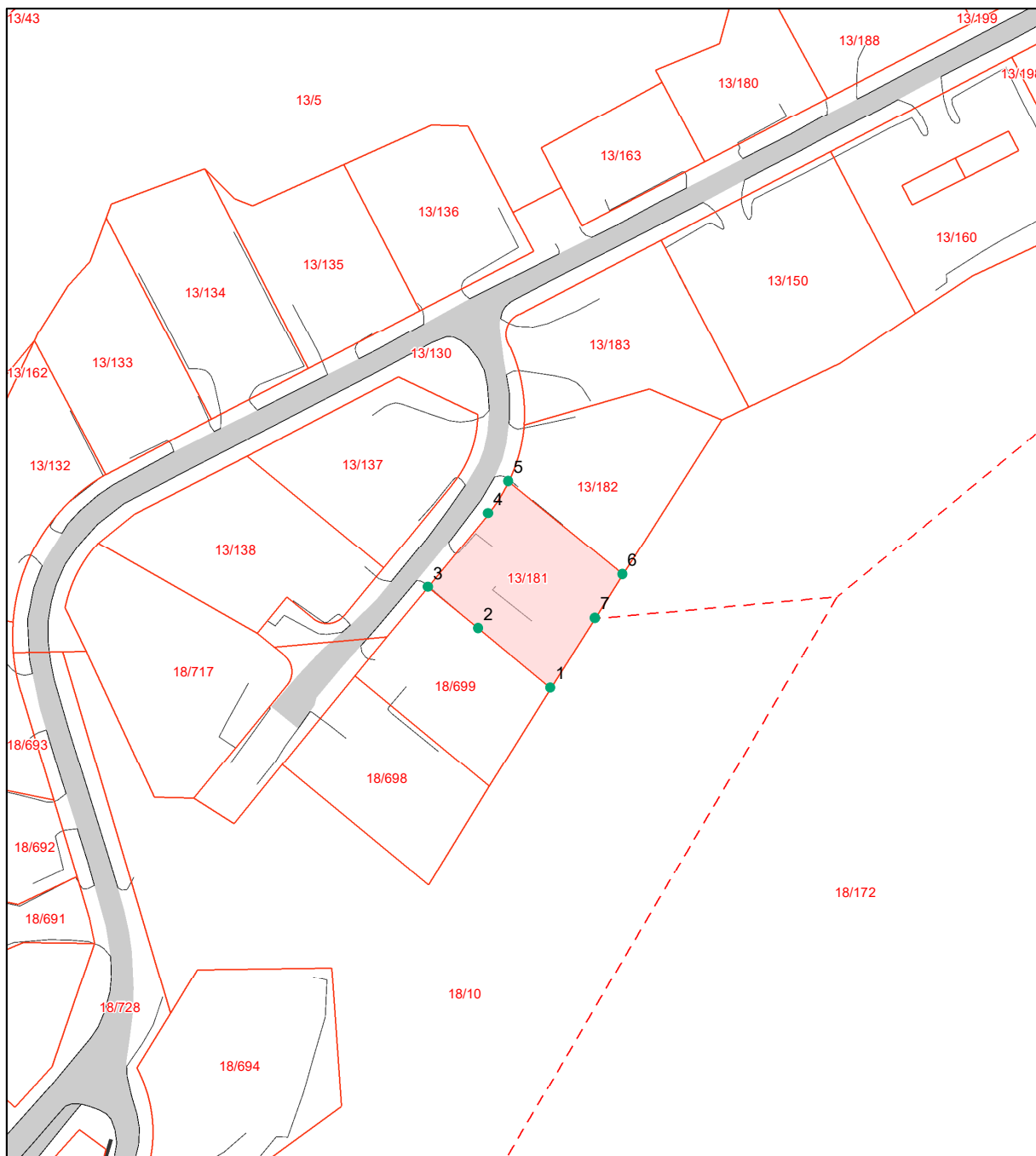


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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.



Grensepunkttrapp

Rapportdato : 26.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
674,8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6485040.80086	478458.767376	Fjell	17,17	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6485051.70334	478445.541678	Ikke spesifisert	11,94	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6485059.25658	478436.324805	Fjell	17,38	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6485072.67195	478447.330566	Ikke spesifisert	7,11	Umerket		Tatt fra plan	10	30,054
5	6485078.68137	478451.081832	Ikke spesifisert	27,01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6485061.59786	478471.948034	Ikke spesifisert	9,48	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6485053.59711	478466.891828	Ikke spesifisert	15,18	Umerket		Tatt fra plan	10	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4214-13/181/0

Bruksnavn	Beregnet areal	674.7
Etablert dato	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	Antall leiger	1
Kommunennummer	Kommunenavn	FROLAND

- Tinglyst
 Bestående
 Sekspont
 Avklede eiere
 Har grunnforensing
 Har kulturminner
 Har feste grunn
 Har felle grunn
 Mangel matrikkelføring
 Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FRANK OSMUNDTSEN		H. Hjemmehaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forrettingsdato	Matrikkelkort	Saksreferanse	Involverte
ON - Ommutering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforening	02.09.2016	05.09.2016	2016/888	

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelkort	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Fert dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Fert dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Fert dato

Teiger

Hovedteig	Avklart	Twist	Ureg.	Datafangst dato	Berareal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		674.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300565979	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigstilt
300565981	0	181 - Garasjehus anneks til bolig	FA - Ferdigstilt

Bygning 300565979: 111 - Enebolig

Oprinnelsekode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	187.0
Antall boenheter	1	BRA-Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	187.0
Avleip	1 - Offentlig kvaakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner		Har sefakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammelløstelse	24.10.2016	24.10.2016
IG - Igangsettingsløyelse	24.10.2016	24.10.2016
FA - Ferdigstilt	20.06.2019	20.06.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	187.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	51.0	0.0	51.0	0.0
H01	1	136.0	0.0	136.0	0.0

Bygning 300565981: 181 - Garasjehus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	41.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	41.0
Avleip	3 - Ingen kbaakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammellatelse	24.10.2016	24.10.2016
IG - Igangsetningslatelse	24.10.2016	24.10.2016
FA - Ferdigattest	20.06.2019	20.06.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjokken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	0

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	41.0	41.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Oseltoppen	24		4820 FROLAND

Ovelandsheia B10 - Planbestemmelser

Plankartets dato: 13.06.2012 Siste revisjon: 15.10.2012
 Bestemmelsenens dato: 13.06.2012 Siste revisjon: 16.04.2015

Saksbehandling:

Behandling	Dato	Sak	Sign.
Varsel om oppstart	20.02.2012		TAO
Planforslaget sendt Froland kommune	30.05.2012		TAO
1. gangs behandling	05.06.2012	12/39	
Offentlig ettersyn	15.06.2012		
2. gangs behandling	11.09.2012		
Vedtatt i formannskapet	11.09.2012	12/54	
Endret etter behandling i formannskapet	17.02.2015	15/6	

1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse
- Post og renovasjon
- Lekeplass

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

- Vei
- Fortau
- Annen veigrunn - grøntareal

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr 3):

- Friområde

Hensynssoner (pbl § 12-6):

- Frisikt
- Støysone, gul sone iht T-1442

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides terrengsnitt for tomten med planlagt arrondering og bebyggelse inntegnet. Mulig framtidig plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen selv om ikke garasje skal oppføres samtidig med bolighuset.

2.2 Forstøttningsmurer skal ha en enhetlig utforming i naturstein (eller overflate mot det fri i naturstein). Høyden over ferdig opparbeidet terreng skal ikke overstige 3,0 meter. Skråningsutslag over 10 m skal brytes med forstøttningsmur i naturstein.

2.3 Uteoppholdsareal pr boenhet på minst 50 m².

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1 Område BB0: Eneboliger og tomannsboliger opp til 9 enheter.
- 3.2 Område BK1-4: Leilighetsbygg / Blokkbebyggelse med maks 3 etasjer.
- 3.3 Område BB1: Eneboliger eller 2-mannsboliger med maks 2 etasjer. På de to sydvestlige tomtene kan det oppføres 4-mannsboliger.
- 3.4 Område BB2-BB4: Eneboliger med maks 2 etasjer.
- 3.5 Område BB5: 2-manns- eller 4-mannsboliger med maks 2 etasjer.
- 3.6 Område BB6-BB8: Eneboliger med maks 2 etasjer.
- 3.7 Tillatt utnyttelse er oppgitt i tabellen under. Utendørs biloppstillingsplasser med tilhørende manøvreringsareal, terrasser og svalganger medregnes ikke i %-BYA.

Område	%-BYA
BB0	30%
BK1	45%
BK2	45%
BK3	35%
BK4	45%
BB1 - 7	35%
BB8	30%

- 3.8 Planeringshøyde ved bygning og maksimal høyde bygg er angitt på plankartet. I BK1-4 tillates det at byggehøyden for tekniske installasjoner ved flatt tak legges til maksimal tillatt kotehøyde for bygg.
- 3.9 Bolig og andre bygninger (garasjer) må plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. For øvrig gjelder avstandskrav på minst 4 m fra tomtegrense.
- 3.10 Garasje med bebygd areal inn til 50 m² kan plasseres 1,5 meter fra tomtegrense. Garasje med åpningen mot offentlig vei må plasseres minst 5.0 meter fra tomtegrense mot vei. Maks. mønehøyde for garasjer og andre uthusbygninger må ikke overstige 5.5 meter målt fra innvendig gulv.
- 3.11 For eneboliger må det opparbeides minst 2 biloppstillingsplasser på hver tomt i tillegg til eventuell garasje. Dersom boligen innredes med hybelleilighet må det opparbeides minst 1 ekstra plass.
- 3.12 For boliger i rekke må det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr boenhet, hvorav 1 kan være i garasje.
- 3.13 For leilighetsbygg (BK1-4) må det opparbeides 2 biloppstillingsplasser dersom hver boenhet er over 85 m² BRA. For boenheter med areal mellom 65 og 85 m² BRA reduseres kravet til 1.5 plass pr boenhet. For fellesanlegg for biloppstillingsplasser for mer enn 10 boenheter er kravet 1.8 plass pr boenhet.
- 3.14 Hovedanlegg for VA i vei legges på en dybde som forutsetter at boligene bygges uten kjeller.
- 3.15 Lekeplassene skal opparbeides og utstyres etter krav satt i utbyggingsavtale med kommunen. Universell utforming skal ligge til grunn for utformingen av lekeplassene. Lekeplassene er felles for følgende delområder:

Lekeplass	Områder
Lek1	BK2
Lek2	BK1, BK3
Lek3	BK4, BB1, del av BB2 (de 3 nærmeste tomtene)
Lek4	Resten av BB2, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, BB8
Lek 5	BB0

- 3.16 Område for post og renovasjon nyttes til felles postkassestativ og containere for papiravfall. Postkassestativer og innsamlingscontainere og evt. bygningsmessige tiltak må ikke plasseres i siktsonene. Trafokiosker kan plasseres på område p1 og p2. Universell utforming skal ligge til grunn for utformingen av anlegg for post og renovasjon.

- 3.17 BK1-BK4: Ved søknad om byggetillatelse skal plassering av containere for øvrig avfall vises på situasjonsplan.
- 3.18 BK1-BK4, Utforming:
Som grunnlag for utbygging innenfor byggeområdene skal det for hver byggesøknad utarbeides en detaljert situasjonsplan for bygning som ønskes oppført. Det skal også utarbeides utomhusplan, samt tilleggsdokumentasjon i form av terrengsnitt, oppriss, perspektivtegninger m.v. Situasjonsplan, utomhusplan og illustrasjoner skal følge søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad). Søknaden skal sikre at nødvendige estetiske hensyn er ivaretatt. Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden se til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Søknad for oppføring av bygning med BYA over 300 m2 skal godkjennes av formannskapet.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1 Veienes kurvatur og bredde inklusive veiskulder fremgår av planen. Planen viser senterlinje med vaihøyder, fortau, skulderkant og annen veigrunn. Mindre justeringer for best mulig tilpasning til terreng tillates.
- 4.2 Fortau anlegges på høyre side av veien opp til felt BK4.
- 4.3 Veifyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordsettes og beplantes/tilsås. Veifylling kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som offentlig trafikkområde på plankartet.
- 4.4 Plassering av avkjørslers er vist på planen. Avkjørslers fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm. Avkjørslers kan ikke ha større stigning inn til garasje/biloppstillingsplass enn 12 % (1:8). De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 25 meter, målt i avkjørselens senterlinje. Maksimal bredde for avkjørslers er 6 m.
- 4.5 Det skal anlegges sti fra Kollbonnen som kobles til fortau i Vei 1.
- 4.6 Skråning fra Kollbonnen ned mot BK1 sikres etter anvisning fra geoteknisk rådgiver.

5. GRØNNSTRUKTUR

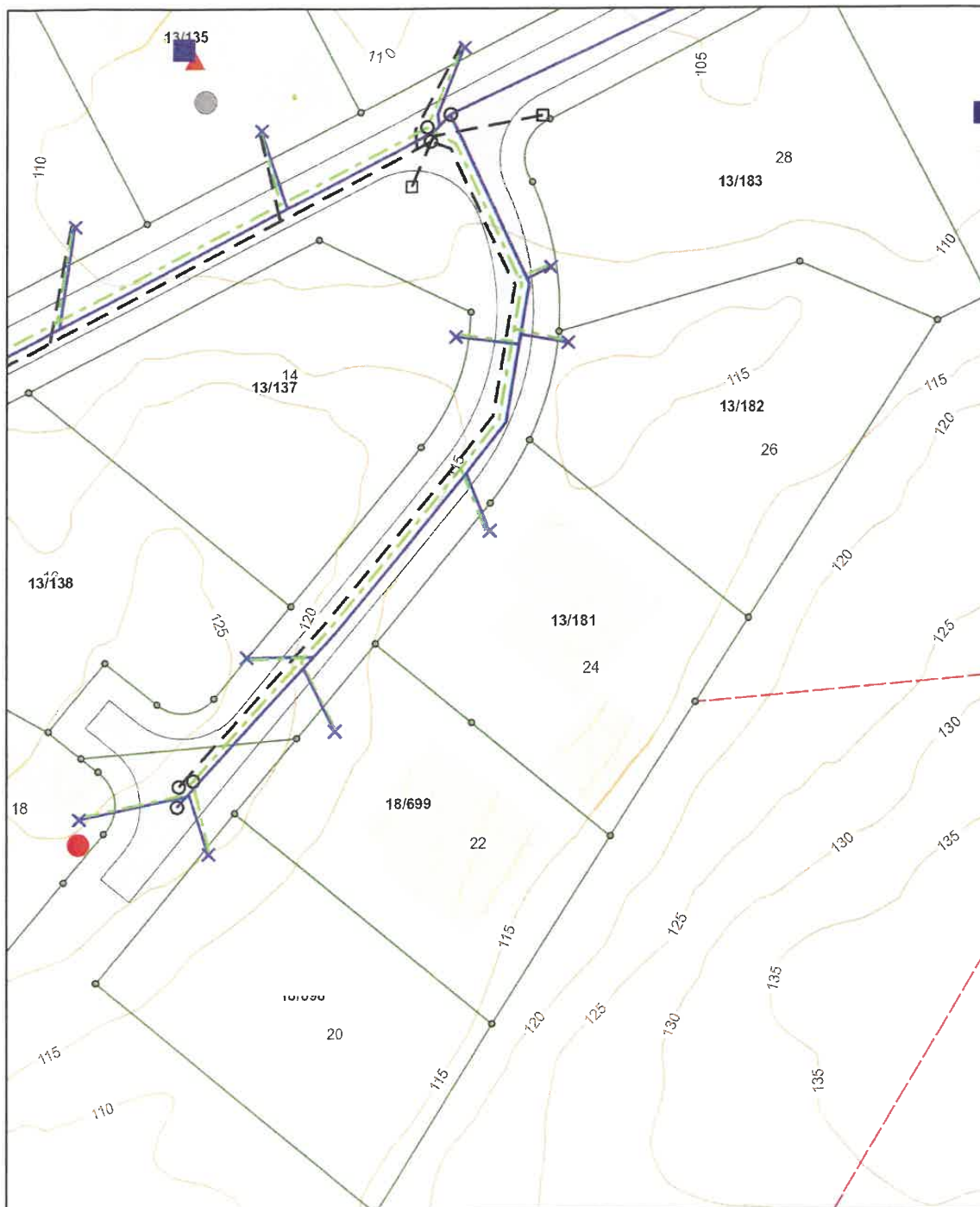
- 5.1 Friområdene nyttes til korridorer og snøopplag. Tiltak som fremmer bruken i samsvar med formålet er tillatt. Friområder skal være privateid.



6. HENSYNSSONER

- 6.1 Frisikt i kryss er vist på planen. I frisiktsonene skal terrenget planeres i nivå med eller lavere enn tilstøtende vei. Det er ikke tillatt å beplante området eller nytte området på en måte som stenger for fri sikt.
- 6.2 Støysone – gul sone iht T-1442 er vist på planen. Omfang av sonen, og bestemmelser, er hentet fra områdeplan for Bliksåsen, Songe og deler av Osedalen. 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.

7. REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Rundkjøring ved fv42 skal være etablert før boliger tas i bruk.
- 7.2 Biloppstillingsplasser skal være opparbeidet når tilhørende bolig tas i bruk.
- 7.3 Lekeplass Lek1 skal være ferdig anlagt før første bolig i området BK2 tas i bruk.
Lek2 skal være ferdig anlagt før første bolig i området BK1 tas i bruk.
Lek3 skal være ferdig anlagt før første bolig i området BK4 tas i bruk.
Lek4 skal være ferdig anlagt før første bolig i området BB3 eller BB4 tas i bruk.
Lek5 skal være ferdig anlagt før første bolig i området BB0 tas i bruk.
- 7.4 Frisikt som vist på planen skal etableres samtidig med veianleggene.
- 7.5 Sti fra Kollbonnen skal være ferdig anlagt når boliger i BK1 tas i bruk.
- 7.6 Grunnforhold for BK3 skal vurderes av geoteknisk rådgiver før opparbeidelse av delområdet starter.
- 7.7 Godkjente tekniske planer for hovedanlegg på VVA skal foreligge før anleggsarbeid starter.
- 7.8 BK1-BK4: Utomhusareal rundt bygg skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plan før bygget kan tas i bruk.

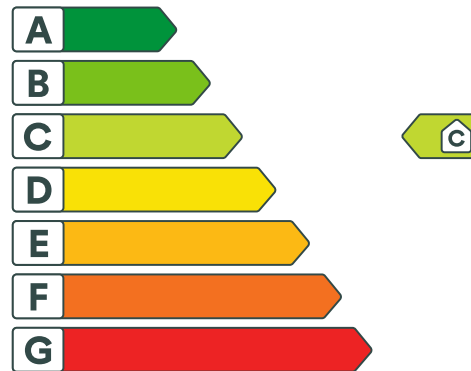


 FROLAND KOMMUNE	Dato: _____		 Målestokk: 1: 500
	Sign: _____		

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



Adresse Osetoppen 24, 4820 FROLAND	
Dato for energimerking 15.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281770
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300585979
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 181
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 191,0 m²	Oppvarmet bruksareal 191,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
110,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
110,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år
21 670 kWh

Osetoppen 24

Nabolaget Neset/Osedalen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Neset	11 min
Linje 105, 146, 175	0.7 km
Blakstad stasjon	24 min
Linje R50	1.6 km
Kristiansand Kjevik	55 min

Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.)	18 min
435 elever, 21 klasser	1.2 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
266 elever, 11 klasser	1.3 km
Sam Eydes videregående skole	17 min
951 elever	10.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	23 min

Ladepunkt for el-bil

Frolandssenteret	13 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

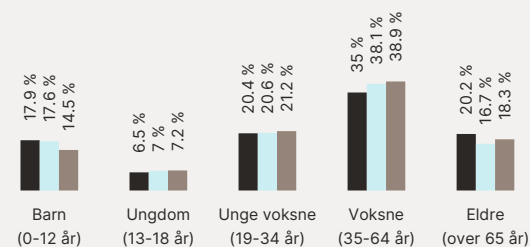


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



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

Froland musikkbarnehage (0-5 år)	23 min
54 barn	1.5 km
Kringletoppen barnehage (1-5 år)	23 min
27 barn	1.6 km
Bliksåsen barnehage (1-5 år)	21 min
60 barn	1.8 km


Dagligvare

Rema 1000 Froland	13 min
Post i butikk	0.8 km
Kiwi Blakstadheia	7 min
PostNord	3.6 km





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 naboeene 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

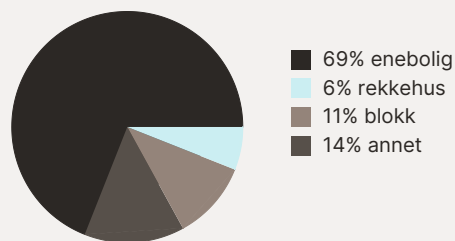
 Osedalen aktivitetssenter - Ballbi... 10 min 
Ballspill 0.9 km

 Frolandshallen, Turnhall 16 min 
Sandvolleyball, turnhall 1 km

 NEXT Froland 9 min 

 Family Sports Club Arendal 16 min 

Boligmasse







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

Sitat fra en lokalkjent

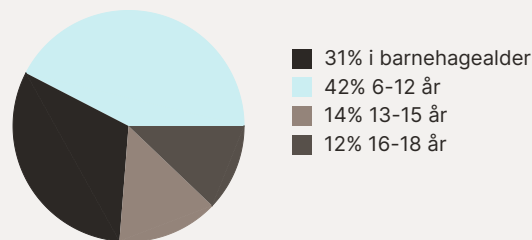


Varer/Tjenester

 Stoa Kjøpesenter 15 min 

 Vitusapotek Froland 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

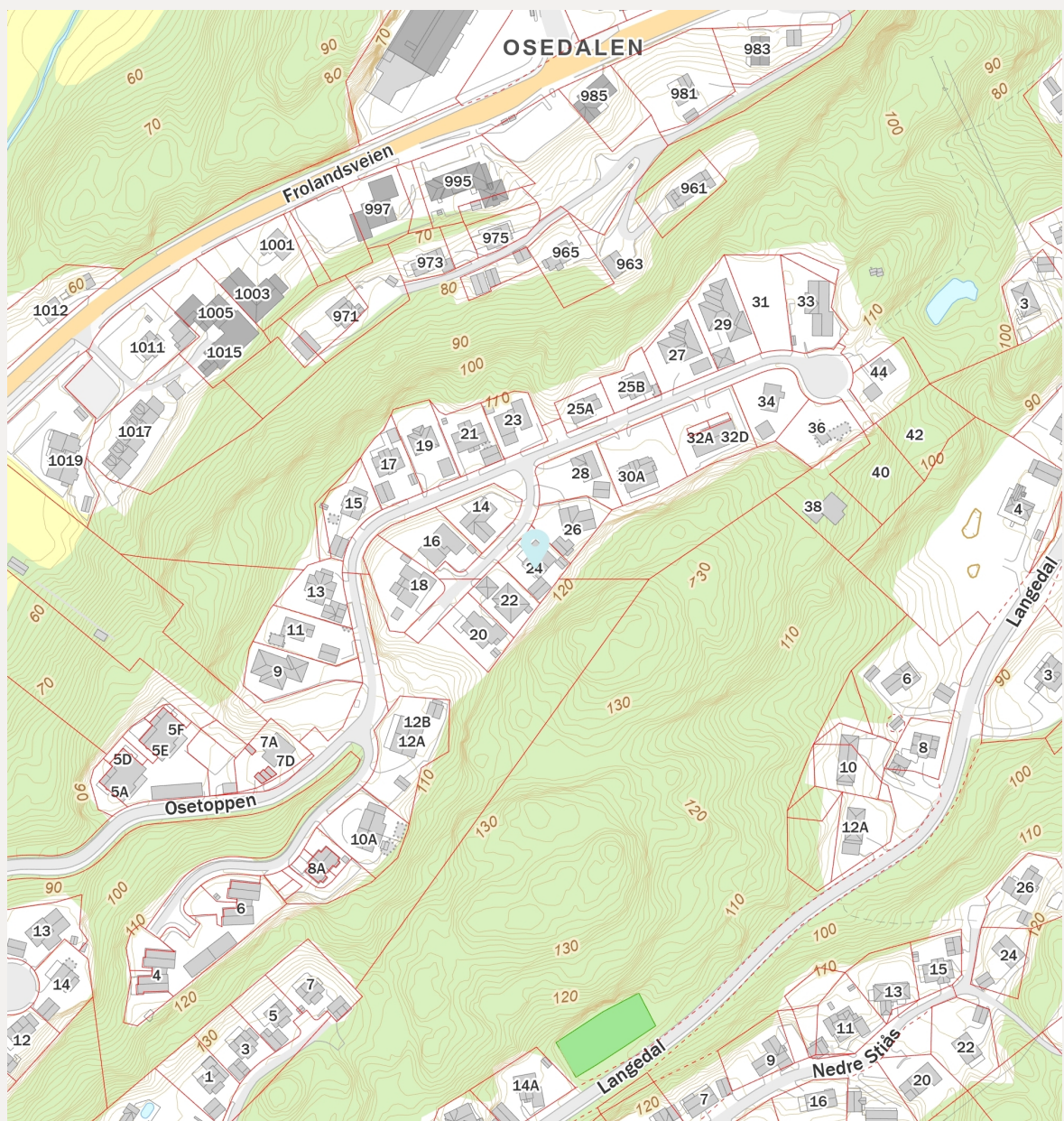
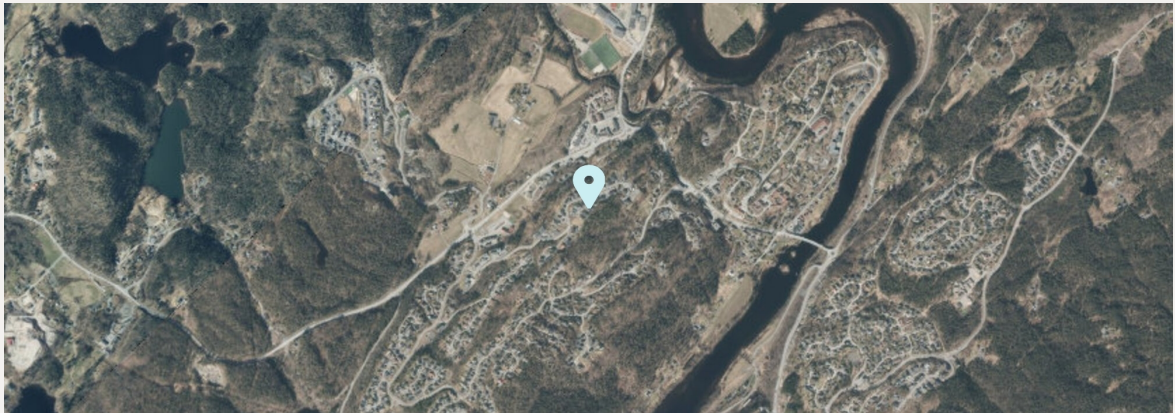
 Neset/Osedalen
 Blakstad
 Norge


Sivilstand

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



Innholdet 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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Osetoppen 24

Nabolaget Neset/Osedalen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Offentlig transport

Neset Linje 105, 146, 175	11 min 0.7 km
Blakstad stasjon Linje R50	24 min 1.6 km
Kristiansand Kjevik	55 min

Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.) 435 elever, 21 klasser	18 min 1.2 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 266 elever, 11 klasser	19 min 1.3 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	17 min 10.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	23 min

Ladepunkt for el-bil

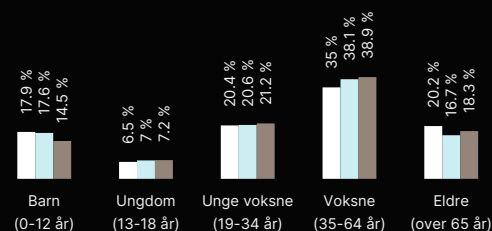
Frolandssenteret	13 min
------------------	--------

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



Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling



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

Barnehager

Froland musikkbarnehage (0-5 år) 54 barn	23 min 1.5 km
Kringletoppen barnehage (1-5 år) 27 barn	23 min 1.6 km
Bliksåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Froland Post i butikk	13 min 0.8 km
Kiwi Blakstadheia PostNord	7 min 3.6 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilhengere av
& MEGLERHUSET
PARTNERS

har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m³.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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 kontakinformasjon, 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined 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 16.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**



