

**aktiv.**

Sentrum 27F, 4745 BYGLAND

**Bygland. 3 roms endeleilighet i  
2.etg fra 2021. Balkong og  
parkering. Sentralt.**



Eiendomsmegler MNEF

**Tommy Svendsen**

**Mobil** 464 32 223

**E-post** tommy.svendsen@aktiv.no

**Aktiv Sørlandet**

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 51 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 041 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 420,-  
**Selger:** Bygland Bolig AS v/ Kjetil Vegusdal

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 59/62 kvm  
**Tomtstr.:** 1554.4 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 47, bnr. 84  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1408260075

## Bygland. 3 roms endeleilighet i 2.etg fra 2021. Balkong og parkering. Sentralt.

Velkommen til Sentrum 27 F

Moderne og lettstelt 3 roms leilighet fra 2021 med god standard og sentral beliggenhet på Bygland. Leiligheten ligger i andre etasje på enden, med gode solforhold og fin utsikt mot Byglandsfjorden.

Boligen har en moderne stil med slette overflater og listefrie løsninger i stue, kjøkken og soverom. Entréen har god plass til yttertøy. Leiligheten har to soverom, hvor hovedsoverommet har god skaplass.

Stuen er lys og romslig med varmepumpe, utgang til balkong og åpen løsning mot kjøkkenet. Kjøkkenet har IKEA-innredning med integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater.

Badet inneholder servant med skap, toalett og dusj. Eget vaskerom/teknisk rom.

Sportsbod medfølger. Kort vei til skole, butikk og flotte rekreasjonsområder på Tangen. Felleskostnad på kr 420 pr mnd



## Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Velkommen .....            | 2  |
| Om eiendommen .....        | 20 |
| Tilstandsrapport .....     | 28 |
| Nabolagsprofil .....       | 46 |
| Forbrukerinformasjon ..... | 98 |
| Budskjema .....            | 99 |

# Plantegning...

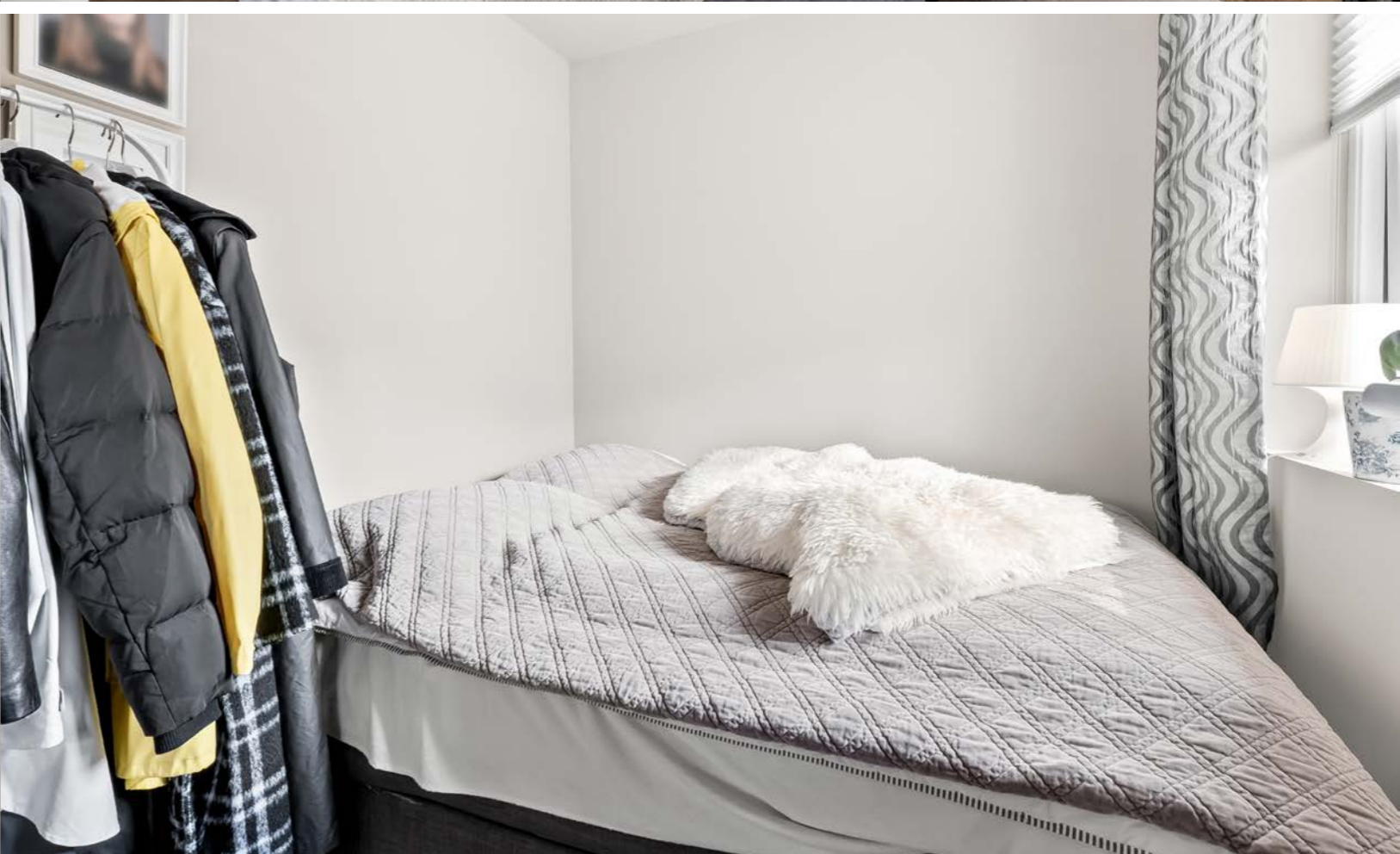
1. etasje



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.








Bad/ wc med baderomsplater på vegger og belegg på gulv med varmekabler.











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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 62 kvm

TBA: 8 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, teknisk rom/bod

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1554.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårdsrom, lekeplass og plen i front av leilighetene.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på enden i andre etasje. Her er gode solforhold og utsikt til Byglandsfjorden. Flott beliggenhet sentralt på Bygland. Fra leiligheten har man kort vei til fasiliteter som skole, barnehage, dagligvarebutikk og bensinstasjon. Tangen er et område med strand, båtanlegg, klatrepark, volleyballbane og mulighet for forfriskninger på Bjorne Brygge.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Bygland barnehage: 0.3 km

SKOLER:

Bygland skule: 0.7 km

KVS - Bygland: 0.4 km

### Skolekrets

Bygland

### Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Bygland kyrkje: 0.2 km

### Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som er luftet over tak. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Vinduer: Alle åpnevinduer er av type toppsving og to større vinduer i stue med fast karm.

Dører: Hoveddør med glass og en balkongdør med glass i hele rammen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med glassrekkverk ut i fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter) Det ble foretatt en måling ved hjelp av en lasermåler i gjennom hele stuen med tanke på høydeforskjeller. Ingen større avvik ble registrert i forhold til Ns 3600.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU. Det er ingen anmerkninger i tilstandsrapporten!

### Innhold

Velkommen til Sentrum 27 F Moderne og lettstelt 3 roms leilighet fra 2021 med gjennomgående god standard og attraktiv beliggenhet sentralt på Bygland. Leiligheten ligger i andre etasje på enden, noe som gir gode solforhold og fin utsikt mot Byglandsfjorden.

Innvendig fremstår boligen med et stilrent og moderne uttrykk, med slette overflater og listefrie

løsninger i stue, kjøkken og soverom. Planløsningen er praktisk og godt utnyttet.

Entréen er romslig og har god plass til yttertøy. Leiligheten har to soverom, hvor hovedsoverommet har rikelig med skaplass, mens det andre soverommet har god størrelse og fleksible bruksmuligheter.

Badet er av god størrelse og inneholder servant med underskap, toalett og dusj. Det er våtromsplater på veggene og belegget med varmekabler på gulvet. I tillegg har leiligheten eget vaskerom/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

Stuen er lys og romslig med god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Her er det varmpumpe og utgang til balkong. Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir en luftig og sosial romfølelse. Kjøkkenet er stilrent med IKEA-innredning, integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater.

Det medfølger sportsbod i første etasje. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårdsrom, lekeplass og plenarealer foran leilighetene.

Beliggenheten er svært god med kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og bensinstasjon. I tillegg ligger Tangen i nærheten – et populært område med strand, båtanlegg, klatrepark, volleyballbane og serveringsmuligheter på Bjorne Brygge.

En attraktiv leilighet for deg som ønsker en moderne bolig med gode kvaliteter, flott utsikt og sentral beliggenhet. Felleskostnad på kr 420 pr.mnd.

### Standard

Leiligheten er fra 2021 og holder en gjennomgående god standard. Lettstelt og sentralt med god planløsning.

Innvendig så er det moderne stil med slette overflater og listefritt i stue/ kjøkken og soverom. Kjøkkenet har IKEA innredning med integrerte hvitevarer.

Leiligheten ligger i andre etasje på enden og inneholder:

Entre/ gang:

Praktisk inngangsparti med god veggplass for yttertøy.

Soverom 1:

Stort hovedsoverom med god skapplass.

Soverom 2:

Soverommet har god størrelse.

Vaskerom/ teknisk rom:

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er våtromsplater på vegger og belegg på gulvet.

Bad/ wc:

Badet har fgod størrelse og inneholder servant med skap, toalett og dusj. Det er våtromsplater på vegger og belegg med varmekabler på gulvet.

Stue:

Stor stue med god plass for sofagruppe m.m. Her er varmpumpe og utgang til balkong. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Kjøkken:

Stilrent kjøkken med innredning fra IKEA og integrerte hvitevarer. Her er god benk- og skapplass.

Det medfølger en sportsbod i første etasje.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminatgulv og gulvbelegg.

Vegger/himling: Malte slette overflater.

Bad/ wc: Våtromsplater på vegger og en malt slett himling. Gulvet har vinylbelegg.

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### Parkering

Hver leilighet har to parkeringsplasser.

### Solforhold

Leiligheten har gode solforhold.

### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Det er installert varmpumpe i stue. Varmekabler på bad/ wc

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 990 000

### Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

51 140 (Omkostninger totalt)

63 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 041 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 053 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 055 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Kommunale avgifter

Kr 15 907 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025

Avløp: 9 034,72 kr

Renovasjon: 3 453,73 kr

Vann: 3 478,61 kr

Sum: 15 967,06 kr

### Informasjon om formuesverdi

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.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Tilbud om lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

81/502

### Felleskostnader inkluderer

Felles utvendig forsikring og brøyting.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 420

## Sameiet

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 84, seksjonsnummer 6 i Bygland kommune.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.06.2024. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.2024.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/ kontor.

Delareal: 46 kvm. Formål: Gang-/sykkelvei

Delareal: 1 505 kvm. Formål: Bolig/Forretning/ Kontor

Delareal 3 kvm. Formål: Park

### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast pris på kr 62 500 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr 7 900 Oppgjørsvederlag

Kr 18 750 Tilretteleggingsgebyr

Kr 2 500 Visninger per stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle faste utgifter. Alle priser er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler MNEF

[tommy.svendsen@aktiv.no](mailto:tommy.svendsen@aktiv.no)

Tlf: 464 32 223

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Tommy Svendsen

Eiendomsmegler MNEF

[tommy.svendsen@aktiv.no](mailto:tommy.svendsen@aktiv.no)

Tlf: 464 32 223

#### **Oppdragstaker**

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer

914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

#### **Salgsoppgavedato**

30.04.2026

# Tilstandsrapport

📍 Sentrum 27F , 4745 BYGLAND

🏠 BYGLAND kommune

# gnr. 47, bnr. 84, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 20127-1954

Eiendomsverdi ref nr: EM5725

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Bygland Bolig AS v/  
Kjetil Vegusdal



**NITO**



## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kompetansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



### Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

**NITO**

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som er luftet over tak. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Alle åpnevinduer er av type toppsving og to større vinduer i stue med fast karm. Hoveddør med glass og en balkongdør med glass i hele rammen. Balkong med glassrekkverk ut i fra stue.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Laminatgulv og gulvbelegg.  
Vegger/himling: Malte slette overflater.  
Overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)  
Det ble foretatt en måling ved hjelp av en lasermåler i gjennom hele stuen med tanke på høydeforskjeller. Ingen større avvik ble registrert i forhold til Ns 3600.  
Innendører med heltre ramme med stor spegel og er av type sort.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:  
Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.  
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon av rommet.  
Hulltaking er foretatt fra stue mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Laminatgulv, våtromsplater over kjøkkenbenken, malte slette vegger og himling.  
Innredning med slette fronter type sort.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på teknisk rom/bod.  
Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type bygning med tanke på lyd. (Ikke synlig for vurdering)  
Leiligheten har balansert ventilasjon. Selve enheten er plassert på teknisk rom/bod.  
Det er installert varmepumpe i stue.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringskapet er plassert på teknisk rom/bod og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR [Gå til side](#)

##### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Ingen registrerte avvik med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

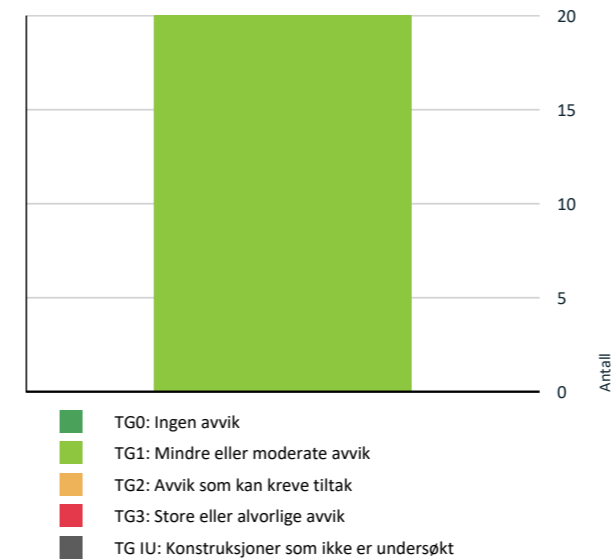
#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et sameie er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2021

**Anvendelse**

**Standard**

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

**Kommentar**

### UTVENDIG

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som er luftet over tak. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.



Deler av lukket takkonstruksjon.



Gude luftespalter i gesimsr.

#### Vinduer

**Beskrivelse**

Alle åpnevinduer er av type toppsving og to større vinduer i stue med fast karm.

#### Dører

**Beskrivelse**

Hoveddør med glass og en balkongdør med glass i hele rammen.

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong med glassrekkverk ut i fra stue.



Deler av balkongen

### INNSENDIG

#### Overflater

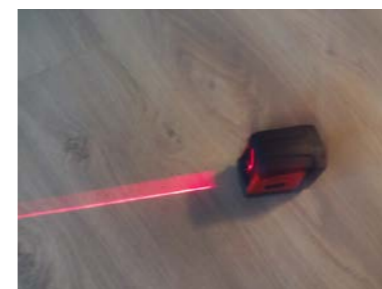
**Beskrivelse**

Gulv: Laminatgulv og gulvbelegg.  
Vegger/himling: Malte slette overflater.  
Overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)  
Det ble foretatt en måling ved hjelp av en lasermåler i gjennom hele stuen med tanke på høydeforskjeller. Ingen større avvik ble registrert i forhold til Ns 3600.



Lasermåler.

#### Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører med heltre ramme med stor spegel og er av type sort.

### VÅTROM

## Tilstandsrapport

### ANDRE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

### ANDRE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

### ANDRE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

### ANDRE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



Innredning

### ANDRE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling.

### ANDRE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.



Hulltaking fra stue.



Under 8 vektprosent.

### KJØKKEN

### ANDRE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Laminatgulv, våtromsplater over kjøkkenbenken, malte slette vegger og himling.  
Innredning med slette fronter type sort.

## Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

### ANDRE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på teknisk rom/bod.

## Tilstandsrapport



Fordelerskapet.



Trykktank.



Innvendig stoppekran med vannmåler.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type bygning med tanke på lyd. (Ikke synlig for vurdering)

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Selve enheten er plassert på teknisk rom/bod.



Selve enheten.

#### TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

## Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue.

### **TG 1** Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Bereder er plassert på teknisk rom/bod.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på teknisk rom/bod og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeåret 2021**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

## Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringsskapet.

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

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

### **!** Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ingen registrerte avvik med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

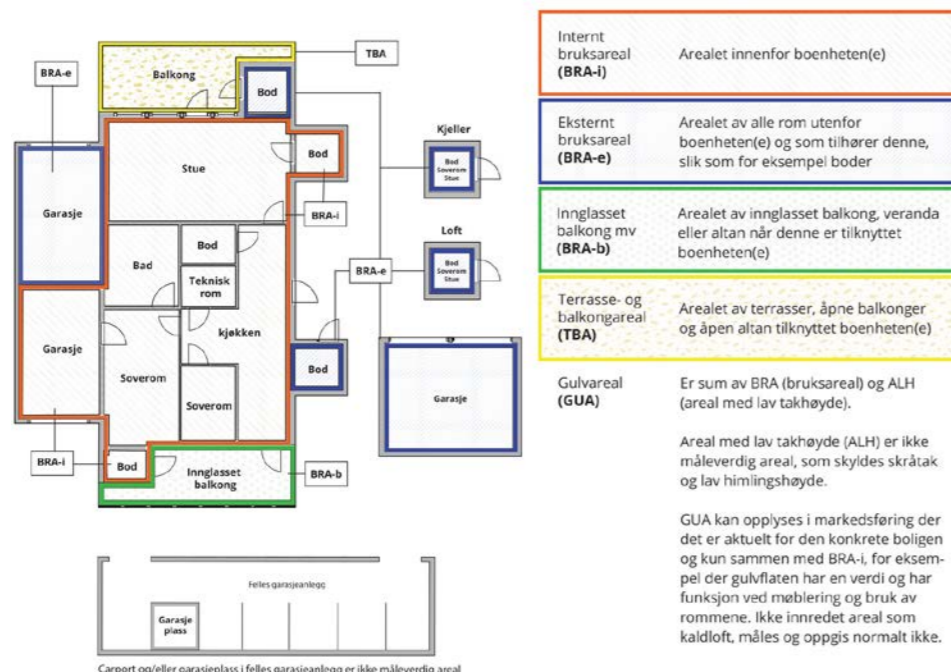
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Andre          | 59                            |                             |                            | 59  | 8                               |
| Første         |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>59</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>8</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>62</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Andre  | Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, teknisk rom/bod |                             |                            |
| Første |  | Utvendig bod                |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Nybygg.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 17.4.2026 | Torleif Fjellestad | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4220 BYGLAND | 47   | 84   |      | 6    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Sentrum 27F

### Hjemmelshaver

Bygland Bolig AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato       | Kommentar   | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 17.04.2026 | Kun trgninger er blitt gjennomgått.                         | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no    | 20.04.2026 |   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no         | 21.04.2026 |   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger           |            | Tegninger er ikke datomerket.                               | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Egenerklæring       | 21.04.2026 | Eier har ikke bebodd leiligheten og er et utbyggingselskap. | Finnes ikke |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

# Nabolagsprofil

Sentrum 27F

## Offentlig transport

|                             |            |        |
|-----------------------------|------------|--------|
| Bygland kyrkje<br>Linje 170 | 3 min      | 0.2 km |
| Kristiansand Kjevik         | 1 t 28 min |        |

## Skoler

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| Bygland skule (1-10 kl.)<br>75 elever, 7 klasser | 7 min | 0.7 km |
| KVS - Bygland<br>80 elever, 4 klasser            | 5 min | 0.4 km |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

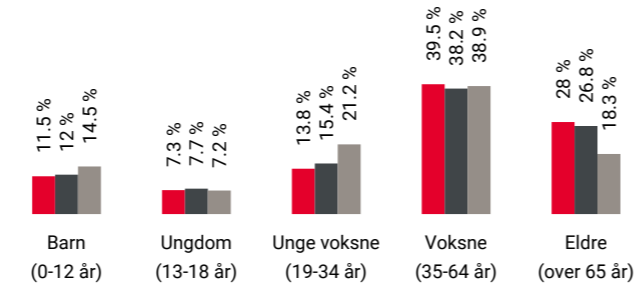


|  |                      |
|--|----------------------|
|  | 27% i barnehagealder |
|  | 35% 6-12 år          |
|  | 12% 13-15 år         |
|  | 27% 16-18 år         |

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |

## Aldersfordeling



| Område              | Personer  | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Bygland | 260       | 243           |
| Kommune: Bygland    | 1 134     | 928           |
| Norge               | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

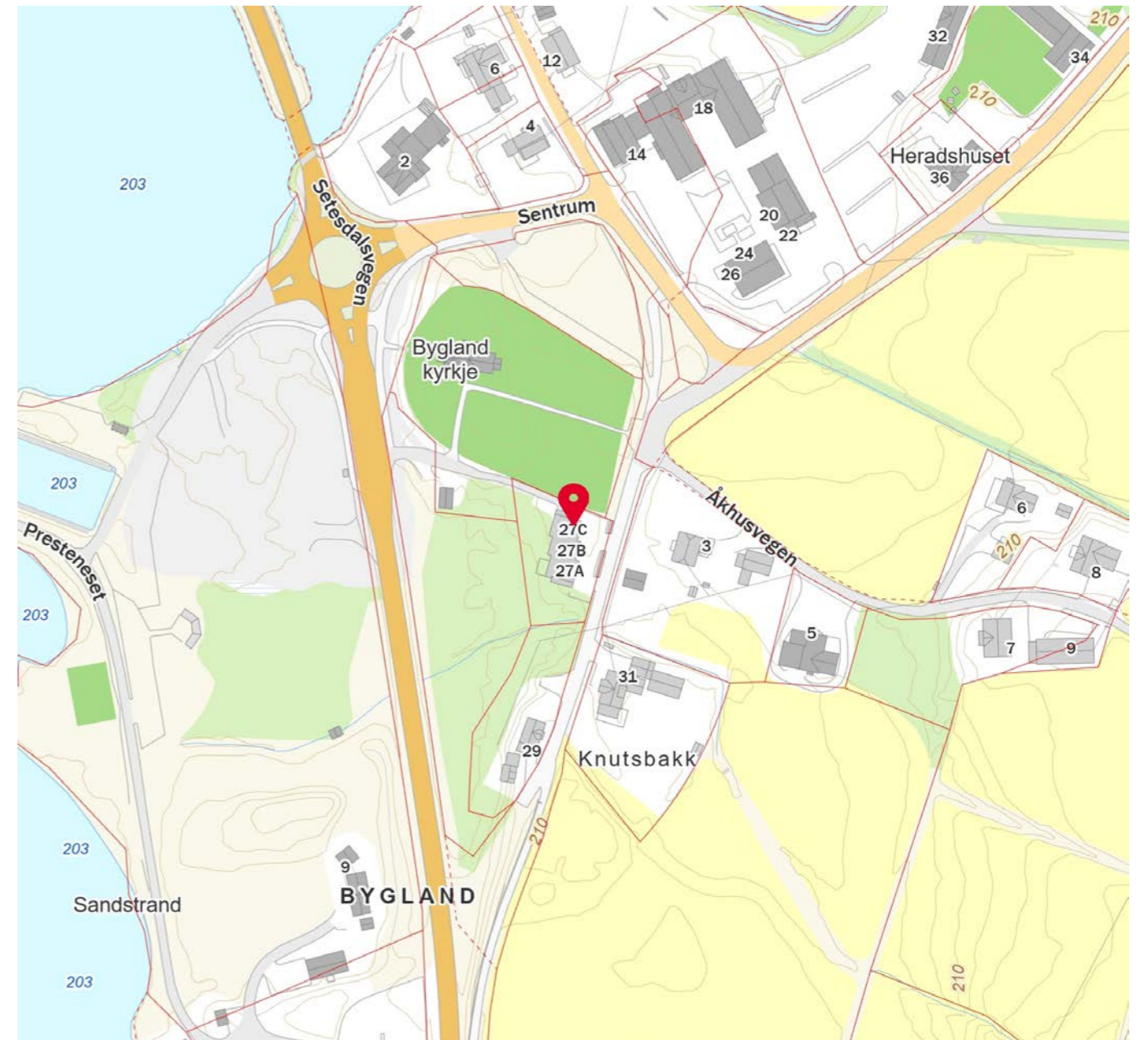
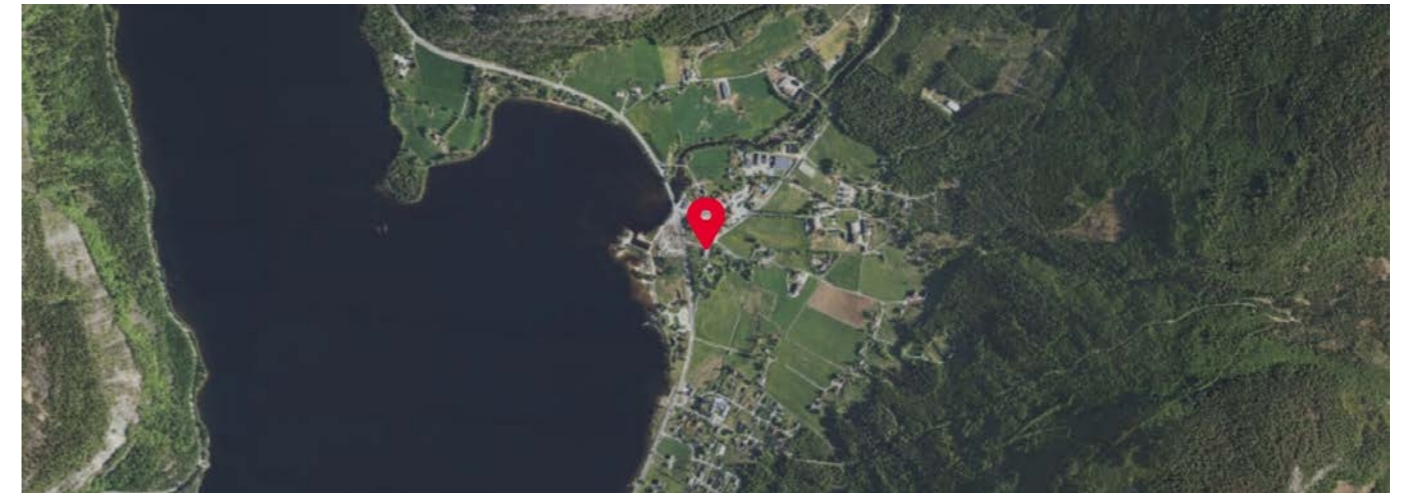
|                            |       |        |
|----------------------------|-------|--------|
| Bygland barnehage (1-5 år) | 3 min | 0.3 km |
| 24 barn                    |       |        |

## Dagligvare

|                                |       |        |
|--------------------------------|-------|--------|
| Joker Bygland<br>Post i butikk | 2 min | 0.2 km |
|--------------------------------|-------|--------|

## Sport

|  |       |        |
|--|-------|--------|
| Tangen-Prestneset nærmiljøanlegg<br>Sandvolleyball | 4 min | 0.3 km |
| Bygland skole<br>Aktivitetshall, ballspill         | 5 min | 0.4 km |

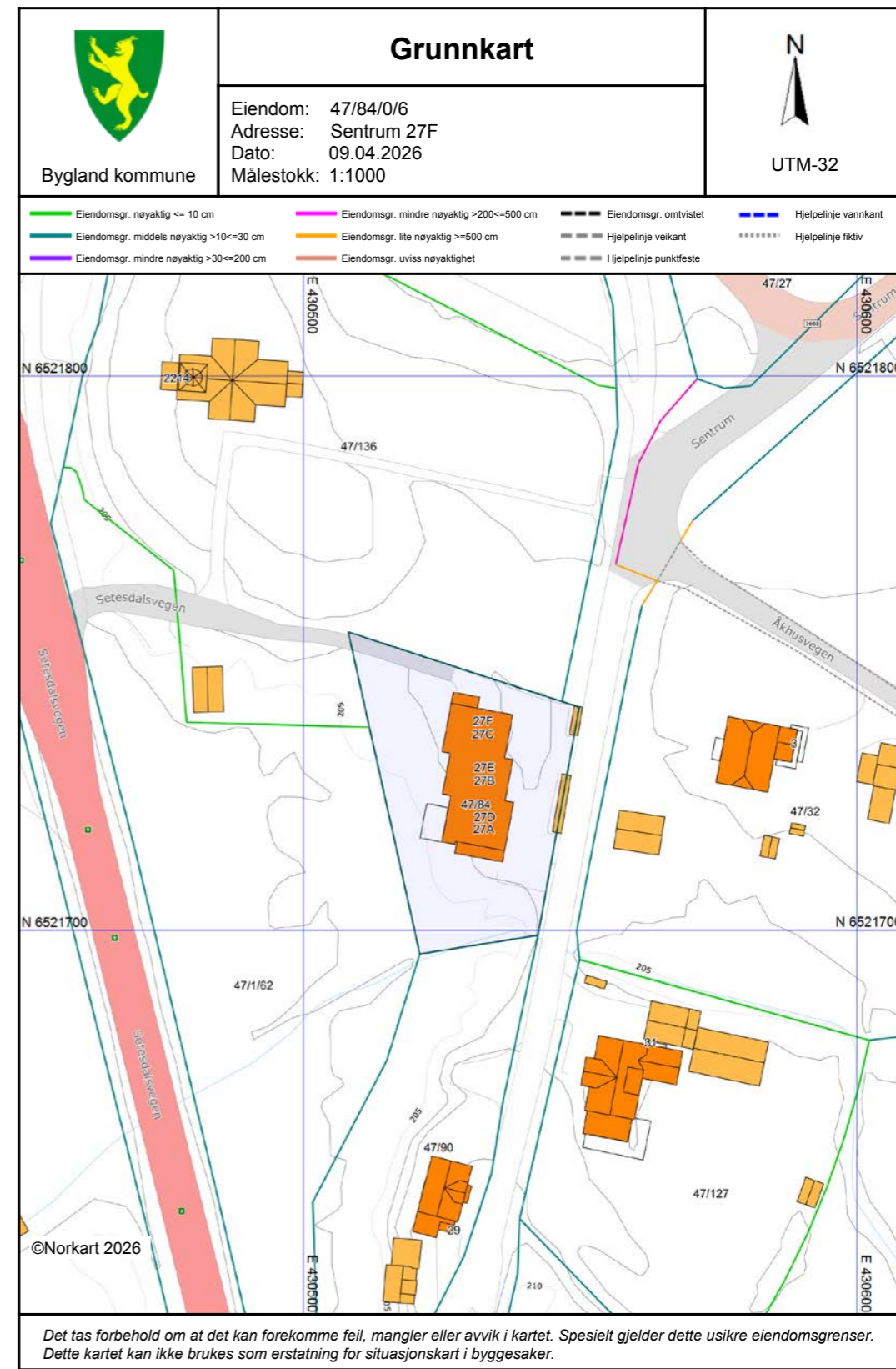




# Oversiktskart for eiendom 4220 - 47/84//

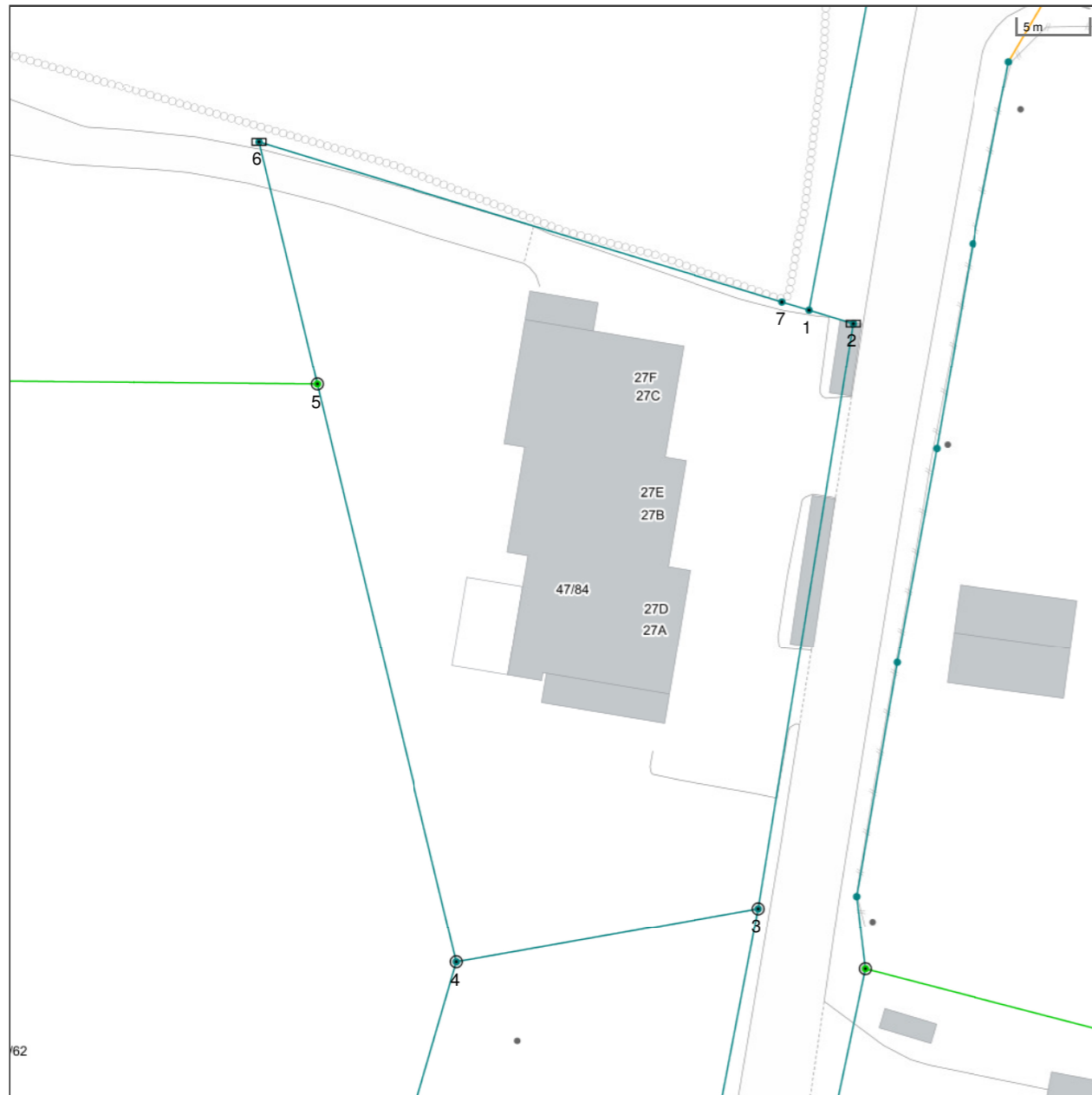


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





# Eiendomskart for eiendom 4220 - 47/84//6

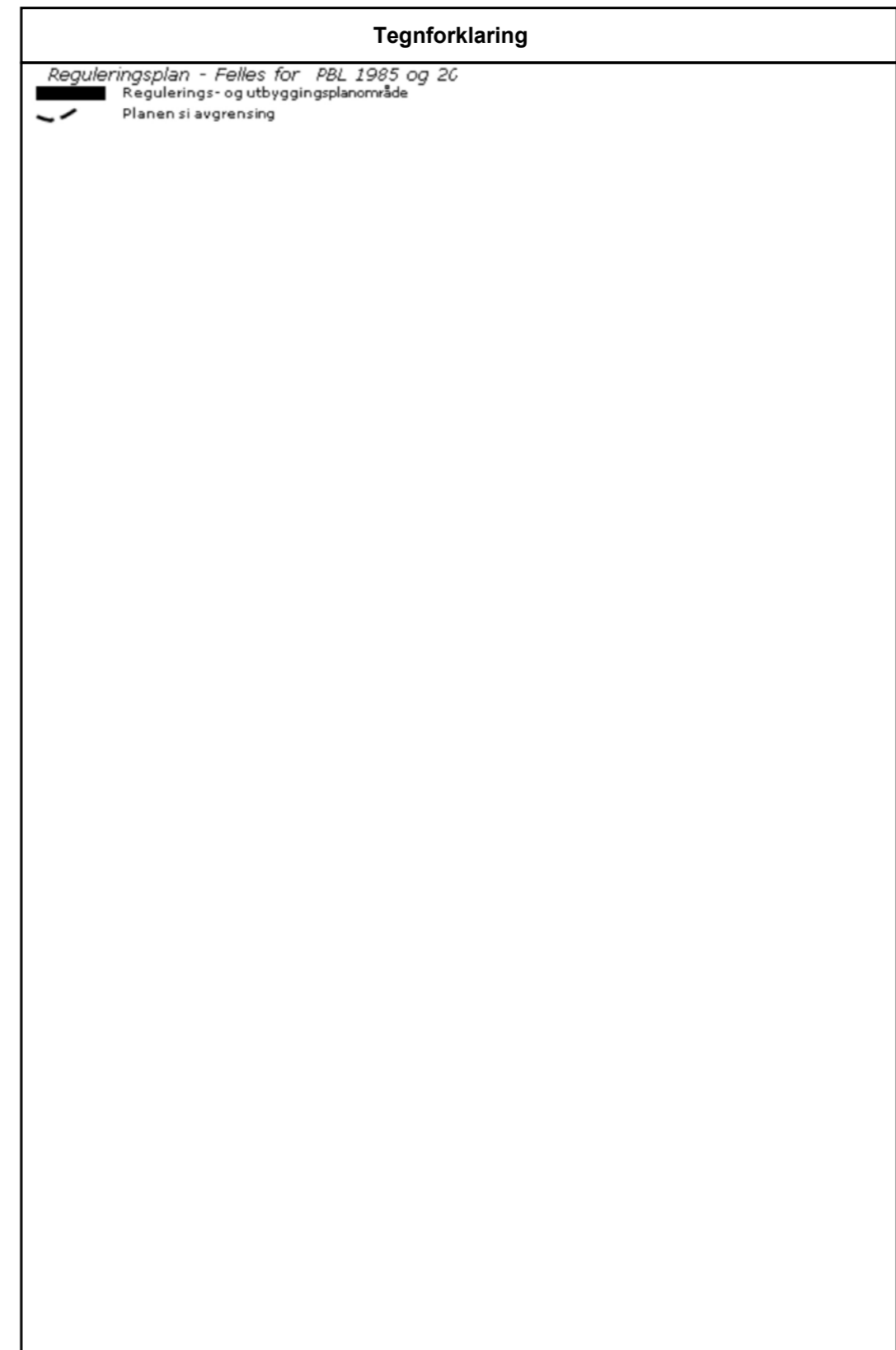
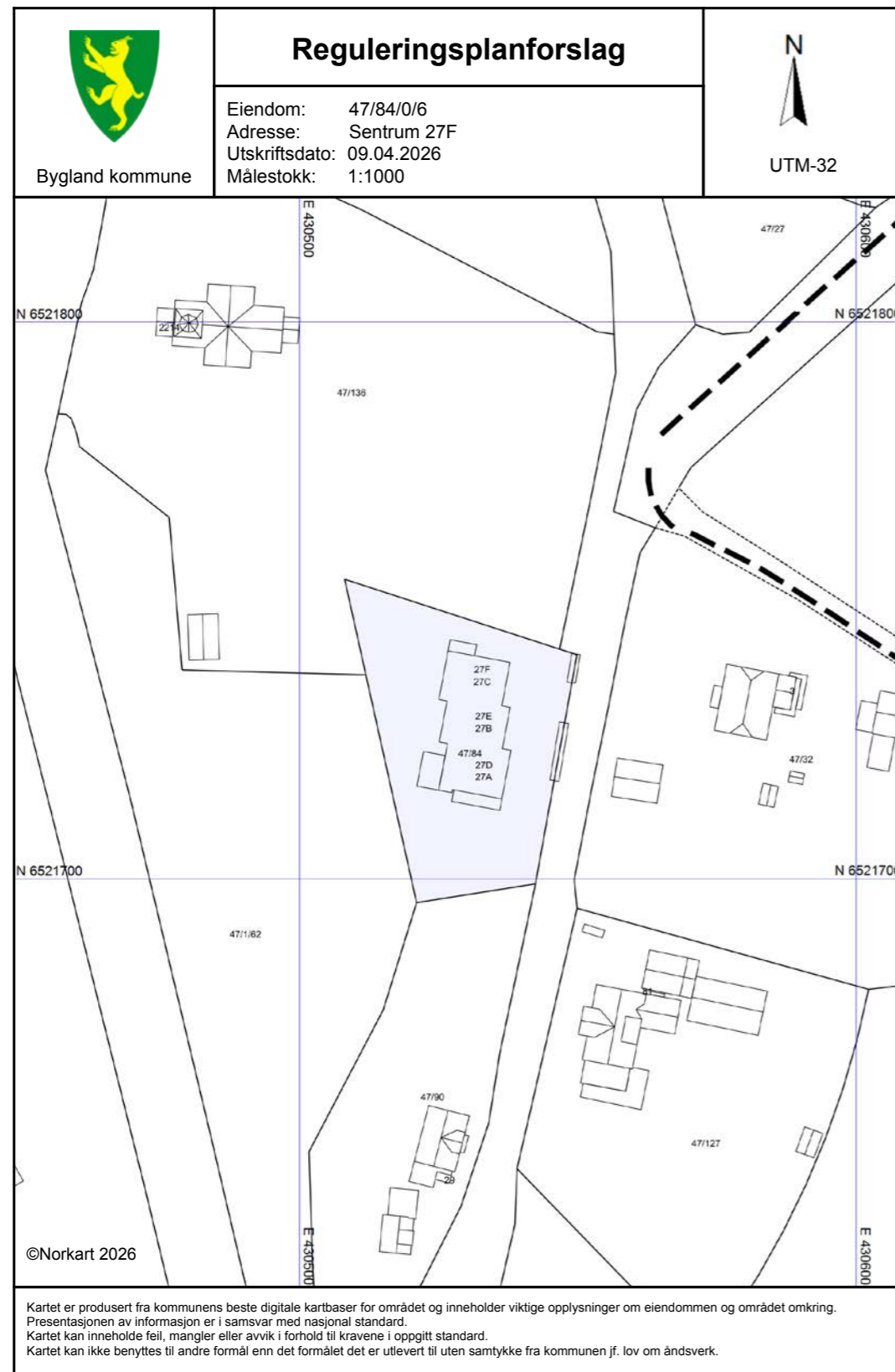


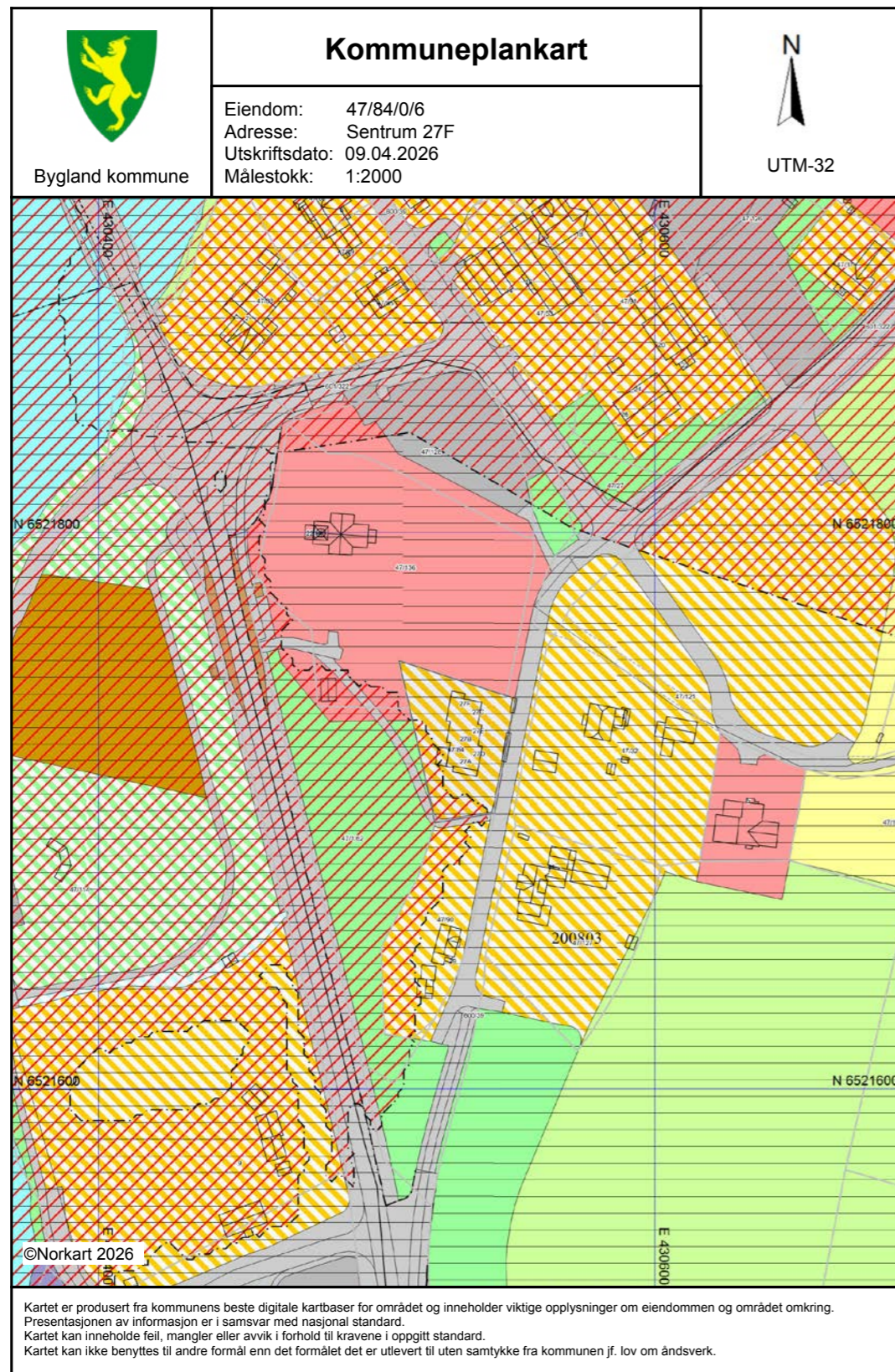
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

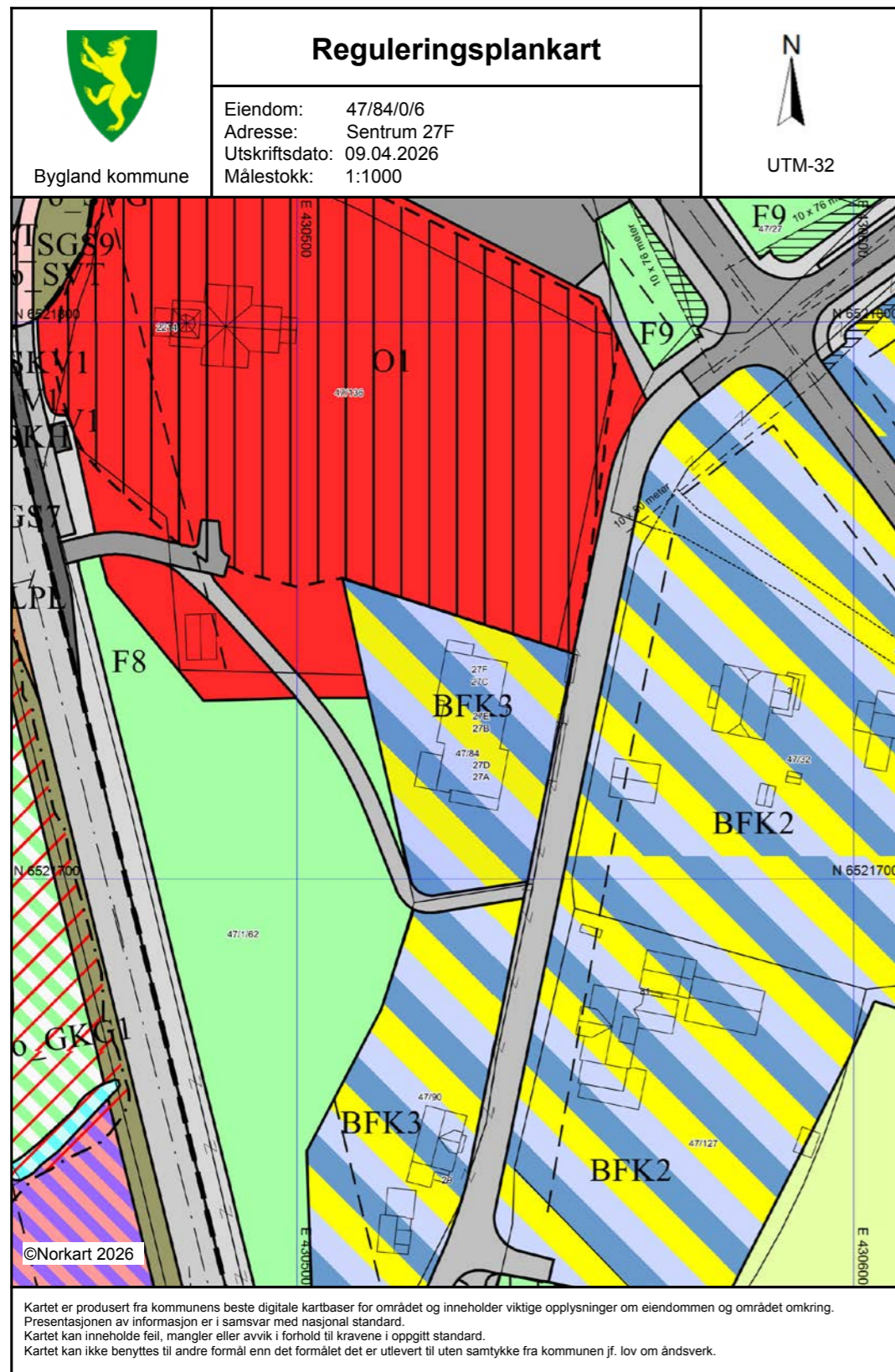
- |                               |  |                                   |                                     |
|-------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punkt feste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig            | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet          | ● Grensepunkt uten klassifisering |                                     |

## Areal og koordinater for eiendommen

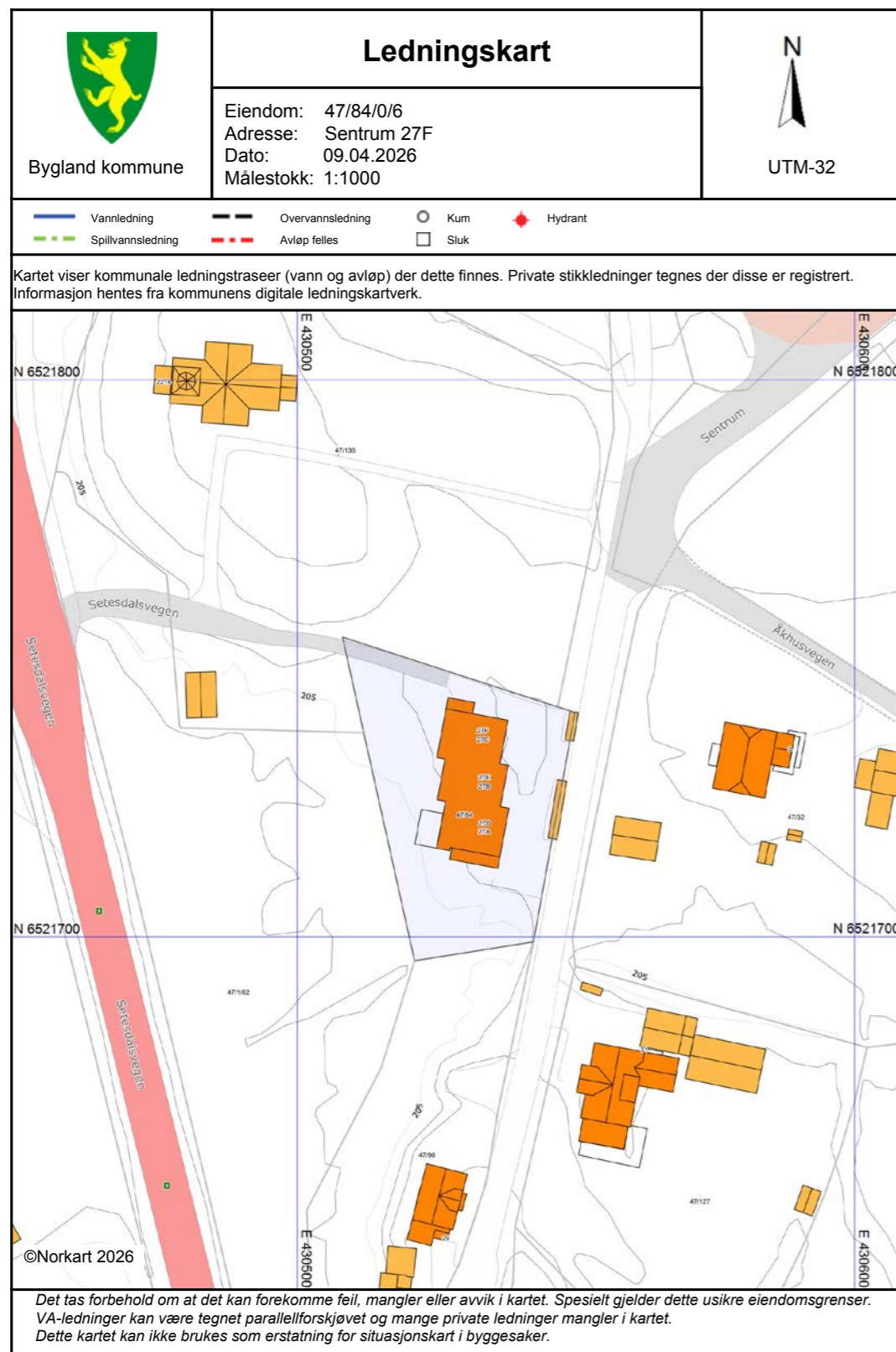
| <b>Areal</b>                | 1 554,40 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |             |                       |                                |        |        |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|-----------------------|--------------------------------|--------|--------|
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6521716,1             | <b>Øst</b> 430523,3            |        |        |
| <b>Grensepunkter</b>        |                         |                     |             |                       |                                |        |        |
|                             | <b>Grenselinjer (m)</b> |                     |             |                       |                                |        |        |
| #                           | Nord                    | Øst                 | Nøyaktigh.  | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde | Radius |
| 1                           | 6521741,24              | 430546,76           | 15 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 2,01   |        |
| 2                           | 6521740,23              | 430549,87           | 13 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Rør (54)                       | 3,27   |        |
| 3                           | 6521699,04              | 430542,41           | 13 cm       | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 41,86  |        |
| 4                           | 6521695,65              | 430521,03           | 13 cm       | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 21,65  |        |
| 5                           | 6521736,613             | 430511,914          | 10 cm       | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 41,97  |        |
| 6                           | 6521753,8               | 430508,1            | 13 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Rør (54)                       | 17,61  |        |
| 7                           | 6521741,85              | 430544,85           | 13 cm       | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 38,64  |        |



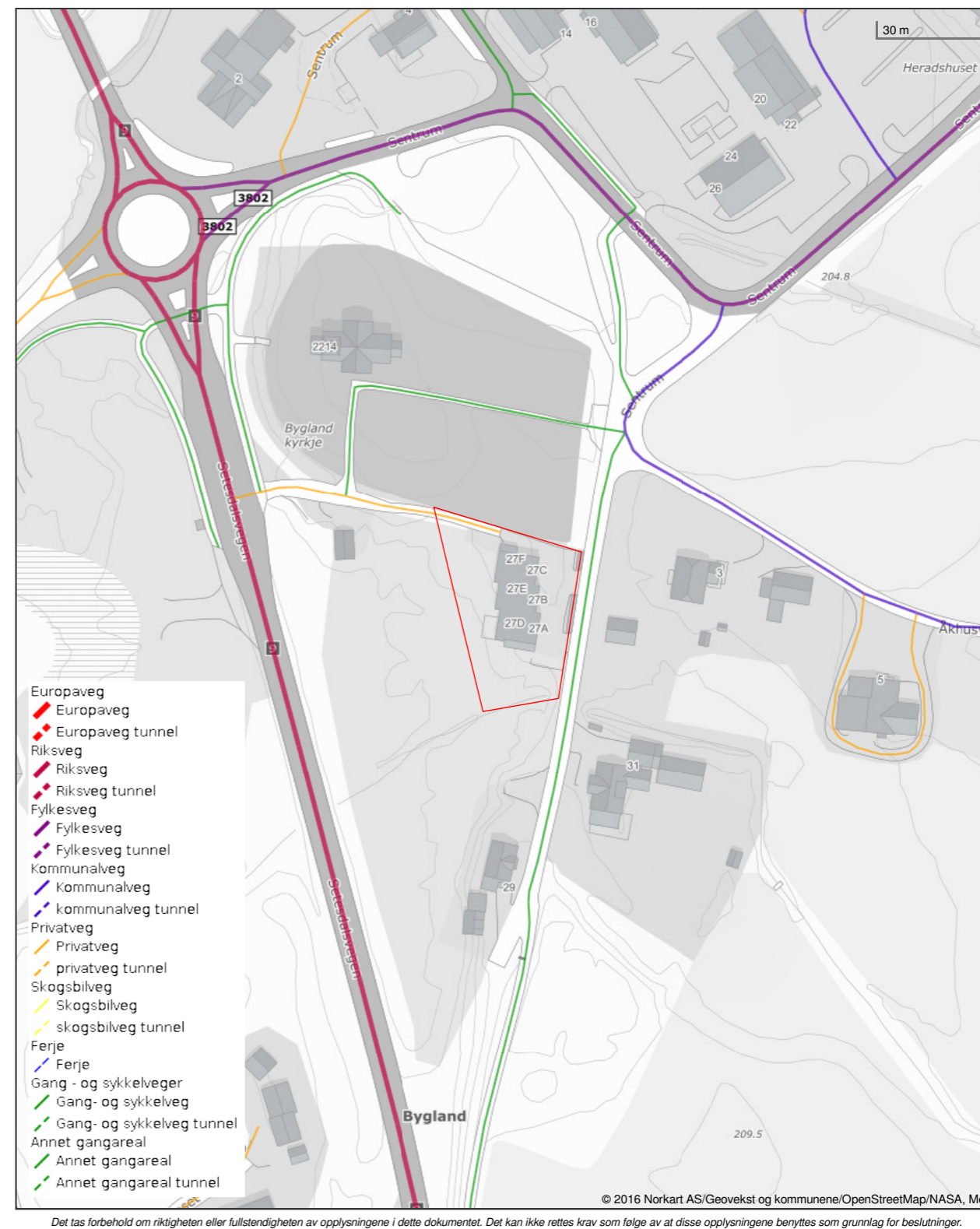




| Tegnforklaring |  |
|----------------|--|
|                | Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)              |
|                | Offentleg kyrkje                                       |
|                | Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus m)           |
|                | Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 1)          |
|                | Område for jord- og skogbruk                           |
|                | Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 1) |
|                | Kjøreveg   |
|                | Anna veggrunn  |
|                | Gang-/sykkelveg  |
|                | Gangveg  |
|                | Parkeringsplass  |
|                | Busshaldeplass   |
|                | Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)             |
|                | Park   |
|                | Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 1)          |
|                | Frisiktsone ved veg                                    |
|                | Bevaring av bygningar og anlegg                        |
|                | Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 1)      |
|                | Bustad/Forretning/Kontor                               |
|                | Forretning/Kontor/Offentleg                            |
|                | Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt             |
|                | Grense for restriksjonsområde                          |
|                | Grense for bevaringsområde                             |
|                | Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)      |
|                | Sentrumsformål   |
|                | Næring/tenesteyting                                    |
|                | Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg   |
|                | Køyreveg   |
|                | Fortau   |
|                | Gang-/sykkelveg  |
|                | Annan veggrunn - tekniske anlegg                       |
|                | Annan veggrunn - grøntareal                            |
|                | Leskur/plattformtak                                    |
|                | Kollektivhaldeplass                                    |
|                | Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)            |
|                | Kombinerte grøntstrukturformål                         |
|                | Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag       |
|                | Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med          |
|                | Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 12)              |
|                | Faresone - Flomfare                                    |
|                | Sikringsone - Frisikt                                  |
|                | Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt              |
|                | Sikringssonегrense                                     |
|                | Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008          |
|                | Regulerings- og utbyggingsplanområde                   |
|                | Planen si avgrensing                                   |
|                | Faresonegrense   |
|                | Formålsgrænse  |
|                | Eigedomsgrense som skal opphevast                      |
|                | Byggjegrænse   |
|                | Regulert senterlinje                                   |
|                | Frisiktslinje  |
|                | Målelinje/avstandslinje                                |
|                | Avkjørsel  |
|                | Abc Påskrift feltnavn                                  |
|                | Abc Påskrift breidde                                   |



### Vegstatuskart for eiendom 4220 - 47/84//



# Ortofotorapport for eiendom 4220 - 47/84//

Utskriftsdato: 09.04.2026



Beste



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

2023



30 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2021



30 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2021



30 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2017



30 m

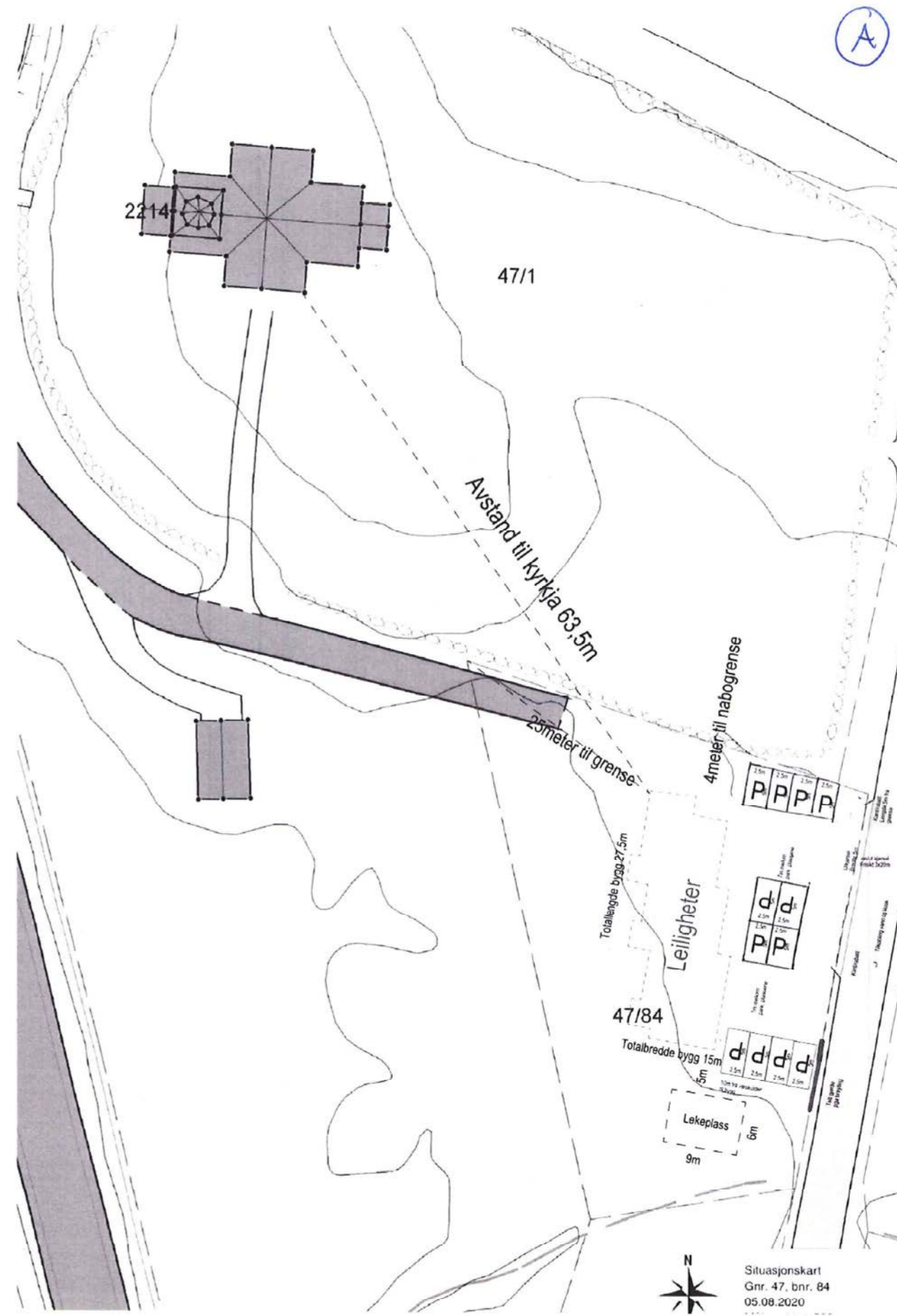
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



1963



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti











BYGGMESTER KJETIL  
VEGUSDAL AS  
Nautedalsvegen 18  
4745 BYGLAND

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| Vår ref.:   | Sakshandsamar:   | Dato:      |
| 2019/477-90 | Liv Elin Frøysnes Berg<br>liv.elin.berg@bygland.kommune.no | 16.06.2024 |

## FERDIGATTEST FOR 6-MANNS BUSTAD PÅ GNR. 47, BNR. 84 I BYGLAND SENTRUM

Delegert sak nr.: 409/24

Ein viser til søknad om ferdigattest for 6-manns bustad på gnr. 47, bnr. 84 motteke den 18.5.2024. På grunnlag av mottekne opplysningar har Bygland kommune gjort slikt vedtak:

### Administrativt vedtak:

I medhald av avgjerdsmynde jfr. PS 32/21, handsama i kommunestyret den 06.05.2021, samt vidare delegasjon frå kommunedirektøren er det gjort fylgjande vedtak:

1. Søknad om ferdigattest for 6-manns bustad på gnr. 47, bnr. 84 i Bygland sentrum blir godkjent i medhald av plan- og bygningsloven (2008) § 21-10 og SAK 10 §§ 8-1 og 8-2 som omsøkt.
2. Bygningen, eller delar av den, må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for, bruksendring ( 20-1, pkt. d) krev særskild løyve.
3. Ein gjer merksam på at stativ/søppeldunkar ikkje må vere til hinder for frisikt i samband med utkørselen.

### Klagerett:

Vedtaket kan påklagast til Bygland kommune, etter Plan- og bygningsloven § 1-9 og Forvaltningsloven §§ 28 - 32. Ei evt. klage må jfr. Forvaltningsloven § 29 framsettast skriftelig innan 3 veker etter at de har motteke melding om vedtak. Ved evt. klage må de oppgi saksnummer, kva klaga gjeld og grunnen for at de meiner at klaga må takast til fylgje. Vedlagt fylgjer meir informasjon om klage- og innsynsrett.

### Opplysningar om saka:

**Byggjestad:** Gnr. 4, bnr. 84, bygningsnummer 300839075, bygningstype 141  
boligbygg på 2 etg., adresse Sentrum 27 A – Sentrum 27 F  
**Tiltakshavar:** Bygland Bolig AS  
**Ansvarleg søkjar:** Byggmester Kjetil Vegusdal AS.

### Tidlegare vedtak i saka:

- Dispensasjon og byggeløyve etter plan- og bygningsloven vart godkjent av plan-, miljø- og ressursutvalet i møte 2.7.2020, sak 70/20.
- Situasjonsplan for utomhusområdet vart godkjent i delegert vedtak den 28.9.2021.
- Mellombels bruksløyve for seksjon 1 blei godkjent den 3.12.2021 i delegert sak 483/21.
- Mellombels bruksløyve for seksjon 5 blei godkjent den 21.3.2022 i delegert sak 119/22.
- Mellombels bruksløyve for seksjon 6 blei godkjent den 24.4.2023 i delegert sak 146/23.
- Mellombels bruksløyve for seksjon 4 blei godkjent den 24.4.2023 i delegert sak 147/23.
- Mellombels bruksløyve for seksjon 3 blei godkjent den 16.12.2024 i delegert sak 439/23.
- Mellombels bruksløyve for seksjon 2 blei godkjent den 19.1.2024 i delegert sak 108/24.

I søknad om ferdigattest har ansvarleg søkjar/tiltakshavar stadfesta at tiltaket tilfredstillar krava til ferdigattest, og at det ikkje er gjort søknadspliktige endringar/justeringar i høve løyvet. Det er også stadfesta at FDV –dokumentasjon for bygget er overlevert til byggverkets eigar. Vidare stadfester ansvarleg søkjar i gjennomføringsplan at han har motteke samsvarserklæring frå alle føretak innaføre alle ansvarsområda og at arbeid innafor ansvarsområda er avslutta.

Det er sendt med bygningsteikningar og situasjonsplan – «som bygget». Ein minner om at frisikt sone i utkørselen må vere fri for hinder.

### Vurdering:

Med bakgrunn i opplysningar i søknad om ferdigattest med vedlegg, vurderer ein at søknad om ferdigattest er i samsvar med plan- og bygningsloven og med vilkår sett i byggeløyvet.

### Generelle opplysningar om ferdigattest:

- Ferdigattest er ei stadfesting på at Bygland kommune som bygningsmynde har motteke naudsynt dokumentasjon for å avslutte byggesaka og gir eigar grunnlag for å ta bygget/tiltaket i bruk.
- Dersom ferdigattest er gitt på sviktande grunnlag kan den bli trekt tilbake og ansvar for evt. feil og manglar gjeld framleis sjølv om kommunen har gitt ferdigattest. Bygland kommune som bygningsmynde kan gi pålegg i fem år etter at ferdigattesten er gitt.
- Når ferdigattest er gjeven, blir eigedomen ført inn i register for kommunale tenester, vedlagt fylgjer informasjon om tenester og gebyr i Bygland kommune.
- Ansvarleg søkjar må informere ansvarlege føretak om ferdigattesten.
- Ein gjer merksam på at det er ansvarleg søkjar/tiltakshavar sitt ansvar å gi melding til Setesdal Brannvesen IKS om installasjon og endringar på pipe og eldstad. For å sende melding kan ein nytte skjema som ein finn på Brannvesenet si heimeside:  
<https://www.sb-iks.no/melding-om-installeringsav-ildsted.485906.no.html>



# Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND  
Telefon: 37 93 47 00

Med helsing  
Bygland kommune

Liv Elin Frøysnes Berg  
Ingeniør byggesak

### Vedlegg

- 1 Orientering om eigedom teneste og gebyr
- 2 Orientering om klage og innsynsrett

### Kopi til

|                    |                    |      |         |
|--------------------|--------------------|------|---------|
| BYGLAND BOLIG AS   | Nautedalsvegen 18  | 4745 | BYGLAND |
| Åmund T Sordal     | Sentrum 27 A       | 4745 | Bygland |
| Tone Astri Sordal  | Sentrum 27 A       | 4745 | Bygland |
| Kjetil Vegusdal    | Nautedalsvegen 18  | 4745 | Bygland |
| Lene Fjerdingsstad | Nautedalsvegen 18  | 4745 | Bygland |
| BYGLAND KOMMUNE    | Sentrum 18         | 4745 | BYGLAND |
| Even Simensen      | Kommunale avgifter | 4745 | Bygland |

Dokumentet er godkjent elektronisk, og blir sendt utan underskrift

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bygland kommune

|            |      |          |    |          |    |          |  |             |   |
|------------|------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 4220 | Gårdsnr. | 47 | Bruksnr. | 84 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 6 |
|------------|------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|---|

|                |              |                    |                           |
|----------------|--------------|--------------------|---------------------------|
| BruksenhetId   | 6376033558   | Bygningstype       | Bolig                     |
| Bygningsnummer | 300839075    | Bruksenhetsnummer  | H0203                     |
| Bygningstatus  | Ferdigattest | Bruksenhetsadresse | Sentrum 27F, 4745 BYGLAND |

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 0            | 0     | 0             | 0      | 0    | 0     |

### Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |      | Siste utførte tiltak røykløp |      |
|---------------------------------|------|------------------------------|------|
| Dato                            | Type | Dato                         | Type |
| -                               |      | -                            |      |

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6376033558

**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.



# Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND

Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bygland kommune

|            |                           |          |    |          |    |          |  |             |   |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 4220                      | Gårdsnr. | 47 | Bruksnr. | 84 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 6 |
| Adresse    | Sentrum 27F, 4745 BYGLAND |          |    |          |    |          |  |             |   |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |   |
|----------------|---|
| Id             | 202201  |
| Navn           | Kommuneplan 2025-2036   |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel   |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan   |
| Ikrafttredelse | 19.06.2025  |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4220/dokumenter/843/F%3c3%b8resegner%20KP%20arealdel%202025_2036%20Vedtatt%20190625.pdf">https://www.arealplaner.no/4220/dokumenter/843/F%3c3%b8resegner%20KP%20arealdel%202025_2036%20Vedtatt%20190625.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 505 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende  |
|                | <b>Delareal</b> 46 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende   |
|                | <b>Delareal</b> 310 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H320_1<br><b>KPFare</b> Flomfare  |

**Delareal** 1 554 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** 200803  
**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

**Delareal** 3 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Park,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |   |
|----------------|---|
| Id             | 200803  |
| Navn           | Bygland sentrum   |
| Plantype       | Eldre reguleringsplan   |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan   |
| Ikrafttredelse | 17.04.2008  |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4220/dokumenter/168/F%3c3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/4220/dokumenter/168/F%3c3%b8resegner.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 46 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Gang-/sykkelvei  |
|                | <b>Delareal</b> 1 505 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Bolig/Forretning/Kontor   |
|                | <b>Delareal</b> 3 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Park  |



## Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND

Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bygland kommune

|            |                           |          |    |          |    |          |  |             |   |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 4220                      | Gårdsnr. | 47 | Bruksnr. | 84 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 6 |
| Adresse    | Sentrum 27F, 4745 BYGLAND |          |    |          |    |          |  |             |   |

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype      |
|-----------|-------|------------|---------------------|
| 19307434  | 107   | 21.12.2025 | Årsavlesning - målt |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### 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.



## Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND

Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

### Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bygland kommune

|            |                           |          |    |          |    |          |  |             |   |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 4220                      | Gårdsnr. | 47 | Bruksnr. | 84 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 6 |
| Adresse    | Sentrum 27F, 4745 BYGLAND |          |    |          |    |          |  |             |   |

#### 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 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 9 034,72 kr            |
| Renovasjon | 3 453,73 kr            |
| Vann       | 3 478,61 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>15 967,06 kr</b>    |

#### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                     | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|--------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Abonnement vatn          | 15% | 1 stk    | 2671.45    | 1/1   | 0 %        | 2 671,45 kr | 667,85 kr         |
| Vassgebyr målt forbruk   | 25% | 25 m3    | 15.36      | 1/1   | 0 %        | 384,06 kr   | 384,06 kr         |
| Vassgebyr målt forbruk   | 15% | 25 m3    | 14.13      | 1/1   | 0 %        | 353,34 kr   | 353,34 kr         |
| A'konto vatn             | 15% | 50 m3    | 15.96      | 1/1   | 0 %        | 798,10 kr   | 199,51 kr         |
| Innbetalt a'konto vatn   | 25% | -27 m3   | 15.36      | 1/1   | 0 %        | -414,79 kr  | -414,79 kr        |
| Innbetalt a'konto vatn   | 15% | -27 m3   | 14.13      | 1/1   | 0 %        | -381,60 kr  | -381,60 kr        |
| Vassmålarleige           | 15% | 1 stk    | 345.00     | 1/1   | 0 %        | 345,00 kr   | 86,25 kr          |
| Abonnement avløp         | 15% | 1 stk    | 6607.90    | 1/1   | 0 %        | 6 607,90 kr | 1 651,96 kr       |
| Avløpsgebyr målt forbruk | 25% | 25 m3    | 52.47      | 1/1   | 0 %        | 1 311,88 kr | 1 311,88 kr       |
| Avløpsgebyr målt forbruk | 15% | 25 m3    | 48.28      | 1/1   | 0 %        | 1 206,92 kr | 1 206,92 kr       |

| Vare                    | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år  |
|-------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| A'konto avløp           | 15% | 50 m3    | 54.62      | 1/1   | 0 %        | 2 731,25 kr         | 682,82 kr          |
| Innbetalt a'konto avløp | 25% | -27 m3   | 52.47      | 1/1   | 0 %        | -1 416,83 kr        | -1 416,83 kr       |
| Innbetalt a'konto avløp | 15% | -27 m3   | 48.28      | 1/1   | 0 %        | -1 303,48 kr        | -1 303,48 kr       |
| Renovasjon bustadhus    | 25% | 1 stk    | 3896.25    | 1/1   | 0 %        | 3 896,25 kr         | 974,06 kr          |
|                         |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>16 789,45 kr</b> | <b>4 001,95 kr</b> |

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 innværende 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 EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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.

**Melding til tinglysing**

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

**Rekvirent av tinglysing**  
Organisasjonsnr 964966397 Navn BYGLAND KOMMUNE

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Orgnr 922969604 Navn BYGLAND BOLIG AS


**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**  
Knr 4220 Gnr 47 Bnr 84

**Nye seksjoner**

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 4220 | 47  | 84  | 0   | 1   | 90 / 502   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 4220 | 47  | 84  | 0   | 2   | 80 / 502   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 4220 | 47  | 84  | 0   | 3   | 81 / 502   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 4220 | 47  | 84  | 0   | 4   | 90 / 502   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 4220 | 47  | 84  | 0   | 5   | 80 / 502   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 4220 | 47  | 84  | 0   | 6   | 81 / 502   | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Løpenummer for forretning: 613226235  
Vedlegg: Ja



Doknr: 3455068 Tinglyst: 08.12.2020  
STATENS KARTVERK

01.12.2020 14.43

Side 1 av 1

## Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrevirenten (kommunen)                                      |                          |                 |
|---|--------------------------|-----------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                          |                 |
| Kommunens navn  | Kommunens adresse        | Kontaktperson   |
| Bygland   | Sentrum 18, 4745 BYGLAND | INGER SIRI LIDJ |

| 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    |               |
| Landmåler Sør as  | 984361386          | ag@landmaaler.no |               |
| Adresse   | Postnummer         | Poststed         | Telefonnummer |
| Postboks 727  | 4666               | Kristiansand S   | 41497826      |

| 2. Opplysninger om eiendommen |                |          |          |         |
|-------------------------------|----------------|----------|----------|---------|
| Kommunenr.                    | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festnr. |
| 4220                          | Bygland        | 47       | 84       |         |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) |                  |                             |
|--|------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                   | Navn             | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 922969604  | Bygland bolig 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<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |               | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |        |               | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |      |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |
| S.nr  | Formål  | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr   | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal  | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Tilleggsareal |
| 1   | B   | 90            | B             | 13   |        |               |  | 25   |        |               |               | 37   |        |               |               | 49   |        |               |
| 2   | B   | 80            | B             | 14   |        |               |  | 26   |        |               |               | 38   |        |               |               | 50   |        |               |
| 3   | B   | 81            | B             | 15   |        |               |  | 27   |        |               |               | 39   |        |               |               | 51   |        |               |
| 4   | B   | 90            | B             | 16   |        |               |  | 28   |        |               |               | 40   |        |               |               | 52   |        |               |
| 5   | B   | 80            | B             | 17   |        |               |  | 29   |        |               |               | 41   |        |               |               | 53   |        |               |
| 6   | B   | 81            | B             | 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: 502  |   |               |               | Nevner = 502   |        |               |  |      |        |               |               |      |        |               |               |      |        |               |

|            |  |
|------------|--|
| Dato       | Innsenderens underskrift   |
| 12.11.2020 |  |

| 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) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet   |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboieendom eller fra egen tilleggsdel       |
| c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet   |
| d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen   |
| e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret                               |
| f) <input checked="" type="checkbox"/> 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) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg                                    |
| h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal                     |
| i) <input checked="" type="checkbox"/> 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:  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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 |
| <input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller   |
| <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig   |

|            |   |
|------------|---|
| Dato       | Innsenderens underskrift  |
| 12.11.2020 |  |

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- 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
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- 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
- 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
- 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 |
|---------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Bygland, 12.11.2020 |                            | Kjetil Vegusdal                |
| 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**

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- 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.<br>4220 | Kommunens navn<br>Bygland      | Gårdsnr.<br>47  | Bruksnr.<br>84 | Festenr. |
| Dato<br>1/12-2020  | Underskrift<br>Inger Siri Lidi | Stempel<br><b>Bygland kommune</b><br>Drift og forvaltning |                |          |

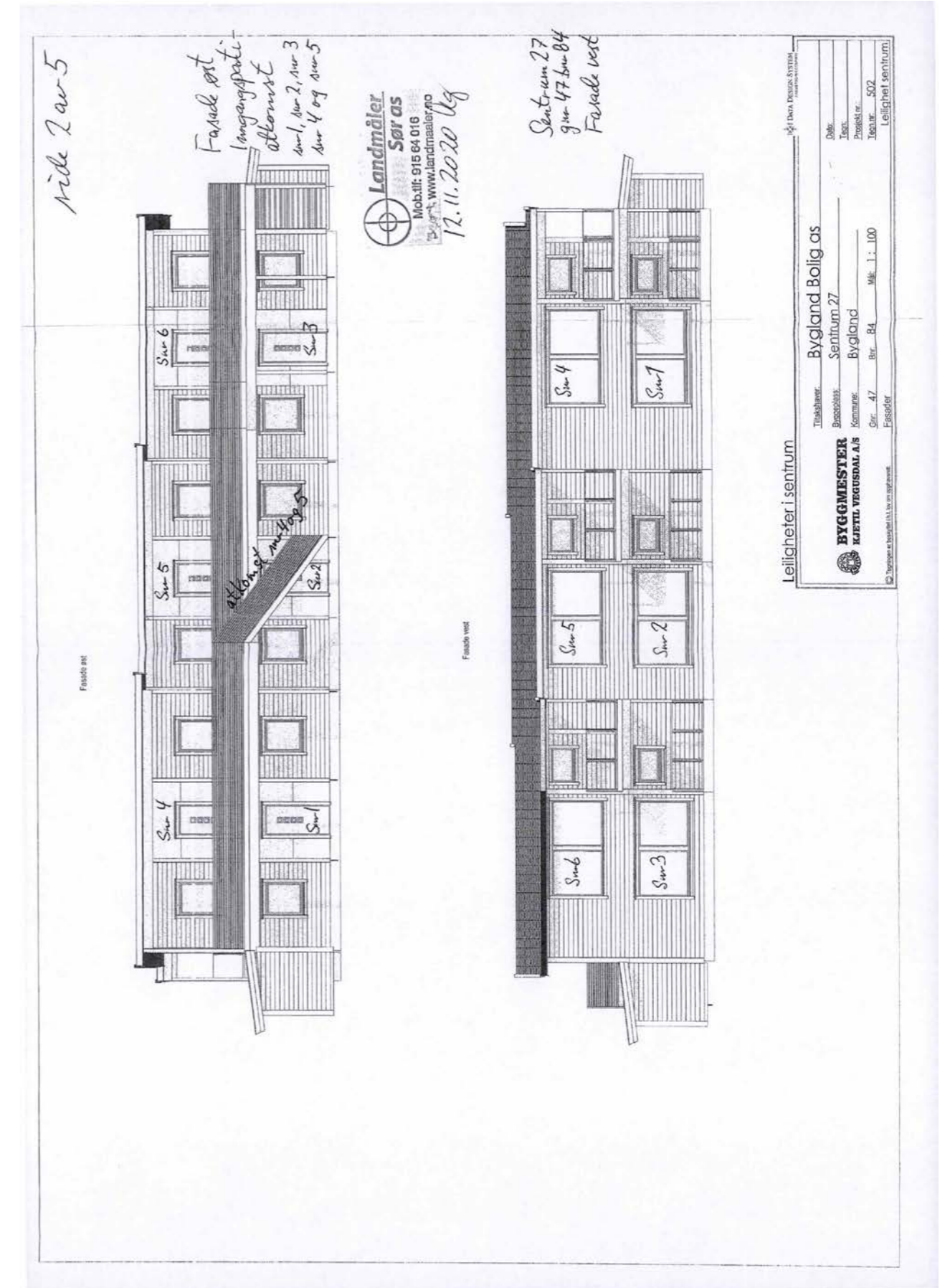
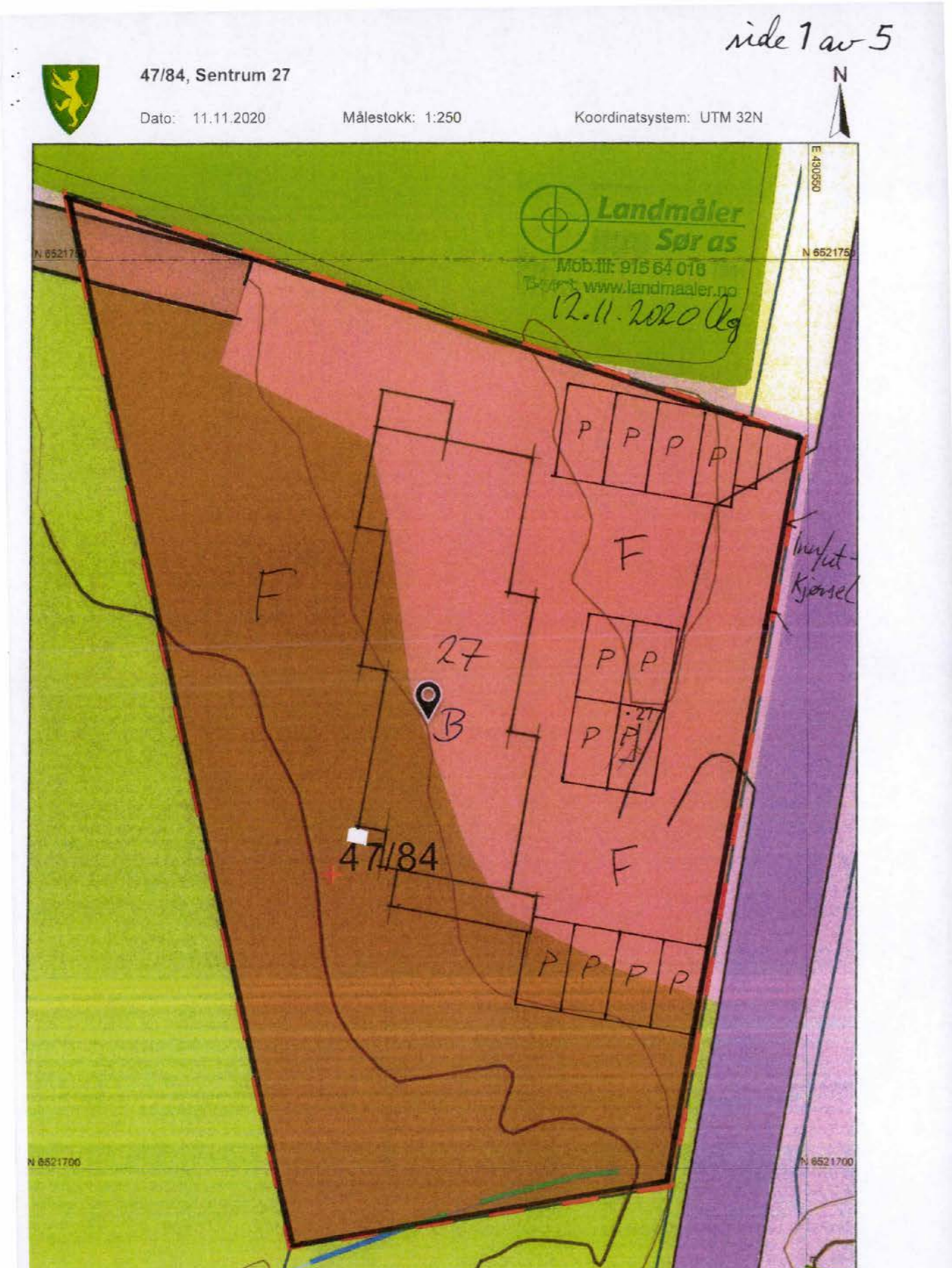
Dato 12.11.2020 | Innsenderens underskrift

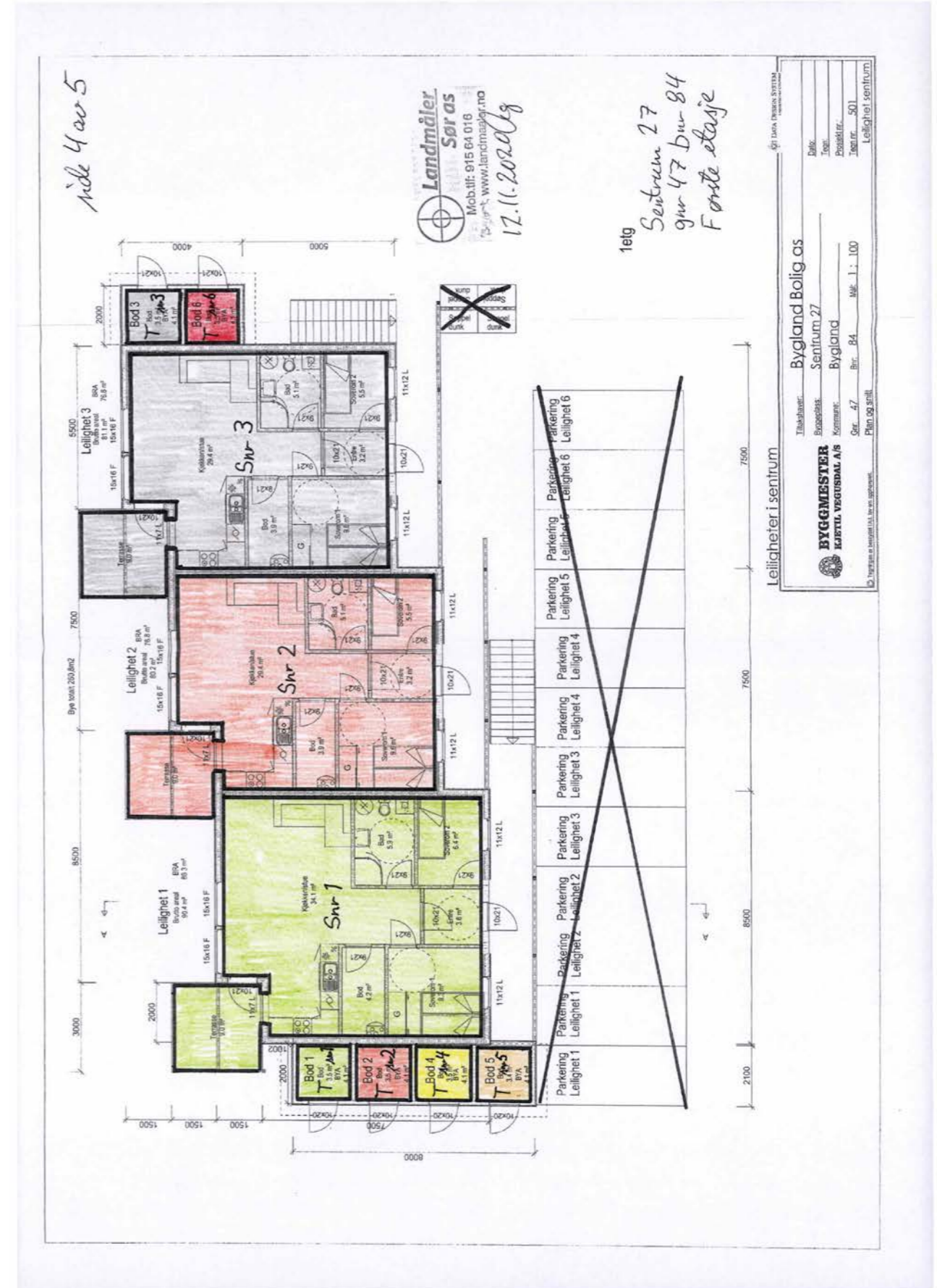
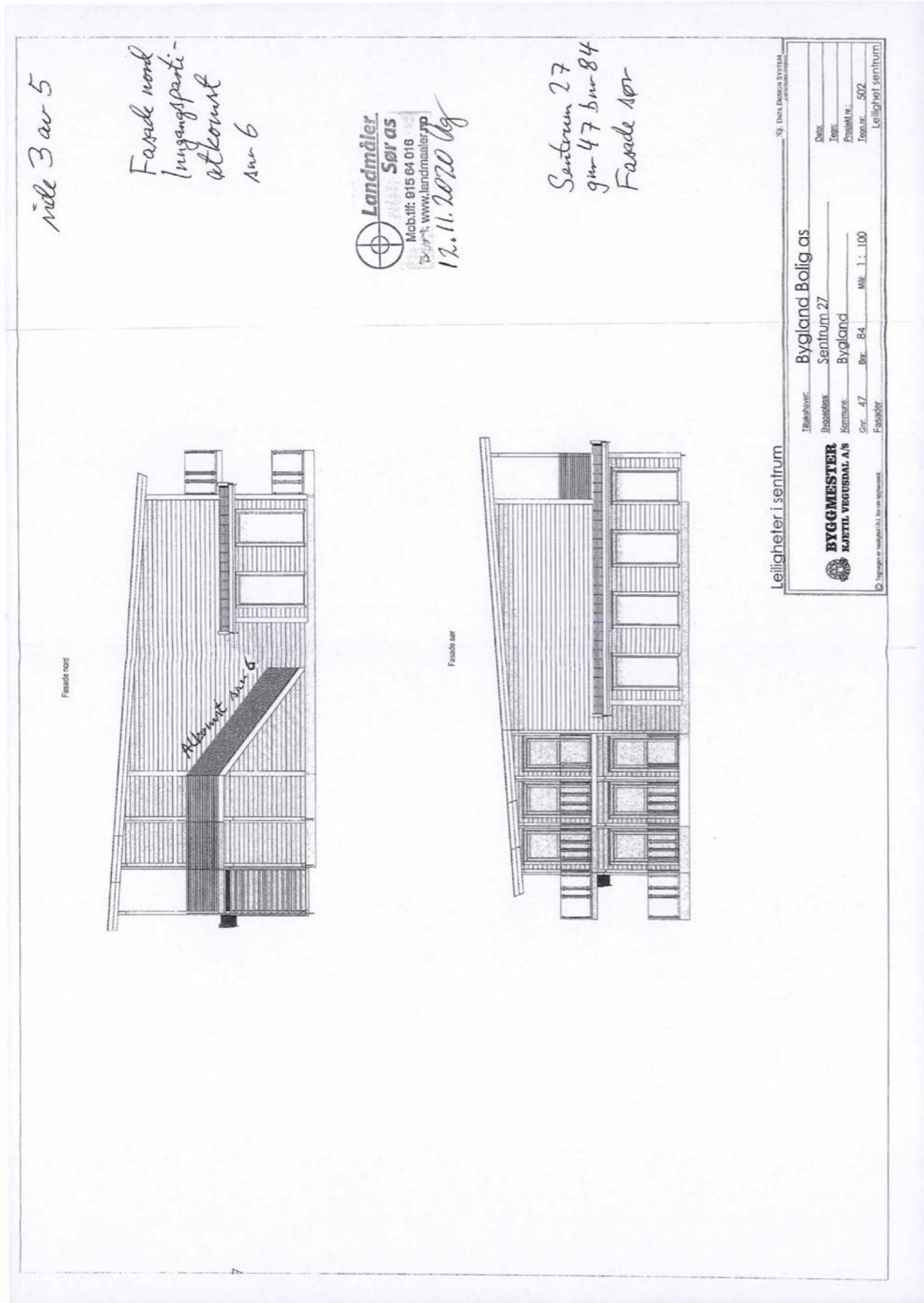
**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

| Seksjonsnummer | Seksjonens formål                               |                    | Samelebrøk (teller)     |                          | Tilleggsareal               |   |               |
|----------------|---|--------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|---------------|
|                | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) | N = næringsseksjon | SB = samleseksjon bolig | SN = samleseksjon næring | B = tilleggsareal i bygning | G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) |               |
| S.nr           | Formål  | Brøk (teller)      | Tilleggsareal           | S.nr                     | Formål                      | Brøk (teller)   | Tilleggsareal |
| 61             |   |                    | 85                      | 109                      |                             |   | 133           |
| 62             |   |                    | 86                      | 110                      |                             |   | 134           |
| 63             |   |                    | 87                      | 111                      |                             |   | 135           |
| 64             |   |                    | 88                      | 112                      |                             |   | 136           |
| 65             |   |                    | 89                      | 113                      |                             |   | 137           |
| 66             |   |                    | 90                      | 114                      |                             |   | 138           |
| 67             |   |                    | 91                      | 115                      |                             |   | 139           |
| 68             |   |                    | 92                      | 116                      |                             |   | 140           |
| 69             |   |                    | 93                      | 117                      |                             |   | 141           |
| 70             |   |                    | 94                      | 118                      |                             |   | 142           |
| 71             |   |                    | 95                      | 119                      |                             |   | 143           |
| 72             |   |                    | 96                      | 120                      |                             |   | 144           |
| 73             |   |                    | 97                      | 121                      |                             |   | 145           |
| 74             |   |                    | 98                      | 122                      |                             |   | 146           |
| 75             |   |                    | 99                      | 123                      |                             |   | 147           |
| 76             |   |                    | 100                     | 124                      |                             |   | 148           |
| 77             |   |                    | 101                     | 125                      |                             |   | 149           |
| 78             |   |                    | 102                     | 126                      |                             |   | 150           |
| 79             |   |                    | 103                     | 127                      |                             |   | 151           |
| 80             |   |                    | 104                     | 128                      |                             |   | 152           |
| 81             |   |                    | 105                     | 129                      |                             |   | 153           |
| 82             |   |                    | 106                     | 130                      |                             |   | 154           |
| 83             |   |                    | 107                     | 131                      |                             |   | 155           |
| 84             |   |                    | 108                     | 132                      |                             |   | 156           |
| Sum tellere:   |   | Nevner =           |                         |                          |                             |   |               |

Dato 12.11.2020 | Innsenderens underskrift









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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse   | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                 | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig   | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.                        | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt   | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sentrum 27F  
4745 BYGLAND

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet  
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Telefon: 464 32 223  
E-post: tommy.svendsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre