NORDVIK

Bliksåsen 56

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bliksåsen 56

Innhold

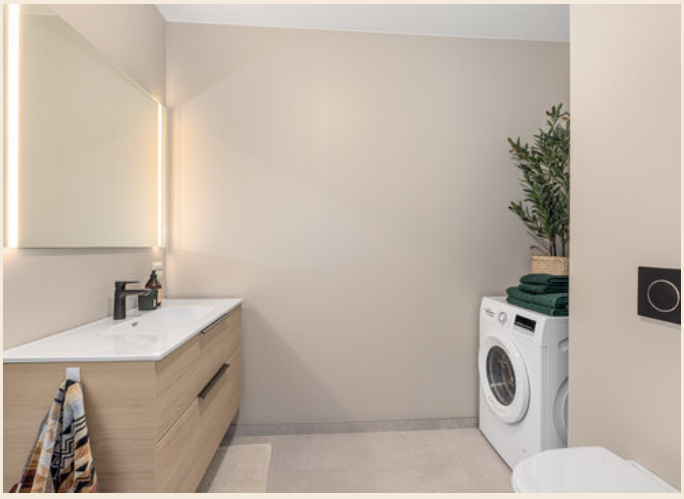
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Egenerklæringsskjema
33	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Strøken og oppgradert 3-roms endeleilighet fra 2025 - Panoramautsikt - Solrikt- Garasjeplass m/sportsbod

Prisantydning	**3 200 000,-**
Omkostninger	**81 380,-**
Totalpris	**3 281 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 400,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2025**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

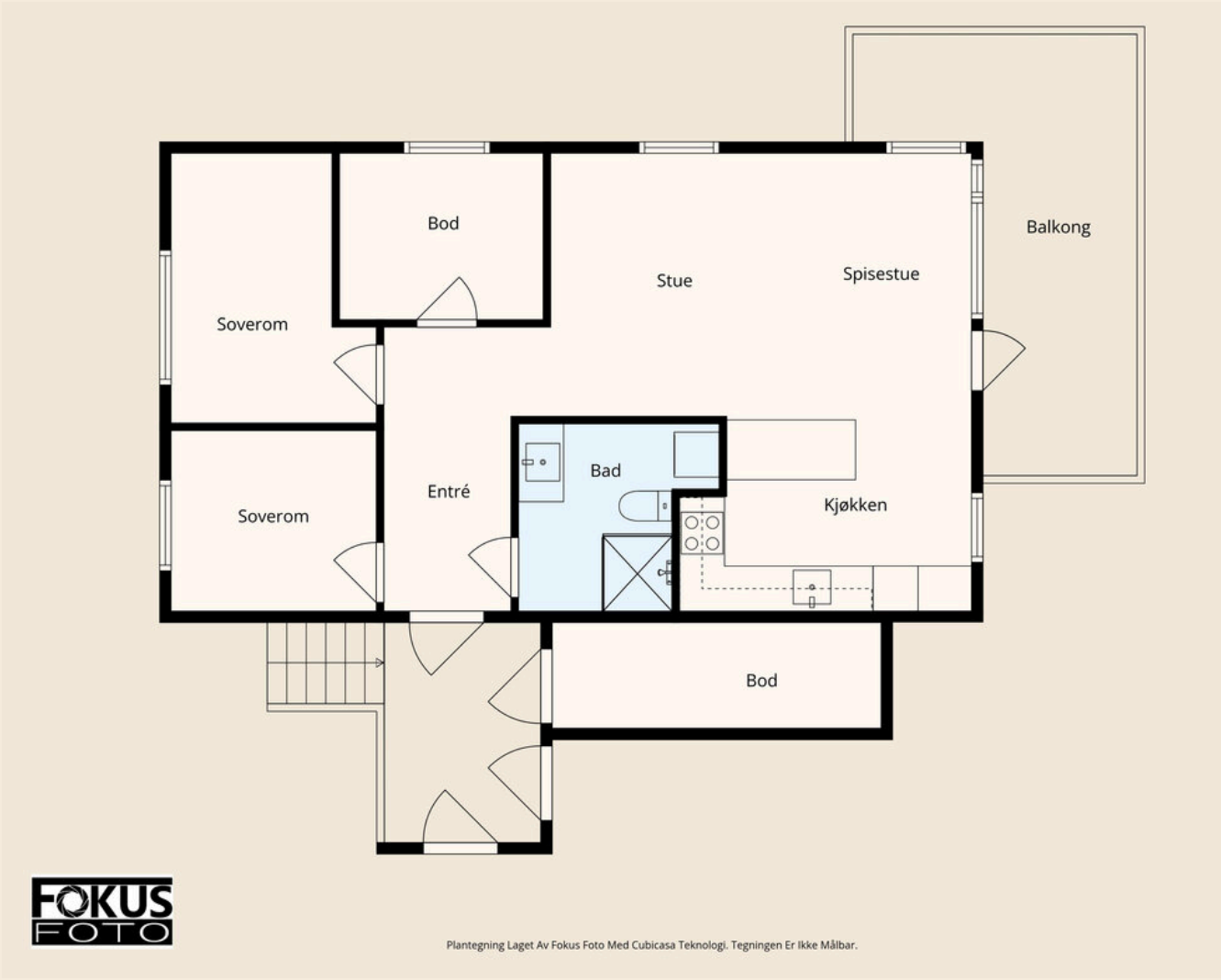
Her får du en rålekker leilighet med gjennomgående høy kvalitet, fantastisk utsikt og upåklagelige solforhold. Leiligheten ligger høyt og fritt som endeleilighet, med usjenert veranda hvor du kan nyte solrike dager og panoramautsikt. Her får du en tilnærmet ny, oppgradert og innflyttingsklar leilighet med en gjennomtenkt planløsning. Medfølger også parkering m/bod i felles garasjeanlegg.

Bliksåsen er et attraktivt og familievennlig boligområde med trygg gang- og sykkelvei til skole, barnehage og buss. Fra boligen har du kort vei til Osedalen sentrum med butikker, bakeri, Vinmonopol, caféer og treningssenter, samtidig som du harflotte turområder rett utenfor døren.

- Oppgradert topp og endeleil. fra 2025
- Garasjeplass m/sportsbod
- Panormautsikt
- Oppgradert
- Solrikt

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 72 kvm













Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig og sosial atmosfære





Kjøkkeninnredningen er oppgradert utover standard med eksklusive fronter og benkeplate, noe som gir et helhetlig og elegant preg.

Det er integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn.







Bod/Walkin er et romslig og fleksibelt rom med mange anvendelsesmuligheter. Rommet brukes i dag som kontor, men kan enkelt tilpasses etter behov. Her er det gode muligheter for både oppbevaring, hjemmekontor, hobbyrom eller andre praktiske løsninger.





Badet fremstår moderne og funksjonelt, med flislagt gulv og fliser på veggene i dusjsonen. Materialvalgene gir et stilrent uttrykk og en praktisk løsning som er enkel å vedlikeholde.

Velkommen inn. Rett utenfor døren har du også en tilhørende bod.







Verandaen er romslig og har god plass til hagemøbler, slik at du enkelt kan skape en hyggelig uteplass til både avslapning og sosiale sammenkomster.





661425418162

Ifølge utbygger vil fellesområdene bli opparbeidet med sådd plen og asfalterte arealer slik at området fremstår pent, helhetlig og ferdig utbygd.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0064/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bliksåsen 56, 4820 FROLAND
Gnr 13, bnr 218, snr 3 (ideell andel 1/4) / Gnr 13, bnr 212, snr 15 (ideell andel 1/63) i Froland kommune

Selger
Kvelluren Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
80 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
94 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 281 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 294 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2025

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, kjøkken/stue, bad/vaskerom, 2 soverom og bod.
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 16 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder:
Entré, kjøkken/stue, bad/vaskerom, 2 soverom, bod og en utvendig bod.

Standard
Entré

Kjøkken
Kjøkkenet har stilrene, glatte hvite fronter kombinert med laminert benkeplate, som gir et moderne og tidløst uttrykk. Det er integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig og sosial atmosfære.
Kjøkkeninnredningen er oppgradert utover standard med eksklusive fronter og benkeplate, noe som gir et helhetlig og elegant preg.

Stuen
Stuen fremstår som lys og luftig, med gode møbleringsmuligheter som gjør det enkelt å tilpasse rommet etter egne ønsker og behov. Dagens løsning er innredet med hyggelige soner for både sofagruppe og spiseplass, noe som skaper en varm og innbydende atmosfære. Fra spisebordet kan man nyte utsikten under måltider og i hyggelige sosiale sammenkomster.

Bad/vaskerom
Badet fremstår moderne og funksjonelt med flislagt gulv og fliser på vegg i dusjsonen, samt oppkant langs gulvet. Vegger og himling er utført i malt gips, noe som gir et lyst og tidløst uttrykk. Rommet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servant med nedfelt

vask, dusjdører med tilhørende dusjarmatur, samt opplegg for vaskemaskin. Et praktisk og innbydende bad med gode løsninger for hverdagen.

2 soverom
Boligen har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Begge rommene har plass til seng, garderobeløsning og øvrig oppbevaring, slik at man enkelt kan tilpasse rommene etter egne behov og ønsker. Lyse og innbydende rom som gir en behagelig atmosfære.

Bod
Boden er et romslig rom med mange bruksmuligheter. Rommet benyttes i dag som kontor, men kan enkelt tilpasses etter egne ønsker og behov. Her er det god plass til både oppbevaring, hjemmekontor, hobbyrom eller andre praktiske løsninger.

Sportsbod x2
Leiligheten disponerer en praktisk utvendig bod med gode lagringsmuligheter, i tillegg til egen sportsbod tilknyttet garasjeanlegget – perfekt for oppbevaring av sykler, ski, sesongutstyr og annet man ønsker lett tilgjengelig.

Diverse:
-Varmpepumpe
-Spotter i tak

Parkering
Leiligheten har parkering Eierseksjonssameiet Bliksåsen Parkeringsanlegg. Seksjonsnr. 15 tilhører leiligheten og har tilhørende sportsbod 5 m².

Sameiet/seksjonseierne disponerer 4 parkeringsplasser. Av disse ligger alle 4 som fellesareal.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om å ha gjort følgende oppgradering/påkostning:
-Oppgradert kjøkken, større kjøkkenløsning
-Kompaktdører /endret innerdører
-Varmepumpe
-Oppgradert bad fliser/fargevalg/baderomsinredning
-Listefritt
-Spotter i alle rom

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. august 2025
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei

Bygningssakkyndig
Arendal Takst & Prosjektering AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Opplysninger om eiendommen

Adkomstvei
Adkomst med privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering
Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten
Felleseiet tomt

Leilighet i firemannsbolig
Våtrom
Etasje > Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er innredet med veggmontert toalett med innebygget sisterne, servant med nedfelt vask, dusjdører med dusjarmatur og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- Utbygger har opplyst at det vil bli etablert drenshull før salg. Da vil avviket bli lukket og bygningsdelen vil kunne får TG1

Leilighet i firemannsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Nyoppført for 1 år siden.
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Leilighet i firemannsbolig
Standard :
Boligen holder normal standard for nye firemannsboliger/ leiligheter
Vedlikehold :
Boligen er kun 1 år. Det vil si godt vedlikeholdt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 7200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 400,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Forretningsførerhonorar, forsikringspremier, div. løpende vedlikehold og brøyting av fellesområdet/ veien inn.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 15 513,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
-Vann og avløp(10 405,-)
-Renovasjon (5 108,-)

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Renovasjon:
Styreleder informerer om at hver beboer sørger for renovasjon selv, dette fordi det er fortsatt en byggeprosess hvor de skal bygge to firemannsboliger til. Forhåpentligvis har utbygger en tanke med hensyn til renovasjon ved at det eksempelvis bygges et felles. Ønsket er formidlet til utbygger.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert

beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 3 522,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Froland kommune.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000 000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Når det gjelder internett, er det estimert at fiber vil være lagt inn i slutten av juni/ juli. Jeg har vært i kontakt med Telia som er de som skal grave, hvor de skal komme tilbake til muligheten for en avtale med sameiet når fiberen er på plass.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bliksåsen 56, orgnr. 935822181

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Bliksåsen 56. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.03.2025.
Sameiet består av 4 boligseksjoner på eiendommen gnr. 13, bnr. 218 i Froland kommune.

Forretningsfører
Bosør AS

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til ulempe for de andre beboerne i sameiet jf. vedtektene.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6818366

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 184 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bliksåsen er et moderne og attraktivt boligområde i Froland, kjent for sine familievennlige omgivelser og flotte beliggenhet nær naturen. Her bor du i rolige og trygge omgivelser med kort avstand til det meste du trenger i hverdagen. Området har nærhet til både skoler, barnehager, dagligvarebutikker og gode kollektivforbindelser, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk for både små og store.

Fra boligen har du kort vei til Osedalen sentrum, hvor du finner et godt servicetilbud med blant annet matbutikker, bakeri, treningssenter, Vinmonopol og øvrige servicetjenester. Med sentral beliggenhet kan mye nås til fots, og busstopp ligger kun en kort spasertur unna dersom du ønsker enkel forbindelse videre.

Leilighetene grenser til et stort og naturskjønt skogsområde, som gir fantastiske muligheter for friluftsliv rett utenfor døren. Her kan du ta deg en rolig spasertur i skogen, hoppe på terrengsykkelen eller sykle den idylliske skogsveien mot Tveitentjenna for flotte naturopplevelser året rundt.

Vinterstid ligger alt til rette for aktive dager ute, med preparert lysløype i kort gangavstand fra boligene. For den skiglade finnes også Froland IL sitt moderne skiskytteranlegg i nærheten. I tillegg er Frolandia badeanlegg et populært samlingspunkt for både barn og voksne, og bygda byr på et aktivt idrettsmiljø med både håndball- og fotballtilbud gjennom Froland IL.

For barnefamilier er området spesielt attraktivt med trygge gang- og sykkelveier som leder til både skole,

barnehage og bussforbindelser. Her kan barna ferdes trygt i et godt og etablert nærmiljø.

Bliksåsen passer perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av moderne bomiljø, nærhet til servicetilbud og fantastiske naturopplevelser. Her kan du nyte rolige omgivelser, usjenert utsikt og morgenkaffen på verandaen – med skog, vann og flotte turmuligheter rett utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon
Ovelandsheia - linje 105, 146, 175 - ca. 7 minutter i gåavstand.
Blakstad stasjon- linje R50 - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 53 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Bliksåsen (1-5 år) - ca. 6 minutter i gåavstand.
Eikely barnehage (0-5 år) - ca. 3 minutter i kjøreavstand.
Gårdsbarnehagen Ovelandsneset (1-5 år) - ca. 3 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Froland barneskole(1-7 kl.) - ca. 21 minutter i gåavstand.
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 22 minutter i gåavstand.
Sam Eydes videregående skole - ca. 17 minutter i kjøreavstand.
Arendal vgs - Møllehiea - ca. 22 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt. I dag er veggen mellom boden og soverommet flyttet og tatt en del av arealet til soverommet. Arealet på boden/walk-in er derfor noe større.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst med privat stikkvei fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplankart og kommuneplankart ligger vedlagt.

Kommuneplan - Formål: Boligbebyggelse framtidig
Reguleringsplan - Plannavn: Bliksåsen- Planid: 141R1DET1MV7 Formål: Boligbeb. - blokkbebyggelse
Arealplaner under arbeid - Det er ikke registret pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.
Kommuneplanens arealdel 2017-2029 - bestemmelser og retningslinjer.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

4214/13/218/3:
06.03.2014 - Dokumentnr: 188705 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Gjelder jordkabel
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4214 Gnr:13 Bnr:218
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Rett til å komme fram til og langsetter kabeltraséen for nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

13.03.2025 - Dokumentnr: 288075 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/4
Betyr: Seksjoneringstegninger
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til

sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 13 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 154,-
Utlegg boligstyling -Delstyling - Trukket fra på tilrettelegging. kr. 10 000,-
Utlegg foto - Boligfilm - Trukket fra under rabatt kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 900,-
Utlegg tilstandsrapport - Faktureres direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 118 729,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Bliksåsen 56

Nabolaget Neset/Osedalen - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.) 435 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.... 266 elever, 11 klasser	22 min 1.9 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	17 min 10.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	22 min

Ladepunkt for el-bil

Frolandssenteret	14 min

Offentlig transport

Ovelandsheia Linje 105, 146, 175	7 min 0.7 km
Blakstad stasjon Linje R50	6 min 2.8 km
Kristiansand Kjevik	53 min

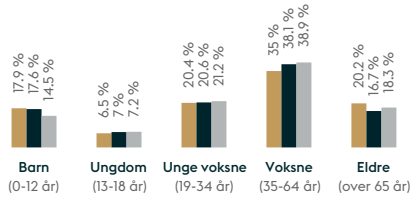
Barnehager

Bliksåsen barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Eikely barnehage (0-5 år) 108 barn	3 min 2.4 km
Gårdsbarnehagen Ovelandsneset ... 19 barn	3 min 2.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Froland	13 min
Kiwi Blakstadheia	7 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Osedalen aktivitetssenter - Ba...	10 min
Frolandshallen, Turnhall	19 min
NEXT Froland	8 min
Family Sports Club Arendal	15 min

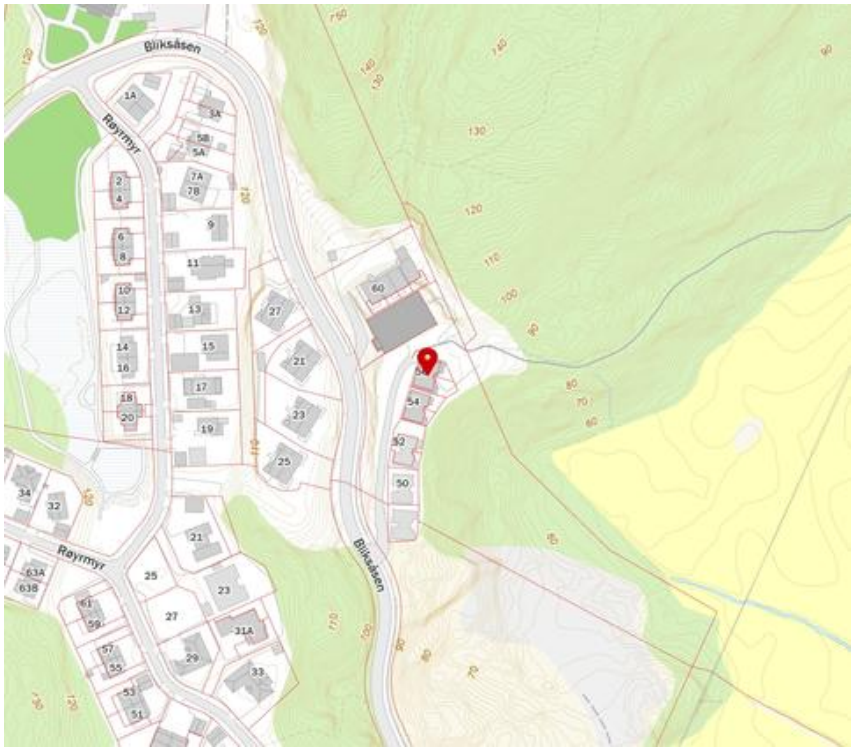
«Sentralt til alt en familie trenger, til hjemmet. Skole, arbeid og fritidsaktiviteter, natur og friluftsliv.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100



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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. mars 2026

Oppdragsnummer
39-0064/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bliksåsen 56, 4820 FROLAND

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Kvelluren Holding AS v/ Øyvind Langemyr

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: leilighet ble overtatt fta Hellvik hus .1 befaring skal skje sommer 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

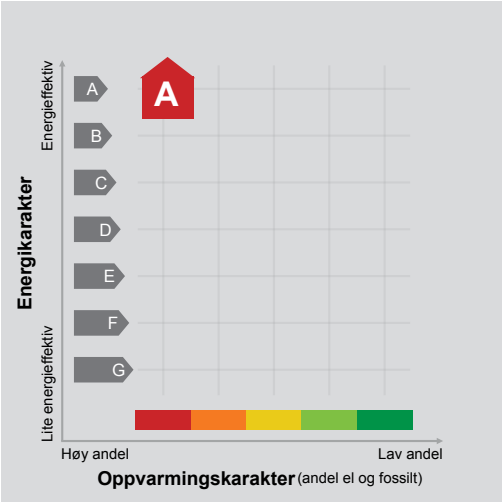
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 39-0064/26

ENERGIATTEST

Adresse	Bliksåsen 56
Postnummer	4820
Sted	FROLAND
Kommunenavn	Froland
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301453258
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133074
Dato	10.06.2025
Innmeldt av	HHT&P



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bliksåsen 56	301453258	H0101	1	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG HORISONTALDELT
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	68 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	65 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	131 m²
Totalt BRA	131 m²
Oppvarmet luftvolum	324 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.05.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	94 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	12 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,61
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,30
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,81
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10

Klimastasjon / kilde	Kjevik i Vest-Agder
Dato for beregning	10.06.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	En bruksdel er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	HHT&P

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	16,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	80,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 085 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	84,62 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 725 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	78,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 290 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 412 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	674 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 085 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	93,2 %

Kvittering for levert ordre: 1167366

Oppdragsnummer: 39-0064/26
Matrikkel: 4214/13/218/0/3
Adresse: Bliksåsen 56, 4820 FROLAND
Ordre bestilt: 2026-03-30 12:41:46
Ordre ferdig: 2026-04-17 09:00:29

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra forretningsf&#65533;rer	5154,-
Total	5154,-

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 2025
SAMEIET BLIKSÅSEN 56

Protokoll fra ekstra ordinært sameiermøte 2025

Onsdag 28 mai 2025 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet Bliksåsen 56.
Møtet ble avholdt hos Arendal BBL.

Fra Arendal Boligbyggelag deltok Carl Vidar Egeland.

TIL BEHANDLING FORELÅ FØLGENDE SAKER:

1. **KONSTITUERING**
   a. Carl Vidar Egeland ble valgt til møteleder.
   b. Som referent ble det foreslått og valgt Carl Vidar Egeland.
   c. Av 4 seksjoner, deltok 1 stemmeberettigede.
   d. 0 fullmakter ble fremlagt.
   e. Innkallingen og dagsorden ble godkjent.
   f. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble det foreslått og valgt **Hedda Slokvik**

2. **ØKONOMI, DRIFTSBUDSJETT**
   Driftsbudsjettet ble gjennomgått og ble vedtatt. Fellesutgifter starter fra overtakelse av seksjonen. (kr 1400,- pr måned)
   Det ble orientert om følgende punkter:
   a. Fellesutgifter er utgifter som går til sameiet og til sameiet sine utgifter. Dette innbetales på egen konto som tilhører sameiet.
   b. Sameiet har bygningsforsikring i **If forsikring**. Arendal BBL formidler avtalen, og følger også opp eventuelle skader. NB **Husk innboforsikring selv.**
   c. Vedlikeholdsfond: Sameiet bør sette av noe midler til fremtidig vedlikehold allerede fra starten av.
   e. Oppstarts midler: Det ble vedtatt å betale inn kr 1400,- ekstra som oppstartslikviditet til sameiet. Dette faktureres sammen med første hele fellesutgift.
   f. Arendal Boligbyggelag er valgt som forretningsfører.

3. **VEDTEKTER**
   De nye vedtektene ble enstemmig vedtatt.

4. **ORDENSREGLER**
   Ordensreglene: Det fremlagte forslaget til ordensregler ble enstemmig vedtatt.

5. VALG

Hedda Slokvik ble foreslått og enstemmig valgt til styreleder for 1 år

Da det ikke var representanter fra de andre seksjonene og vedtektene åpner for dette så ble det ikke valgt noen styremedlemmer eller varamedlem denne gangen

Til revisor ble ingen valgt, da sameiet ikke trenger dette.

Sameiet Bliksåsen 56 ble enstemmig valgt som navn.

8. DIV INFO:

- **Overtakelse av fellesareal**. Styret må avtale dato med utbygger, men dette bør da skje etter at siste hus er ferdigstilt.

- **Systemnøkler:** Ingen systemnøkler. Her kan den enkelte selv kopiere opp nøkler om det trengs.

- **Postkasse stativ**: Styret snakker med utbygger på om det er mulig å få et postkasse stativ samt finner ut hvor dette kan plasseres. Om ikke utbygger dekker postkasser til alle så kjøper styret inn like postkasser til samtlige leiligheter.

- **HMS:** Oppfordrer styret til å se på dette snarest.
  Arendal BBL kaller styret inn til et oppstartsmøte hvor vi orienterer mer om dette.

ETTER DETTE BESTÅR STYRET AV:

Leder **Hedda Slokvik** (valgt i 2025)

Carl Vidar Egeland (Sign)
(Møteleder)

Hedda Slokvik (Sign)
(Protokoll underskriver)

Sameiet Bliksåsen 56

INNKALLING TIL
EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sted: Hos Arendal Boligbyggelag, Vestregate 2, 4836 Arendal (Rett bak kulturhuset)

Tid: Onsdag 28 mai kl 1630

D A G S O R D E N:

1) KONSTITUERING:
   a. Valg av møteleder
   b. Valg av referent.
   c. Registrering antall seksjonseiere.
   d. Registrering fullmakter.
   e. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
   f. Valg av protokollunderskrivere.

2) ORIENTERING FRA UTBYGGEREN.

   En liten kort orientering fra utbygger på hva som gjenstår på prosjektet. Det blir ikke tatt opp utfordringer knyttet til den enkelte leilighet.

3) INFORMASJON OM ØKONOMI/ DRIFTSBUDSJETT/FELLESUTGIFTER
   a. Forsikring – Sameiet er forsikret i IF
   b. Offentlige avgifter
   c. Brøyting, terrengvedlikehold
   d. Vedlikeholdsfond
   e. Oppstartsmidler for sameiet. Forslag på å kreve inn kr 50,- pr kvadrat ekstra som en oppstartsmidler for sameiet. Dette vil da dekke forsikring og evt andre nødvendige innkjøp.
   f. Orientering om valg av forretningsfører

4) VEDTEKTER
   Vedtektene må vedtas med 2/3 flertall.

5) ORIENTERING OM ORDENSREGLER
   Ordensreglene vedtas med ordinært flertall.

Sameiet Bliksåsen 56

6 VALG:

a. Styreleder for to år.
b. 1 - 3 styremedlemmer for et eller 2 år.
c. 0 - 2 Varamedlem for et år

7 ORIENTERING OM

- FELLES TV OG INTERNETT
- UTEAREAL
- SYSTEM NØKLER?
- HMS ETC.

Med vennlig hilsen Hellvik Hus Sør AS

VEDLEGG:

- Fullmakt
- Utkast til driftsbudsjett
- Forslag til vedtekter
- Forslag til ordensregler

Sameiet Bliksåsen 56

Ordensregler for sameiet Bliksåsen 56

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

§ 2. Støyende virksomhet:
Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 19.00 på lørdager.

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

§ 4. Renhold:
Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu.

§ 5. Avfall:
Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene.

§ 6. Snøfjerning:
All snø fjernes fra balkonger.

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

§ 8. Grilling:
Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

§ 9. Antenner.
Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

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

Arendal, 28.05.2025



Arendal Boligbyggelag

NBBL-dok. nr. 3.01
Revidert 27.04.2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Bliksåsen 56 org. Nr:

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 28.05.25.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bliksåsen 56. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.03.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 4 boligseksjoner på eiendommen gnr. 13, bnr. 218 i Froland kommune.

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

- bod
- private uteplasser
- annet

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å

skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 4 parkeringsplasser. Av disse ligger alle 4 som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 1-3 medlemmer og 0-2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

SAMEIET BLIKSÅSEN 56

4 boligseksjoner

2025

Forslag til driftsbudsjett første hele driftsår	Totalt	
Lønnskostnader	kr	-
Styrehonorar	kr	-
Revisjon	kr	-
Arendal BBL - forretningsfører fast.	kr	18 750,00
Kommunale avgifter	kr	-
Andre adm.tjenester	kr	-
Forsikring, utvendig forsikring	kr	12 000,00
Ordinært løpende vedlikehold *	kr	10 000,00
Fremtidig vedlikehold	kr	8 000,00
Service avtaler *	kr	-
Vaktmester	kr	-
Strøm i fellesareal	kr	-
Vask av fellesvask	kr	-
Grøntareal/parkeringsområdet	kr	-
Brøyting	kr	10 000,00
Andre driftsutgifter	kr	8 450,00
Totalt driftskostnader pr. år	kr	67 200,00

Fellesutgiftene fordeles etter seksjoneringen

Kroner pr måned i fellesutgifter: 1400

Budsjettet er satt opp delvis etter skjønn samt på grunnlag av innhentet dokumentasjon. Man må derfor påregne at avvik kan forekomme. Etter første driftsår vil sameiet ha bedre grunnlag for budsjettering.

Datert 27.04.25

Boligopplysninger:

Sameiet Bliksåsen 56
Bliksåsen 56
4820 FROLAND

Vår ref.: 1305/3
Type: Sameie
Eiere: Kvelluren Holding As

Organisasjonsnr: 935 822 181 **Seksjonsnr:** 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 400**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 400

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hedda Sofie Joten Slokvik
Adresse:	Bliksåsen 56
Postnr/-sted:	4820 FROLAND
Telefon:	Mob.: 41323736
E-post:	heddaslokvik@hotmail.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.03.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	13/218
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6818366

V E D T E K T E R

for

Sameiet Bliksåsen 56 org. Nr: 935 822 181

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 28.05.25.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bliksåsen 56. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.03.2025.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 4 boligseksjoner på eiendommen gnr. 13, bnr. 218 i Froland kommune.

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

- bod
- private uteplasser
- annet

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

OPPLYSNINGER VED SALG AV ANDELER OG SEKSJONER MED FORRETNINGSFØRSEL TILKNYTTET BOSØR

For alle typer boliger:
Eierskiftegebyr: kr. 6 570,- inkl. mva. Fra og med 1.1.26 er eierskiftegebyret kr. 6 725,- inkl. mva. Det nye gebyret vil gjelde bestillinger gjort fra og med 4.12.25 hvor overtagelse er fra og med 1.1.26.

Eierskifte og bestilling av forkjøpsrett meldes via vår felles API-løsning mot meglernes fagsystem.

Overdragelsen vil ikke finne sted i våre systemer før overtagelsesprotokoll er mottatt.

NB! Kjøper vil få tilsendt nye giroer for felleskostnader gjeldende fra og med overtagelsesdato. Det skal ikke gjøres avregninger mellom kjøper og selger, og kjøper skal IKKE bruker selgers giroer til betaling av felleskostnader.

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget. Dette fremgår av borettslagets vedtekter. Megler/selger tar selv kontakt med borettslaget for utlysing der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

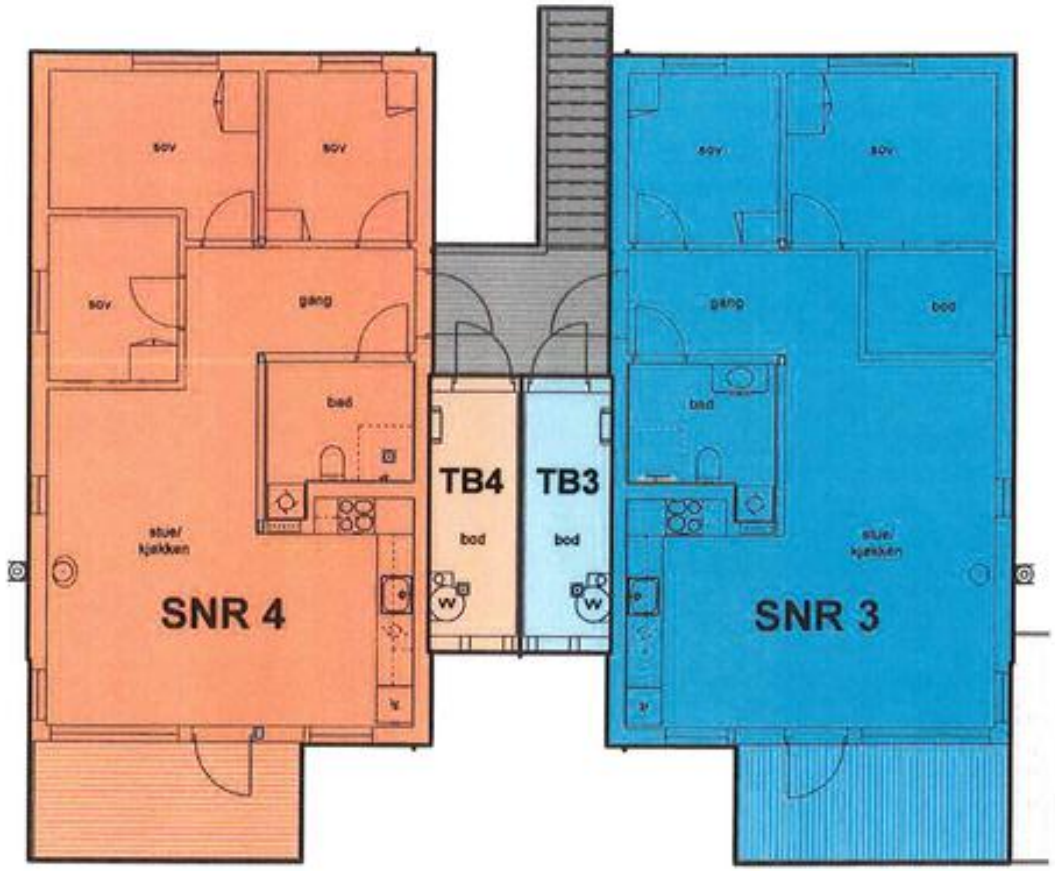
Særskilt for tilknyttede borettslagsboliger.
Forhåndsavklaring forkjøpsrett: kr. 8 212,- inkl. mva. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,- inkl. mva.

Hvis forkjøpsrett benyttes på prøvinger med fastpris påløper gebyr på kr. 8 212,- inkl. mva. Vi oppfordrer til at dette også tas med i oppgjøret. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,-.

Ved forhåndsavklaring må boligen selges senest innen 3 måneder **fra datoen boligbyggelaget mottar meldingen** for at utlysningen fortsatt skal gjelde (ref § 4-15, 1. ledd i Lov om burettslag). Det påløper ingen ytterligere kostnader ved å utlyse boligen på ny forhåndsavklaring før fristen utløper.

NB! Kjøper(ne) må være medlem i Bosør før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres via «Bli medlem» her: http://bosor.no/

For utlysning av forkjøpsrett må dette rapporteres Bosør innen mandag kl. 14.00 for å bli annonsert på vår nettside påfølgende tirsdag (Endringer kan forekomme i forbindelse med helligdager/fridager).



TB Elerseksjoner

Elerseksjoner

Fellesareal

Bliksåsen BB2, Froland kommune Seksjonering	Målestokk As indicated	Dato 25.09.24
Tittel 2. Etasje - Gnr 13 /Bnr 218 - Snr 3 og Snr 4		Side

FROLAND KOMMUNE
Teknisk - Vann-Avløp-Renovasjon-Feiing-Slam

HAUGLAND VVS AS
Att: Haugland Morten
Sentrumsvegen 24D
4700 VENNESLA

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
SVDY7611	GID 13/218/0/3	2025813	Jack Hansen	Froland, 24.09.25

Godkjenning av ferdigmelding

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 13/218/0/3 - Bliksåsen 56 er godkjent.

Med hilsen

Jack Hansen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
KVELLUREN HOLDING AS	Kvellurveien 1	4373	EGERSUND

Kontaktinformasjon: www.froland.kommune.no
Postadresse: Frolandsveien 995, 4820 FROLAND
Besøksadresse: Frolandsveien 995, 4820 FROLAND
Org.nr.: 946439045
Telefon: +47 37 23 55 00
E-post: post@froland.kommune.no

FROLAND KOMMUNE
Plan, næring og utbygging

HELLVIK HUS TEKNOLOGI OG PRODUKSJON AS

Jærveien 1250
4375 HELLVIK

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Lisbet Hansen	BYGG-24/00065 oppgis ved alle henvendelser		23.01.2026

Gnr 13 bnr 218 - Bliksåsen 56 A, B, C, D - ferdigattest - firemannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	13 / 218 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HELLVIK HUS TEKNOLOGI OG PRODUKSJON AS
Hjemmelshaver:	BLIKSÅSEN PANORAMA AS
Tiltakshaver:	HELLVIK HUS TEKNOLOGI OG PRODUKSJON AS

Tiltakssted: Bliksåsen 56 A, B, C, D

Tiltakstype/-art: Rammetillatelse til å oppføre en firemannsbolig på ubebygd boligeiendom.

Viser til midlertidig brukstillatelse for leilighet H0102 – Bliksåsen 56 C, og leilighet H0202 – Bliksåsen 56 D i vedtak datert 19.06.2025 i sak 23/1612.

VEDTAK:
Kommunen gir ferdigattest for å oppføre en firemannsbolig på gnr 13 bnr 218. Ferdigattesten gis på bakgrunn av søknad mottatt 20.01.2026, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

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

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.
Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må

oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.
Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

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

Annet:
Det påløper et saksbehandlingsgebyr med kr.**1520**,-.
Faktura ettersendes til Hellvik Hus Søgne AS.

Adresse:
Ta kontakt med kommunens oppmålingsavdeling for tildeling av **adresse** til eiendommen.

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

Med hilsen
FROLAND KOMMUNE

Lisbet Hansen
Ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: Administrasjonen
BLIKSÅSEN PANORAMA AS
HELLVIK HUS SØR AS

Merknader

Hvor ikke annet er angitt gjelder følgende opplysninger:

1. Materialer

Konstruksjonsvirke:	C24 C24 imp.	Generelt Utvendig eksponert for nedbør
Limtre:	GL30c GL30c imp.	Generelt Utvendig eksponert for nedbør
Stål:	S355	Generelt
Overflatebehandling stål:	C1 C3	Generelt innvendig Generelt utvendig
Bjelkelag:	H300 c/c 600 48x198 c/c 600	Generelt Altan
Sperr:	H300 c/c 600 48x223 c/c 600	Generelt Tak over bod

2. Bestemmelser

Påliteligetsklasse	1
Kontrollklasse:	PKK1/UKK1

3. Forklaringer

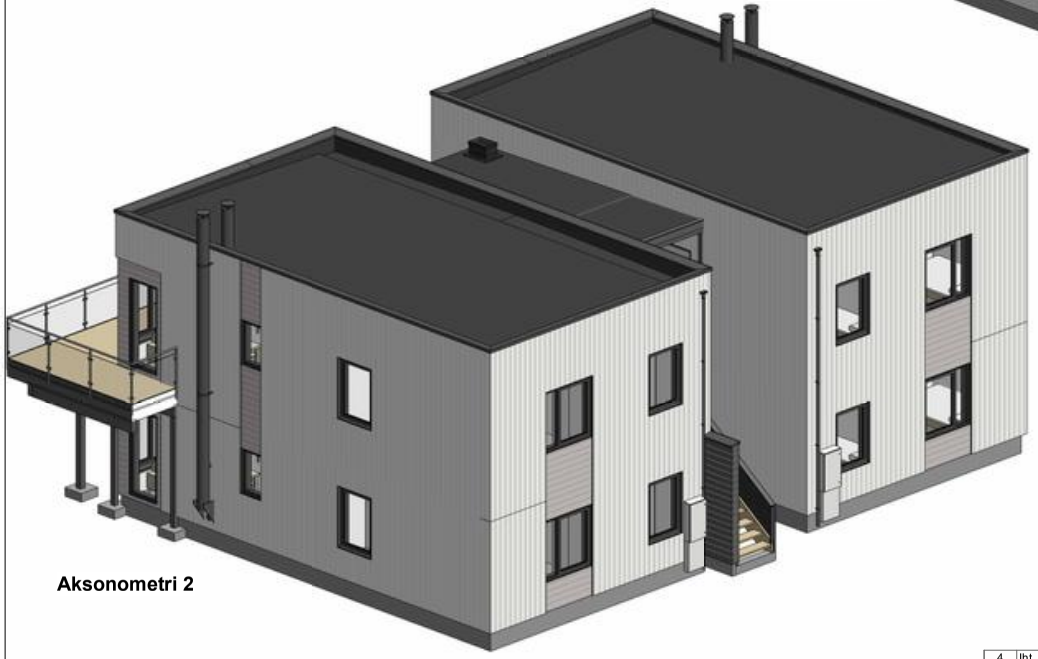
OK = overkant, UK = underkant
IK = innerkant, YK = ytterkant
FG = ferdig gulv, BS = begge sider

4. Generelt

Brannmotstand:	Bæreevne hoved- og sekundære bygningsdeler:	R15	Generelt
Overflater på ytterkledning:	D-s3,d0 [Ut 2]		
Energi:	Konf. forenklet energirapport.		



Aksonometri 1



Aksonometri 2

Tegningsliste arb						
Tegn.nr.	Tittel	Dato	Rev.	Rev. dato	Tegnet	Kontroll
B-01	Aksionometri	15.08.24	4	14.10.24	EJ	KW
B-02	Fasader	15.08.24	6	16.05.25	EJ	KW
B-03	Fundamentplan	15.08.24	4	14.10.24	EJ	KW
B-04	Plan 1.Etasje	15.08.24	4	14.10.24	EJ	KW
B-05	Plan 2.Etasje	15.08.24	4	14.10.24	EJ	KW
B-06	Snitt A	15.08.24	4	14.10.24	EJ	KW
B-07	Snitt B	15.08.24	4	14.10.24	EJ	KW
B-08	Snitt C	15.08.24	4	14.10.24	EJ	KW
B-09	Leilighet A	15.08.24	4	14.10.24	EJ	KW
B-10	Leilighet B	15.08.24	4	14.10.24	EJ	KW
B-11	Leilighet C	15.08.24	4	14.10.24	EJ	KW
B-12	Leilighet D	15.08.24	4	14.10.24	EJ	KW
B-13	Våtrom	15.08.24	5	06.05.25	EJ	KW

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
4	Iht. epost av 30.09.24	EJ	KW	14.10.24
3	Soverom	EJ	KW	23.08.24

Hellvik Hus Sør
Firemannsbolig 17-20
Bliksåsen BB2
Froland kommune

Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk	Dato	15.08.24
	Tegnet	EJ
	Kontr.	KW
Prosjekt status: Arbeidstegning		Rev. 4
Tegning nr. B-01	Prosjekt nr.	Original

Tittel: **Aksionometri**

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterlikneS jfr. lov om åndsverk av 1961.



sør-
1 : 100



øst-
1 : 100



nord-
1 : 100



vest-
1 : 100

Vindusrapport			
Vindusfamilie	Størrelse	Nr	Etasje
Focus-2 ruter vert-post åpning-fast	14x14 F/L	V01	1. Etasje
Focus-2 ruter vert-post åpning-fast	14x14 F/L	V04	1. Etasje
Focus-2 ruter vert-post åpning-fast	21x16 F/L SG	V07	1. Etasje
Focus-2 ruter vert-post åpning-fast	21x16 F/L SG	V10	1. Etasje
Focus-Hel Rute fast	6x10 F	V05	1. Etasje
Focus-Hel Rute fast	6x10 F	V12	1. Etasje
Focus-Hel Rute fast	8x20 F	V36	1. Etasje
Focus-Hel Rute fast	8x20 F	V37	1. Etasje
Focus-Hel Rute Åpningsvindu	10x14 L	V02	1. Etasje
Focus-Hel Rute Åpningsvindu	10x14 L	V03	1. Etasje
Focus-Hel Rute Åpningsvindu	10x14 L	V08	1. Etasje
Focus-Hel Rute Åpningsvindu	10x14 L	V09	1. Etasje
Focus-Hel Rute Åpningsvindu	10x14 L	V28	1. Etasje
Focus-Hel Rute Åpningsvindu	10x14 L	V40	1. Etasje
Focus-2 ruter vert-post åpning-fast	14x14 F/L	V13	2. Etasje
Focus-2 ruter vert-post åpning-fast	14x14 F/L	V16	2. Etasje
Focus-2 ruter vert-post åpning-fast	21x16 F/L SG	V19	2. Etasje
Focus-2 ruter vert-post åpning-fast	21x16 F/L SG	V23	2. Etasje
Focus-Hel Rute fast	6x10 F	V17	2. Etasje
Focus-Hel Rute fast	6x10 F	V25	2. Etasje
Focus-Hel Rute fast	8x20 F	V33	2. Etasje
Focus-Hel Rute fast	8x20 F	V34	2. Etasje
Focus-Hel Rute Åpningsvindu	10x14 L	V14	2. Etasje
Focus-Hel Rute Åpningsvindu	10x14 L	V15	2. Etasje
Focus-Hel Rute Åpningsvindu	10x14 L	V20	2. Etasje
Focus-Hel Rute Åpningsvindu	10x14 L	V21	2. Etasje
Focus-Hel Rute Åpningsvindu	10x14 L	V39	2. Etasje
Focus-Hel Rute Åpningsvindu	10x14 L	V41	2. Etasje

Dør Rapport			
Dørfamilie	Størrelse	Nr	Etasje
Focus-YD Hel	YD 10x21	D06	1. Etasje
Focus-YD Hel	YD 10x21	D07	1. Etasje
Focus-YD Glass	YD 10x21 SG	D04	1. Etasje
Focus-YD Glass	YD 10x21 SG	D11	1. Etasje
Focus-YD Hel	YD 11x21	D05	1. Etasje
Focus-YD Hel	YD 11x21	D08	1. Etasje
Focus-YD Hel	YD 10x21	D18	2. Etasje
Focus-YD Hel	YD 10x21	D19	2. Etasje
Focus-YD Glass	YD 10x21 SG	D16	2. Etasje
Focus-YD Glass	YD 10x21 SG	D23	2. Etasje
Focus-YD Hel	YD 11x21	D17	2. Etasje
Focus-YD Hel	YD 11x21	D20	2. Etasje
åpning	åpning 9x21	D44	2. Etasje

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
6	Fasader	EJ	KW	16.05.25
4	Iht. epost av 30.09.24	EJ	KW	14.10.24
3	Soverom	EJ	KW	23.08.24

Hellvik Hus Sør
Firemannsbolig 17-20
Bliksåsen BB2
Froland kommune

Målestokk 1 : 100

Dato	15.08.24
Tegnet	EJ
Kontr.	KW
Rev.	6

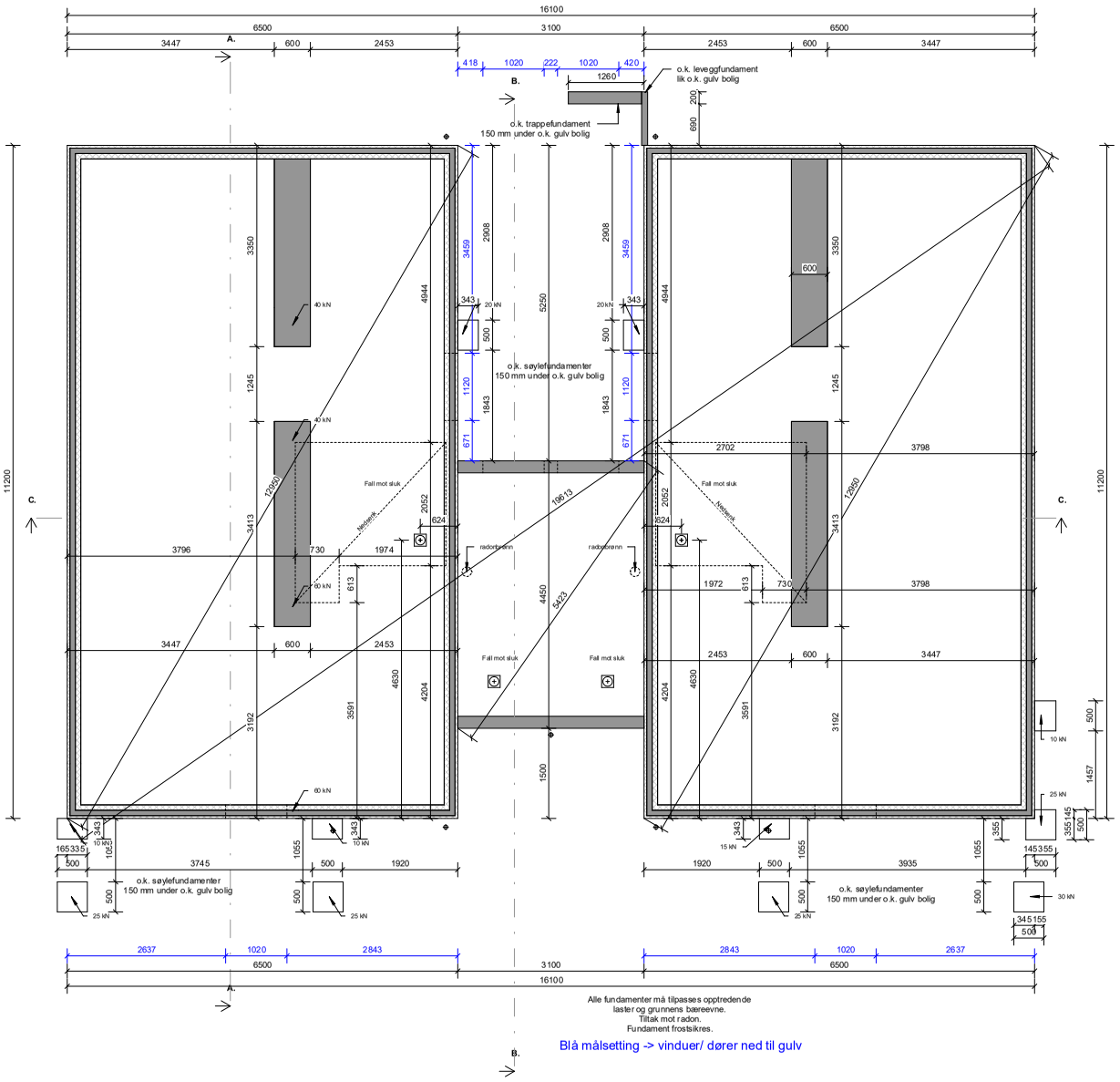
Prosjekt status: Arbeidstegning

Tegning nr.: B-02
Prosjekt nr.:
Original

Tittel: Fasader

Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
4	Iht. epost av 30.09.24	EJ	KW	14.10.24
3	Soverom	EJ	KW	23.08.24

Hellvik Hus Sør
Firemannsbolig 17-20
Bliksåsen BB2
Froland kommune

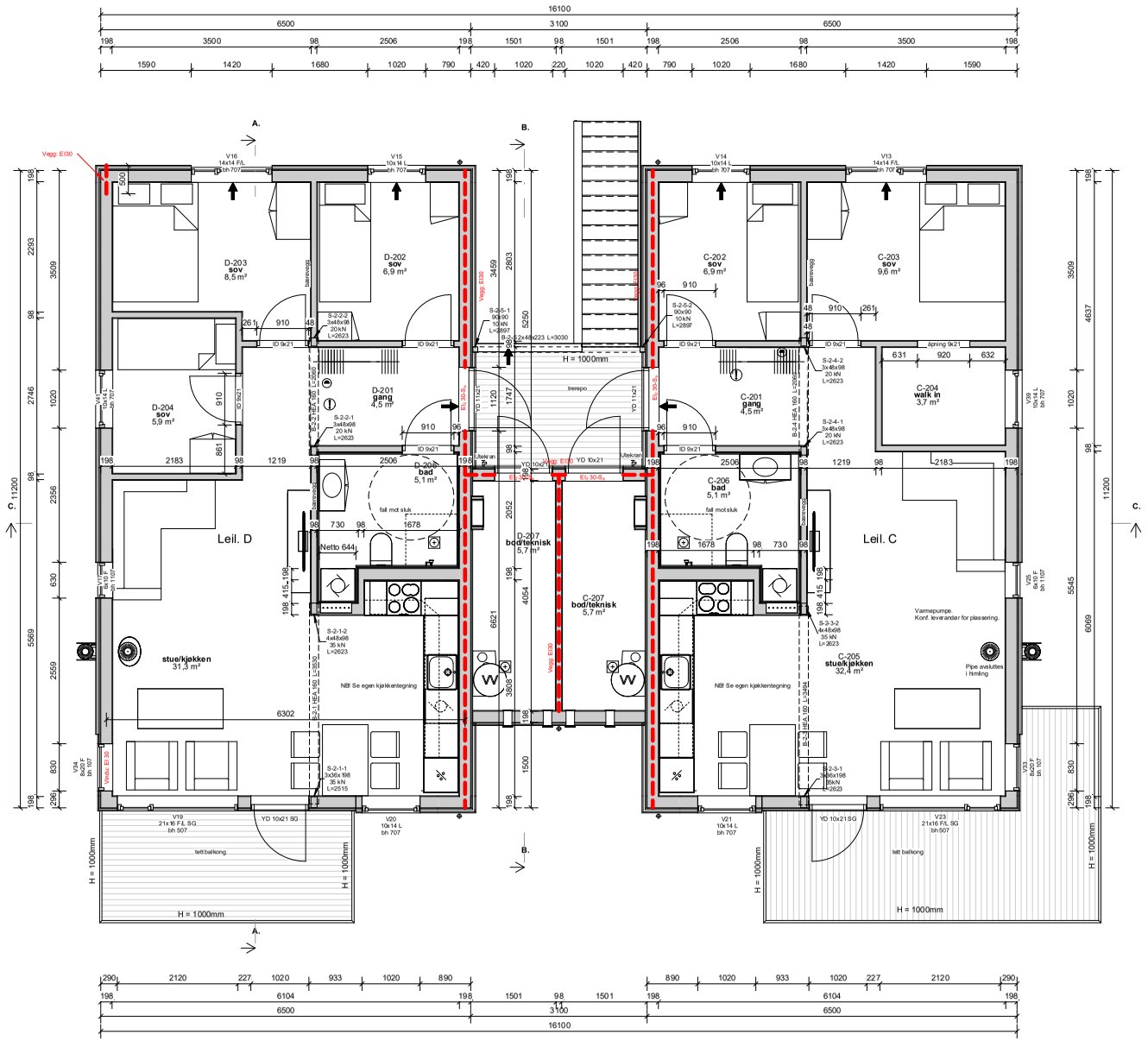
Målestokk 1 : 50
Dato 15.08.24
Tegnet EJ
Kontr. KW

Prosjekt status Arbeidstegning
Rev. 4
Tegning nr. B-03
Prosjekt nr.
Original

Tittel
Fundamentplan

Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
4	Iht. epost av 30.09.24	EJ	KW	14.10.24
3	Soverom	EJ	KW	23.08.24

Hellvik Hus Sør
Firemannsbolig 17-20
Bliksåsen BB2
Froland kommune

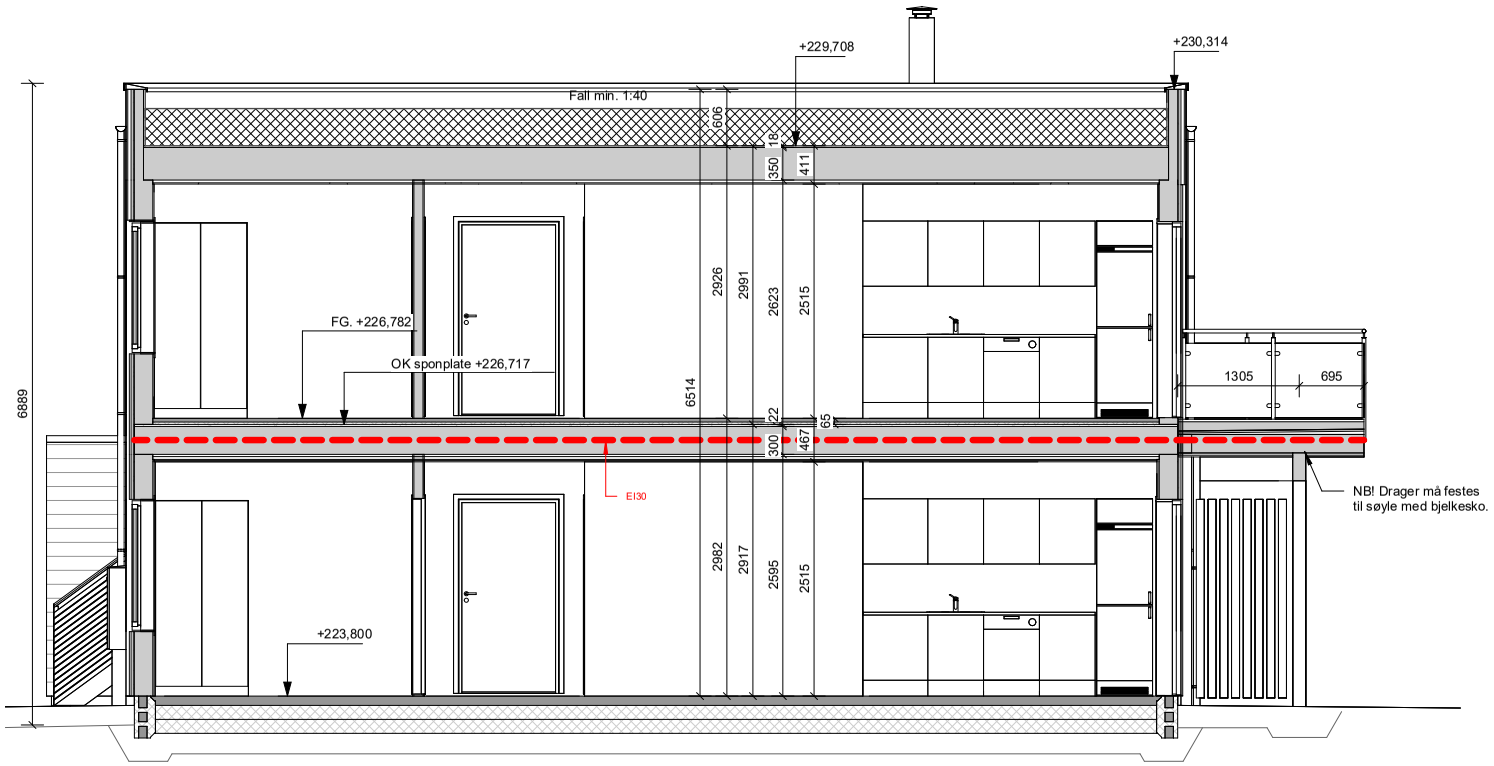
Målestokk 1 : 50
Dato 15.08.24
Tegnet EJ
Kontr. KW

Prosjekt status Arbeidstegning
Rev. 4
Tegning nr. B-05
Prosjekt nr.
Original

Tittel Plan 2.Etasje

Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.



A.
1 : 50

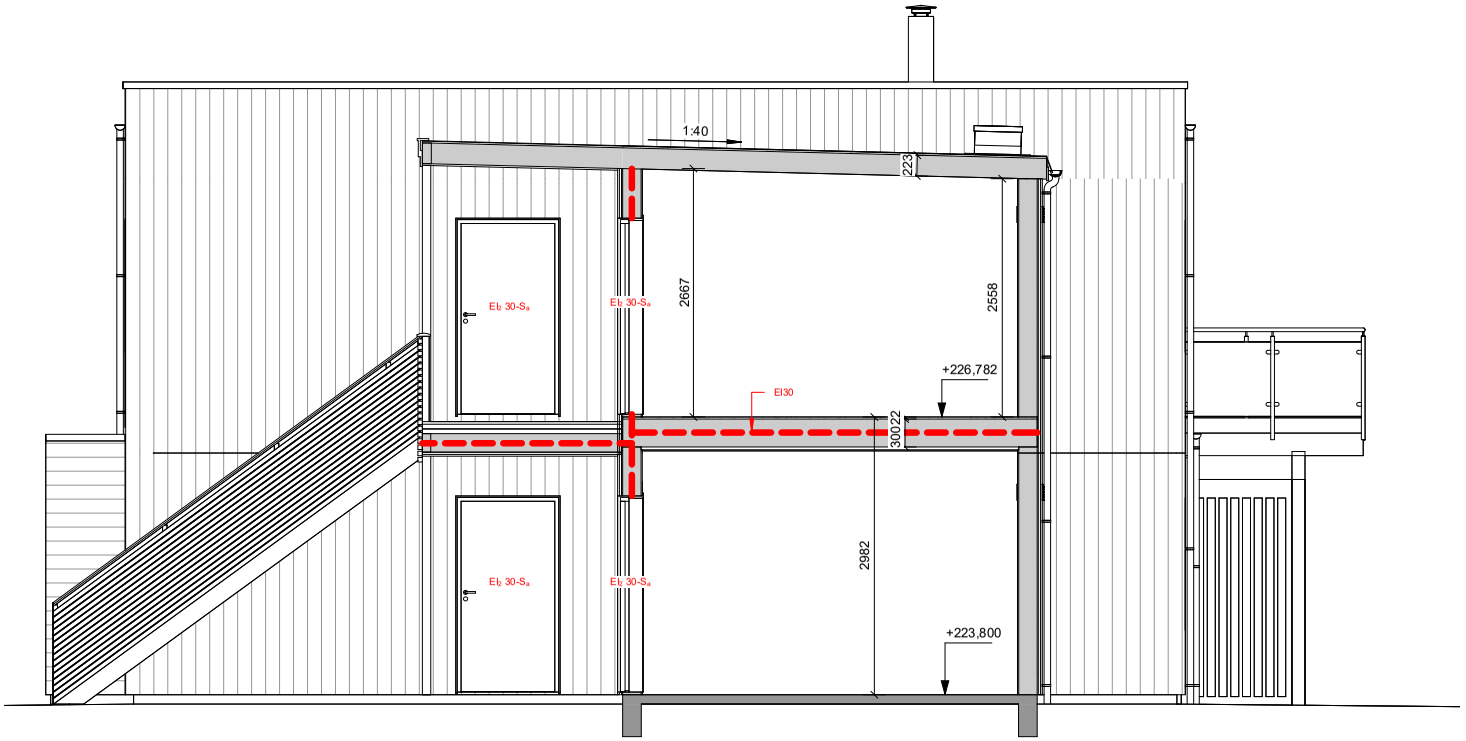
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
4	Iht. epost av 30.09.24	EJ	KW	14.10.24
3	Soverom	EJ	KW	23.08.24

Hellvik Hus Sør
Firemannsbolig 17-20
Bliksåsen BB2
Froland kommune

Målestokk 1 : 50
Dato 15.08.24
Tegnet EJ
Kontr. KW
Prosjekt status Arbeidstegning
Rev. 4
Tegning nr. B-06
Prosjekt nr.
Original
Tittel Snitt A

Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.



B.
1 : 50

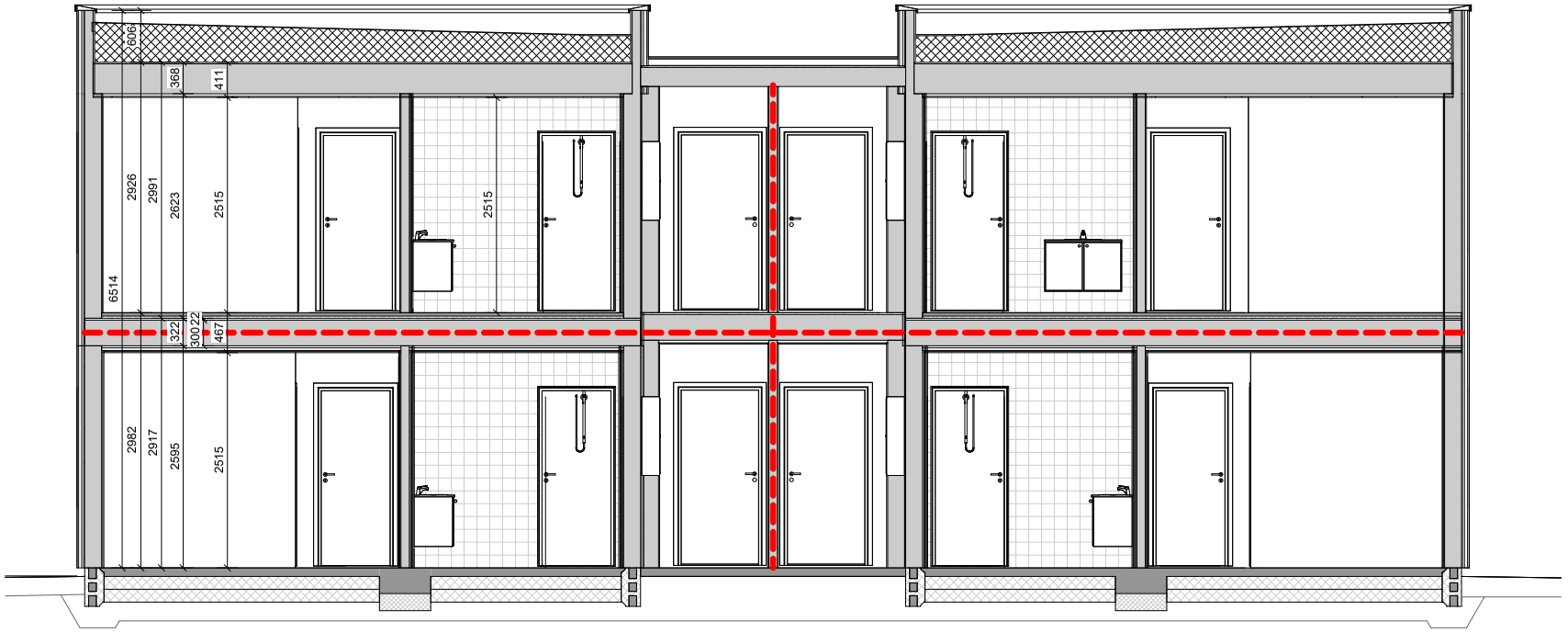
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
4	Iht. epost av 30.09.24	EJ	KW	14.10.24
3	Soverom	EJ	KW	23.08.24

Hellvik Hus Sør
Firemannsbolig 17-20
Bliksåsen BB2
Froland kommune

Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Målestokk	1 : 50
Dato	15.08.24
Tegnet	EJ
Kontr.	KW
Prosjekt status	Arbeidstegning
Rev.	4
Tegning nr.	B-07
Prosjekt nr.	
	Original
Tittel	Snitt B

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretimessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.



C.
1 : 50

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
4	Iht. epost av 30.09.24	EJ	KW	14.10.24
3	Soverom	EJ	KW	23.08.24

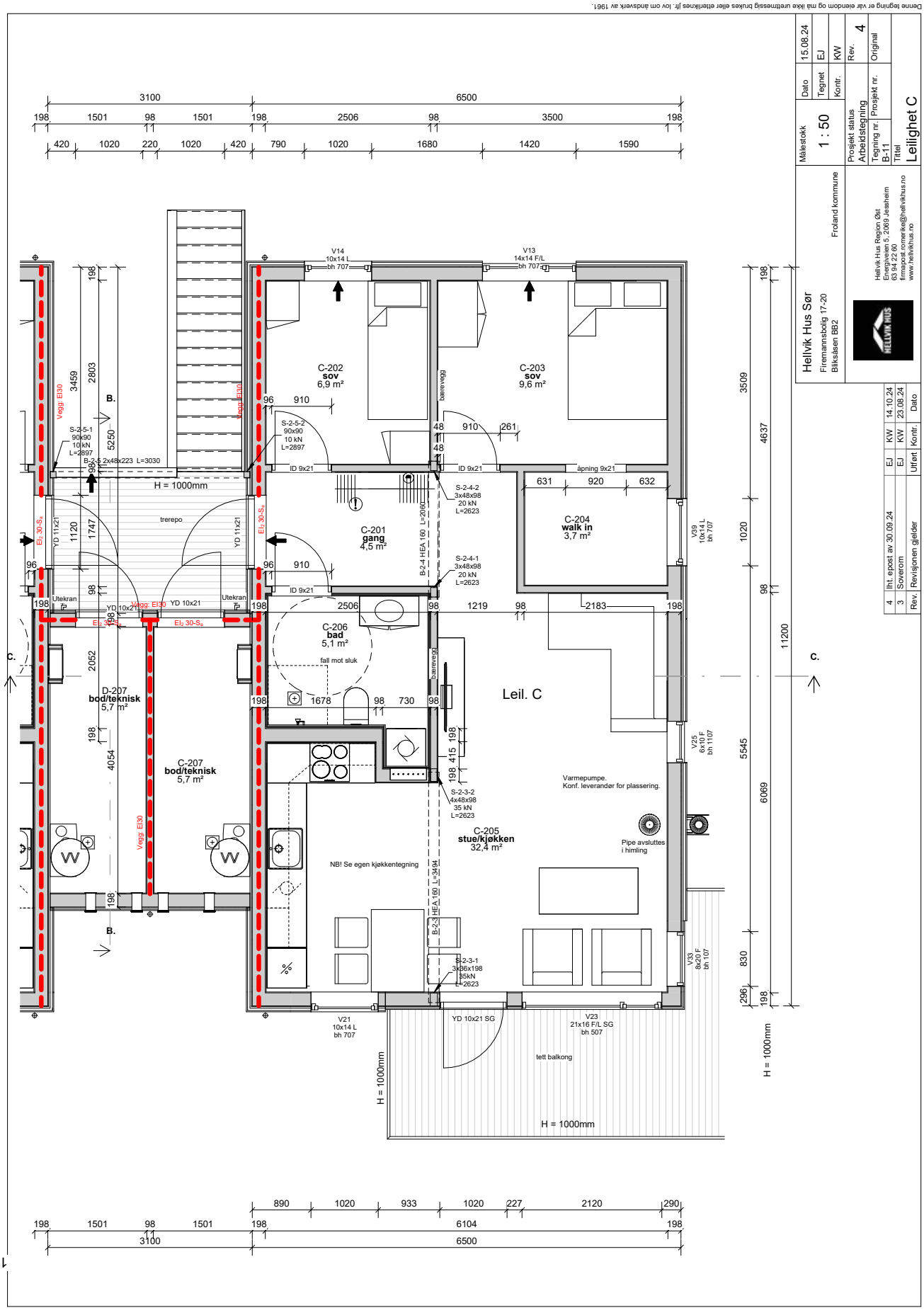
Hellvik Hus Sør
Firemannsbolig 17-20
Bliksåsen BB2
Froland kommune

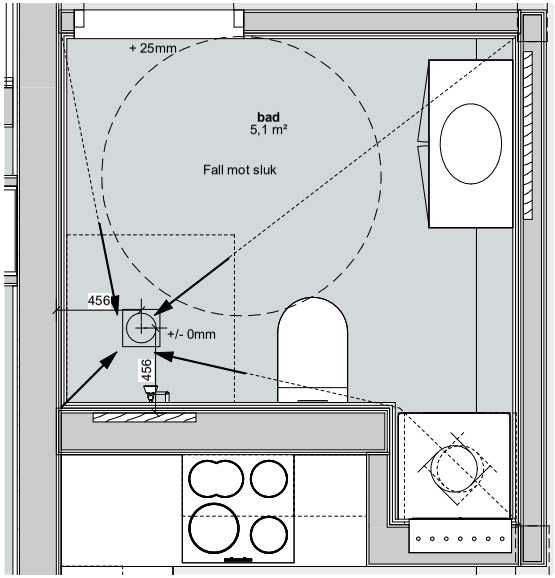
Målestokk 1 : 50
Dato 15.08.24
Tegnet EJ
Kontr. KW
Prosjekt status Arbeidstegning
Rev. 4
Tegning nr. B-08
Prosjekt nr.
Original
Tittel Snitt C

Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

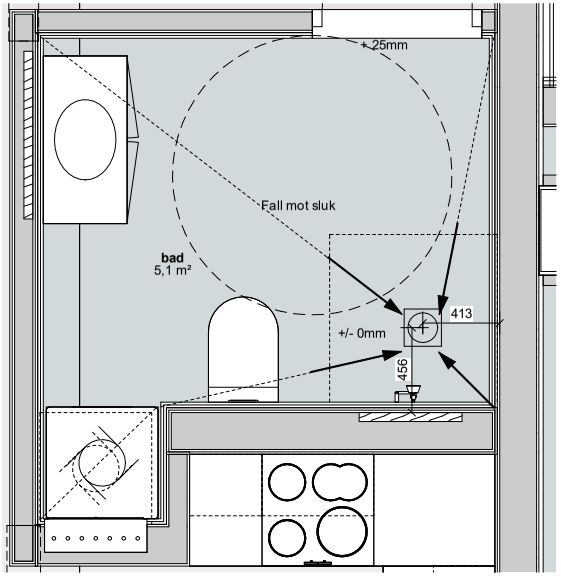
Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om åndsverk av 1961.

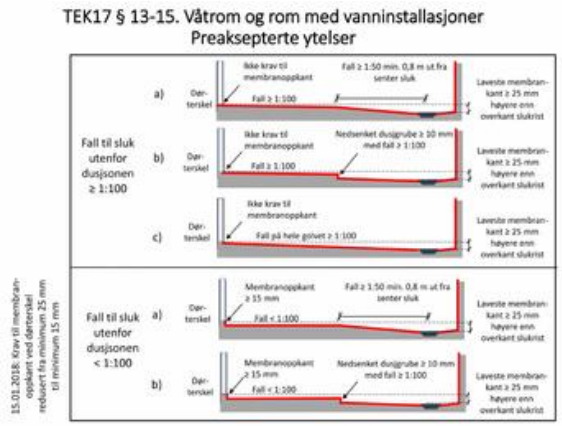


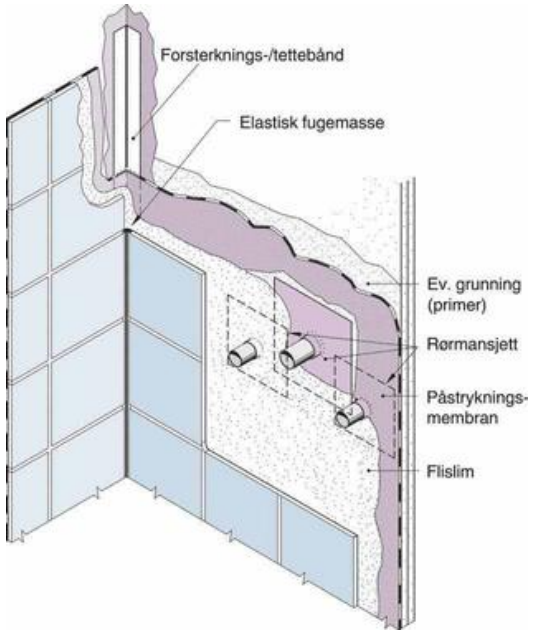


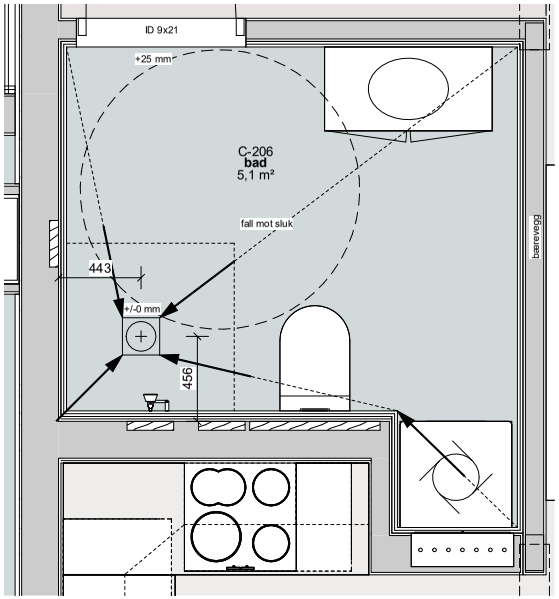
Bad leil. A
1 : 25



Bad leil. B, D
1 : 25







Bad leil. C
1 : 25

NB! DETALJTEGNINGER IKKE I MÅLESTOKK

Ansvaret for prosjektering av sluk- og membranarbeid og gjennomføringer i golv og vegg samt fallforhold ligger hos ansvarlig for de enkelte fagområder

←	Fall mot sluk (min. ikke motfall)
±0mm +25mm	Relativ nivå fra overkant slukrist til overkant membran ved terske
⊕	Sluk i gulv
▨	Forsterkning i vegg

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
5	Bad leil C	EJ	KW	06.05.25
4	Iht. epost av 30.09.24	EJ	KW	14.10.24
3	Soverom	EJ	KW	23.08.24

Hellvik Hus Sør
Firemannsbolig 17-20
Bliksåsen BB2
Froland kommune

Målestokk 1 : 25
Dato 15.08.24
Tegnet EJ
Kontr. KW

HELLVIK HUS

Hellvik Hus Region Øst
Energiveien 5, 2069 Jessheim
63 94 22 60
firmapost.romerike@hellvikhus.no
www.hellvikhus.no

Prosjekt status Arbeidstegning
Rev. 5
Tegning nr. B-13
Prosjekt nr.
Original
Tittel Våtrom

Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterliknes jfr. lov om åndsverk av 1961.

Matrikkelrapport for Seksjon 4214-13/218/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	13.03.2025	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KVELLUREN HOLDING AS	916988451	H - Hjemmelshaver		Kvellurveien 1	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	10.03.2025	10.03.2025	Sekjonering-24/0 0199	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301453258	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

Bygning 301453258: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	308.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	308.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.08.2023	04.03.2025
IG - Igangsettingstillatelse	18.06.2024	04.03.2025
EB - Endre bygningsdata	10.03.2025	10.03.2025
MB - Midlertidig brukstillatelse	19.06.2025	17.09.2025
FA - Ferdigattest	23.01.2026	26.01.2026

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	77.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	154.0	0.0	154.0	0.0
H01	2	154.0	0.0	154.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bliksåsen	56		4820 FROLAND

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4214-13/218/0

Bruksnavn		Beregnet areal	184.3
Etablert dato	11.09.2024	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.03.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4214	Kommunenavn	FROLAND

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [x] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Kontaktinstanser

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	10.03.2025	10.03.2025	Sekjonering-24/0 0199	
OP - Oppmålingsforretning	11.09.2024	11.09.2024	24/2255	
OP - Oppmålingsforretning	11.09.2024	11.09.2024	24/2255	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		184.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	■
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	■

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bliksåsen	56		4820 FROLAND

Grensepunktrapport

Rapportdato : 25.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6485323.06159	477725.114543	Annen terrengdetalj	11.42	Hushjørne		Beregnet	10	0
2	6485325.28642	477713.929691	Annen terrengdetalj	6.78	Hushjørne		Beregnet	10	0
3	6485331.91253	477715.280208	Annen terrengdetalj	1.07	Hushjørne		Beregnet	10	0
4	6485332.12897	477714.228418	Ikke spesifisert	2.9	Umerket		Beregnet	10	0
5	6485334.95264	477714.86736	Ikke spesifisert	1	Umerket		Beregnet	10	0
6	6485334.74897	477715.837821	Annen terrengdetalj	6.68	Hushjørne		Beregnet	10	0
7	6485341.27743	477717.217137	Annen terrengdetalj	11.4	Hushjørne		Beregnet	10	0
8	6485338.95865	477728.360295	Annen terrengdetalj	6.68	Hushjørne		Beregnet	10	0
9	6485332.41565	477727.042421	Annen terrengdetalj	1.54	Hushjørne		Beregnet	10	0
10	6485332.73207	477725.540648	Annen terrengdetalj	1.45	Hushjørne		Beregnet	10	0
11	6485331.31163	477725.236983	Annen terrengdetalj	1.45	Hushjørne		Beregnet	10	0
12	6485329.90202	477724.94237	Annen terrengdetalj	1.54	Hushjørne		Beregnet	10	0
13	6485329.57655	477726.454978	Annen terrengdetalj	6.67	Hushjørne		Beregnet	10	0

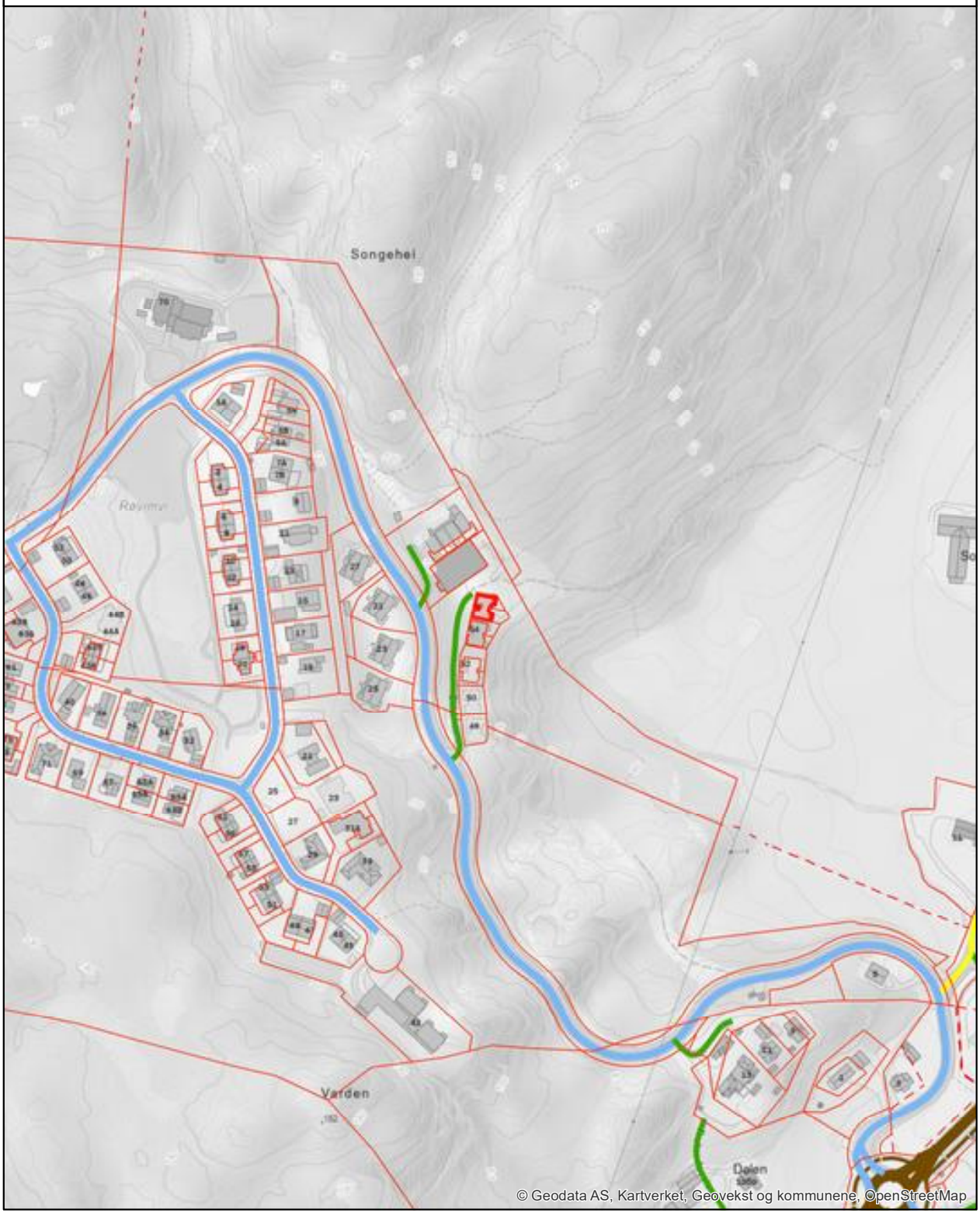
Veikart

Adresse: Bliksåsen 56, 4820 FROLAND
Gnr/Bnr: 13/218/0/3

Froland kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 399 m²
Dato: 2026-03-25

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- Eiendomsgrense usikker 15-199 cm
- Eiendomsgrense usikker > 200 cm

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

Grunnkart

Froland kommune

Adresse: Bliksåsen 56, 4820 FROLAND
Gnr/Bnr: 13/218/0/3

Målestokk: 1:1,000
Areal: 399 m²
Dato: 2026-03-25

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense sikker 0-14 cm

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4214	Froland	13	218		3

Adresse til bygningen	Bliksåsen 56, 4820 Froland
Avtalenr.	113928
Kundenr.	136937

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Januar - mars	1.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 25.03.2026

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

Utskriftsdato: 25.03.2026

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4214	**Gårdsnr.**	13	**Bruksnr.**	218	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Bliksåsen 56, 4820 FROLAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	2 019,52 kr
Sum	**2 019,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	893,81 kr
					Sum	**5 107,56 kr**	**1 276,88 kr**

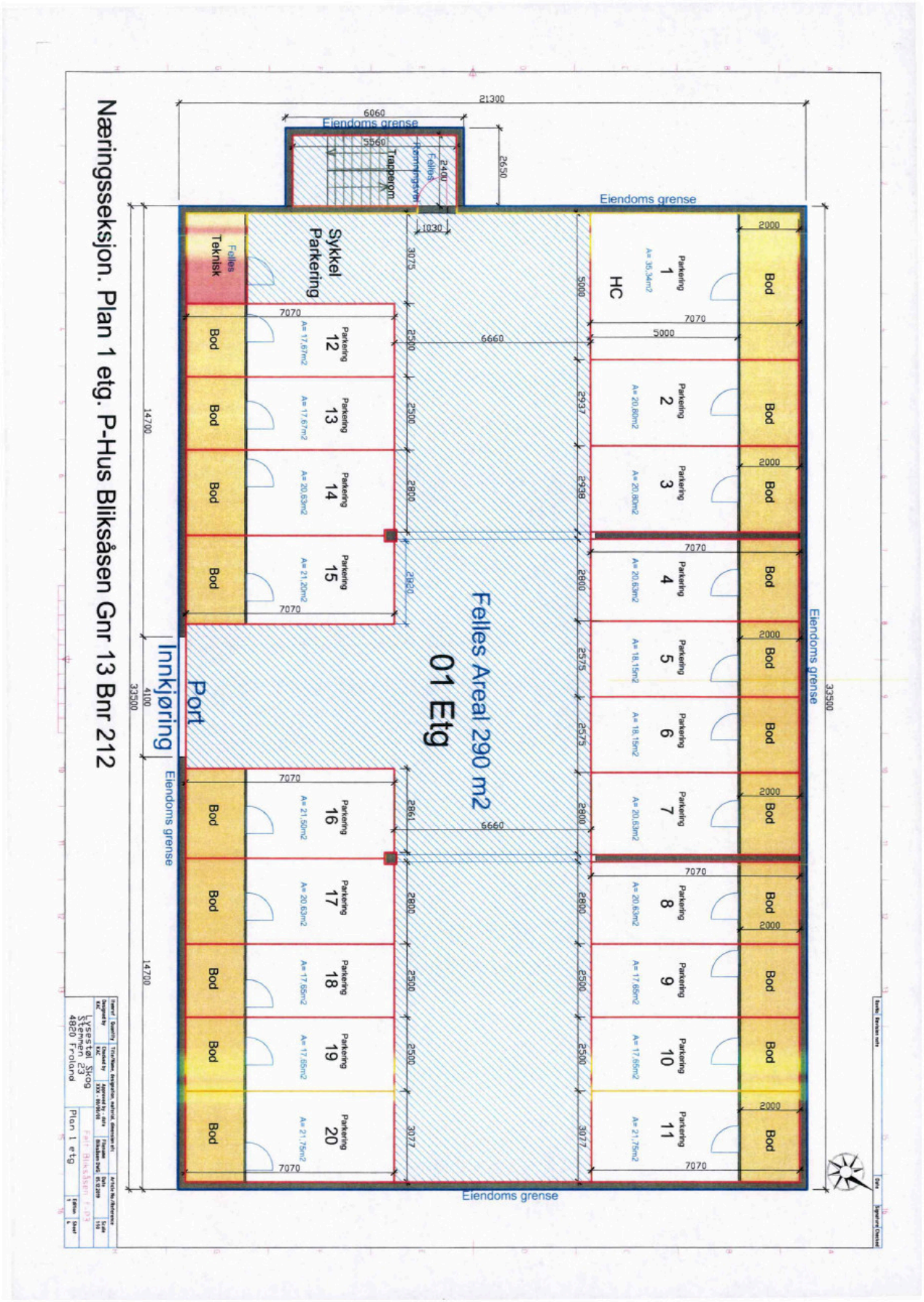
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

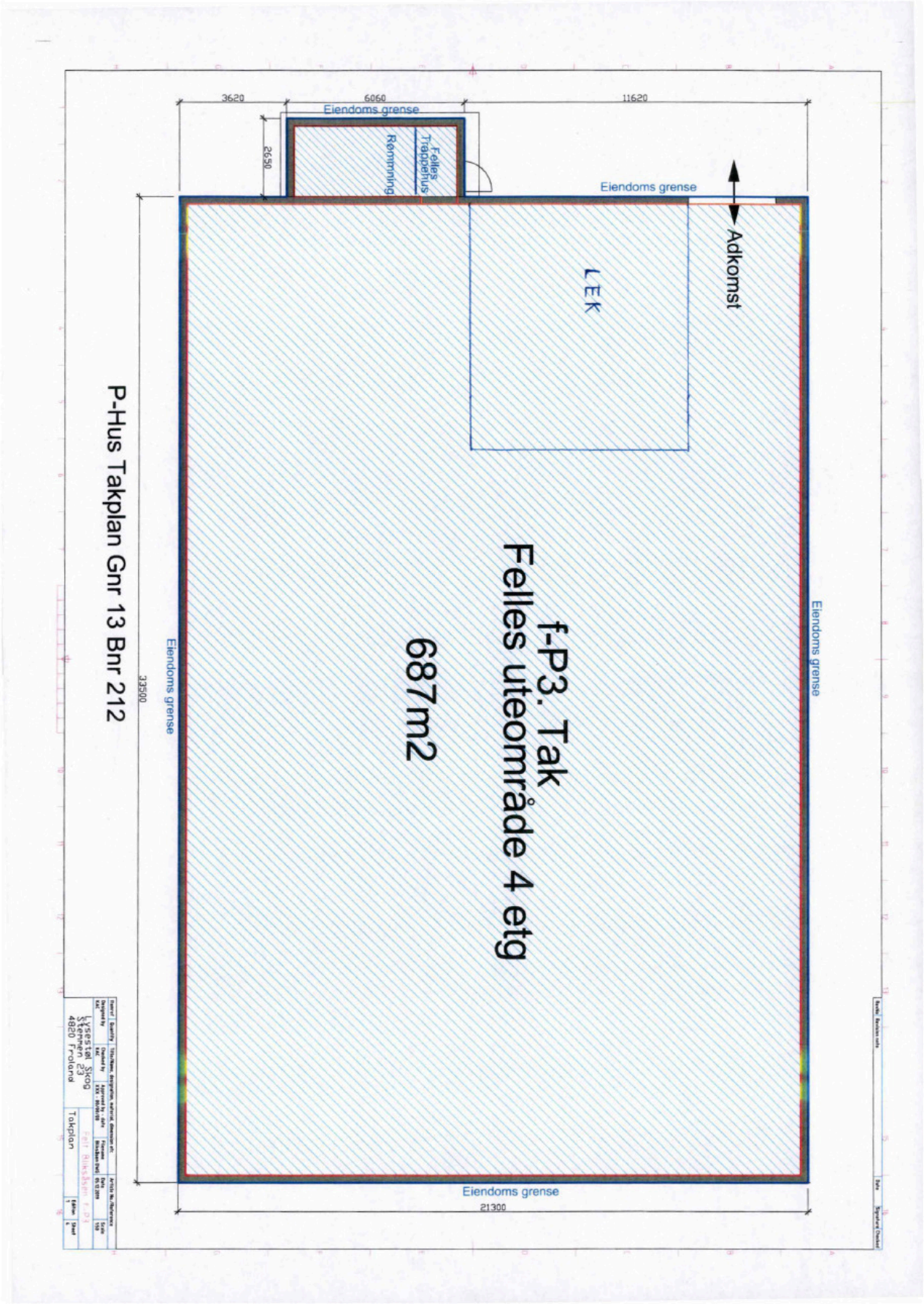
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

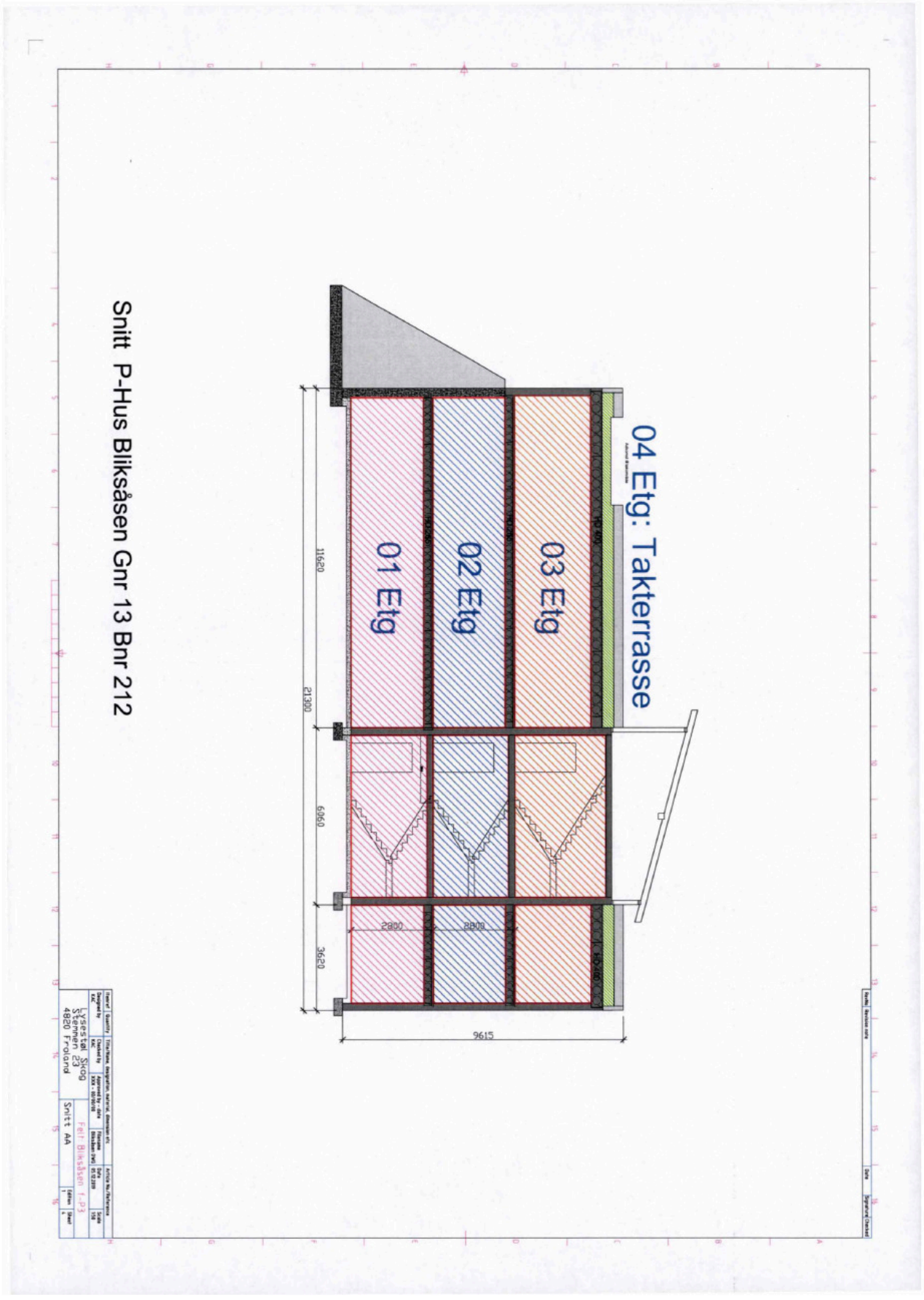
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


Næringsseksjon. Plan 1 etg. P-Hus Bliksåsen Gnr 13 Bnr 212
Felles Areal 290 m2
01 Etg
Sykkel Parkering
HC
Felles Teknisk
Port
Innkjøring
Eiendoms grense
Bod
Parkering
Trapperom
Rømningsvei
Felles
21300
33500
14700
6660
7070
5000
2000


3620
6060
11620
Eiendoms grense
2650
Rømming
Felles Trappehus
Eiendoms grense
Adkomst
LEK
f-P3. Tak
Felles uteområde 4 etg
687m2
Eiendoms grense
Eiendoms grense
33500
Eiendoms grense
21300
P-Hus Takplan Gnr 13 Bnr 212
Lyseparken Skog
Skjennen 23
4820 Froland
Takplan


Snitt P-Hus Bliksåsen Gnr 13 Bnr 212
04 Etg: Takterrasse
03 Etg
02 Etg
01 Etg
11620
21300
6060
3620
2800
RB09
9615
Lysestøl Skog
Sjømen 23
4820 Frolgrd
Snitt AA
Felt Bliksåsen f.P3


13/205
GRENSE
GRENSE
GRENSE
GRENSE
Nivå 3 etg
Lek
Felles uteområde
13/212
Næringsseksjon
P-Hus. Blikåsen
Nivå 1 etg
Stigning. 1:10
K + 96
K + 97
K + 98
K + 99
Nivå 2 etg
A=3,0daa
Lek
f_L2
A=0.5daa
Snø
Blikåsen Bb3 – Bb3 Situasjonsplan / henhold til reguleringsendring
Lysestøl Skog
Stamsen 23
4820 Froland
Situasjonsplan
Blikåsen Bb3 - f_P3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/288075/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-31 12:39

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614827348
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
946439045	FROLAND KOMMUNE	Frolandsveien 995, 4820 FROLAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
979693877	ADVOKATFIRMAET ANDERSEN & SNERTHAMMER AS		Postboks 1, 4401 FLEKKEFJORD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4214	13	218

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4214	13	218	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja
4214	13	218	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja
4214	13	218	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
4214	13	218	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Froland	Frolandsv. 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	
Adv.fa Andersen & Snerthammer as	979693877	is@andersen-snerthammer.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Pb. 1	4401	Flekkefjord	38325260

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4820	Froland	13	218	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
998415357	Bliksåsen Panorama as	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
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
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	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	BG	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		4		Nevner =		4													

Dato	Innsenderens underskrift
2.12.24	

Ingvald Snerthammer
advokat

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

Side 1 av 6

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, festegrunn 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 søknadspliktige 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	Innsenderens underskrift
2./12.24	Ingvald Snerthammer

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

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
Søgne, 8.11.24		Guro Skår Myre iht fullmakt
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	13	218	

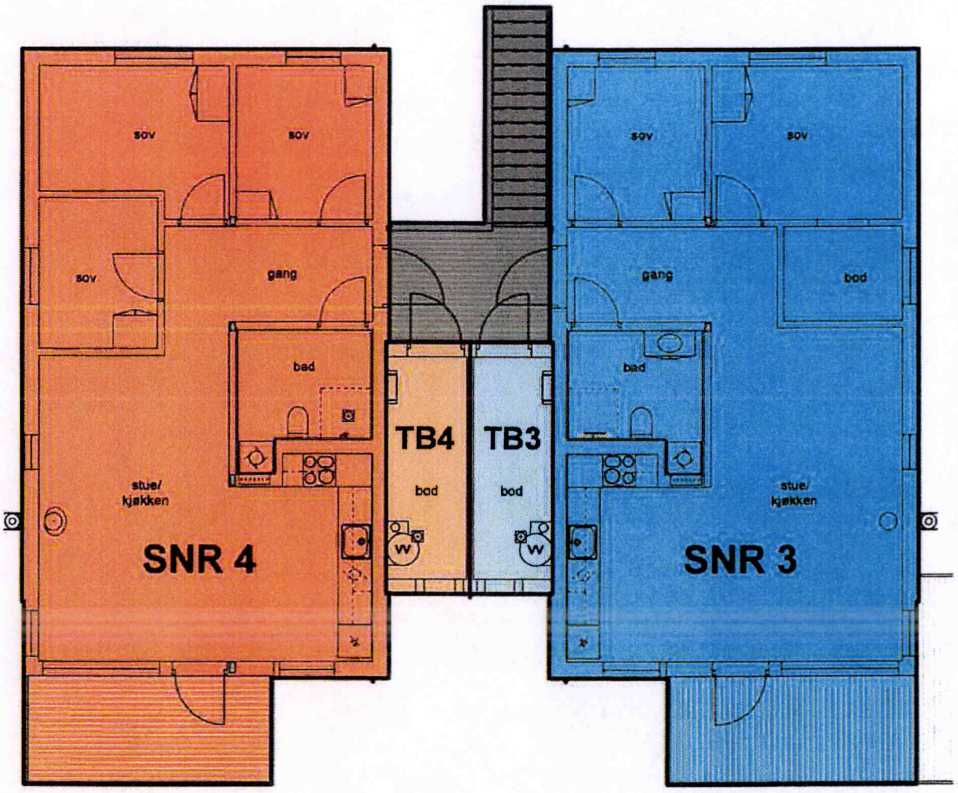
Dato	Underskrift	Stempel
10/3-25	Torstein Andersen	FROLAND KOMMUNE OPPMÅLINGSAVD

Dato	Innsenderens underskrift
2.11.24	

Ingvald Snerthammer
Advokat

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

Side 3 av 6



TB Eierseksjoner

Eierseksjoner

Fellesareal

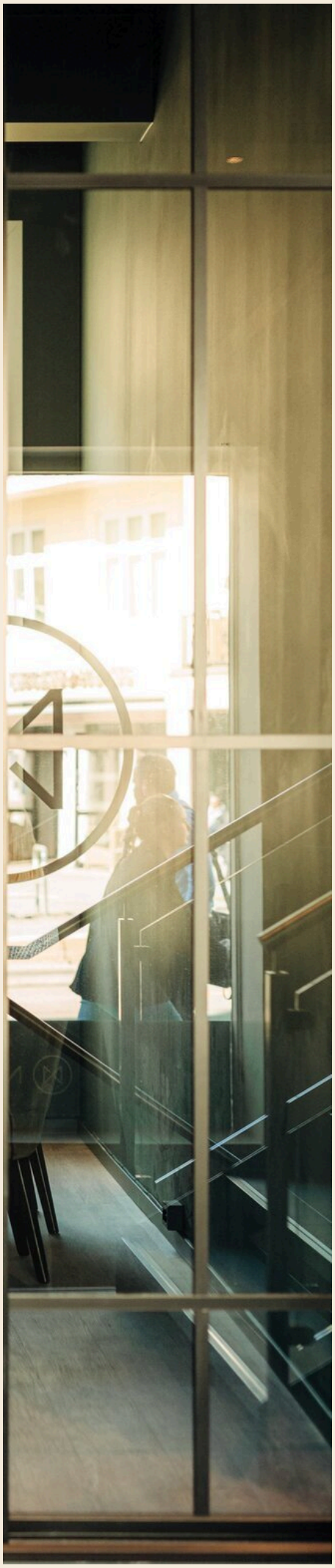
Bliksåsen BB2, Froland kommune Seksjonering	Målestokk As indicated	Dato 25.09.24
Tittel 2. Etasje - Gnr 13 /Bnr 218 - Snr 3 og Snr 4		Side

6/6

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0064/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bliksåsen 56 4820 FROLAND
Matrikkel: Gnr 13, bnr 218, snr 3 (ideell andel 1/4) / Gnr 13, bnr 212, snr 15 (ideell andel 1/63) i Froland kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ida Michelle Vatne

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Arendal
im.vatne@nordvikbolig.no
991 61 211