

Frolandsveien 921

innhold

04

Velkommen til Frolandsveien 921

06

Nøkkelinformasjon/Megler

13

Plantegning

16

Eiendommen

22

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Frolandsveien 921

Eiendommen er et kombinert bolig- og næringsbygg med butikklokale i 1. etasje og leiligheter i 2. og 3. etasje. Bygget er seksjonert, og denne seksjonen består av en romslig leilighet beliggende i deler av 3. etasje.

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Boligen holder gjennomgående enkel standard og må påregnes oppgradert, noe som gir gode muligheter for å sette sitt eget preg på leiligheten.

Eiendommen har sentral beliggenhet, med kort vei til Osedalen. Dette er en bolig som kan passe godt både for førstegangskjøpere eller investorer som ønsker et oppussingsobjekt med potensial.

Frolandsveien 921

Prisantydning	1 390 000
Omkostninger	36 100
Bruksareal	56,0 m ²
BRA-I	56,0 m ²
Soverom	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Selveier
Byggeår	1983



Kontakt vår megler



Phong Thanh Tran

Partner / Eiendomsmegler

+47 942 77 766

phong@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal





Innhold

3.etg.: Gang, kjøkken, bad, stue og 3 soverom.

BRA 56,0 m²

BRA-I 56,0 m²



3. 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: 56,0 m²

- BRA-i: 56,0 m²
- BRA-e: m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 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

Leiligheten holder gjennomgående enkel standard. Det er hovedsakelig belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak. Badet er med belegg på gulv og tapet på vegg. Noe oppussing/moderniseringsbehov. Se tilstandsrapport vedlagt.

Parkering

Felles parkering.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utvendig - Takteking (TG2)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Undertak- trepanel fremstår som bra. Noen grå markeringer etter tidligere fukt.

Nedløp og beslag (TG2)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Men snøfangere bør vurderes.

Takkonstruksjon/Loft (TG2):

Leiligheten har en egen luke i taket opp til loft. Brannskille på loft fungerer ikke. Her er en åpning i vegg på loft i mellom leiligheter.

Konsekvens/tiltak: Trygg branndør må settes inn. Eller her må tettes på annen måte. Seksjonering og brannskiller må vurderes nærmere.

Vinduer (TG2):

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Vinduene har alder. Her er ikke åpnet i listverk for kontroll av isolasjon og tetting i mellom vindu og vegg.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Noe vedlikehold/utskifting må påregnes. må påregnes.

Dører (TG2):

Dagens løsning er med felles gang, uten lyd og brann tiltak. (vegger og dør). Løsning her med inngangsdør (må være brann og lyd-dør). Må vurderes nærmere. Og også rømningsvei må vurderes. Disse 2 ting er ikke på plass.

Konsekvens/tiltak: Noen endringer og løsning må på plass. Vurder løsninger.

Overflater (TG2):

Noe mangel. Etterskifte av kjøkken ventilator.

Overflater fremstår som slitt

Konsekvens/tiltak: Noe vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn (TG2):

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 3. etasje har knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved skifte av gulv belegg, laminat o.s.v. må her vurderes å skru gulv ned til gulvbjelker.

Innvendige trapper (TG2):

Her er for store åpninger i trinn og i rekke, I følge dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Trappen fungerer, men vurder tiltak.

Innvendige dører (TG2):

Noe vedlikehold/skifte må påregnes. 1 dør blad har

skade.
Konsekvens/tiltak: Noe vedlikehold/eventuell bytte av dører må påregnes.

Våtrom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken - Avtrekk (TG2)
Viften er eldre og fungerer dårlig
Konsekvens/tiltak: Viften bør byttes.

Avløpsrør (TG2):
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon (TG2)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Badet har ikke godkjent avtrekks løsning.
Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Alle bad bør få fukt styrt avtrekks vifte.

Varmtvannstank (TG2)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Her er 2 eller 3 varmt vanns tanker , som er i fra byggeår. Og en av nyere dato.

Byggemåte
Boligbygg med flere boenheter. Ny shingel ble lagt for ca. 10 år siden. Takrenne og nedløpsrør i plast. Plassbygd takverk fra byggeår. Viser forøvrig til tilstandsrapport vedlagt.

Tomt
Denne tomten er eiet.
kvm. Tomten er asfaltert og opparbeidet. Det foreligger tinglyst avtale om adkomst over denne eiendommen for beboerne i Frolandsveien 919.

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

Det er avvik mellom dagens utforming av bygget og de godkjente bygningstegningene som foreligger hos kommunen. De gjeldende tegningene, som finnes i kommunens byggesaksmappe, er vedlagt salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i disse. I 2014 ble det gitt tillatelse til bruksendring av butikklokalet i 1. etasje til boligformål (leilighet). Denne endringen ble imidlertid aldri gjennomført, og tillatelsen er nå utløpt.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden bygget selges slik den fremstår i dag.

Oppvarming / energiforbruk
Hovedsakelig elektrisk oppvarming.

Energikarakter: Ingen -

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 390 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
34 750,00,- (Dokumentavgift)
260,00,- (Pantattest kjøper)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

1 426 100,- 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
Kommunale avgifter, eiendomsskatt og øvrige offentlige gebyrer er per i dag ikke fastsatt på den enkelte seksjon, da eiendommen nylig er seksjonert. Kostnadene vil bli fordelt/fastsatt av kommunen på et senere tidspunkt. Kjøper overtar ansvaret for fremtidige kommunale avgifter, eiendomsskatt og øvrige løpende kostnader knyttet til seksjonen.

Løpende kostnader

Eiendommen er nylig seksjonert. Sameiet er ikke opprettet, og det oppfordres derfor kjøpere av den enkelte leilighet å gå sammen om etablering og oppretting av sameie, mtp. fellesutgifter, felles forsikring av bygg, felles renovasjon, avsetning til fremtidig vedlikehold, etablere husordensregler mm.

Formuesverdi
Foreligger ikke.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Forsikring
Eiendommen er forsikret i med polisensr. .

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Eiendommen er nylig seksjonert. Sameiet er ikke opprettet, og det oppfordres derfor kjøpere av den enkelte leilighet å gå sammen om etablering og oppretting av sameie, mtp. fellesutgifter, felles forsikring av bygg, avsetning til fremtidig vedlikehold, etablere husordensregler mm.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolig og næring. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Froland kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

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

1982/6844-7/36 Bestemmelse om vannledning
17.09.1982
Bestemmelse om vannledning vedk bnr 45
Overført fra: 4214-18/296

1982/6844-8/36 Bestemmelse om kloakkledning
17.09.1982

Bestemmelse om kloakkledning vedk bnr 45
Overført fra: 4214-18/296

Rettigheter på 4214-18/311
Rettigheter i eiendomsrett
2017/538723-1/200 Bestemmelse om veg
22.05.2017 21:00
rettighetshaver:Knr:4214 Gnr:18 Bnr:296
rettighetshaver:Knr:4214 Gnr:18 Bnr:410

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

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.

Betalingsfrist og overtagelse
Under forutsetning av at avgitt bud blir stadfestet av tingretten, skal kjøpesum + omk. være betalt innen oppgjørsdagen, som er 3 - tre - måneder fra den dag medhjelper fremlegger budet for rettighetshaverne og tingretten med forespørsel om stadfestelse etter bestemmelse om lov av tvangsfullbyrdelse § 11-29. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Ved forsinket innbetaling plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, 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.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Budgivning

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst - 6 - seks - uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til medhjelper. Medhjelper vil derfor som hovedregel ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som er vedlagt denne salgsoppgaven. Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen.

Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas i hovedregel i den stand den befinner seg. Medhjelperen kjenner ikke til at eiendommen har feil og mangler som det ikke er opplyst om. Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke får anvendelse på tvangssalg. Mangelsinnsigelser kan likevel gjøres gjeldende dersom det er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha

hatt innvirkning på salget.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Bestemmelse om tvangssalg

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges ved tvangssalg og at det derfor er tvangsfullbyrdelsesloven som blir gjeldende ved gjennomføring av salget. Lov om avhending av fast eigeendom vil derfor ikke komme til anvendelse.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet. Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten.

Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre. Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f. eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes til Namsfogden i det distrikt eiendommen er. Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede et skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse de om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing. Når tvangssalgskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren. Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i

tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

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 Kjell Aaberg.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Frolandsveien 921. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 18, bnr. 296, snr. 5 i Froland.

Vårt oppdragsnummer er 40260200.

Megler og meglers vederlag

Meglernes vederlag er avhengig av kjøpesummens størrelse, og beregnes i henhold til satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper, kap.3.

Ansvarlig megler er Phong Thanh Tran / +47 94 27 77 66 / phong@arendalpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Frolandsveien 921

Nabolaget Neset/Osedalen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚏 Neset	2 min 🚶
Linje 105, 146, 175	0.2 km
🚏 Blakstad stasjon	10 min 🚶
Linje R50	0.9 km
✈️ Kristiansand Kjevik	53 min 🚗

Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.)	12 min 🚶
435 elever, 21 klasser	1 km
Blakstadheia skole (1-4 kl.)	22 min 🚶
73 elever, 4 klasser	1.8 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚶
266 elever, 11 klasser	1.1 km
Sam Eydes videregående skole	14 min 🚗
951 elever	9.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	20 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Frolandssenteret	9 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

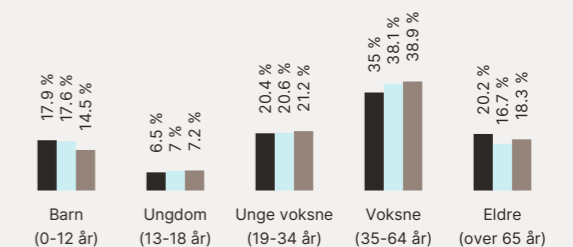


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



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)	17 min 🚶
54 barn	1.4 km
Kringletoppen barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
27 barn	1.5 km
Blakstadheia barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
64 barn	1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Froland	9 min 🚶
Post i butikk	0.8 km
Kiwi Blakstadheia	20 min 🚶
PostNord	1.6 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

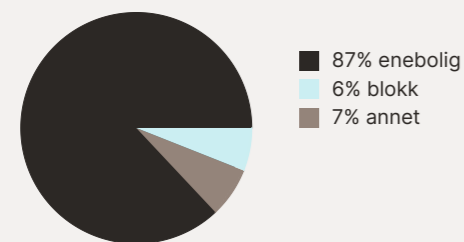
Gateparkering
Lett 86/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

- Blakstad yrkesskole, balløkke 8 min ⚡
Ballspill, sandvolleyball 0.7 km
- Frolandshallen, Turnhall 11 min ⚡
Sandvolleyball, turnhall 0.9 km
- NEXT Froland 6 min ⚡
- Family Sports Club Arendal 13 min ⚡

Boligmasse



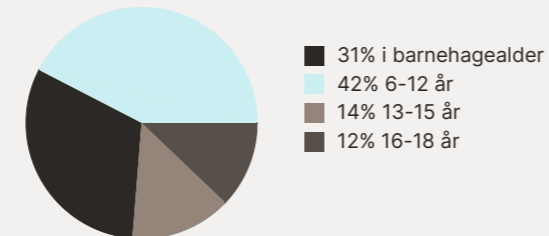
«Landlig, men sentralt. Koselig, fin natur, og lav befolkningstetthet»

Sitat fra en lokalkjent

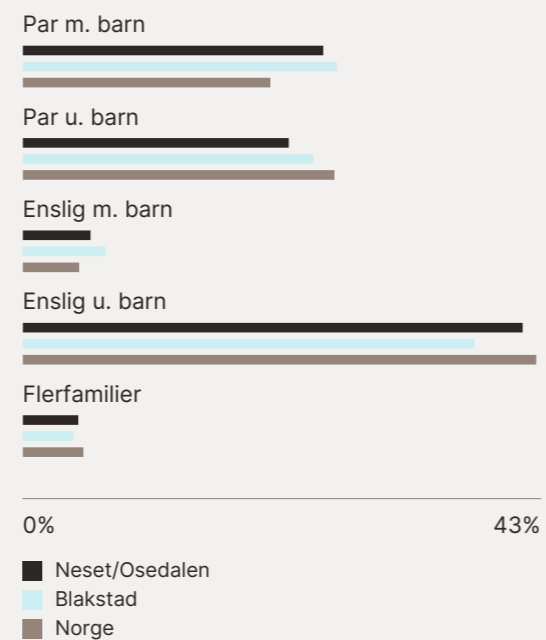
Varer/Tjenester

- Stoa Kjøpesenter 12 min ⚡
- Vitusapotek Froland 8 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

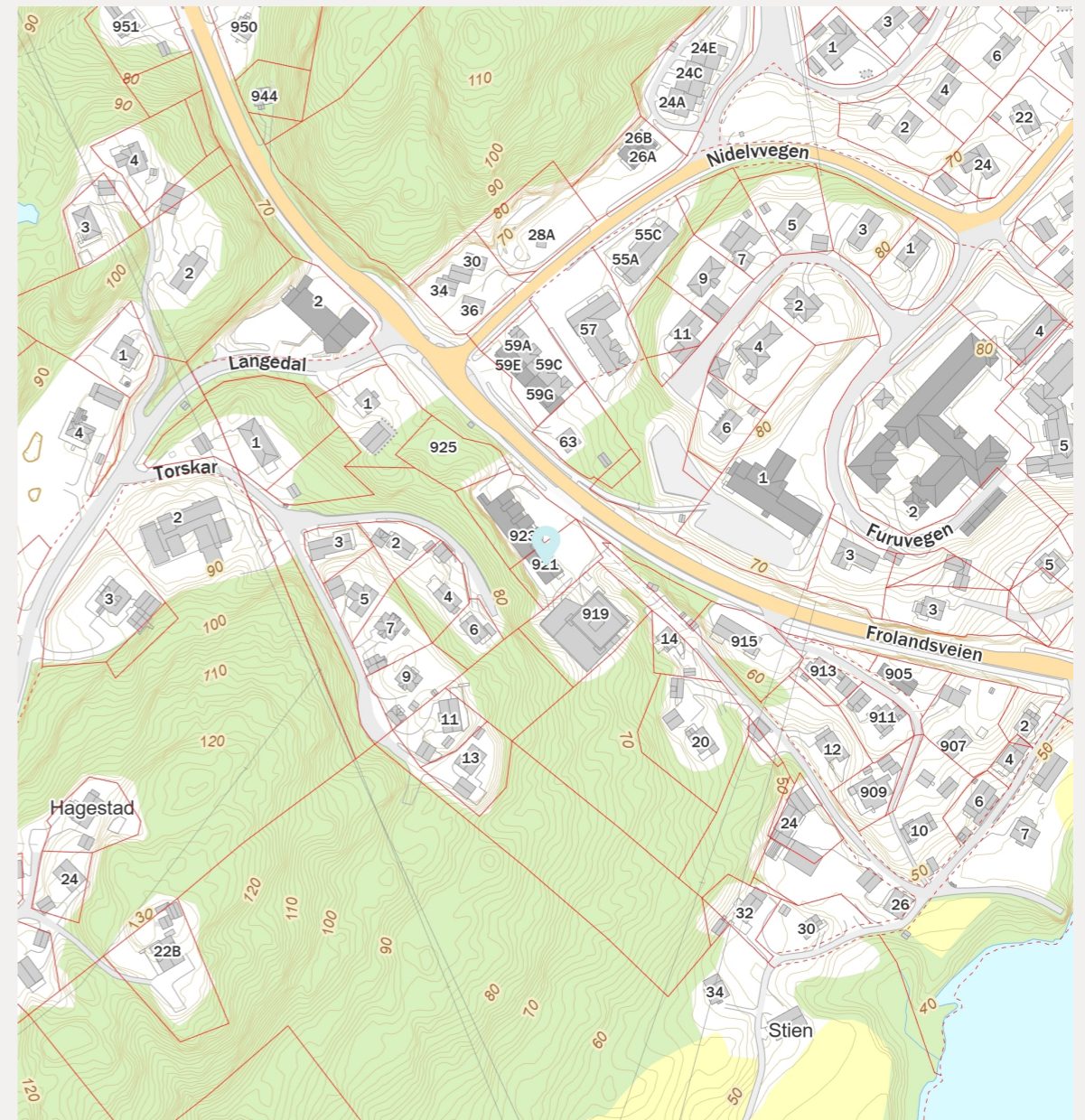
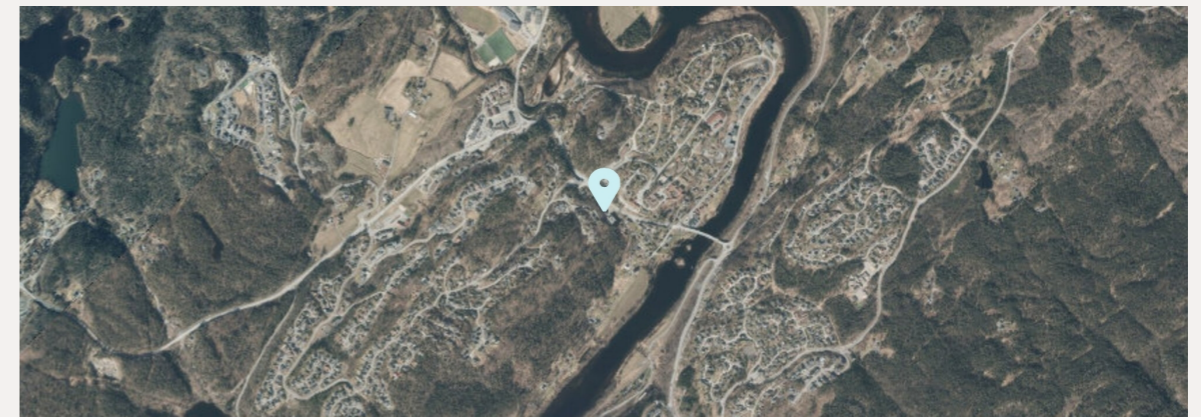


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

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

Frolandsveien 921

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	2 min	🚶
Linje 105, 146, 175	0.2 km	
Blakstad stasjon	10 min	🚶
Linje R50	0.9 km	
Kristiansand Kjevik	53 min	🚗

Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.)	12 min	🚶
435 elever, 21 klasser	1 km	
Blakstadheia skole (1-4 kl.)	22 min	🚶
73 elever, 4 klasser	1.8 km	
Froland ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
266 elever, 11 klasser	1.1 km	
Sam Eydes videregående skole	14 min	🚗
951 elever	9.2 km	
Arendal vgs - Mølleheia	20 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

Frolandssenteret	9 min	🚶
------------------	-------	---

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

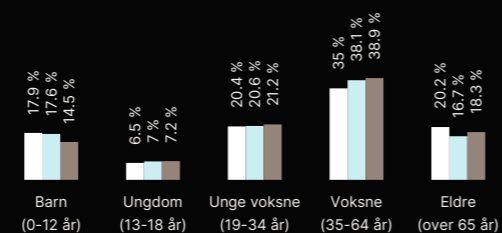


Sitat fra en lokalkjent



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

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)	17 min	🚶
54 barn	1.4 km	
Kringletoppen barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
27 barn	1.5 km	
Blakstadheia barnehage (1-5 år)	22 min	🚶
64 barn	1.8 km	

Dagligvare

Rema 1000 Froland	9 min	🚶
Post i butikk	0.8 km	
Kiwi Blakstadheia	20 min	🚶
PostNord	1.6 km	



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Frolandsveien 921, 4820 FROLAND

FROLAND kommune

gnr. 18, bnr. 296, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 20132-1984

Eiendomsverdi ref nr: VX4813

Autorisert foretak: Roy Paulsen



TAKSTMANN
Roy Paulsen

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

Norsk takst

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



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

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

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

Frolandsveien 921, 4820 FROLAND
Gnr 18 - Bnr 296
4214 FROLAND

Roy Paulsen
Jens Gjerløvs vei 14
4841 ARENDAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Rapportansvarlig

Roy Paulsen

roy@roypaulsen.no

915 85 038



Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Næringsbygg i Froland.
Butikk i 1 etasje, og 3 leilighet og 1 hybel i 2 og 3 etasje.
Betong bak og sidevegger i 1. etasje. Og betong etasje skille.
Treverk videre oppover.
Shingel på taket av noe nyere årgang.
Her er ikke godkjent brann og lyd løsning i tak, vegg gulv og hoved dør.
Rømningsvei er ikke på plass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)

Ny shingel ble lagt for ca 10 år siden.
Takrenne og nedløpsrør i plast
Kledning trenger vask og maling.
Plassbygd takverk i fra byggeår
1 vindu i soverom mot sør-øst har knekt glass.
Inngangsdør har ikke lyd og brann sertifisering. og rømningsdør/vei, er ikke på plass.
 Dette må vurderes nærmere.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Belegg på gulv og malte vegger og himlingsplater i tak.
Tre etasje skille i mellom 2 og 3 etasje.
Her er tretrapp i fra 2 til 3 og opp til loft.
1. etg. Finer dører i 1 etasje.2. etg. Furu dører - 1. dørblad har skade

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Her er belegg på gulv, og nedsenket i dusjnisen. Samt tapet på vegg.
Her er ventil i tak og vindu for lufting. . Men ikke avtrekks ventilasjon.
Hulltaking er utført og resultat viser 8,2 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

3. etasje: Innredning med slette finer fronter og laminat benkeplate.
Utstyrmessig; kjøle/fryseskap og komfyr.
Ventilator med rør ut av vegg/tak.

SPESIALROM [Gå til side](#)

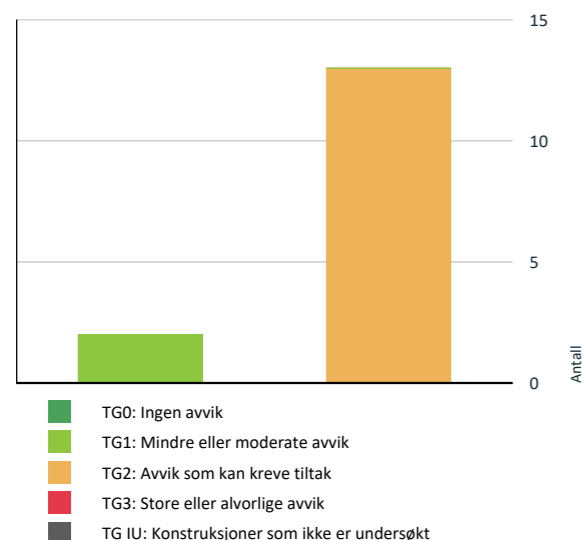
TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Kobber rør av eldre årgang.
Avløpsrør av plast
Her er kun ventiler i vindu og avtrekk i fra kjøkken/(bad).
Her er 4 forskjellige varmtvannstanker som står under trappa.
Eiendommen har et sikring skap for butikk, og et skap for hver leilighet/hybel.
Her er røkvarslere i butikk og i hver leilighet/hybel. Brannslukker i hver etasje. Dette anlegget er ikke sjekket.

Arealer [Gå til side](#)

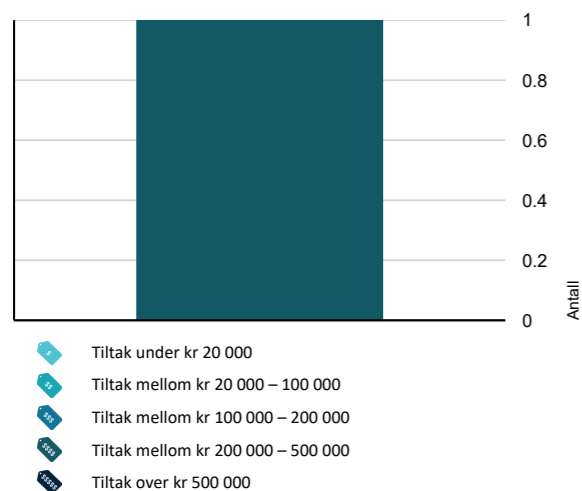
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport laget etter Norsk Takst sine etiske regler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 3 > Kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1983

Standard
ok

Vedlikehold
Her er noe behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ny shingel ble lagt for ca 10 år siden.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Undertak- trepanel fremstår som bra. Noen grå markeringer etter tidligere fukt.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenne og nedløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Men snøfangere bør vurderes.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk i fra bygge år med stående malt kledning. Noe sprekker i kledning. Og her er behov for vedlikehold. Kledning trenger vask og maling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Plassbygd takverk i fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten har en egen luke i taket opp til loft. Brannskille på loft fungerer ikke . Her er en åpning i vegg på loft i mellom leiligheter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trygg brannndør må settes inn. Eller her må tettes på annen måte . Seksjonering og brannskiller må vurderes nærmere.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

1 vindu i 3 etasje soverom mot sør-øst har knekt glass.

Vindu på bad er slitent (på grunn av høy fukt)

Her er ikke åpnet i listverk for kontroll av isolasjon og tetting i mellom vindu og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduene har alder.

Her er ikke åpnet i listverk for kontroll av isolasjon og tetting i mellom vindu og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Noe vedlikehold/utskifting må påregnes. må påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dagens løsning er med felles gang, uten lyd og brann tiltak. (vegger , gulv, tak og dør).

Løsning her med inngangsdør (må være brann og lyd-dør). Må vurderes nærmere.

Og også rømningsvei må vurderes.

Dierte er ikke på plass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagens løsning er med felles gang, uten lyd og brann tiltak. (vegger og dør).

Løsning her med inngangsdør (må være brann og lyd-dør). Må vurderes nærmere.

Og også rømningsvei må vurderes.

Disse 2 ting er ikke på plass.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Noen endringer og løsninger må på plass. Vurder løsninger.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Belegg på gulv og malte vegger og himlingsplater i tak. Overflater fremstår som slitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mangel. Etterskifte av kjøkken ventilator. Overflater fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tre etasje skille i mellom 2 og 3 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

3. etasje har knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved skifte av gulv belegg, laminat o.s.v. må her vurderes å skru gulv ved til gulvbjelker.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

I felles areal:

Her er betongtrapp i fra 1 til 2 etasje.
Her er tretrapp i fra 2 til 3 og opp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Her er for store åpninger i trinn og i rekke, i følge dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen fungerer, men vurder tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

2. etg. Furu dører - 1 dør blad har skade.
Noe vedlikehold/skifte må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 dør blad har skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold/eventuell bytte av dører må påregnes.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 3 etasje: Her er belegg på gulv, og nedsenket i dusjnisen. Samt tapet på vegg ..
Her er ventil i tak og vindu for lufting. . Tilluft ved dør. Ingen avtrekks vifte her.
Vindu har fukt/sopp skade

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 3 > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført og resultat viser 8,2 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.



KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

3. etasje: Innredning med slette finer fronter og laminat benkeplate. Utstyrmessig; kjøle/fryseskap .

ETASJE 3 > KJØKKEN 2

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med rør ut av vegg/tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften er eldre og fungerer dårlig

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør byttes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Kobber rør av eldre årgang.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Her er kun ventiler i vindu og avtrekk i fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Badet har ikke godkjent avtrekks løsning.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Alle bad bør få fukt styrt avtrekks vifte

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Her er 4 forskjellige varmtvannstanker som står under trappa. Hvilken som tilhører denne er usikkert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Her er 2 eller 3 varmt vanns tanker , som er i fra byggeår. Og en av nyere dato.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eiendommen har et sikring skap for hver leilighet/hybel.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget bør vurderes etter hva det skal brukes til . Noe fornying må påregnes.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Rømningsvei må på plass.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

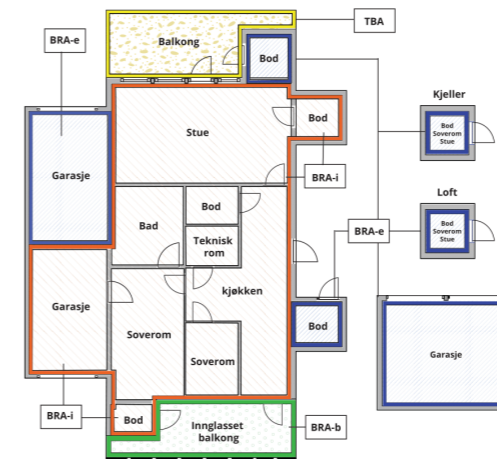
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	56			56	
SUM	56				
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Trapperom, gang, kjøkken, bad, stue, soverom, gang 2, stue 2, kjøkken 2, soverom 2, soverom 3, bad 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Roy Paulsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	18	296		5	973.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Frolandsveien 921

Hjemmelshaver

Aaberg Kjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen beliggende langs Frolandsveien, like før før Langedalen og bensinstasjonen her.

Adkomstvei

Kommunal vei, med privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Flatt foran, med bakke opp langs siden av bygget og planert av bak en etasje høyere.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20132-1984

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 16 av 17

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VX4813>

KLAGORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller frittidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20132-1984

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 17 av 17

Pollen Bygg & Eiendom
 Arrestbakken 1
 4836 ARENDAL
 Att: Niels Rasmus Kaastrup Nielsen

Dato: 27.08.2014
 Vår ref: 2014/587 - 7
 Deres ref:
 Arkivkode: 18/296/L42
 Saksbeh.: D00408
 Tlf.: 37235500

Gnr 18 bnr 296 - Frolandsveien 921 - tillatelse til tiltak i ett trinn - bruksendring fra butikk/forretning til bolig/leilighet

Delegasjonssak:

Kommunen gir tillatelse til søknad om bruksendring fra butikk/forretning til bolig/leilighet med tegninger, kart, foto og gjennomføringsplan mottatt 28.04.2014 og 18.06.2014, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Tillatelsen omfatter også godkjenning av søknader om ansvarsrett som angitt under avsnittet "Ansvar og kontroll".

De ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres ut over det som er omfattet av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være til stede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Ansvar og kontroll:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett:

Foretak	L/S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Pollen Bygg & Eiendom	S	Søk/1 PRO/1/ arkitektur, brannkonsept, lydforhold og vibrasjoner
Bygg & Prosjektering AS	L	PRO/1/ bygningsfysikk UTF/1/ mur og tømmerarbeid
Oras AS	S	PRO/1/ rørleggerarbeid UTF/1/ rørleggerarbeid
Olav Stormo AS	L	UTF/1/ våtromsarbeider
Roy Paulsen	S	KTR/1/ våtrom

*S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Søknaden:

Det søkes om bruksendring fra butikk/forretning til bolig/leilighet i første etasje i en tre etasjes butikk/forretningsbygning. Boligen/familieleiligheten har et bruksareal på 112 m² og en

utvendig terrasse/platting på 22 m². Det søkes om å bygge et tilbygg/veranda i andre etasje på 6 m².

Naboforhold og andres kommentarer:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Osedalen, med bestemmelser i detaljplan for 18/410 Blakstad vedtatt 22.02.2013. Området er regulert til bolig/forretning. Området skal benyttes til forretningsdrift, fortrinnsvis detaljhandel i 1. etasje og boliger i etasjene over.

Formannskapet vedtok i møte 19.08.2014 å dispensere fra reguleringsplanen for Osedalen i detaljplan for 18/410 Blakstad, for å tillate bruksendring fra forretningsdrift, fortrinnsvis detaljhandel i 1. etasje av bygningen til bolig/leilighet. Vilkåret er at frisikt i avkjørsel/hensynssoner blir ivaretatt i henhold til vedtatt rekkefølgebestemmelser i detaljplan for 18/410 Blakstad.

Vei og adkomst:

Tiltaket gir ikke ny endret adkomst. Tomten har adkomst til Fv 42 som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel.

Beliggenhet og plassering:

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. Plassering av terrasse/platting må ikke komme i konflikt med kommunale vann og avløpsledninger i området. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Vann og avløp:

Bygningen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Dispensasjoner:

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelsene i planer har som oftest blitt til gjennom omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra krav til ventilasjonsanlegg i TEK10. Dette begrunnes med at dette er svært vanskelig å etablere ettersom etasjeskilleren er i betong. Det baseres på ventilasjon via vinduer, ventiler og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TEK10 gir generelle krav til ventilasjon. Bygning skal ha ventilasjon tilpasset rommenes forurensnings- og fuktbelastning slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres. Luftkvalitet i bygning skal være tilfredsstillende med hensyn til lukt og forurensning. En boenhet må tilføres tilstrekkelig mengde ren uteluft for å tynne ut de forurensninger som tilføres inneluften.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra krav til ventilasjonsanlegg innvilges så fremt de ikke strider mot hensyn til helse, miljø og sikkerhet.



M O 4 E X / 36957273 Geomatikk
18/295 3402703 Tegnin 260182

Gebyr:

Søknadspåklagte tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.
Giro sendes til Kjell Aaberg.

Beskrivelse:	Antall	Beløp
Bruksendring	1	Kr. 1050,-
Lokal foretaksgodkjenning	2 stk 'a kr. 420,-	Kr. 840,-
Totalt gebyr å betale		Kr. 1890,-

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold:

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

Kontroll og gjennomføringsplan:

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf pbl § 24-2. Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert.

Avfall:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningsloven § 73.

Ferdigattest:

Søknadspåklagte tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf pbl § 21-10.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften § 8-1 og § 8-2.

Klage:

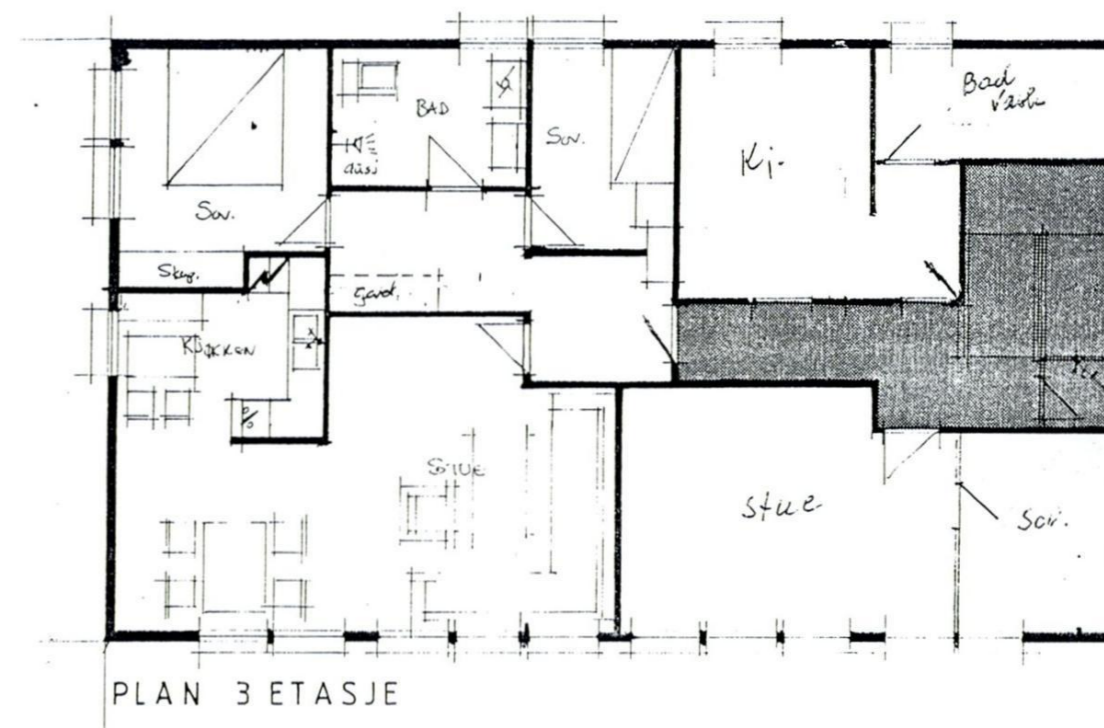
Dette vedtaket kan påklages, jf pbl § 1-9 jf forvaltningsloven §§ 28 og 29, innen 3 uker fra det er mottatt. Klagen skal være skriftlig og sendes til kommunen.

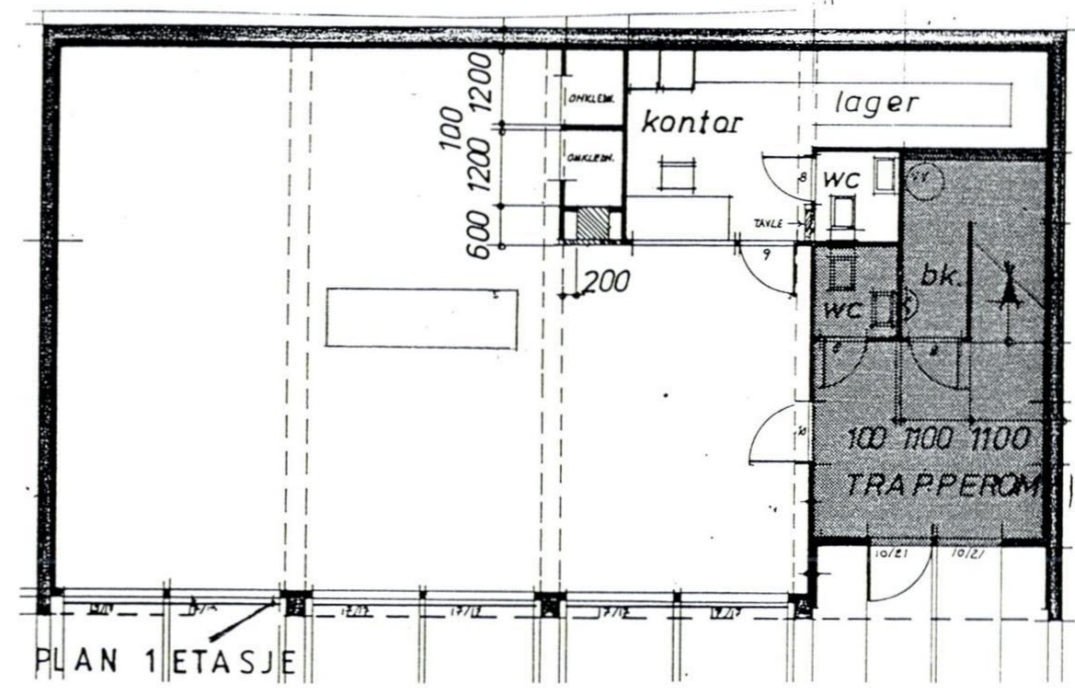
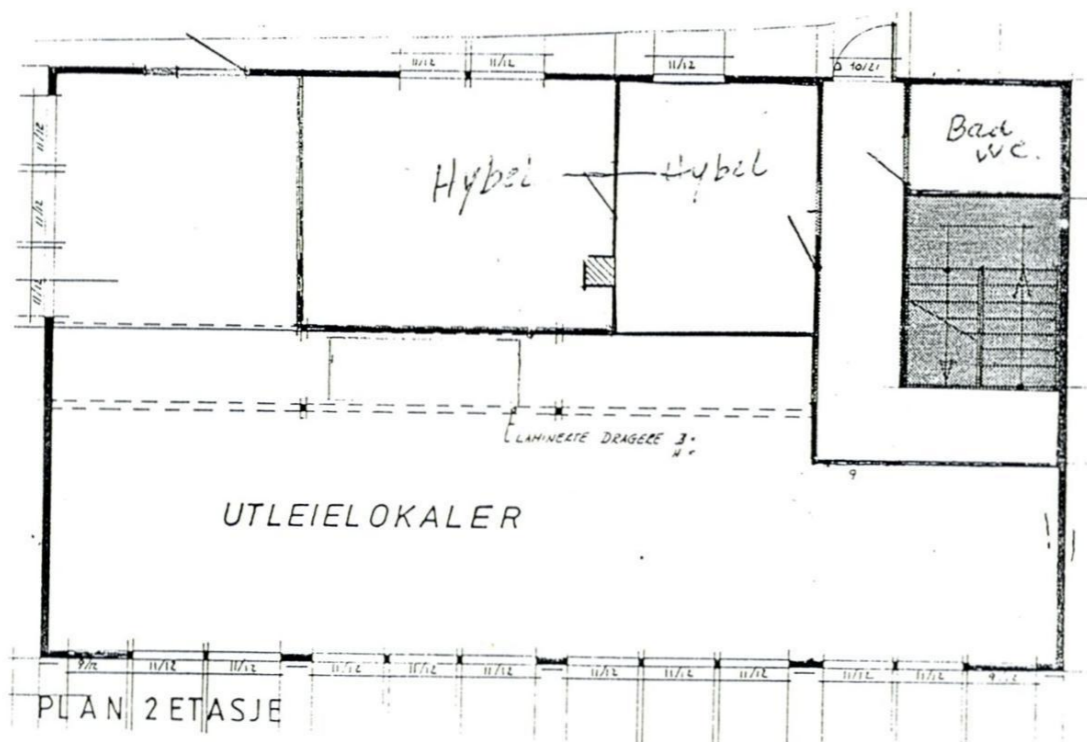
Med vennlig hilsen

Lisbet Hansen
byggesaksbehandler

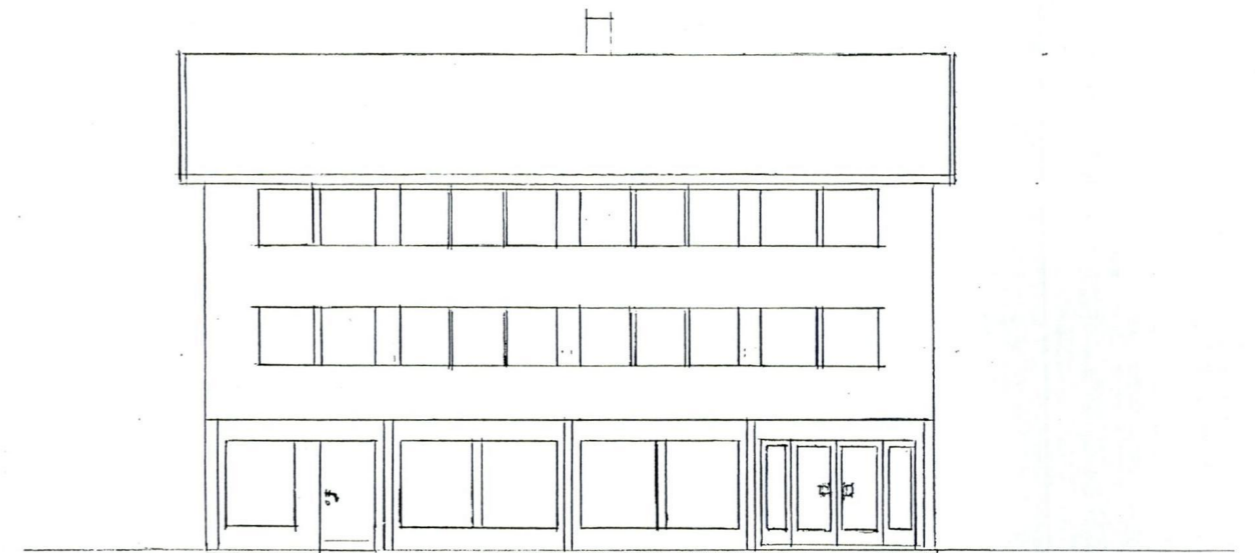
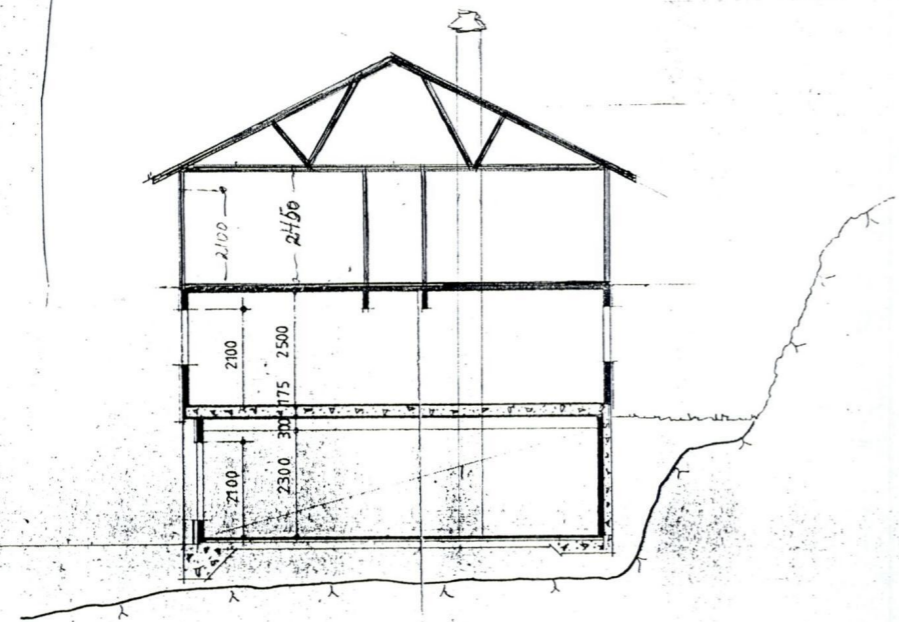
Kopi:

Kjell Aaberg Bråstadlina 220 4848 ARENDAL

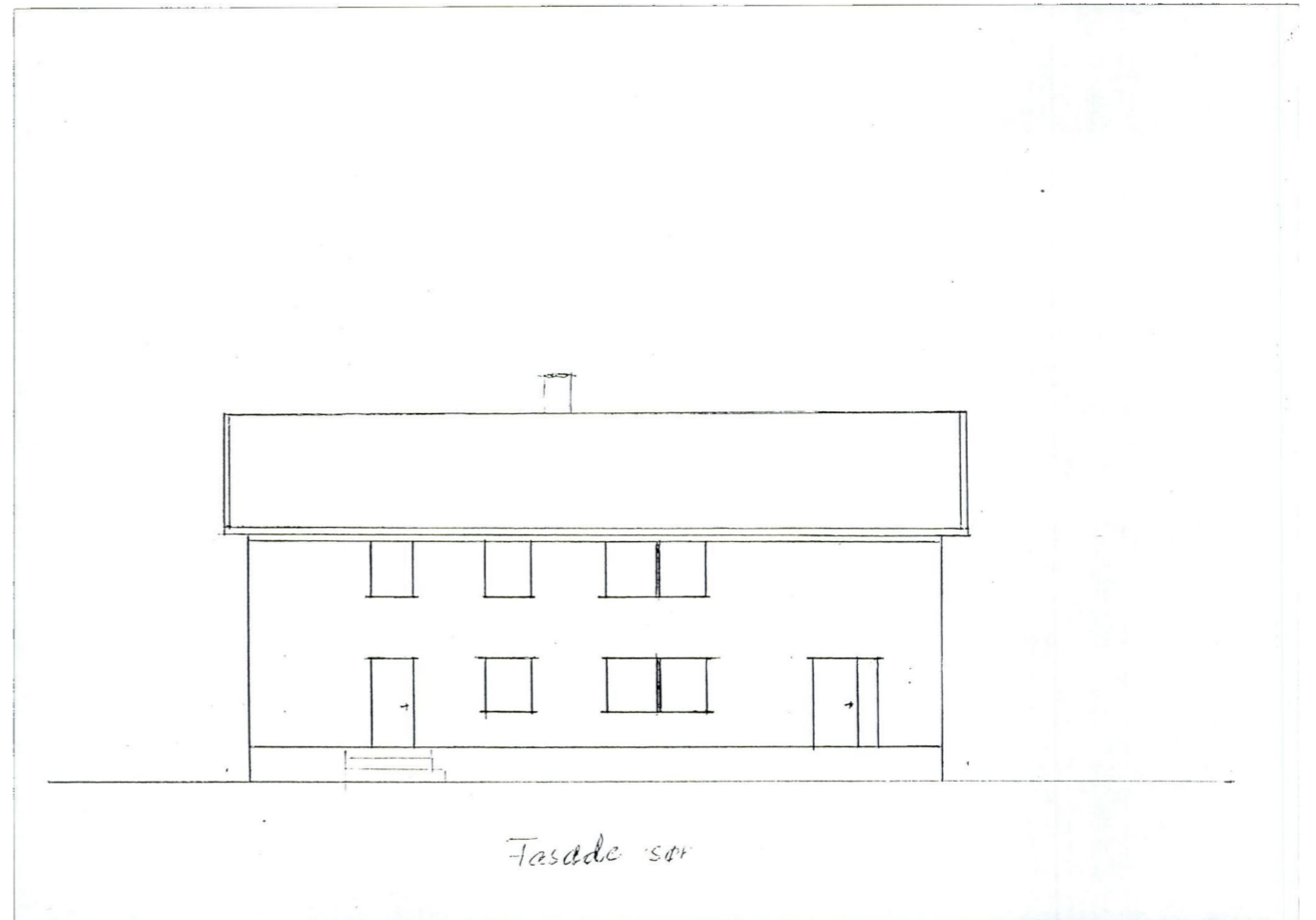
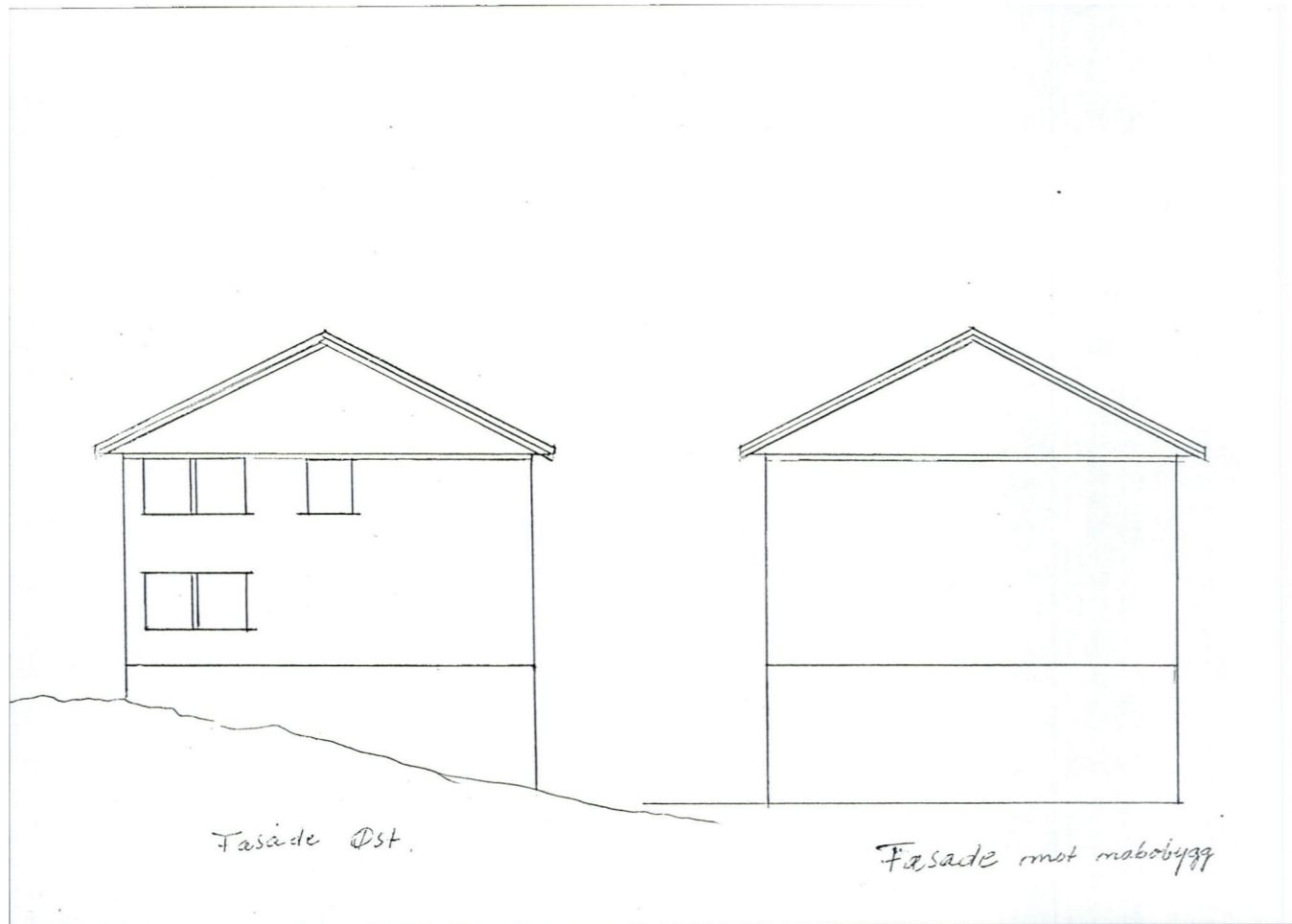




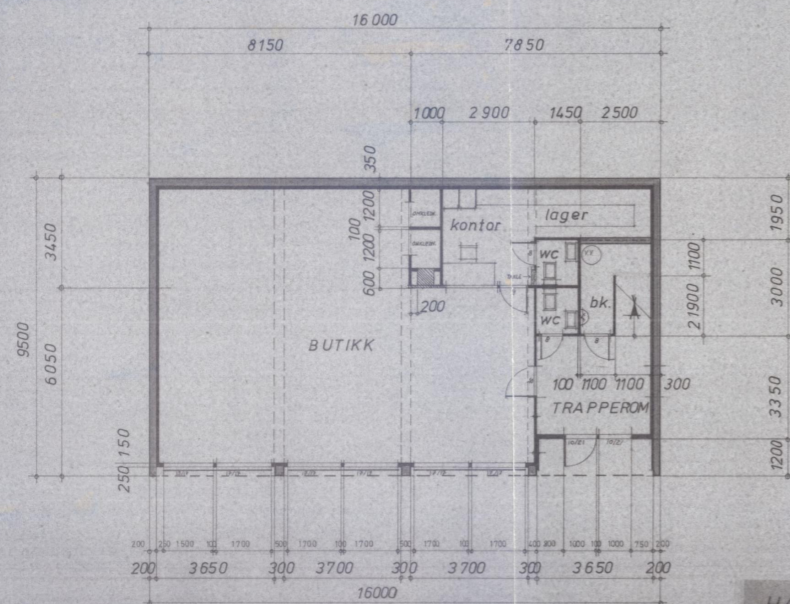
Smitt forr-bygg.



Fasade mot veg.



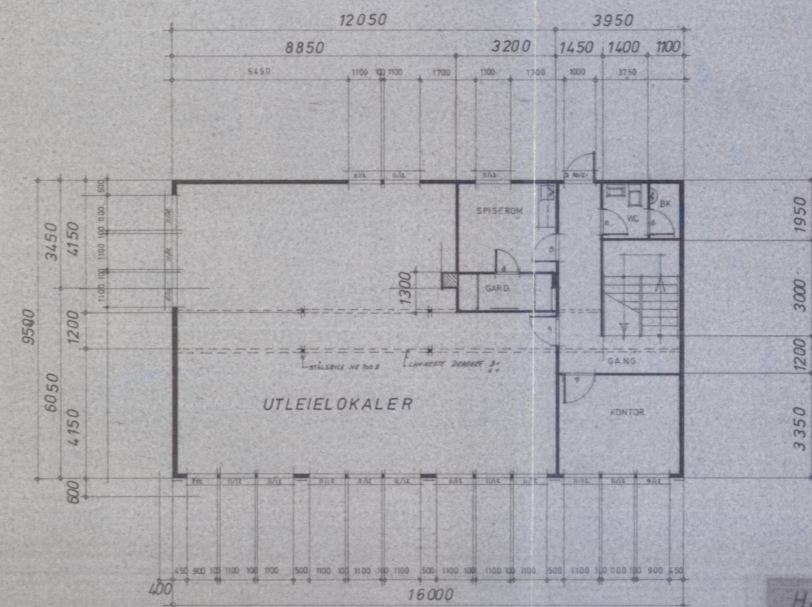
B



HALVARD KALDAL, FROLAND
FORRETNINGSBYGG
PLAN 1ETASJE M=1:100

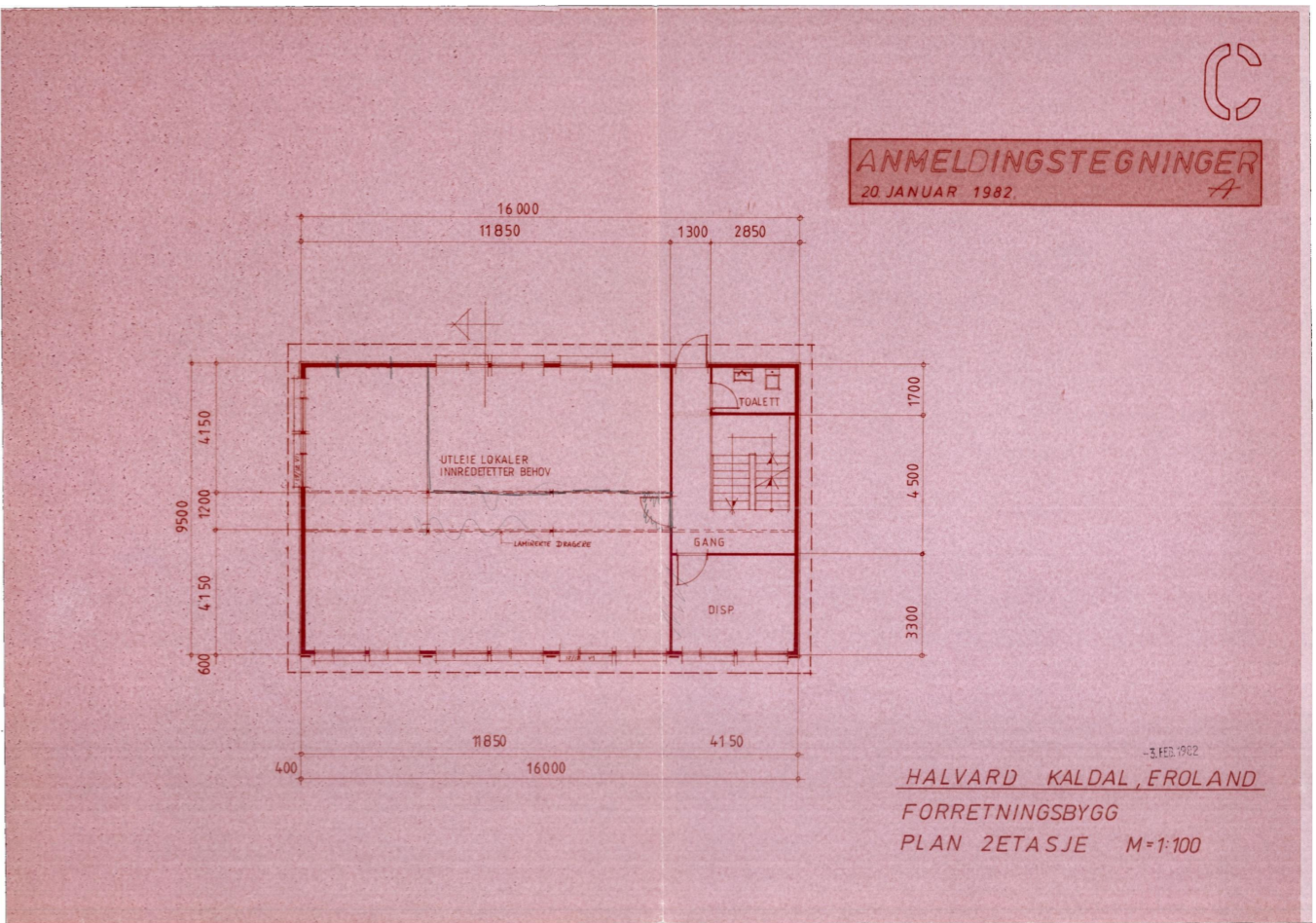
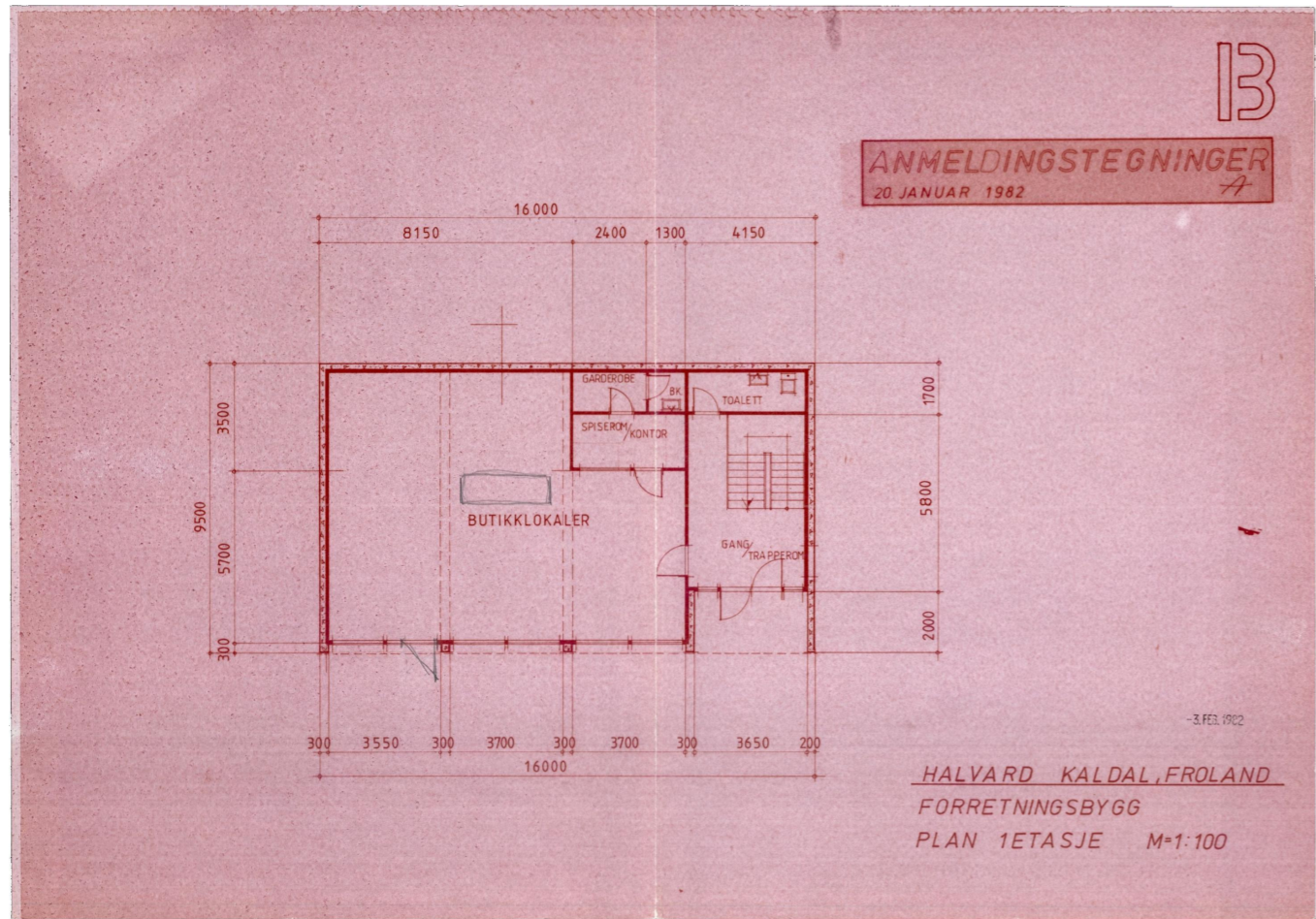
RETTET 12-3-82

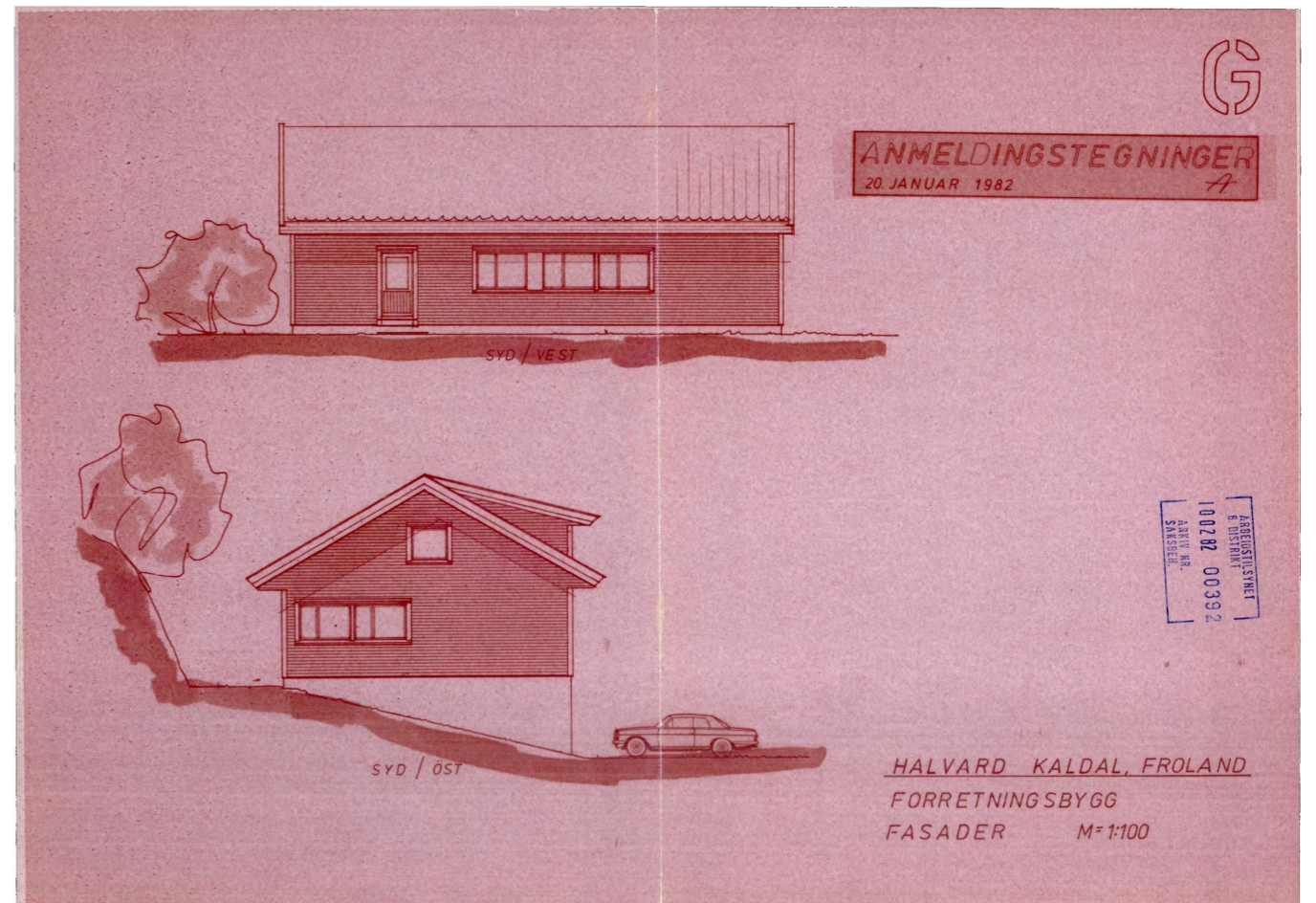
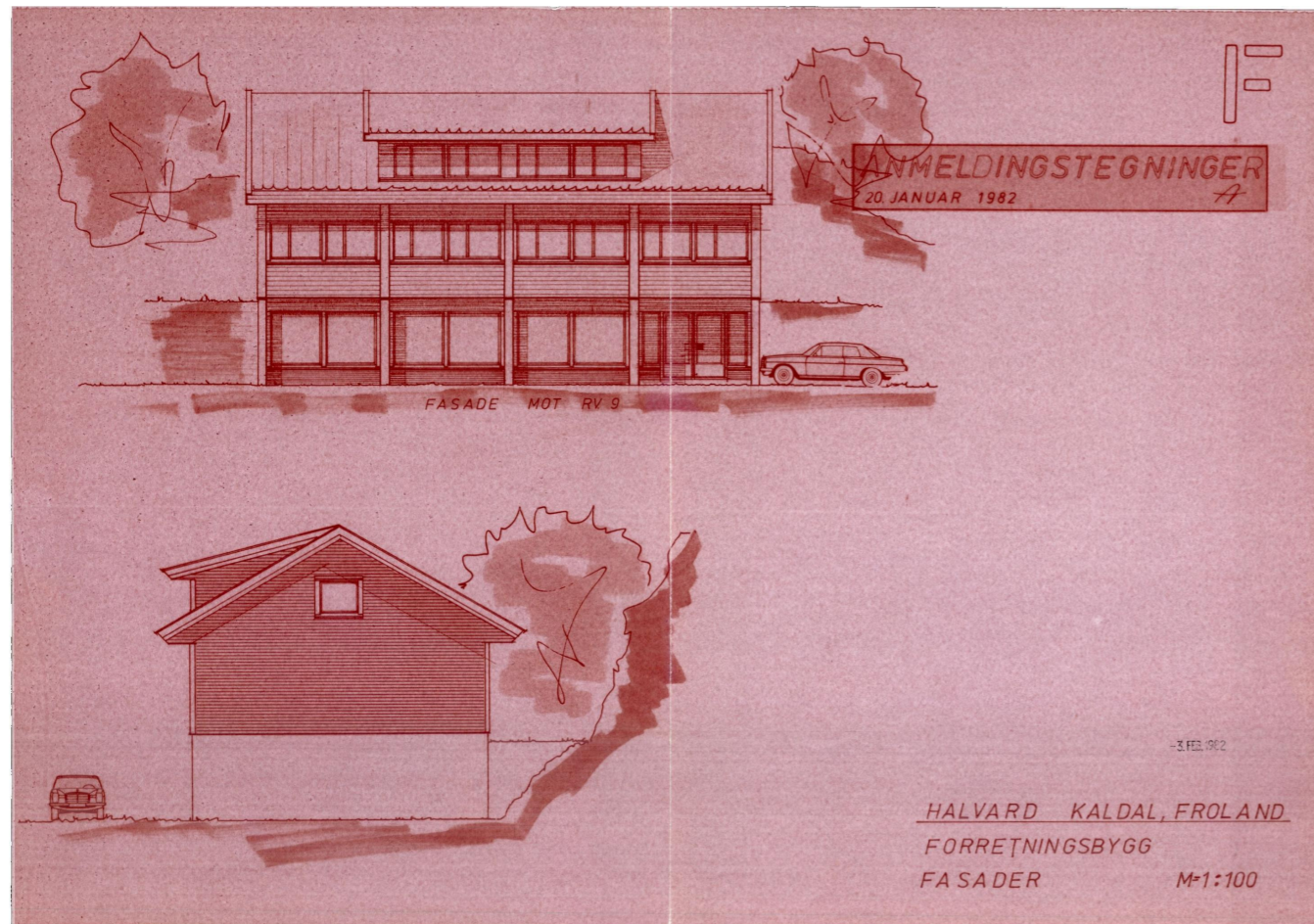
C

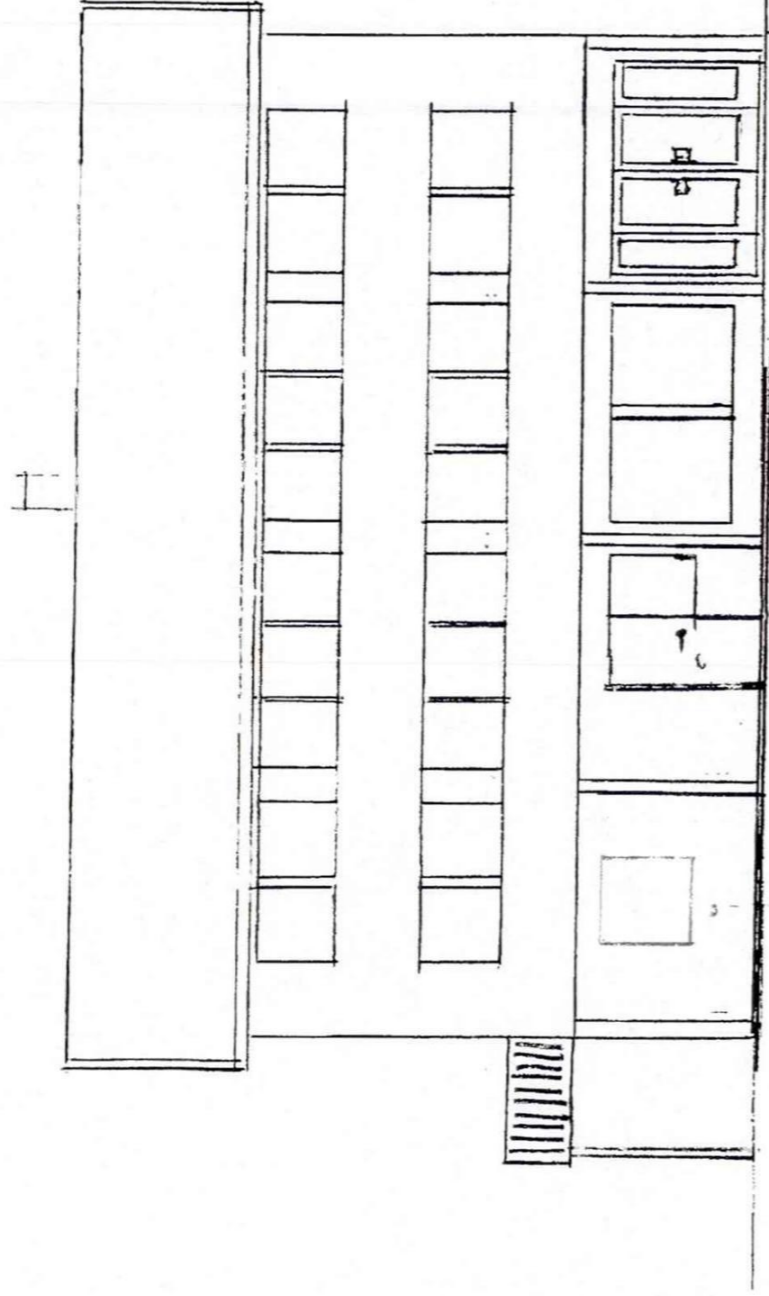


HALVARD KALDAL, FROLAND
FORRETNINGSBYGG
PLAN 2ETASJE M=1:100

RETTET 12.3.82.







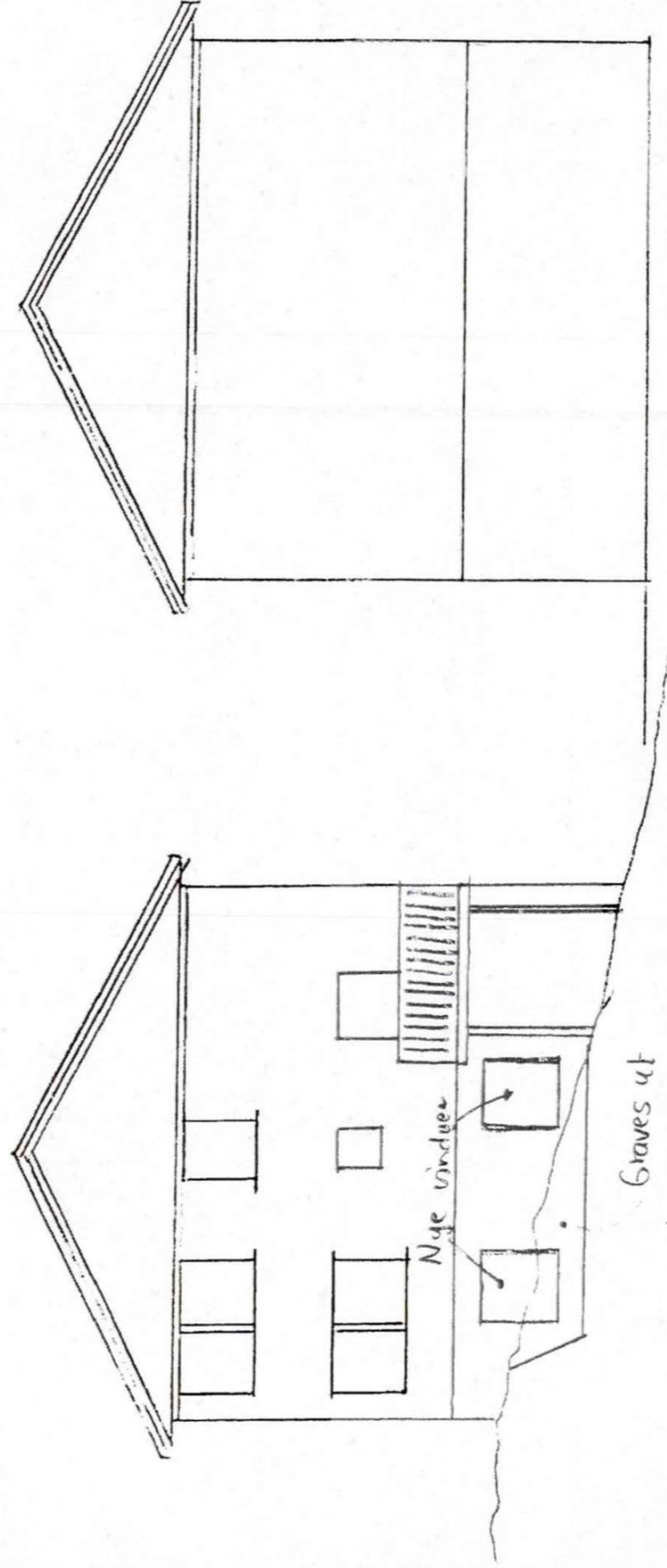
F-100
25.04.2014
1:100

Fasadeendring - nye vinduer/flotte dør
Fasade mot veg. - nordøst

Pollen Bygg & Eiendom
ORG. NR. 985 229 635 MVA
Arrestbakken 1, 4636 ARENDAL
E-post: post@pollenbygg.no

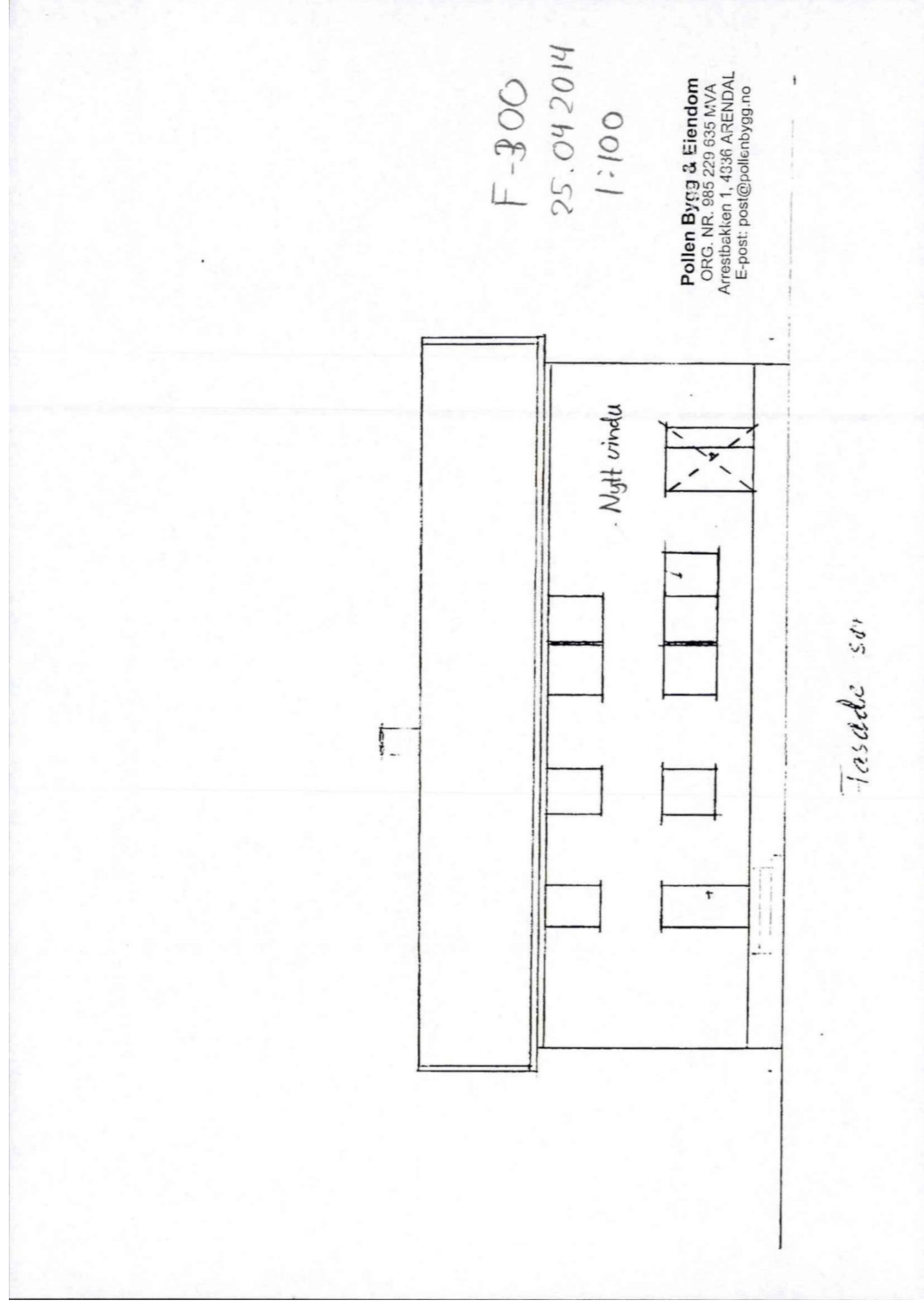
F-200
25.04.2014
1:100

Pollen Bygg & Eiendom
ORG. NR. 985 229 635 MVA
Arrestbakken 1, 4636 ARENDAL
E-post: post@pollenbygg.no



Graves ut
Fasade sydøst

Fasade mot møtebygg
- ingen endrings



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4214 - FROLAND

Gårdsnummer: 18

Bruksnummer: 296

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.05.2025 kl. 09:53

Produsert av: Torstein Andersen

Attestert av: Froland kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: FORRETNINGSTOMT
 Etableringsdato: 05.04.1982
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst: Areal Kommentar
 Beregna areal for 18 / 296 973,4 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	Føds.d./org.nr	AAABERG KJELL	BRÅSTADLINA 220	1 / 1
Hjemmelshaver	261051		4848 ARENDAL	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	ja	6485064	478925		973,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningsdokumentdato
Forretningstype Kommunal saksreferanse
Årsak til feilretting Nettadresse (URL)
 Annen referanse

Omnummerering v/kommuneendring	Tinglyst	01.01.2020	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering	Omnummerert til:	4214 - 18/296			
	Omnummerert fra:	0919 - 18/296			

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 05.04.1982

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0919 - 18/1	-950
Mottaker	0919 - 18/296	950

06.05.2025 09:53

Matrikkelbrev for 4214 - 18 / 296

Side 2 av 7

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Koordinat	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Frolandsveien	1055	921				Grunnkrets: 0117 Langedal Stemmekrets: 1 Kirkebygda Kirkesokn: 0507003 Froland Postnr.område: 4820 FROLAND Tettsted: 3551 Blakstad	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32	6485064	478923			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	117 794 482	Bebyggd areal:	156	Ant. boliger:	4	Datoer
Løpnr:		Bruksareal bolig:	312	Ant. etasjer:	3	Rammetilatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	156	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 15.06.1982
	Nord: 6485064 Øst: 478923	Bruksareal totalt:	468	AVløp:		Tatt i bruk: 29.04.1983
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Annen energikilde	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:	Annen oppvarming					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	2	156	0	156	0	0	0	0	0
H02	2	156	0	156	0	0	0	0	0
H01	0	0	156	156	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1055 Frolandsveien 921	H0201	Bolig	0	0	0	0	0	18/296
1055 Frolandsveien 921	H0202	Bolig	0	0	0	0	0	18/296
1055 Frolandsveien 921	H0301	Bolig	0	0	0	0	0	18/296
1055 Frolandsveien 921	H0302	Bolig	0	0	0	0	0	18/296

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		KALDAL HALLVARD		

06.05.2025 09:53

Matrikkelbrev for 4214 - 18 / 296

Side 3 av 7

Byggningsnr: 117 794 482
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6485064 Øst: 478923
 Bygningendringskode: Ombygging
 Bygningstype: Butikk/forretningsbygning
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningstatus: Igangsettingstillatelse
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 152
 Bruksareal bolig: 112
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 112
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 27.08.2014
 Igangsettingstillatelse: 27.08.2014
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

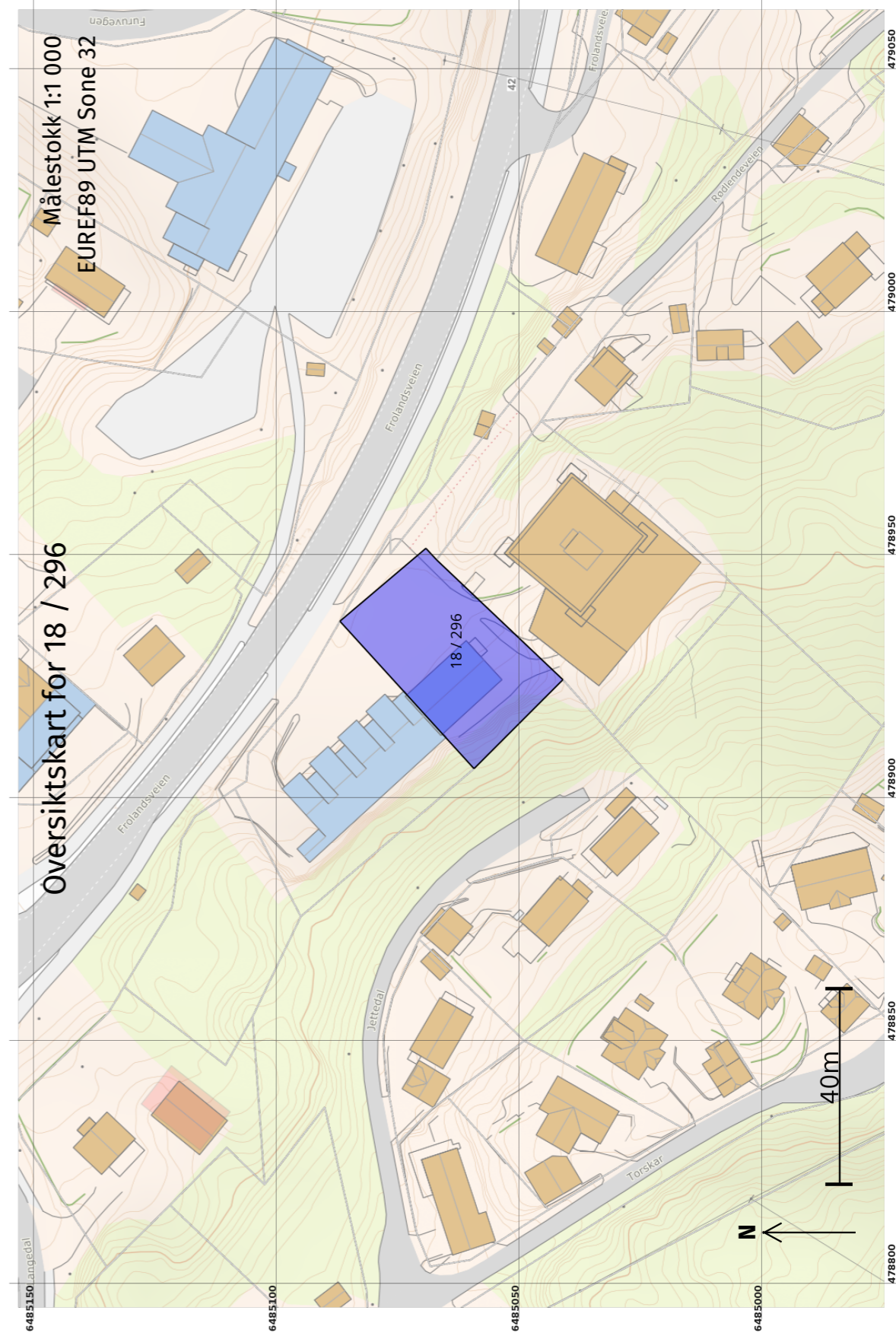
0
 1
 Tilkn. off.
 vannverk
 Offentlig
 kloakk
 Nei

Etasjer		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt		Alt. areal		Alt. areal 2	
H01	0	112	0	112	0	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse		H0101		Bolig		112		4		Kjøkken		1		2		18/296	
Kontaktpersoner		Føds dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse									
Tiltakshaver		261051		AABERG KJELL				BRÅSTADLINA 220									
				4848 ARENDAL													

06.05.2025 09:53

Matrikkelbrev for 4214 - 18 / 296

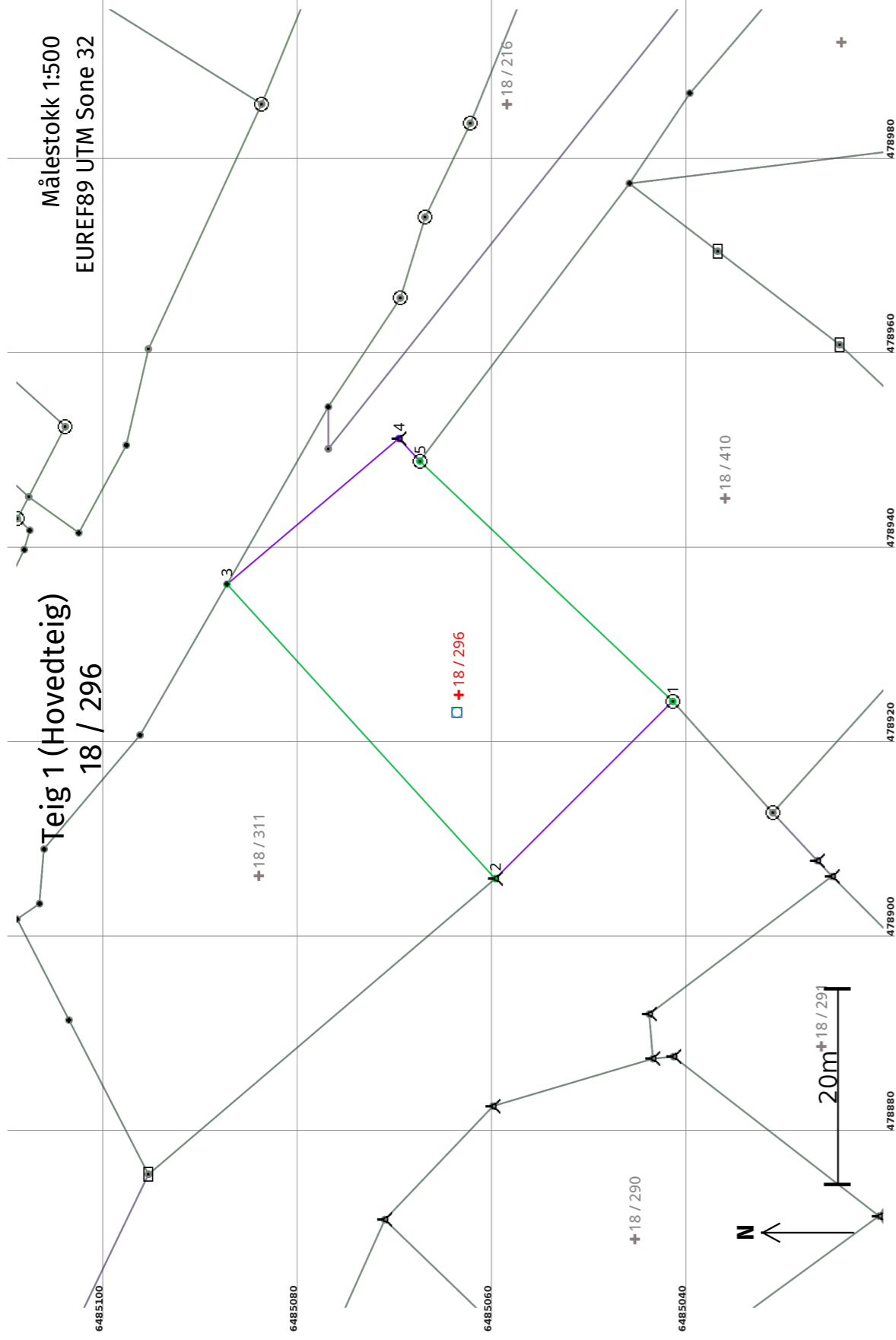
Side 4 av 7



06.05.2025 09:53

Matrikkelbrev for 4214 - 18 / 296

Side 5 av 7



Areal og koordinater

Areal: 973,4 Arealmerknad:

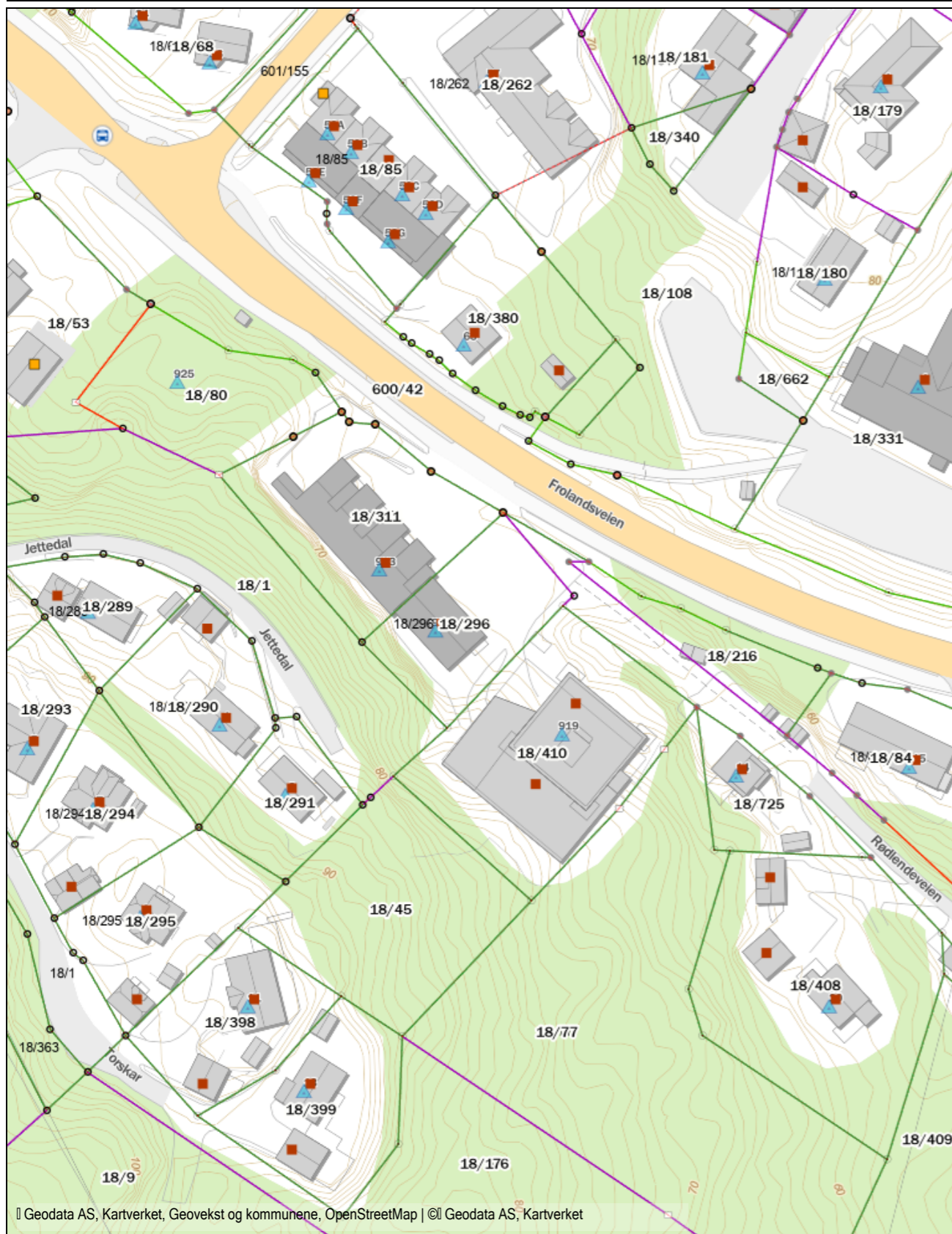
Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6485064

Øst: 478925

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6485041,82	478924,11	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6485060,07	478905,89	25,79 Bolt	10 Terrengmålt	36	
3	6485087,66	478936,15	40,95 Annen detalj	10 Terrengmålt	13	
4	6485069,98	478951,12	23,17 Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6485067,83	478948,80	3,16 Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			35,86			



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

Målestokk 1: 1000
06.05.2025

FROLAND KOMMUNE

Saksfremlegg

Referanse: 2011/1407 / 32
Ordningsverdi: L12/18/410

Vår saksbehandler: Ole Tom Ørnevik
Telefon:

Saksgang:

Politisk saksnummer	Politisk utvalg	Møtedato
13/8	Formannskapet 2011 - 2015	05.03.2013

Gnr 18 bnr 410 - revidert reguleringsforslag - 2 gangsbehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 – 12 vedtar Froland formannskap reguleringsplanen for Gnr 18 bnr 410 Blakstad av 01.05.2012 med siste revidering 01.02.2013 med tilhørende bestemmelser under forutsetning av følgende endring:

Plankartet:

- Veggen PV2 skal føres fram over gnr 18 bnr 296 og fram til tilknyttingen fv. 42.
- Inngangspartiet til bygningen skal ha et planert område på 6,5 * 10 meter for å sikre plassering av brannvesenets lift.

Planbestemmelsene:

- Det skal være brannkum/hydrant innenfor 25-50 meter fra inngangen til bygget. Det skal være tilstrekkelig antall brannkum/hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes.
- Slokkevannskapiteten skal være 50 l/s fordelt på minst to uttak.
 - Parkeringskjelleren skal ha særskilt ventilasjon eller automatisk slokkeanlegg.

Forslag fra:

Tilføydelse til Rådmannens innstilling:

- Inntegnet sikringsgjerdet utformes og oppsettes slik at snø med videre ikke blir til ulempe for nedenforliggende arealer. Utformingen skal godkjennes i forbindelse med byggesøknaden.
- Som følge av bygget og plasseringens spesielle karakter skal tegninger som viser fasader og den estetiske utforming forelegges formannskapet til godkjenning.

Avstemning:

Rådmannens forslag til vedtak, med tilføydelse, ble vedtatt med 6 mot 1 stemmer.

Vedtak i Formannskapet 2011 - 2015 - 05.03.2013:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 – 12 vedtar Froland formannskap reguleringsplanen for Gnr 18 bnr 410 Blakstad av 01.05.2012 med siste revidering 01.02.2013 med tilhørende bestemmelser under forutsetning av følgende endring:

Plankartet:

- Veggen PV2 skal føres fram over gnr 18 bnr 296 og fram til tilknyttingen fv. 42.
- Inngangspartiet til bygningen skal ha et planert område på 6,5 * 10 meter for å sikre plassering av brannvesenets lift.

Planbestemmelsene:

- Det skal være brannkum/hydrant innenfor 25-50 meter fra inngangen til bygget. Det skal være tilstrekkelig antall brannkum/hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes.
- Slokkevannskapiteten skal være 50 l/s fordelt på minst to uttak.
- Parkeringskjelleren skal ha særskilt ventilasjon eller automatisk slokkeanlegg.

Inntegnet sikringsgjerdet utformes og oppsettes slik at snø med videre ikke blir til ulempe for nedenforliggende arealer. Utformingen skal godkjennes i forbindelse med byggesøknaden.

- Som følge av bygget og plasseringens spesielle karakter skal tegninger som viser fasader og den estetiske utforming forelegges formannskapet til godkjenning.

Vedlegg:

Vedlegg:

- 1 Skisse - forslag til detaljplan
- 2 Skisse - forslag til detaljplan
- 3 Kopi av kjøpsavtale
- 4 Planbeskrivelse
- 5 Tegning
- 6 Reguleringsbestemmelser
- 7 trafikkstøvvurdering
- 8 18-410_Sjekkliste ROS
- 9 kart

Andre dokumenter i saksmappen:

Dokumenttittel	J.dato	Avs. / Mottaker
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - kunngjøring om igangsetting av reguleringsarbeid	11.11.2011	Pollen Bygg & Eiendom
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - igangsetting av reguleringsarbeid	11.11.2011	Pollen Bygg & Eiendom
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsarbeid - tilbakemelding	09.12.2011	Aust-Agder fylkeskommune
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsplan	19.03.2012	Niels R. Kaastrup Nielsen
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsarbeid - regulering	19.03.2012	Niels R. Kaastrup Nielsen
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsplan	19.03.2012	Pollen Bygg & Eiendom
U Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - angående reguleringsarbeid	22.03.2012	Pollen Bygg & Eiendom
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - vedrørende reguleringsplan	22.03.2012	Rachel Olsen
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - tilbakemelding - reguleringsarbeid	02.05.2012	Pollen Bygg & Eiendom
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reviderte plandokumenter - reguleringsarbeid	07.05.2012	Pollen Bygg & Eiendom
S Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsforslag	08.05.2012	
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsarbeid - brannvannvurdering	10.05.2012	Niels R. Kaastrup Nielsen
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsforslag	30.05.2012	Pollen Bygg & Eiendom
U Gnr 18 Bnr 410 Blakstad - planforslag - Melding om vedtak	23.08.2012	Kjell Aaberg m.fl.
U Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - melding plan lagt til offentlig ettersyn	11.09.2012	Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen m.fl.
U Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - annonse - reguleringsforslag	12.09.2012	Agderposten m.fl.
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - bestemmelser - reguleringsarbeid	28.08.2012	Pollen bygg og eiendom
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - uttalelse - reguleringsarbeid	17.10.2012	Statens vegvesen, Region Sør
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - innspill til offentlig ettersyn - reguleringsplan	23.10.2012	Henriksen Heidi Mathea
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - angående forslag - reguleringsarbeid	23.10.2012	Knut Oveland
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - merknad til detaljplan	23.10.2012	Kåre Trelald m.fl.
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - uttalelse - reguleringsarbeid	22.10.2012	Aust-Agder fylkeskommune
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - kommentarer - reguleringsarbeid	23.10.2012	Tor Albert Oveland
S Gnr 18 bnr 410 Blakstad - Reguleringsforslag - 2 gangsbehandling	26.10.2012	
I Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsarbeid - kommentarer fra Østre Agder brannvesen	24.10.2012	Østre Agder Brannvesen
U Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - referat fra	27.11.2012	Kjell Aaberg m.fl.

formannskapsmøte 13112012		
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - oversendelse av plankart - reguleringsarbeid	08.02.2013 Pollen Bygg & Eiendom
U	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsarbeid	21.02.2013 Pollen Bygg & Eiendom
U	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsarbeid	21.02.2013 Knut Oveland m.fl.
S	Gnr 18 bnr 410 - revidert reguleringsforslag - 2 gangsbehandling	22.02.2013

Bakgrunn / Saksfremstilling:

Formannskapet i Froland kommune vedtok i sak PS 12/50 å legge reguleringsplanforslaget for eiendommen gnr 18 bnr 410 på Blakstad ut til offentlig ettersyn i deres møte av 14.08.2012. Tyholmen Arkitektkontor AS og Pollen Bygg & eiendom hadde på vegne av Kjell Aaberg fått utarbeidet forslag til reguleringsplan for eiendommen ved siden av Kompebua. Hensikten med reguleringen var å få lagt til rette for konsentrert boligbebyggelse i form av et leilighetsbygg med 14 boenheter og parkering i kjeller.

Saken var oppe til 2 gangsbehandling i formannskapet den 13.11.2012. Formannskapet vedtok å utsette saken med anmodning til søkeren om at adkomsten til fremtidige potensielle utbyggingsområder ble nærmere avklart, og løst på en tilfredstillende/god måte. Uklarheter om eiendomsforhold ønskes også nærmere avklart. Det vises til saksfremstillingen den 13.11.2012

Søkeren har fått tegnet inn vegtrassen foran og nordøst for omsøkte leilighetsbygg. Ut over planbegrensingen er det skissert videre føring av vegen over åskammen mot Langedal. Søkeren har også skissert alternativ vegtilkobling mot fv 42 med bru over gamle fylkesveg og forstøtningsmur mot eksisterende garasje på eiendommen gnr 18 bnr 77. Søkeren vedlegger også kjøpsavtale om gnr 18 bnr 296 og veirettigheter over gnr 18 bnr 311.

Vurderinger:

Veien foran omsøkte leilighetsbygg er nå regulert og slik sett gir forutsigbarhet for potensielle kjøpere av leiligheter i omsøkte bygg. Imidlertid kunne den vært vist med fortsettelse over gnr 18 bnr 296 og fram til tilkoblingen av fv. 42.

Vegen er ikke vist med stigningsforhold eller fyllingsfot/fjellskjæringer. Det vil være vanskelig å holde en stigning på 1:12 og det vil nødvendigvis bli noen fyllinger og fjellskjæringer for å få anlagt vegen. Imidlertid kan det være litt urimelig å forlange dette for en veg som i store deler faller utenfor planområdet. Veiskissen viser at vegen kan anlegges med tilkobling til fv 42 og legges på sørøstsiden av planområde. Det er en dyr løsning med bru over gamle fylkesveg og forstøtningsmur mot eksisterende garasje på eiendommen gnr 18 bnr 77. Videre vises skissen at man teoretisk kan få anlagt veg foran omsøkte bygning, men under forutsetning av at bekken skal være åpen vil man måtte påregne høye forstøtningsmur for å få anlagt vegen.

Søkeren har fått inngått kjøpsavtale på leietomta gnr 18 bnr 296 og han har videre fått avtale om veirett over eiendommen gnr 18 bnr 311. Eierforholdet skulle da være avklart.

Rådmannen er i sterk tvil fordi planforslaget viser en ikke optimal estetikk løsning. Han lander imidlertid på å ville foreslå å vedta planforslaget fordi planforslaget ikke utelukker en mulig vegfremføring til Langedal øst og fordi utbygger har etterkommet kommunens pålegg for å få planforslaget vedtatt.

Alternative løsninger:

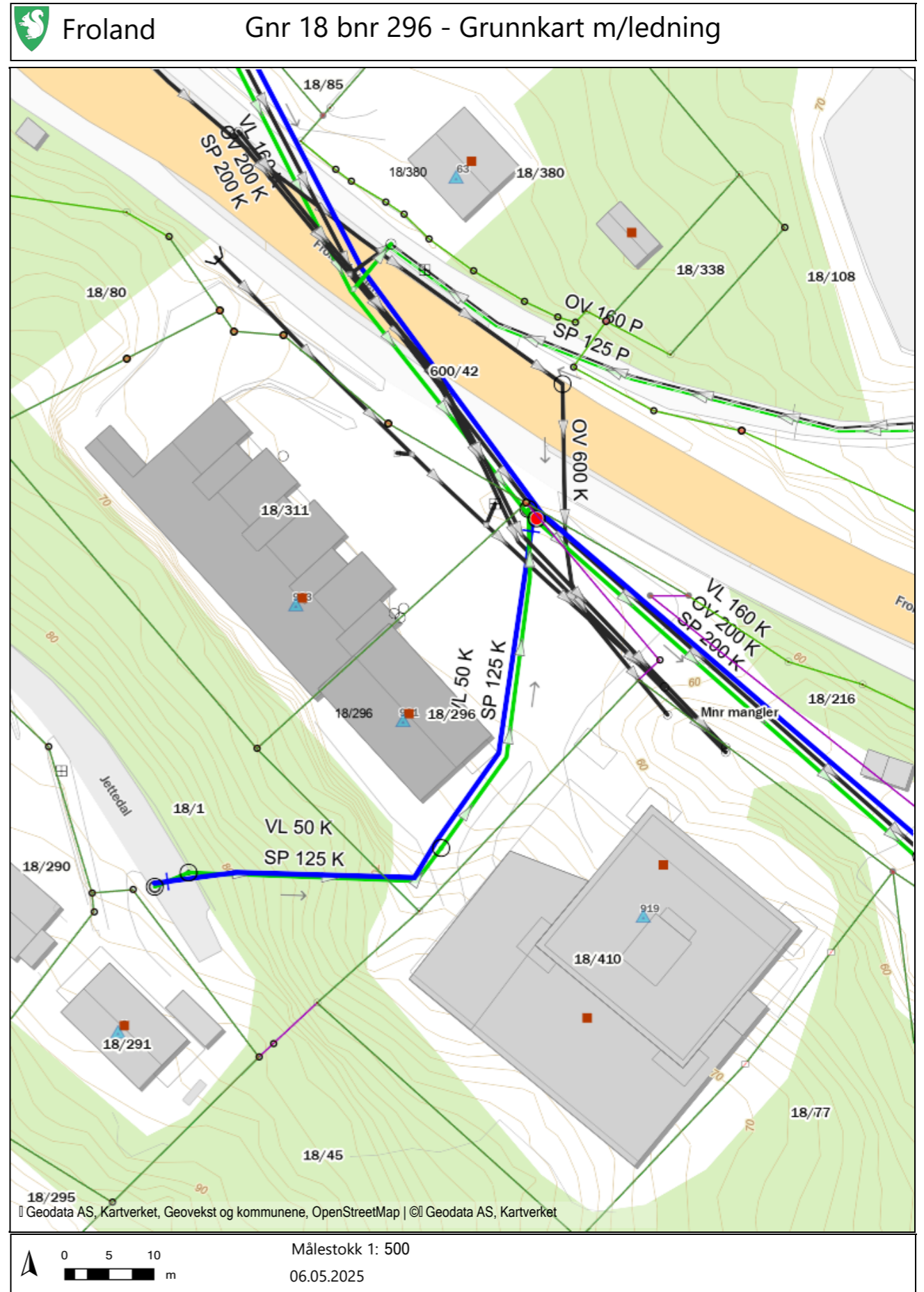
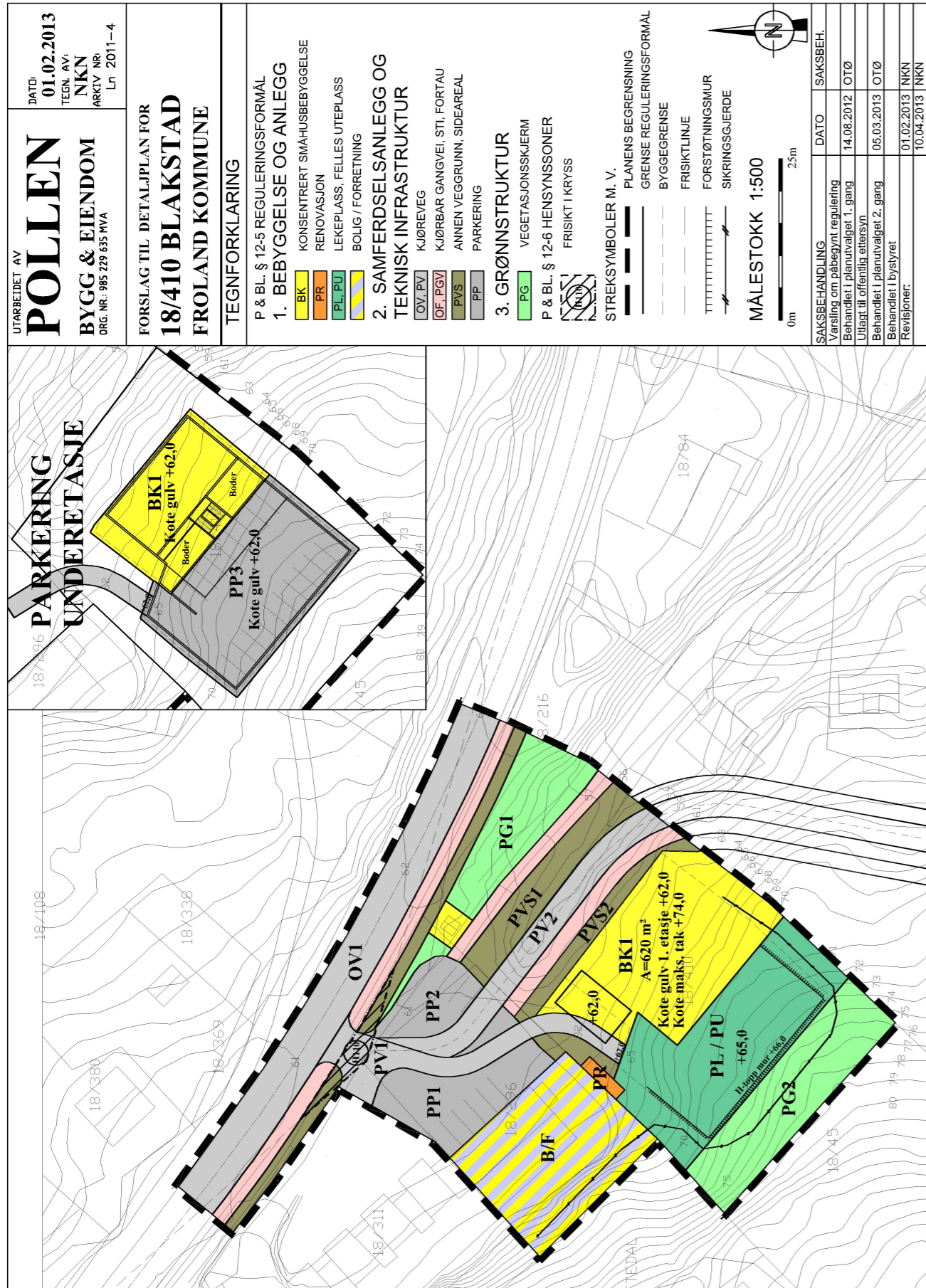
Kommunen kan avvise planforslaget med begrunnelse av at den viser for dårlig estetikk løsning.

Kommuneplanens føringer:

Gode og trygge nær- og oppvekstmiljø.
Arbeid og utvikling til alle.
God kommunal service.

Driftsmessige konsekvenser av rådmannens forslag til vedtak:

Administrasjonen får behandling av byggesøknaden.



Ordre: 75874

Eiendom: 4214-18/296/0
Frolandsveien 921
4820 Froland



K42140007 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

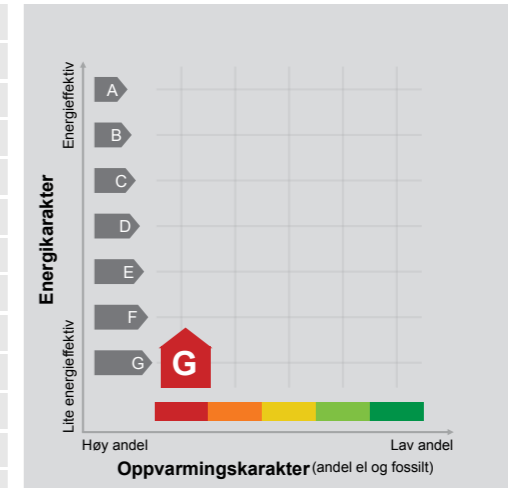
FROLAND_KOMMUNE, 06.05.2025 16:40:

Levert til kunde

Finner ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.



Adresse	Frolandsveien 921
Postnummer	4820
Sted	FROLAND
Kommunenavn	Froland
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117794482
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energattest-2025-122734
Dato	20.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FROLAND KOMMUNE
BESTEMMELSER TIL
DETALJPLAN FOR
18/410 BLAKSTAD

Plankartets dato: 01.05.2012 Siste revisjon: 10.04.2013

Vedtatt av det faste utvalg for plansaker: -

Egengodkjent av Froland kommunestyre: -

1. Generelt

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor området skal arealene disponeres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

Konsentrert Boligbebyggelse
Bolig / forretning
Privat lekeplass / uteplass
Renovasjon

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei
Fortau / kjørbare gangvei
Parkering
Annen veggrunn, sideareal

GRØNNSTRUKTUR

Vegetasjonsskjerm

HENSYNSSONER

Frisikt i kryss

1.2 Det skal være brannkum/hydrant innenfor 25-50 meter fra inngangen til bygget. Det skal være tilstrekkelig antall brannkummer/hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes.

1.3 Slokkekapasiteten skal være 50 l/s fordelt på minst to uttak.

1.4 Parkeringskjelleren skal ha særskilt ventilasjon eller automatisk slokkeanlegg.

1.5 Det skal anlegges et planert område på 6,5 x 10 meter foran inngangsparti for å sikre plassering av brannvesenets lift.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Bebyggelse og anlegg BK1. Det tillates oppført boligbygg med inntil 14 boenheter innenfor byggegrenser. Kote gulv 1. etasje og maksimal mønehøyde / takhøyde er angitt

på plankartet. Parkeringskjeller anlegges bak leiligheter 1. etasje. Topp av heissjakt tillates å stikke opp 3,5 meter over maks byggehøyde, og rekkverk på takterrasse 1,2 meter over maks byggehøyde. Verandaer tillates å krage ut inntil 1,5 meter utenfor byggegrenser. Bebyggelsen oppføres med flatt tak. Som følge av bygget og plasseringens spesielle karakter skal tegninger som viser fasader og den estetiske utforming forelegges formannskapet til godkjenning.

2.2 Universell utforming. Alle leiligheter skal utformes etter prinsipp om universell utforming.

2.3 Tiltak for begrenning av støy. Det anlegges tett rekkverk med høyde 1,3 meter på veranda / terrasse i 1. etasje. Det anlegges tett rekkverk med høyde 1,2 meter på veranda i 2. – 4. etasje. Det anlegges tett rekkverk med høyde minst 1,0 meter på takterrasse og over parkeringskjeller. Det tillates ikke soverom som kun har vindu mot fasade nordøst.

2.4 Bebyggelse og anlegg PR. Renovasjon.

2.5 Lekeplass / privat uteplass PL/PU. Sandlekeplass opparbeides etter funksjonskrav i retningslinjer for Arealdel av Kommuneplan 2010-2022. Privat uteplass er felles for alle boligene.

2.6 Område for bolig / forretning, B/F. Områdets kal benyttes til forretningsdrift, fortrinnsvis detaljhandel i 1. etasje og boliger i etasjene over.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjørevei OV1. Offentlig vei. Eksisterende.

3.2 Kjørevei PV1. Privat vei, atkomst til planområdet og eiendommer nordvest for dette.

3.3 Kjørevei PV2. Privat vei, fremtidig atkomst til Langedal Øst.

3.4 Parkering PP1. Parkering for kunder og beboere til område B/F

3.5 Parkering PP2. Gjesteparkering for BK1.

3.6 Parkering PP3. Parkering i kjeller. Det opparbeides 20 parkeringsplasser, 4 av disse skal være tilpasset bevegelseshemmede og ha bredde 3,5 meter.

3.7 Annen veggrunn PVS1 OG PVS2. Grøft og veiskulder.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 PG1, PG2 og PG3. Vegetasjonsskjerm. Eksisterende vegetasjon beholdes. Det anlegges sikringsgjerd i PG3. Sikringsgjerd utformes og oppsettes slik at snø med videre ikke blir til ulempe for nedenforliggende arealer. Utformingen skal godkjennes i forbindelse med byggesøknaden.

5 HENSYNSSONER

5.1 H110. Frisikt i avkjørsel. Det skal være fri sikt i en høyde 0,5 meter over bakken.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Frisiktsoner skal opparbeides før boliger tas i bruk.

6.2 Lekeplass og felles uteplass skal opparbeides før boliger tas i bruk.

6.3 Kryss / avkjørsel til RV 42 skal snevres inn før første bolig tas i bruk.

6.4 Det skal monteres sikringsgjerde langs byggegrop på toppen av fjellskjæring så snart sprengningsarbeidene er utført.

Dato: 01.05.2012, rev. 10.04.2013

MEGLERHUSET & PARTNERS
VESTRE GATE 3
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0134 (Jan Terje Øygarden)
Vår referanse: 3753729/26417364
Bestilling: C3 2025-05-15 (5) 143

Dato
15.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6844	36	17.9.1982	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4214 FROLAND	18	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

DAGBOKFØRT

17.SEP82 06844

**SORLNØYEN I
NEDENES**

Festekontrakt for tomt til bolig,
fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

§ 1

Bortfester –

Navn og adresse	Fødselsnummer
KNUT OVELAND	230439

fester herved bort til fester –

Navn og adresse	Fødselsnummer
HALVARD KALDAL	080432

en tomt av sin eiendom –

Gnr. 18	Bnr. 1	Kommunenavn	Froland.
---------	--------	-------------	----------

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr. 18	Bnr. 296	Event. festnr.	Areal	950	m ²
---------	----------	----------------	-------	-----	----------------

i samsvar med 2) –

kartforretning/målebrev, datert 16.12.81.....

attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

Oppførelse av forrattningsbygg.

og overtas av festeren 2) –

med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.

med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.

med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr 1.000	pr. år, forskuddsvis, hel-/halvårlig, første gang - - -	Dato	01.01.1982.
beregnet etter - - - - -	5,0	% p.a. av tomteverdien - - - - -	Kr 20.000.

Personer som er underlagt prisforskriften skal betale festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig. Storm Bull's prisindeks skal brukes ved reguleringen av festeavgiften. Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.
2) Sett kryss ved det alternativ som gjelder.

Nr 44 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-81

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er –

50 -femti- år. med rett til fornying

regnet fra –

Dato 01.01.1982.

1)

Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtefestens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/two 2) års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter 2) –

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støylukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Festeren og senere festere og brukere har rett til bruk av innkjørselsgate og hele parkeringsplassen mellom tomten og riksvegen felles med Bortfesteren som eier av br.nr. 311. Disse rettigheter skal følge brukene 296 og 311. Likeledes skal utgifter til asfaltering og sommer- og vintervedlikehold av nevnte utvendige område deles likt på begge tomter. Begge parter forbeholder seg rett til å bygge hver sin bygning helt inntil grensen mellom bruk nr. 296 og 311, slik at bygningene kobles sammen. Hvis festeren akter å overdra leieforholdet av tomten til andre, forbeholder bortfesteren seg rett til innløsning av tomten på samme vilkår som festeren oppnår med andre. Pris på bygningene fastsettes ved takst. Likeledes gis festeren rett til å leie br.nr. 311 på samme vilkår som nevnt foran. Bortfesteren forbeholder seg rett til å la åge bybekk som eier av gr.nr. 18 br.nr. 45, koble seg til vann- og kloakkenlegget på bruk nr. 296 uten at det blir tilskade for ~~bruk~~ festeren.

1) Sett kryss ved det alternativ som gjelder
2) Stryk det som ikke passer

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av –

Festeren Halvard Kaldal.

(herunder gebyr for kartforretning/opmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9



TVISTER etc.


Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato FROLAND, den 26.08.82.
Bortfester  

Sted og dato FROLAND, den 26.08.82.
Fester 

Jeg bekrefter at Knut Oveland og Halvard Kaldal begge har underskrevet dette dokument i mitt nærvær og at de begge er over 18 år.



Froland, den 26.08.82.

Rettskopi bekrefte:



MEGLERHUSET & PARTNERS
VESTRE GATE 3
4836 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-25-0134 (Jan Terje Øygarden)
Vår referanse: 3753735/26417400
Bestilling: C3 2025-05-15 (5) 144

Dato
15.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 538723 **Embete:** 200 **Registrert:** 22.5.2017 **Rettsstiftelse:** BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4214 FROLAND	18	311	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing


Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Kjell Aaberg	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 538723 Tinglyst: 22.05.2017 STATENS KARTVERK
Adresse: Bråstadlina 220	
Postnummer: 4848 Poststed: Arendal	
Fødselsnr./Org.nr.: 26 10 51 [redacted] Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Froland Utbyggingsselskap AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 979 942 028

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0919	Froland	18	311		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0919	Froland	18	296		
	0919	Froland	18	410		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Veirett over Gnr 18 Bnr 311 ut til RV 42 på eksisterende avkjørsel for: Bygg på Gnr 18 Bnr 296 og fremtidig leilighetsbygg på Gnr 18 Bnr 410.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Frolandm 11.05.2017	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhets:

Kommune:

4214 - FROLAND

Gårdsnummer:

18

Bruksnummer:

296

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.12.2025 kl. 13:51

Produsert av: Torstein Andersen

Attestert av: Froland kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: FORRETNINGSTOMT
 Etableringsdato: 05.04.1982
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

Beregna areal for 18 / 296 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal 973,4 m2

Beregna areal for 18 / 296 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal 973,4 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	Føds.d./org.nr		BRÅSTADLINA 220	1 / 1
Hjemmelshaver	261051	AABERG KJELL	4848 ARENDAL	

Matrikkelenhet 4214 - 18 / 296 / 0 / 1	34 / 100
Matrikkelenhet 4214 - 18 / 296 / 0 / 2	20 / 100
Matrikkelenhet 4214 - 18 / 296 / 0 / 3	13 / 100
Matrikkelenhet 4214 - 18 / 296 / 0 / 4	13 / 100
Matrikkelenhet 4214 - 18 / 296 / 0 / 5	20 / 100

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6485064	478925		973,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Kommunal saksreferanse				Signatur
Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse				

02.12.2025 13:51

Matrikkelbrev for 4214 - 18 / 296

Side 2 av 8

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Kommunal saksreferanse				Signatur
Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse				

Seksjonering
 Seksjonering

Skal tinglyses	02.12.2025	andetors	02.12.2025
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Etablert/Endret	4214 - 18 / 296		
Etablert/Endret	4214 - 18 / 296 / 0 / 1		
Etablert/Endret	4214 - 18 / 296 / 0 / 2		
Etablert/Endret	4214 - 18 / 296 / 0 / 3		
Etablert/Endret	4214 - 18 / 296 / 0 / 4		
Etablert/Endret	4214 - 18 / 296 / 0 / 5		

Omnummerering v/kommuneendring
 Omnummerering

Tinglyst	01.01.2020	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerert til:	4214 - 18 / 296			
Omnummerert fra:	0919 - 18 / 296			

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
 Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0919 - 18 / 1	-950
Mottaker	0919 - 18 / 296	950

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Frolandsveien	Kildekode	Koordsyst.	Øst	Nei
		1055	921		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6485064		
			478923		
			Tettsted:	3551 Blakstad	
			Grunnkrets:	0117 Langedal	
			Stemmekrets:	1 Osedalen	
			Kirkesokn:	050703 Froland	
			Postnr.område:	4820 FROLAND	

02.12.2025 13:51

Matrikkelbrev for 4214 - 18 / 296

Side 3 av 8

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 117 794 482	Bebygd areal:	156	Ant. boliger:	4	Datoer
Løpnr:	Bruksareal bolig:	312	Ant. etasjer:	3	Rammetilatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	156	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 15.06.1982
Nord: 6485064 Øst: 478923	Bruksareal totalt:	468	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 29.04.1983
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder: Annen energikilde					
Oppvarming: Annen oppvarming					

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	2	156	0	156	0	0	0
H02	2	156	0	156	0	0	0
H01	0	0	156	156	0	0	0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse								
1055 Frolandsveien 921	H0101	Annet enn bolig	135	0	Ikke kjøkken	0	1	18/296/0/1
1055 Frolandsveien 921	H0201	Bolig	86	1	Kjøkken	1	1	18/296/0/2
1055 Frolandsveien 921	H0202	Bolig	35	1	Kjøkken	1	1	18/296/0/3
1055 Frolandsveien 921	H0301	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	18/296/0/4
1055 Frolandsveien 921	H0302	Bolig	76	1	Kjøkken	1	1	18/296/0/5

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Rolle	261051	AABERG KJELL		BRÅSTADLINA 220
Tiltakshaver				4848 ARENDAL

02.12.2025 13:51

Matrikkelbrev for 4214 - 18 / 296

Side 4 av 8

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 117 794 482	Bebygd areal:	152	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpnr: 1	Bruksareal bolig:	112	Ant. etasjer:	1	Rammetilatelse: 27.08.2014
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 27.08.2014
Nord: 6485064 Øst: 478923	Bruksareal totalt:	112	Avløp:	Offentlig kloakk	Bygging avlyst: 11.11.2025
Bygningsendringskode: Ombygging	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:
Bygningstype: Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus: Bygging avlyst					
Energikilder:					
Oppvarming:					

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	112	0	112	0	0	0

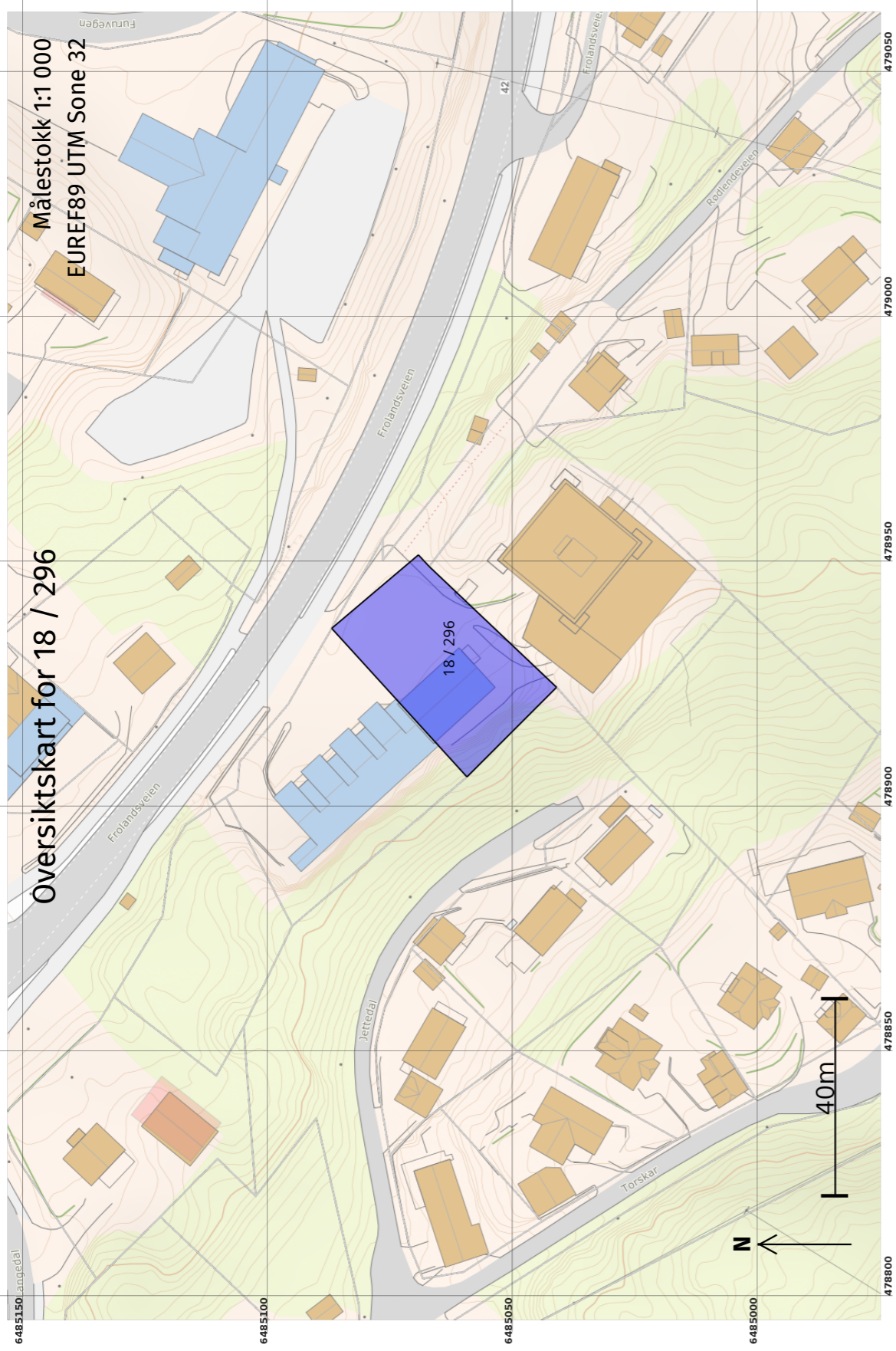
Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse								
	H0101	Bolig	112	4	Kjøkken	1	2	18/296

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Rolle	261051	AABERG KJELL		BRÅSTADLINA 220
Tiltakshaver				4848 ARENDAL

02.12.2025 13:51

Matrikkelbrev for 4214 - 18 / 296

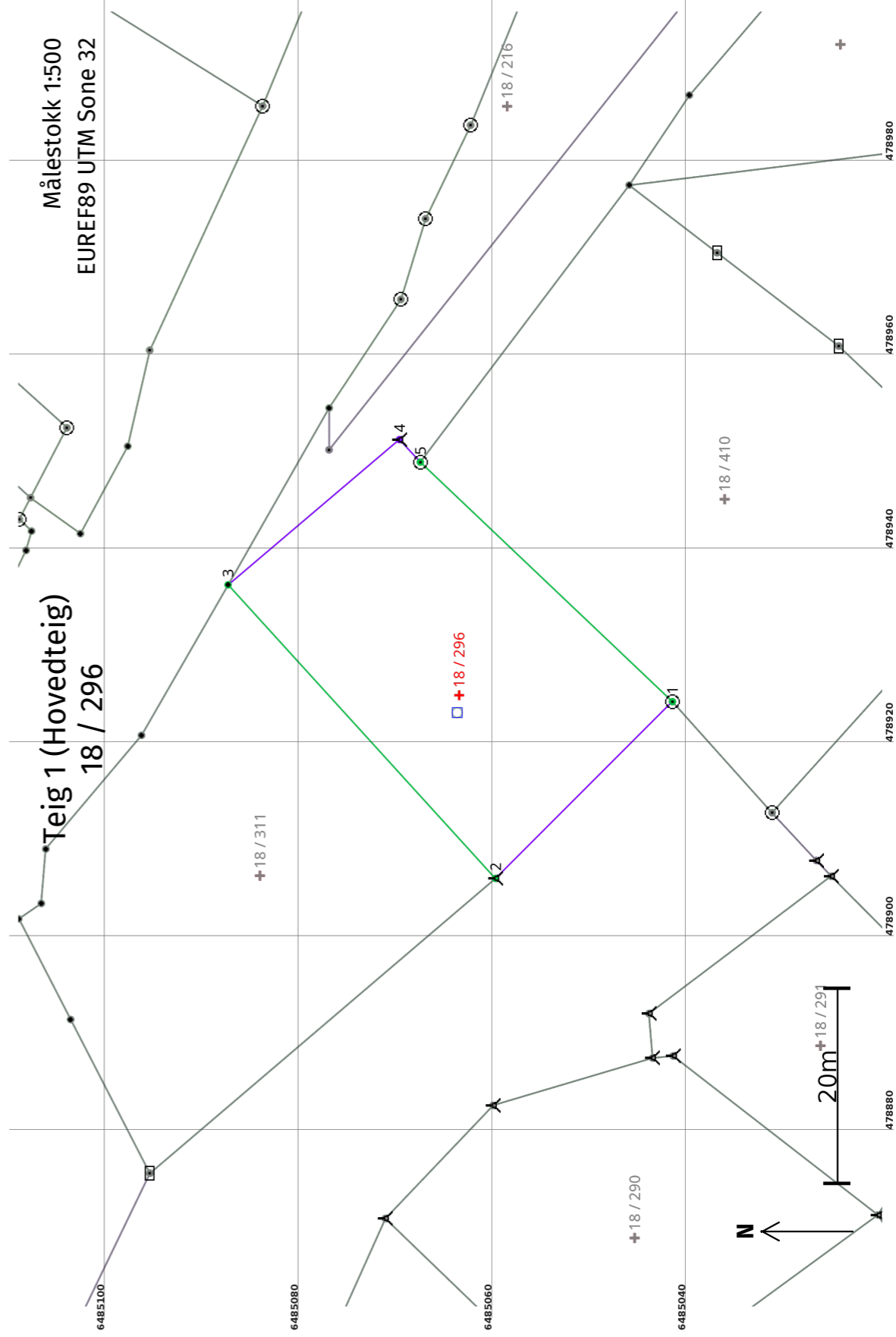
Side 5 av 8



02.12.2025 13:51

Matrikelbrev for 4214 - 18 / 296

Side 6 av 8



02.12.2025 13:51

Matrikelbrev for 4214 - 18 / 296

Side 7 av 8

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6485041,82	478924,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	13
2	6485060,07	478905,89	25,79	Bolt	10 Terrengmålt	13	36
3	6485087,66	478936,15	40,95	Annen detalj	10 Terrengmålt	13	13
4	6485069,98	478951,12	23,17	Bolt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
5	6485067,83	478948,80	3,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13
			35,86				

Ytre avgrensning

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (kommunen)			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.			
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson	
Froland	Frolandsveien 995, 4820 Froland	Torstein Andersen	
1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kjell Aaberg	26105137396	kjaaberg@online.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Bråstadlina 220	4848	Arendal	95134777
2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
4214	Froland	18	296
Festenr.			
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)	
26105137396	Kjell Aaberg	1/1	
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	34	13
2	B	20	14
3	B	13	15
4	B	13	B 16
5	B	20	17
6			18
7			19
8			20
9			21
10			22
11			23
12			24
Sum tellere: 100		Nevner = 100	
Dato		Innsenderens underskrift	
27.11.2025		<i>Kjell Aaberg</i>	
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering			

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
27.11.2025

Innsenderens underskrift

Kjell Aaberg

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 3

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Arendal, 27.11.2025	<i>Kjell Aaberg</i>	Kjell Aaberg
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4214	Froland	18	296	
Dato	Underskrift	Stempel		
2/12-2025	<i>Torstein Andersen</i>	FROLAND KOMMUNE OPPMÅLINGSAVD		

Dato
27.11.2025

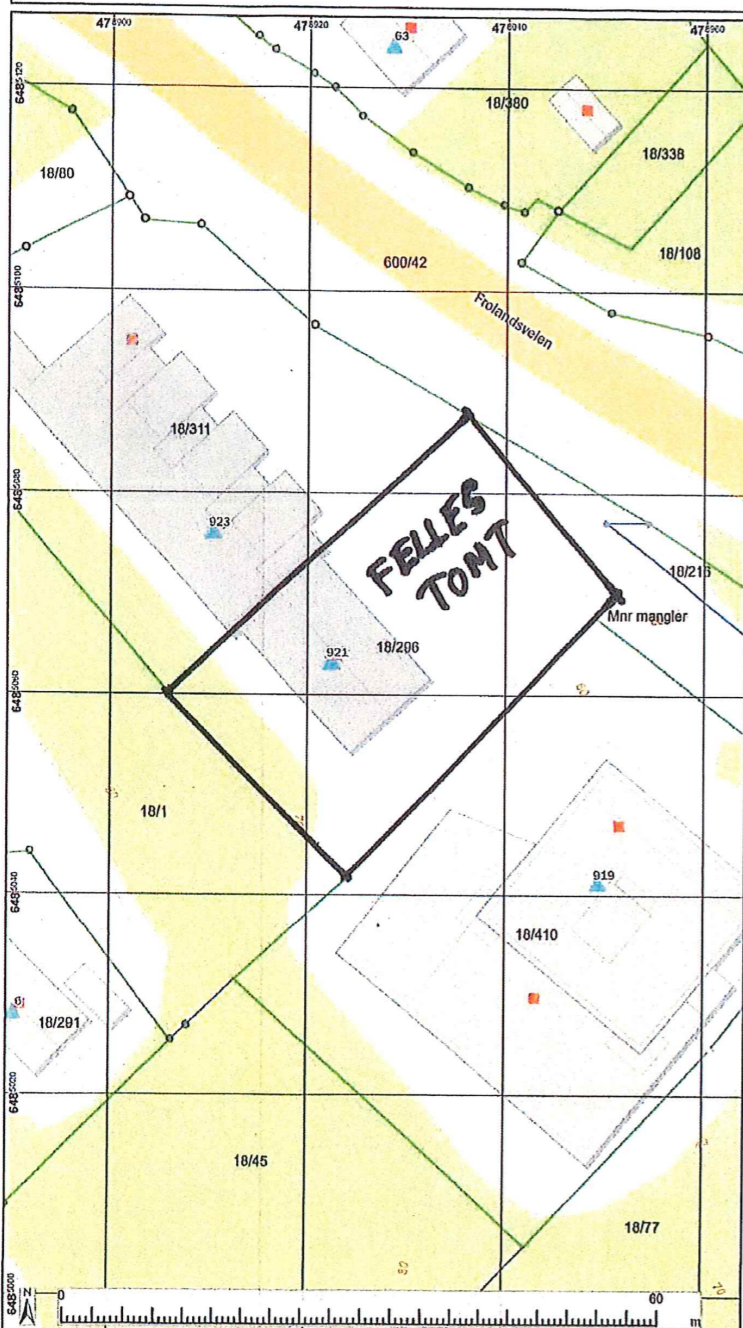
Innsenderens underskrift

Kjell Aaberg

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 3

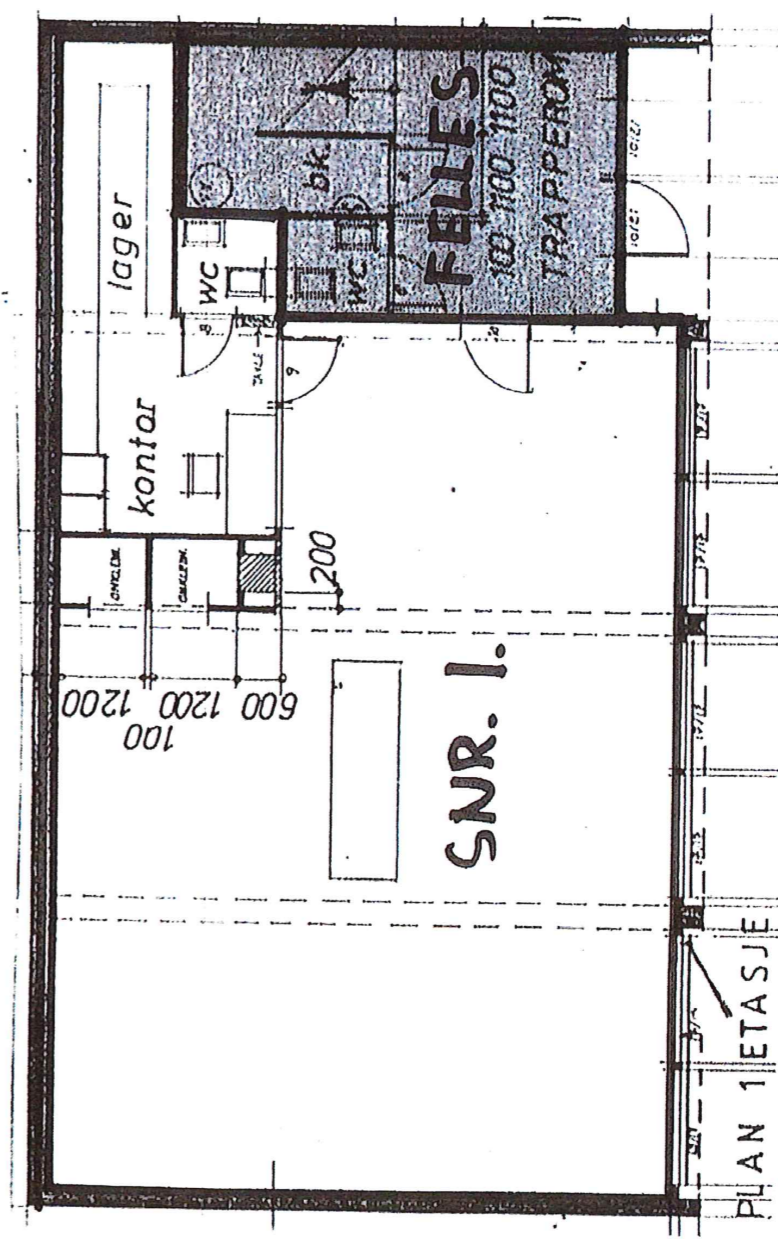
Froland Situasjonsplan 18/296



Målestokk 1 : 500
13.10.2025

Tegnforklaring grensepunkttype

- 51 - Offentlig godkjent
 - 52 - Bolt
 - 55 - Stein eller roys
 - 56 - Umerket
 - 82 - Gjerdestolpe
 - 83 - Annen detalj
 - 89 - Murhjørne
 - 97 - Ukjent
 - 99 - Geometrisk hjørnepunkt
- noyaktighet
- Nøyaktig - <= 10 cm
 - Middels nøyaktig - 11 - 30 cm
 - Mindre nøyaktig - 31 - 199 cm
- Eiendomsteig
- Bygningsstatus
- FA - Ferdigstelt | MB -
 - Bygning flyttet, revet, brent.
 - Adresspunkt Matrikkel



PLAN 1 ETASJE
18/296 Frolandsveien 921
Seleksjonering
15.10.2025

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET FROLANDSVEIEN 921**

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Frolandsveien 921, og har gårdsnummer 18 og bruksnummer 296 i Froland kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av fike (4) boligseksjoner og en (1) næringsseksjon.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

De andre seksjonene skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andres seksjonen hindres i å bruke dem. Seksjonene kan ved enighet fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom den ene seksjonseieren krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne finner det nødvendig, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder.

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

7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.7. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Alle vedtak må fattes ved enighet. Nødvendig vedlikehold kan ikke nedstemmes.

Seksjonseier som ønsker ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, må ha samtykke fra den andre seksjonen.

7.12. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha [tre] medlemmer, og [antall] varamedlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styret som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styret beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble

besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan ved enighet bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnummer: _____ Dato for salgsoppgave: _____

Bud på eiendommen: _____

Matrikkel: _____

Navn: _____ Fødselsnummer: _____

Navn: _____ Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Tlf arb/priv: _____ Mobil: _____ Epost: _____

gir herved bindende bud stort

Kr.: _____ Kroner: _____

på ovennevnte eiendom, + omkostninger i henhold til prospekt.

FINANSIERINGSPLAN

Bank: _____

Saksbehandlers direktenummer: _____

Saksbehandler epost: _____

Finansieres kjøpet med egenkapital kryss av her: _____

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selvom konsesjon ikke blir gitt. Hvilken del av eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Budet er bindende frem til: _____ dag, den ____ / _____ klokken _____

Evt. forbehold (anbefales ikke): _____

Dersom budet stadfestes / aksepteres, blir kjennelse fra Tingretten sendt ut i brev form etter utløpet av akseptfristen, som vanligvis er minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleilighet. Dersom forholdene skulle tilsi det, gjøres det oppmerksom på at bud kan stadfestes/aksepteres av Tingretten inntil 14 dager før akseptfrist. Undertegnede er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort, med mindre stadfestelsen oppheves.

Sted : _____ Dato: _____

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Jeg/vi er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap og ikke kan trekkes tilbake. Jeg/vi bekrefter å være kjent med salgsoppgaven/prospektets innhold, eventuell takst/boligsalgsrapporter, samt andre vedlegg som medfølger prospektet. Jeg/vi bekrefter at vi er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder. Jeg/vi bekrefter samtidig å ha lest informasjon om tvangssalg, som er inntatt på de 2 neste sidene etter dette budskjemaet.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt. Skjer ikke dette kort tid etter innlevering av bud, må budgiver kontakte megler snarest.

Ansvarlig megler har sett legitimasjon av budgiver(e):

Signatur ansvarlig megler

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud. Har du ikke gjort dette tidligere er det påkrevet med legitimasjon. Du kan legge førerkort, bankkort, eller annen gyldig legitimasjon i rammen under. Ta bilde av side 1 og 2 i budskjemaet, og send som MMS eller e-post direkte til megler.



VIKTIG INFORMASJON VEDRØRENDE TVANGSSALG/ BUDGIVNING

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnede navn og utlevert til seg.

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås.

Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller

- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som den måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller

- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til

søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser. I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!

- Bud med finansieringsforbehold vil

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 Menighetscenter 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.

