



aktiv.

Sentrum 27C, 4745 BYGLAND

Bygland. 3 roms endeleilighet med god standard fra 2021 i første etasje. Trappesfri adkomst og parkering.



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 1 940 000,-
Omkostn.: Kr 49 890,-
Total ink omk.: Kr 1 989 890,-
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. 3
Oppdragsnr.: 1408260074

Bygland. 3 roms endeleilighet med god standard fra 2021 i første etasje. Parkering.

Velkommen til Sentrum 27 C

Moderne og lettstelt 3 roms leilighet fra 2021 med god standard og sentral beliggenhet på Bygland. Leiligheten ligger på enden i første etasje med trappefri adkomst.

Boligen har 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, samt varmekabler i gulv. Eget vaskerom/teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.

Sportsbod medfølger. Kort vei til skole, butikk og flotte rekreasjonsområder på Tangen.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	26
Nabolagsprofil	44
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87

Plantegning...

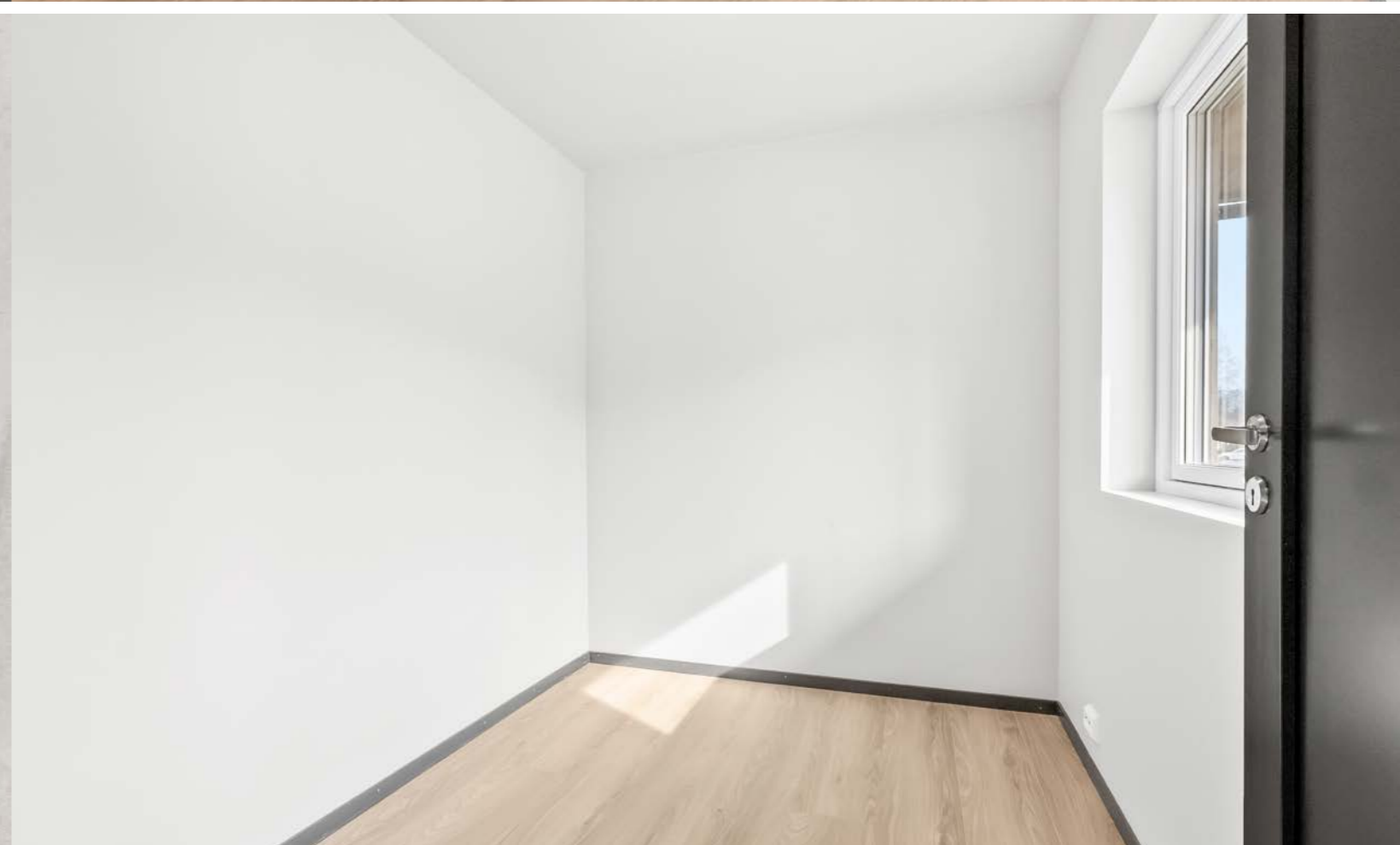
1. etasje



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.














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

BRA-e: 3 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. 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 første etasje med trappefri adkomst.

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:

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Er en støpt platting ut i fra stue som har noe fall.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpte gulv med oveliggende flytende laminatgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)

Det ble foretatt en lasermåling på gulv i gjennom hele stuen med tanke på evt. høydeforskjeller. Ingen 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 C

Moderne og lettstelt 3 roms leilighet fra 2021 med gjennomgående god standard og sentral beliggenhet på Bygland. Leiligheten ligger på enden i første etasje og har trappefri adkomst, noe som gir enkel og praktisk tilgang.

Boligen fremstår med et stilrent og moderne uttrykk, med slette overflater og listefrie løsninger i stue, kjøkken og soverom. Planløsningen er funksjonell og godt utnyttet. Entréen er praktisk med god plass til yttertøy.

Leiligheten har to soverom, hvor hovedsoverommet er romslig og har god skaplass, mens det andre soverommet har en fin størrelse og fleksible bruksmuligheter.

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

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

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

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

En attraktiv leilighet med god standard, praktiske løsninger og sentral beliggenhet.

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 på enden i første etasje:

Entre/ gang:

Praktisk inngangsparti med god veggplass for yttertøy.

Soverom 1:

Stort hovedsoverom med god skaplass.

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 varmepumpe 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 skaplass.

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er installert varmepumpe 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 m². 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/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 940 000

Omkostninger kjøper

1 940 000 (Prisantydning)

Omkostninger

48 500 (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))

49 890 (Omkostninger totalt)

61 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 989 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 001 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 004 590 (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 11 781 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025

Avløp: 5 770,67 kr

Renovasjon: 3 441,90 kr

Vann: 2 568,80 kr

Sum: 11 781,37 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 3 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 søknadspålytende 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 panterrett 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.

Kontraksgrunnlag

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. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast pris på kr 62 500 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
Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler MNEF
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer
914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

05.05.2026

Tilstandsrapport

📍 Sentrum 27C , 4745 BYGLAND

🏠 BYGLAND kommune

gnr. 47, bnr. 84, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 20127-1955

Eiendomsverdi ref nr: MQ6793

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 tilstandsrapport 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](#)

Alle åpnevinduer er av type toppsving og to større i stue med fast karm.
Hoveddør med glass og en balkongdør med glass i hele rammen.
Er en støpt platting ut i fra stue som har noe fall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Støpte gulv med overliggende flytende laminatgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)
Det ble foretatt en lasermåling på gulv i gjennom hele stuen med tanke på evt. høydeforskjeller. Ingen avvik ble registrert i forhold til Ns 3600.
Innerdører 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 i fra stue i 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 avløpsrør av plast.
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 og har merkede kurser.
Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik ble registrert med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

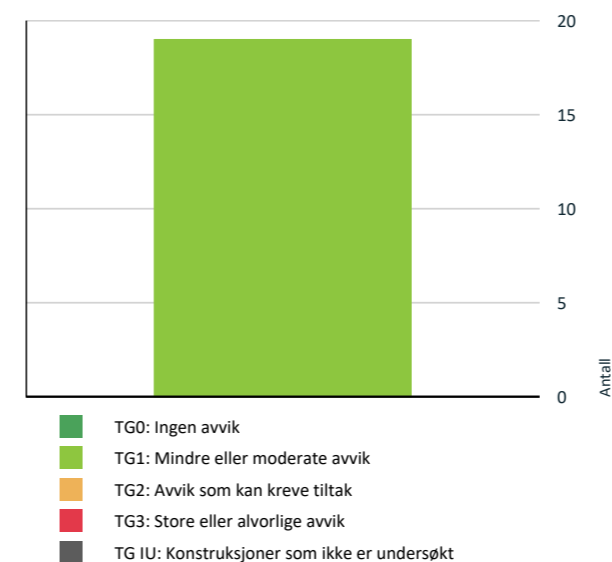
[Gå til side](#)

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

📍 Vinduer

Beskrivelse

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

📍 Dører

Beskrivelse

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

📍 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Er en støpt platting ut i fra stue som har noe fall.



Støpt platting ut i fra stue.

INNVEDIG

Tilstandsrapport

📍 Overflater

Beskrivelse

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

📍 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte gulv med overlappende flytende laminatgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)
Det ble foretatt en lasermåling på gulv i gjennom hele stuen med tanke på evt. høydeforskjeller. Ingen avvik ble registrert i forhold til Ns 3600.

📍 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

FØRSTE > BAD

📍 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

FØRSTE > BAD

📍 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

FØRSTE > BAD

📍 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



Sluk i dusjhjørne.

Tilstandsrapport

FØRSTE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Innredning.

FØRSTE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling

FØRSTE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Hulltaking fra stue.



Under 8 vektprosent.

KJØKKEN

FØRSTE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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



Deler av innredningen.

FØRSTE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

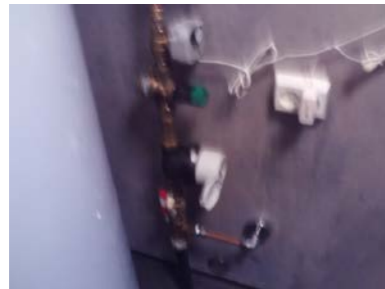
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på teknisk rom/bod.



Fordelerskap.



Trykktank.



Innvendig stoppekran med vannmåler

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



Selve enheten.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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

Sikringskapet er plassert på teknisk rom 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

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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 er plassert på teknisk rom/bod.

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 bygningsakknyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

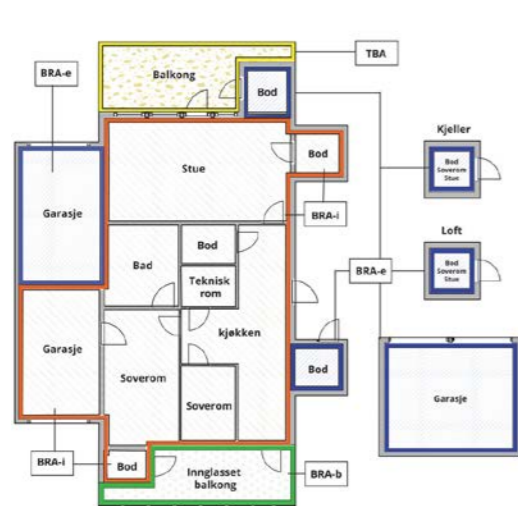
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 garasjeplass 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 byggt teknisk 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første	59	3		62	8
SUM	59	3			8
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, teknisk rom/bod	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		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Sentrum 27C							
Hjemmelshaver							
Bygland Bolig AS							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.04.2026	Kun tegninger 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 utbyggersekskap.	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.

Fuksøk: 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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitastegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Nabolagsprofil

Sentrum 27C

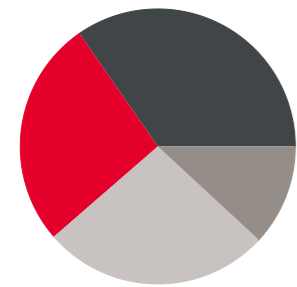
Offentlig transport

Bygland kyrkje Linje 170	3 min	0.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t 28 min	

Skoler

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

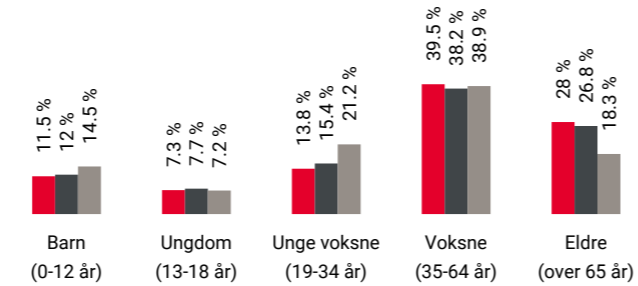
Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

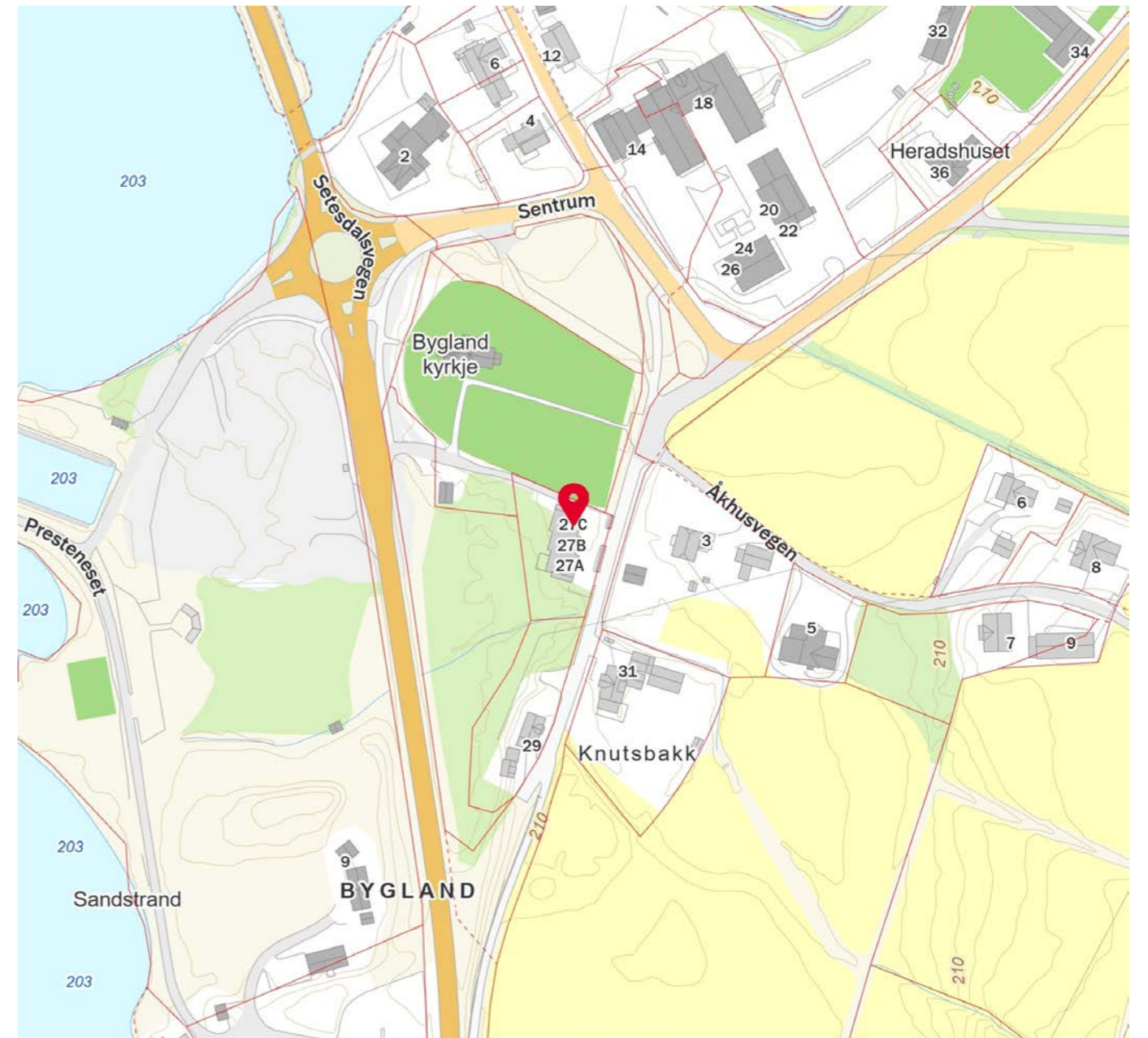
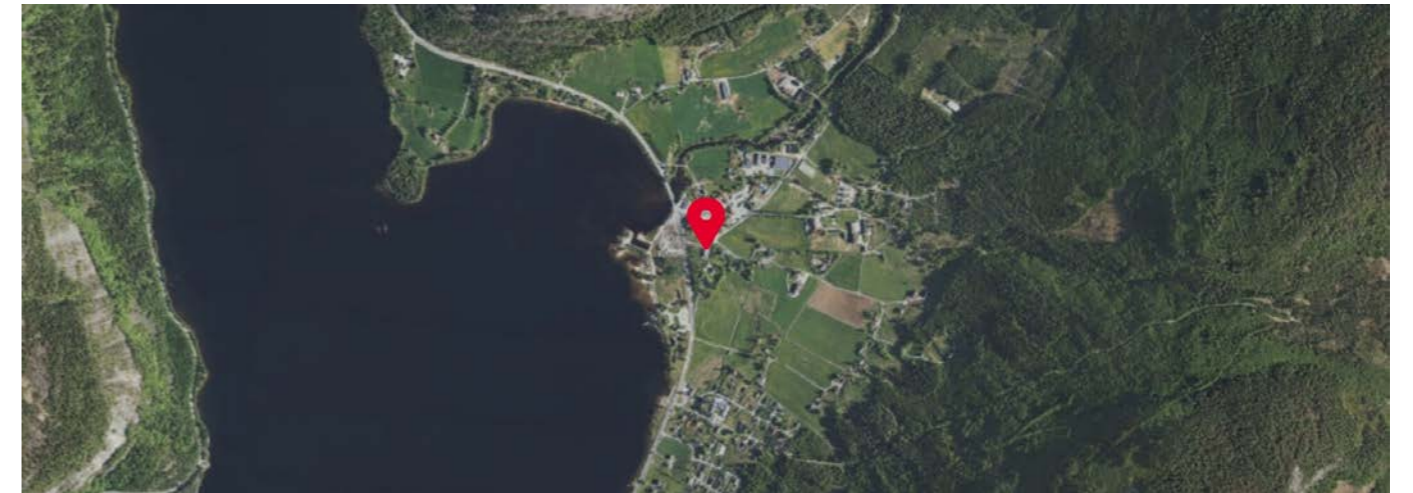
Bygland barnehage (1-5 år)	3 min
24 barn	0.3 km

Dagligvare

Joker Bygland Post i butikk	2 min	0.2 km
--------------------------------	-------	--------

Sport

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





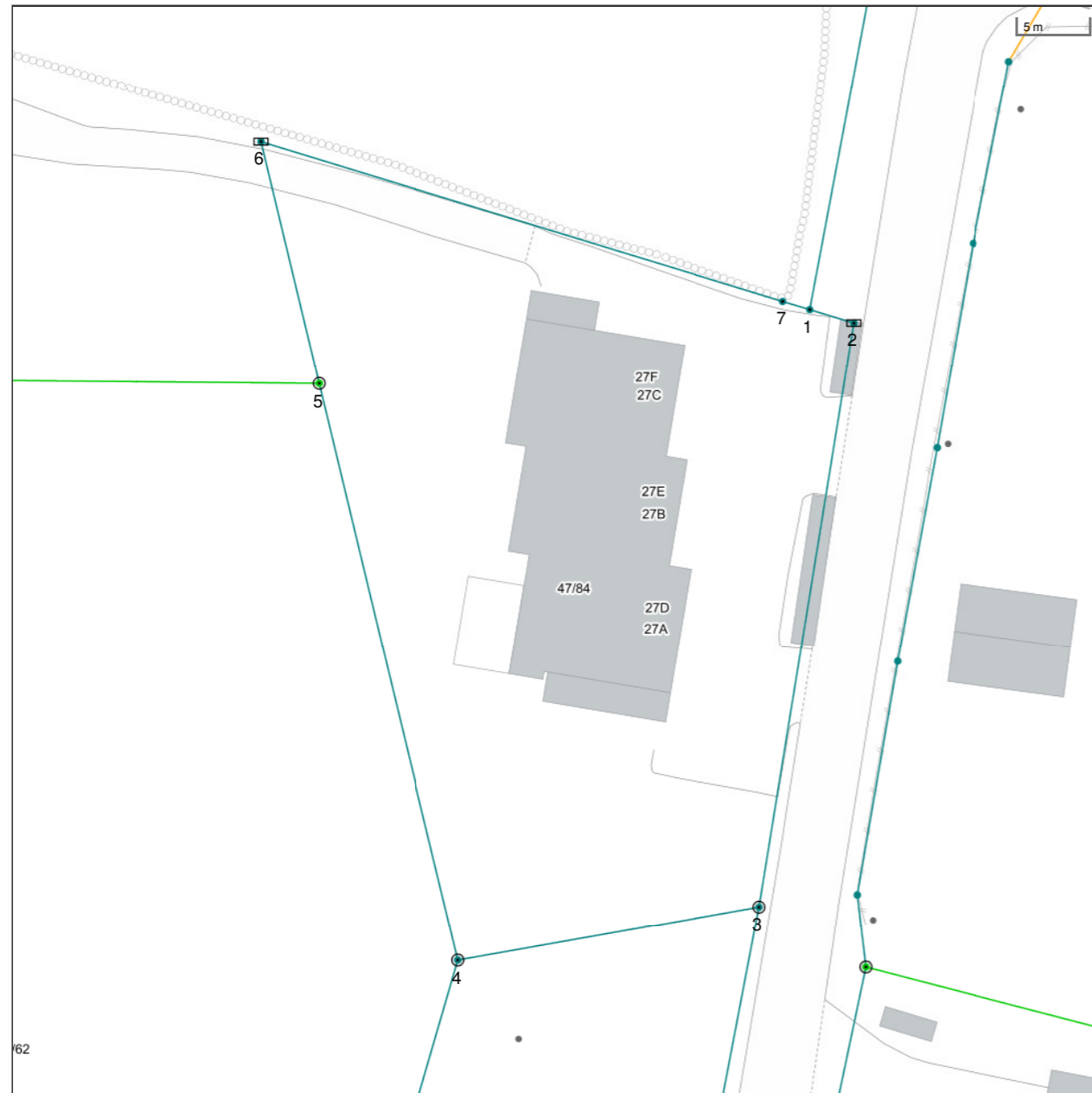
Oversiktskart for eiendom 4220 - 47/84//



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 - 47/84/3

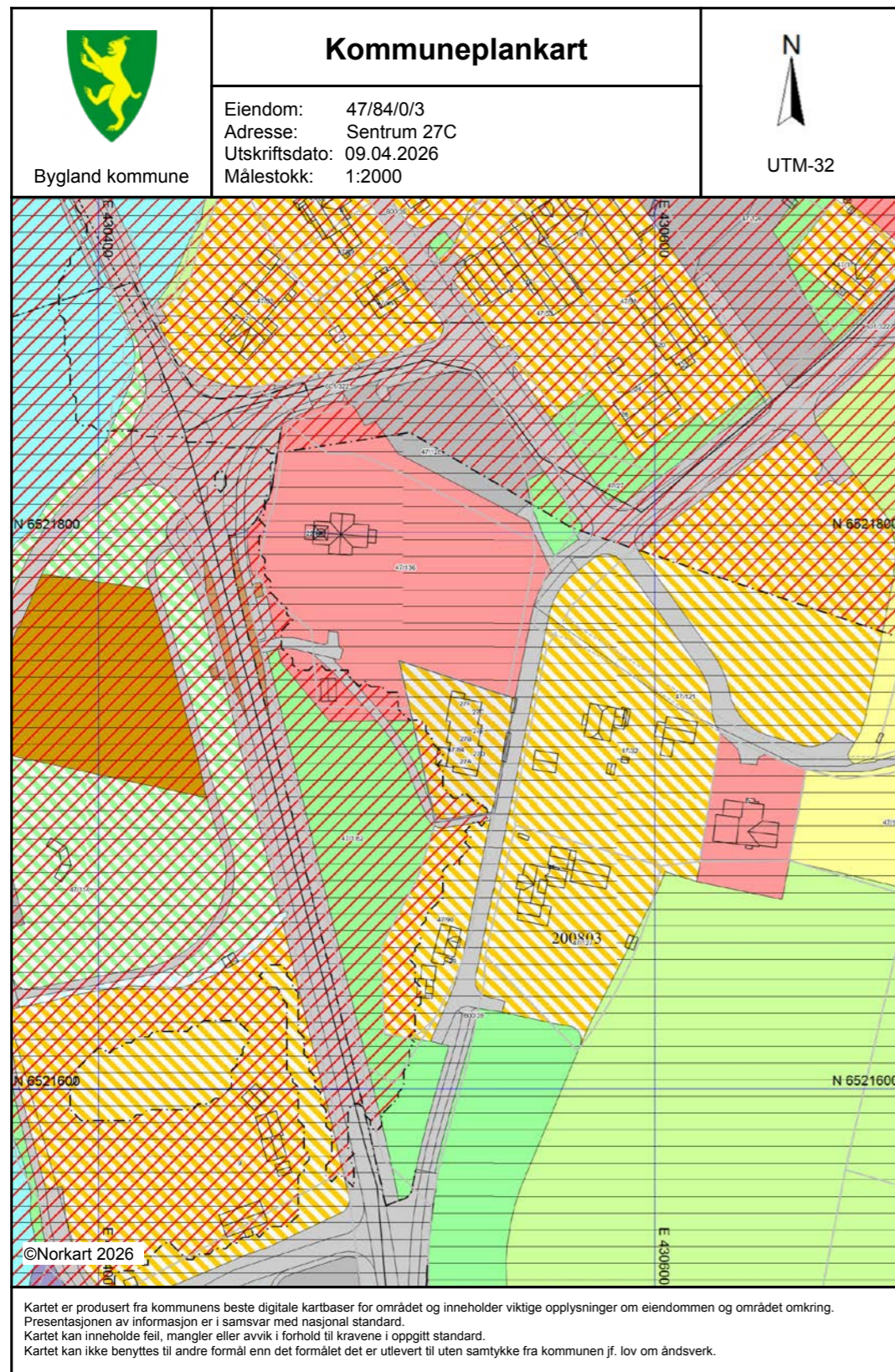


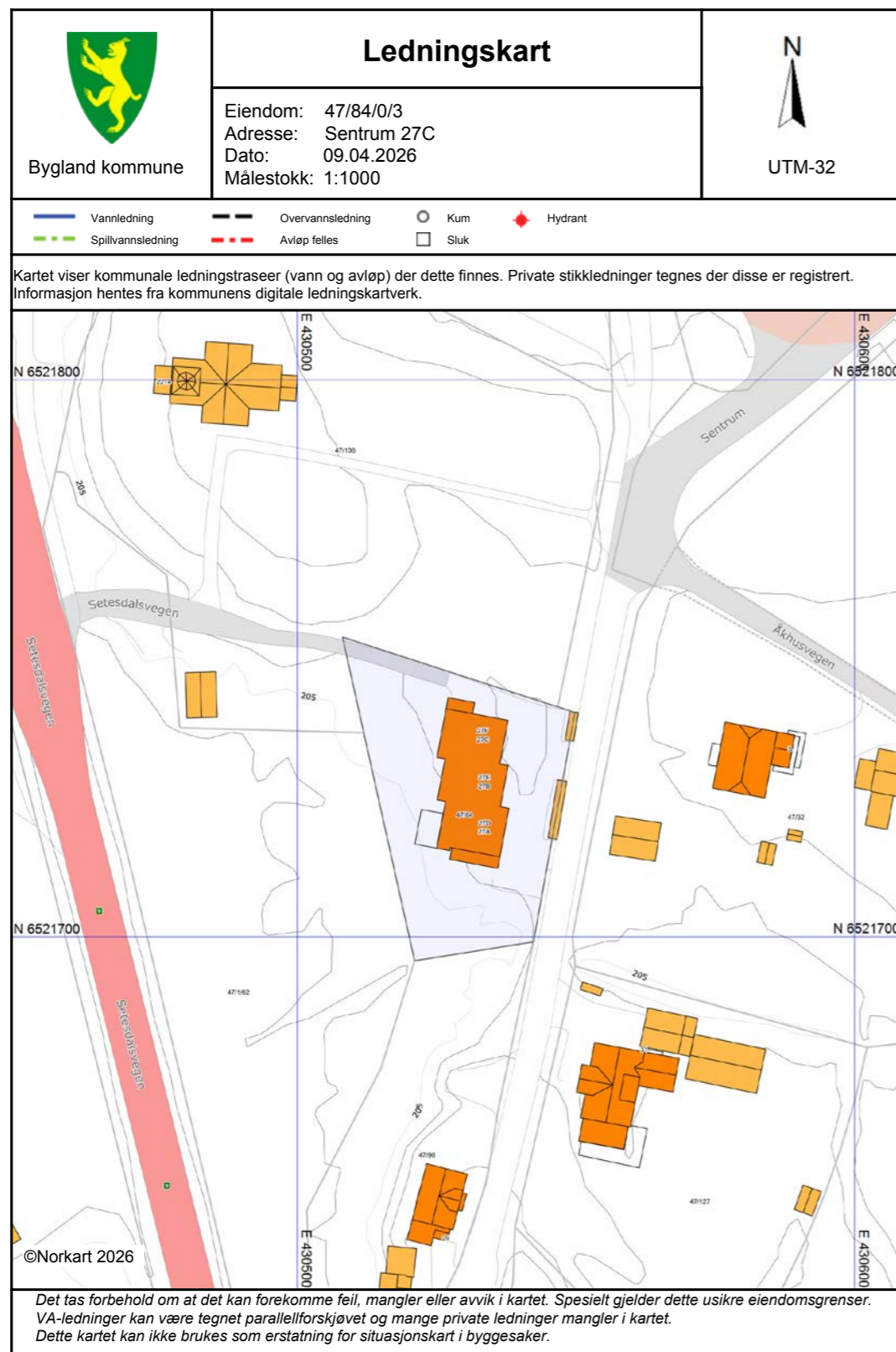
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|-------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- 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 - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet | ● Grensepunkt uten klassifisering | |

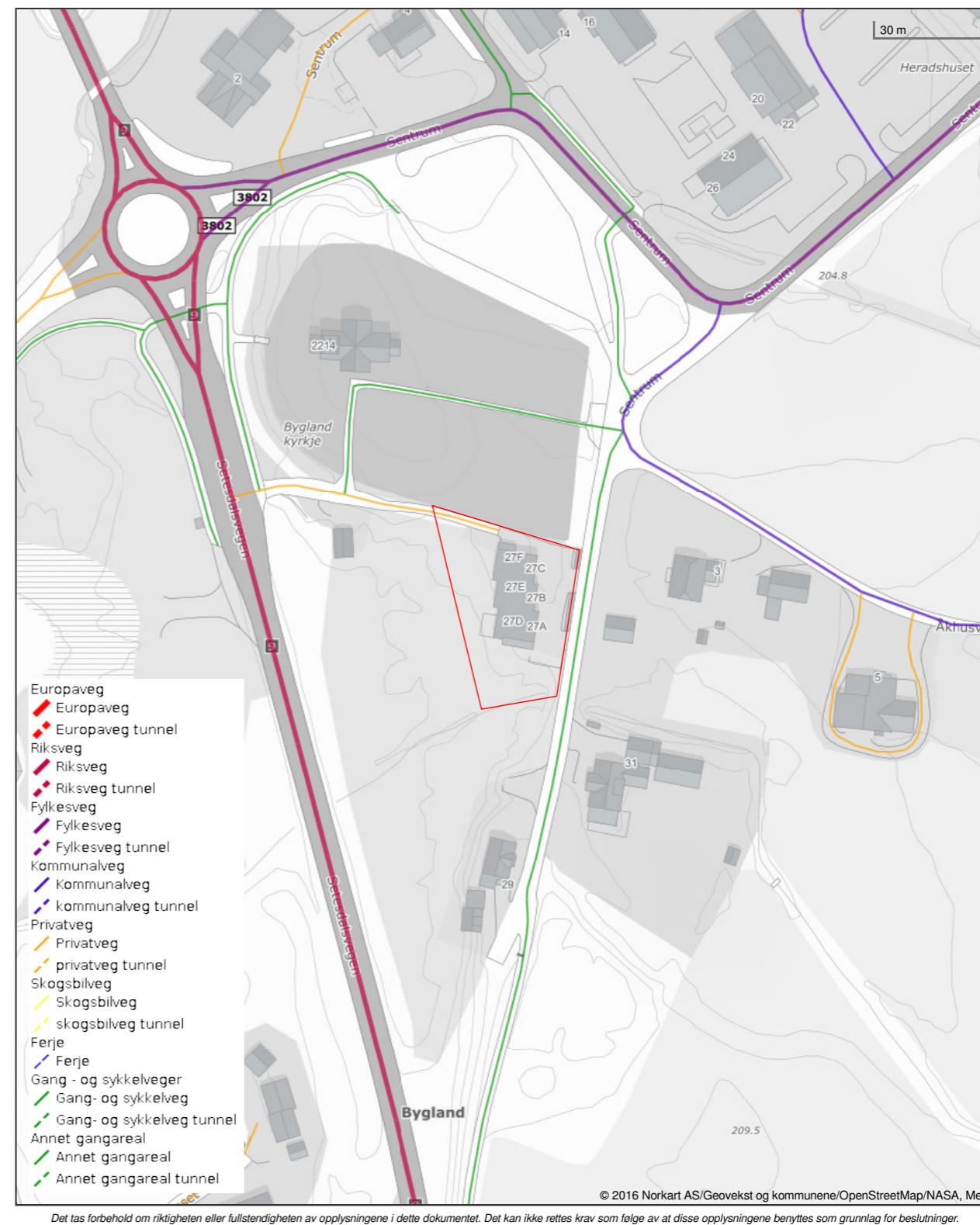
Areal og koordinater for eiendommen

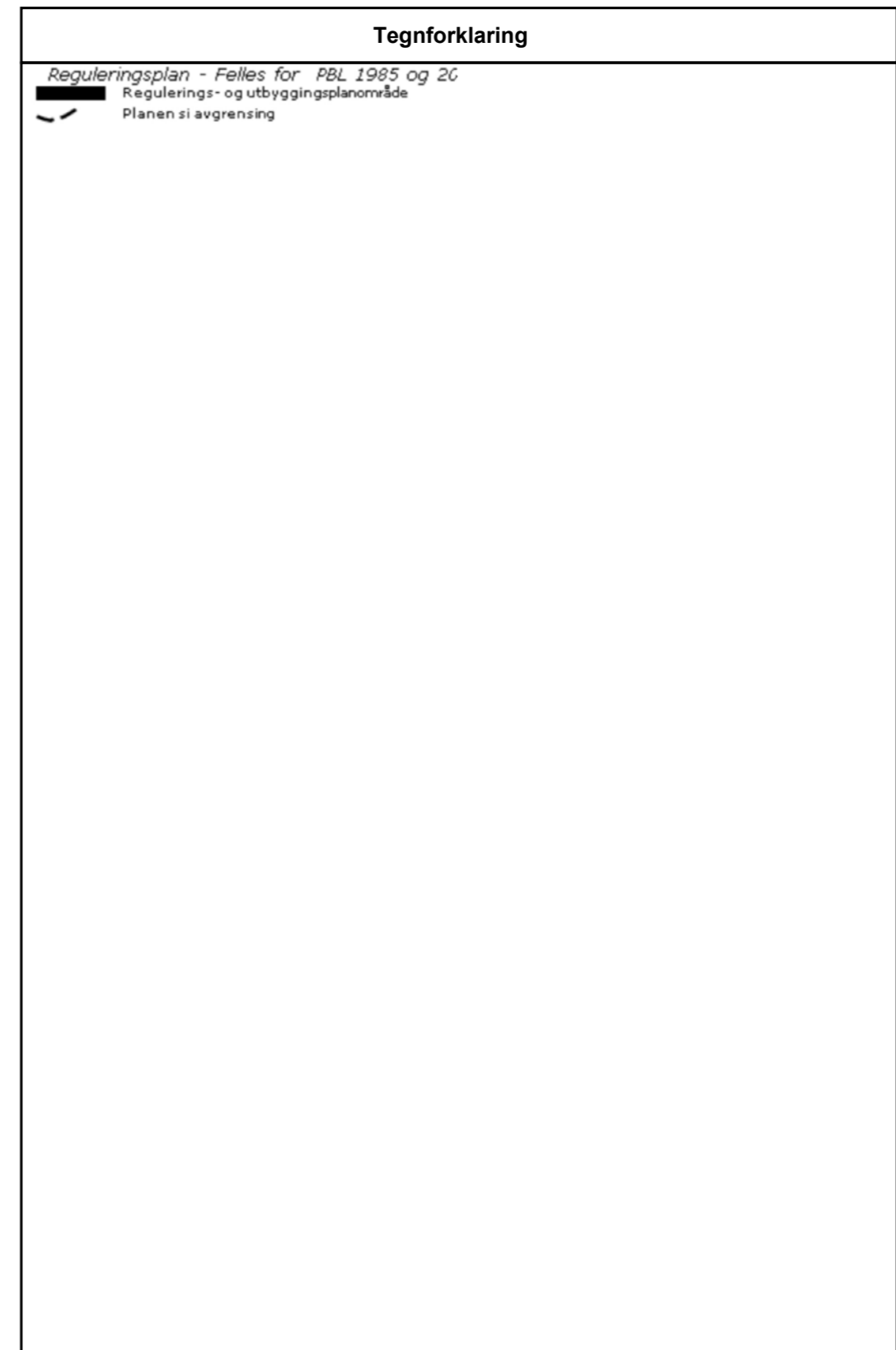
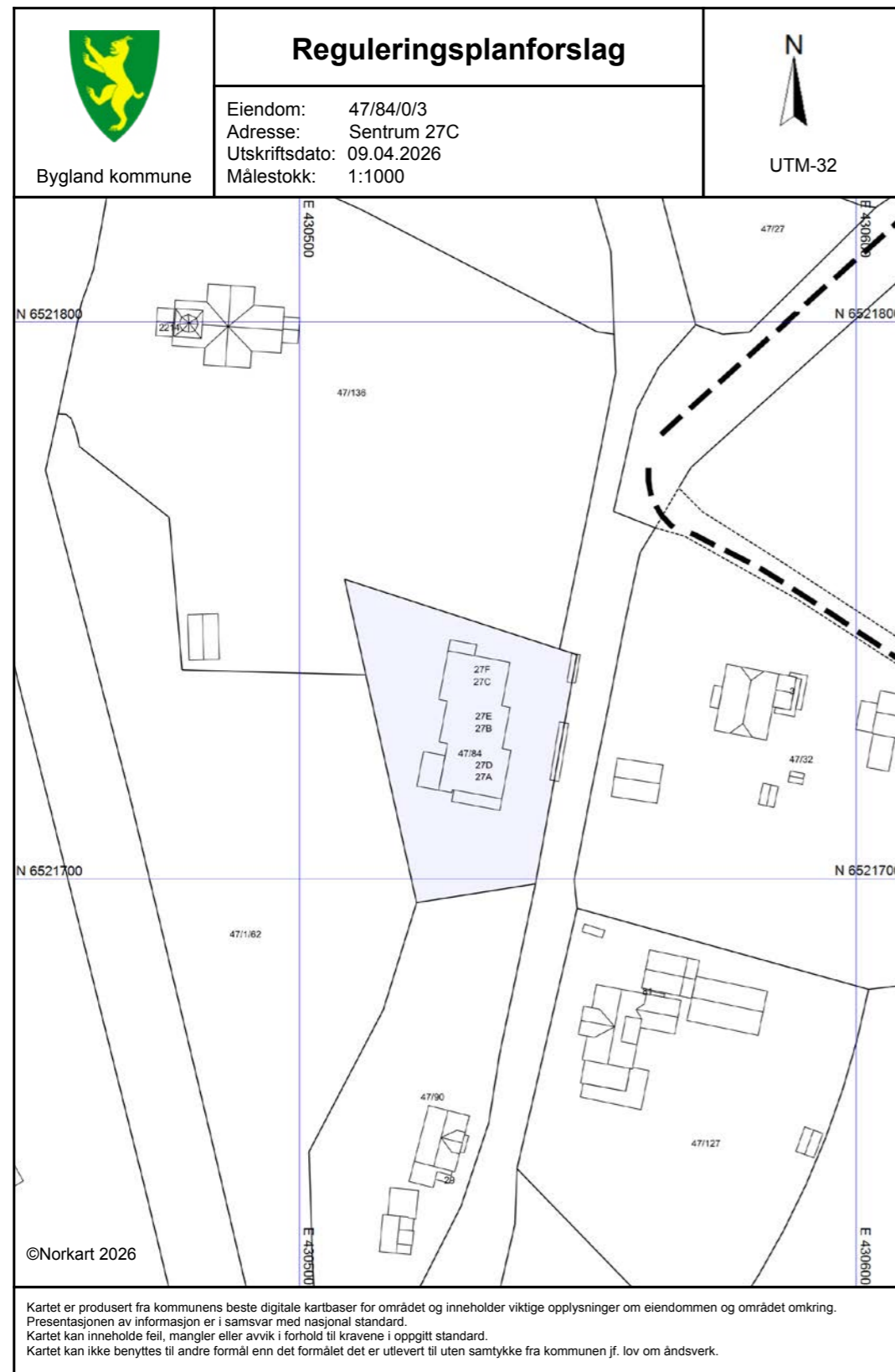
Areal	1 554,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6521716,1	Øst 430523,3		
Grensepunkter							
	Grenselinjer (m)						
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6521741,24	430546,76	15 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
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	

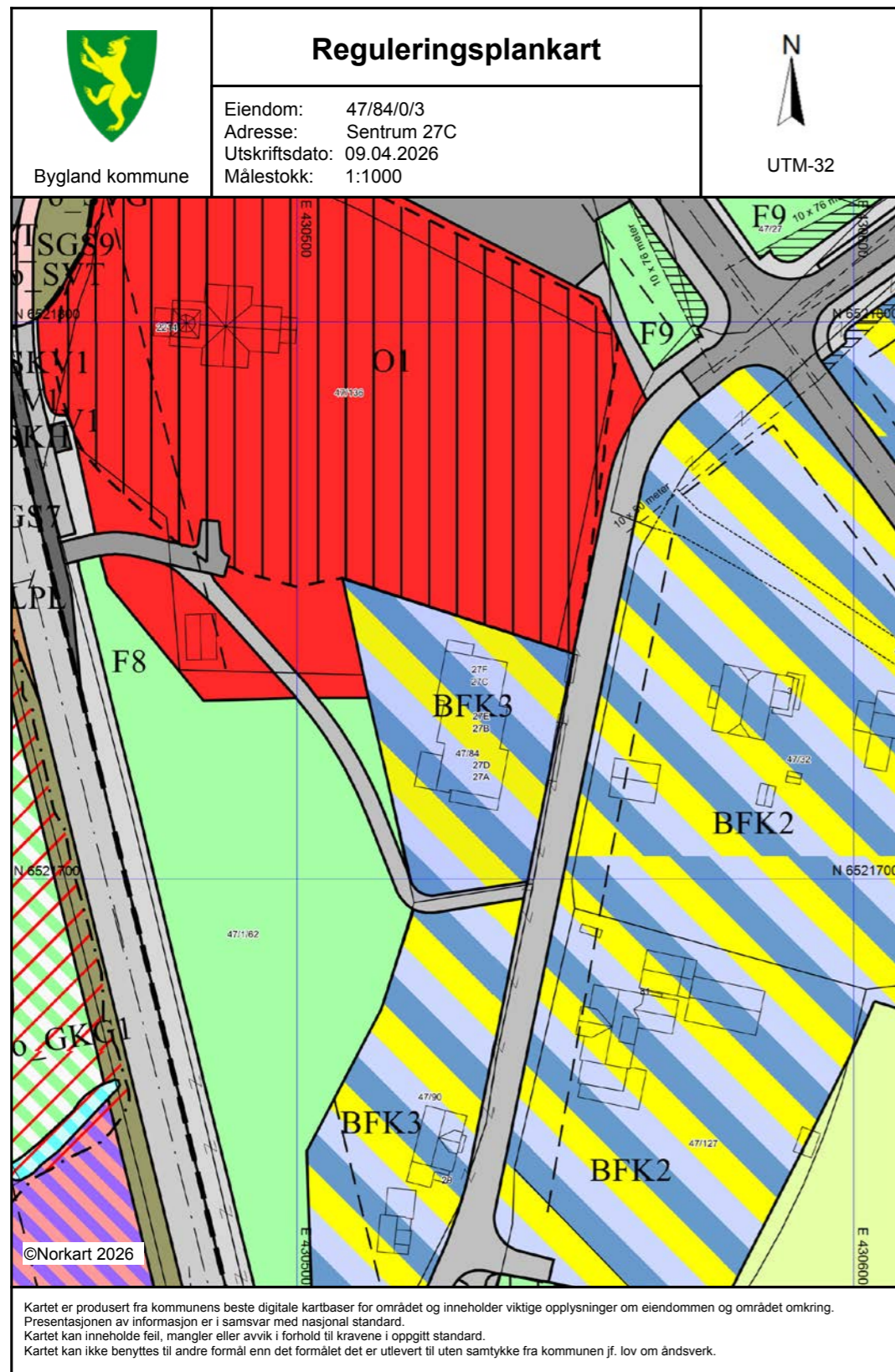




Vegstatuskart for eiendom 4220 - 47/84//







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 tekn
	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 PBL
	Sikringssonегrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Eigedomsgrense som skal opphevast
	Byggjegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/avstandslinje
	Avkjørsel
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift breidde

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

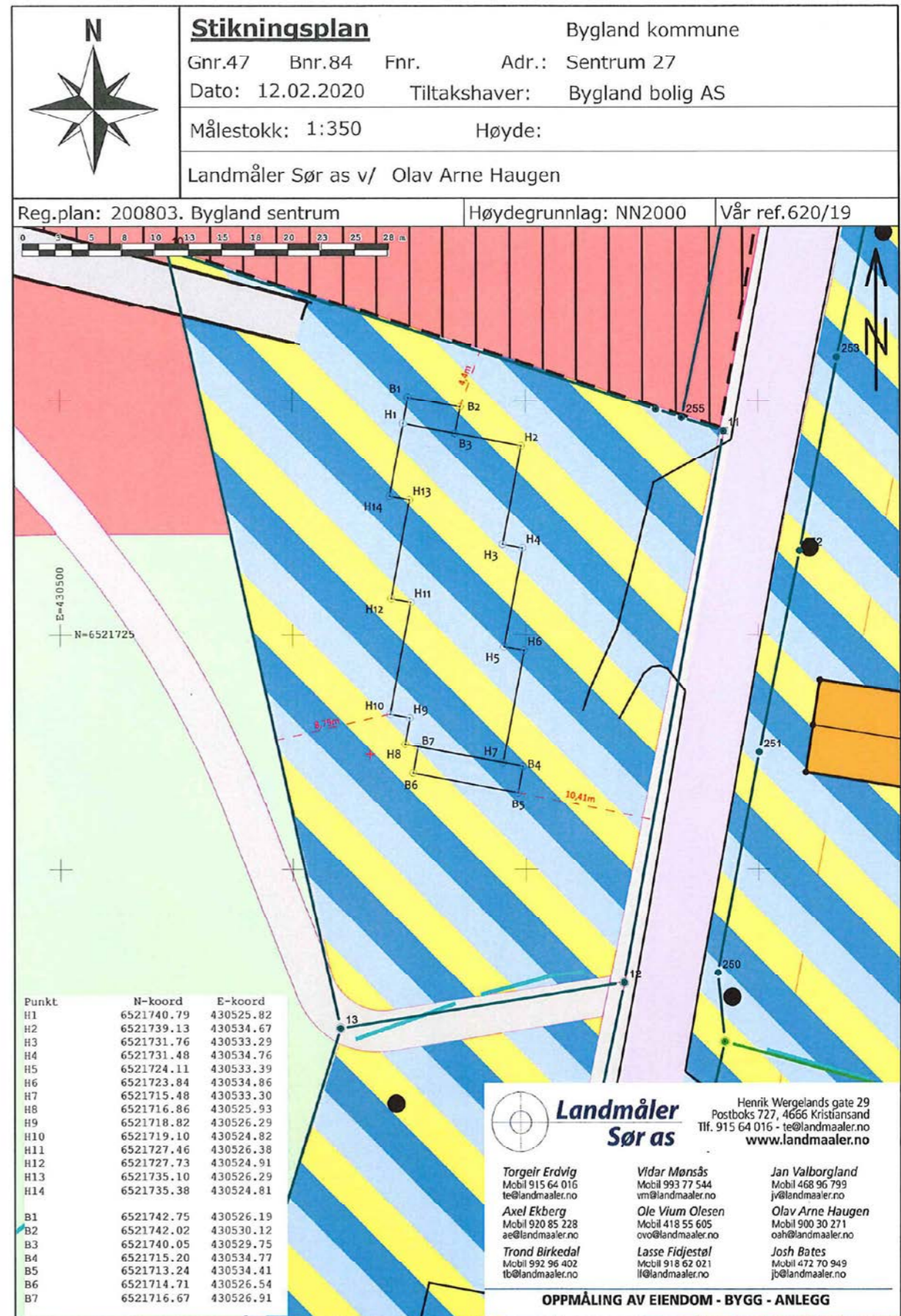
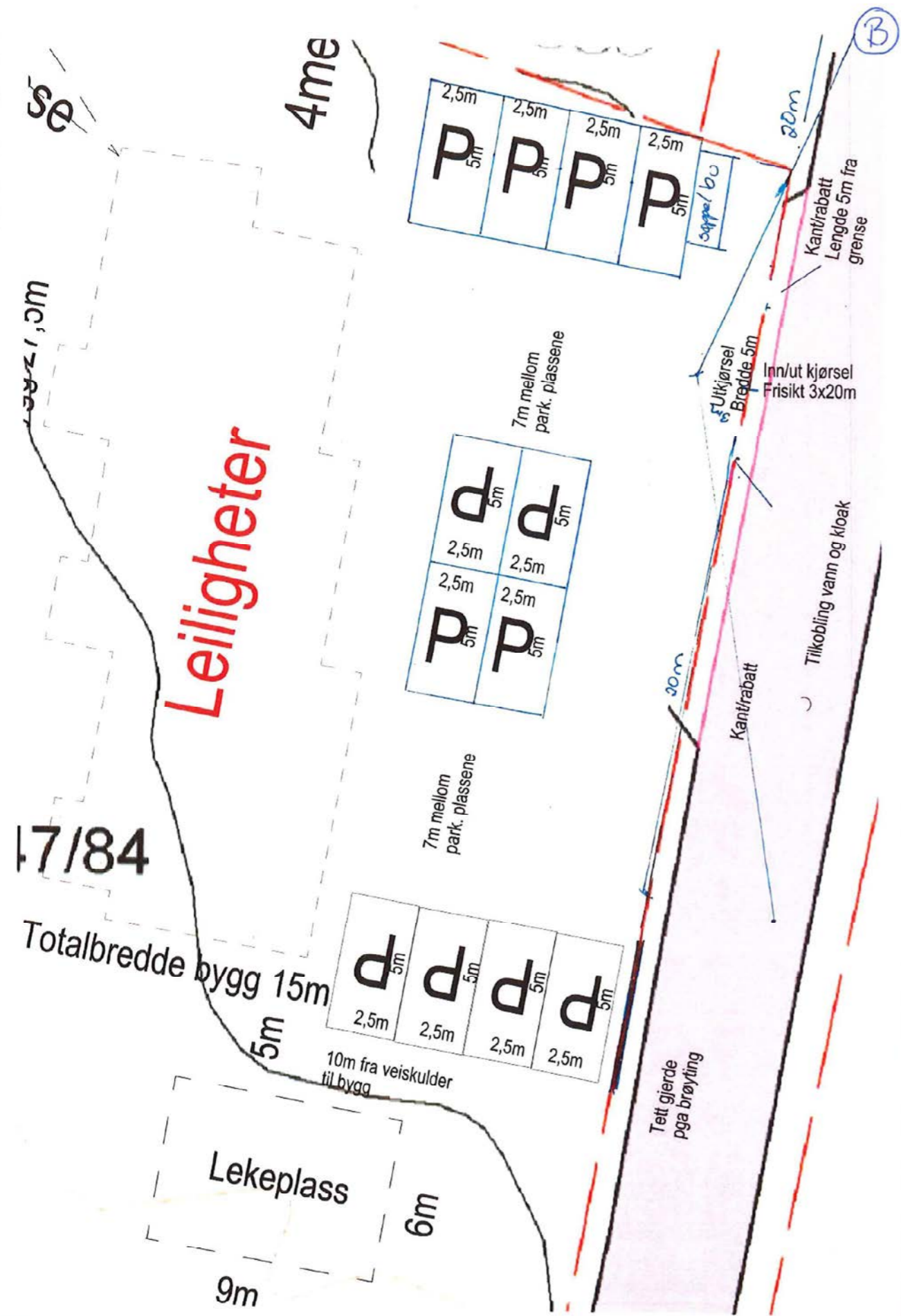
2017

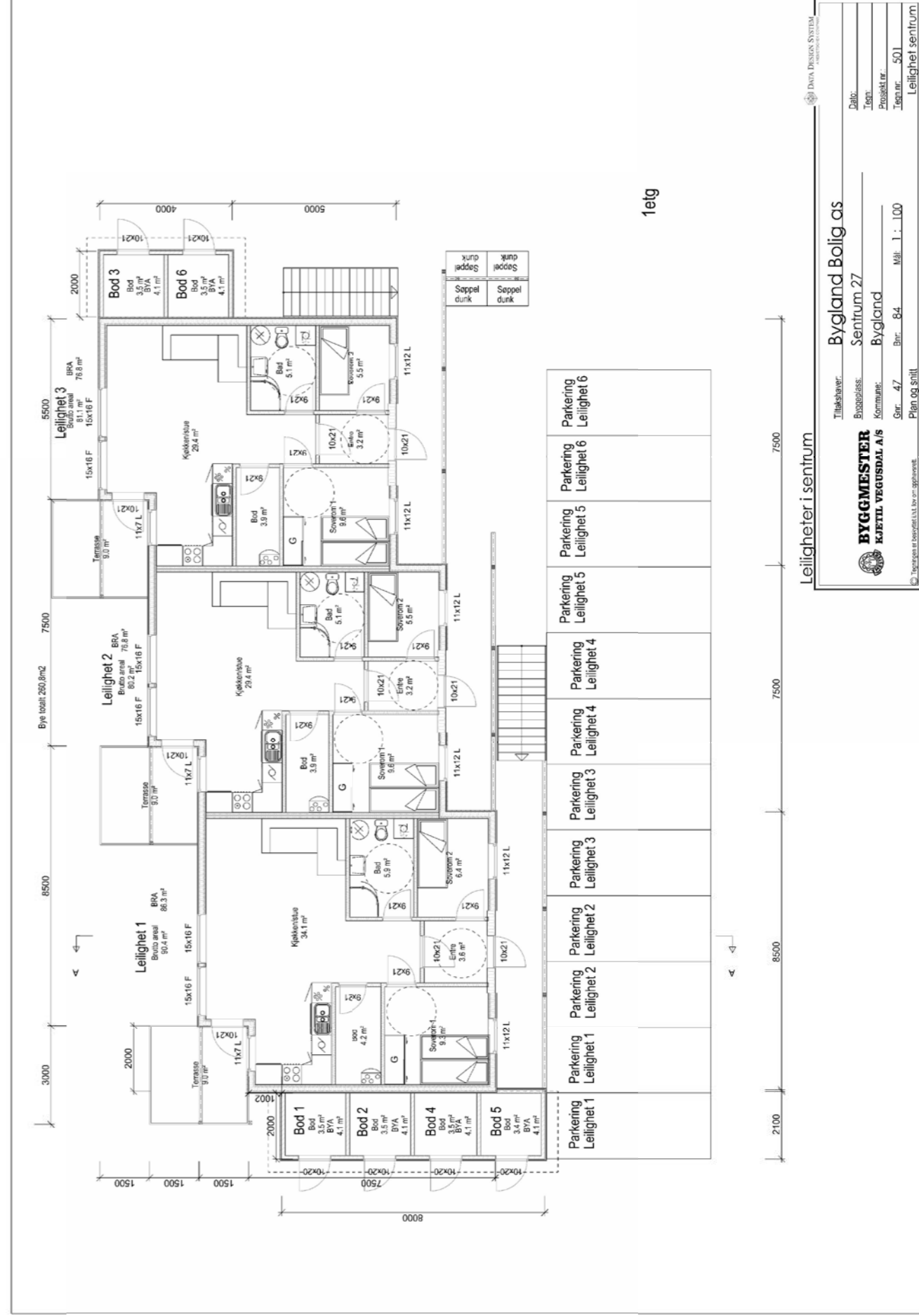
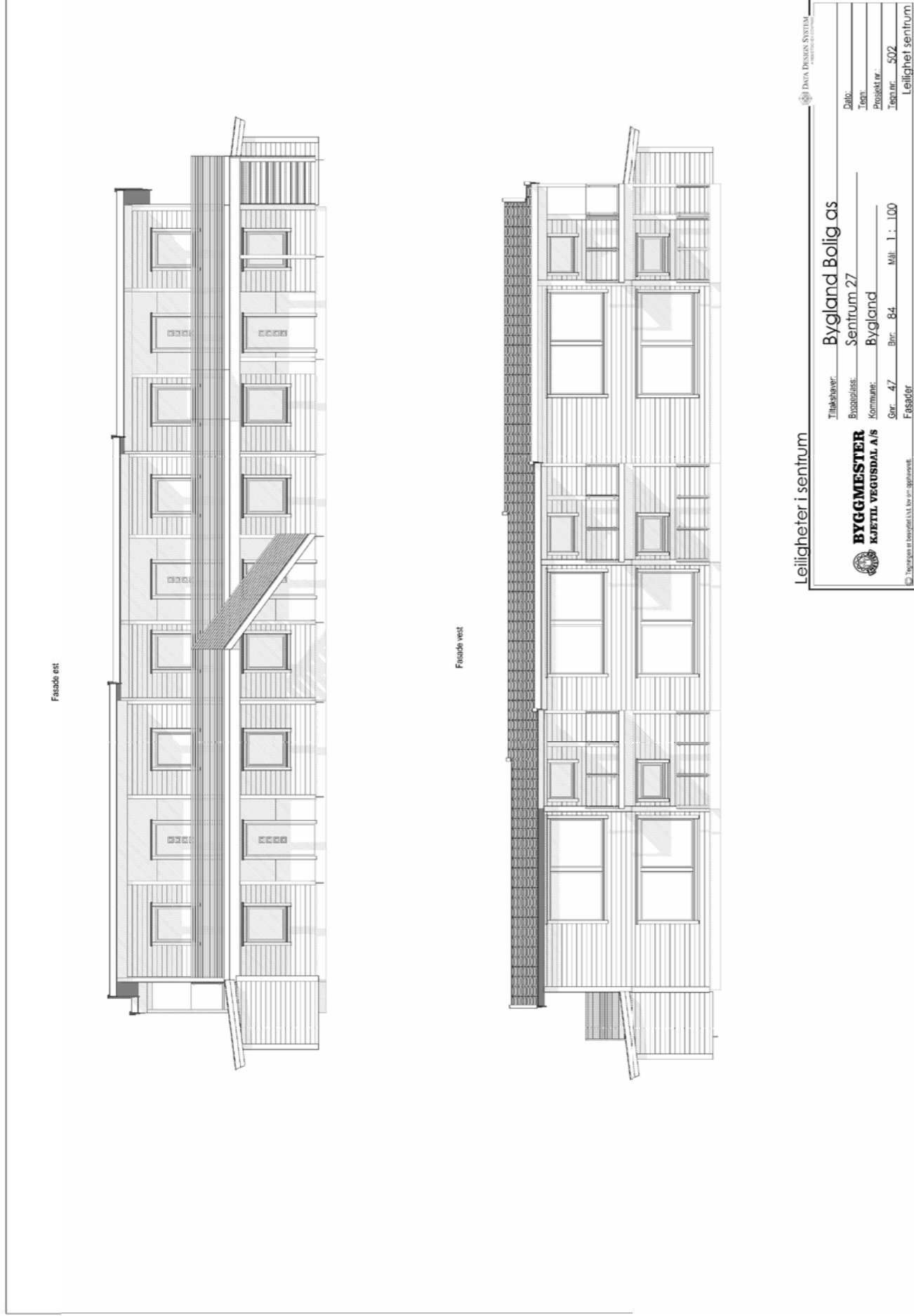


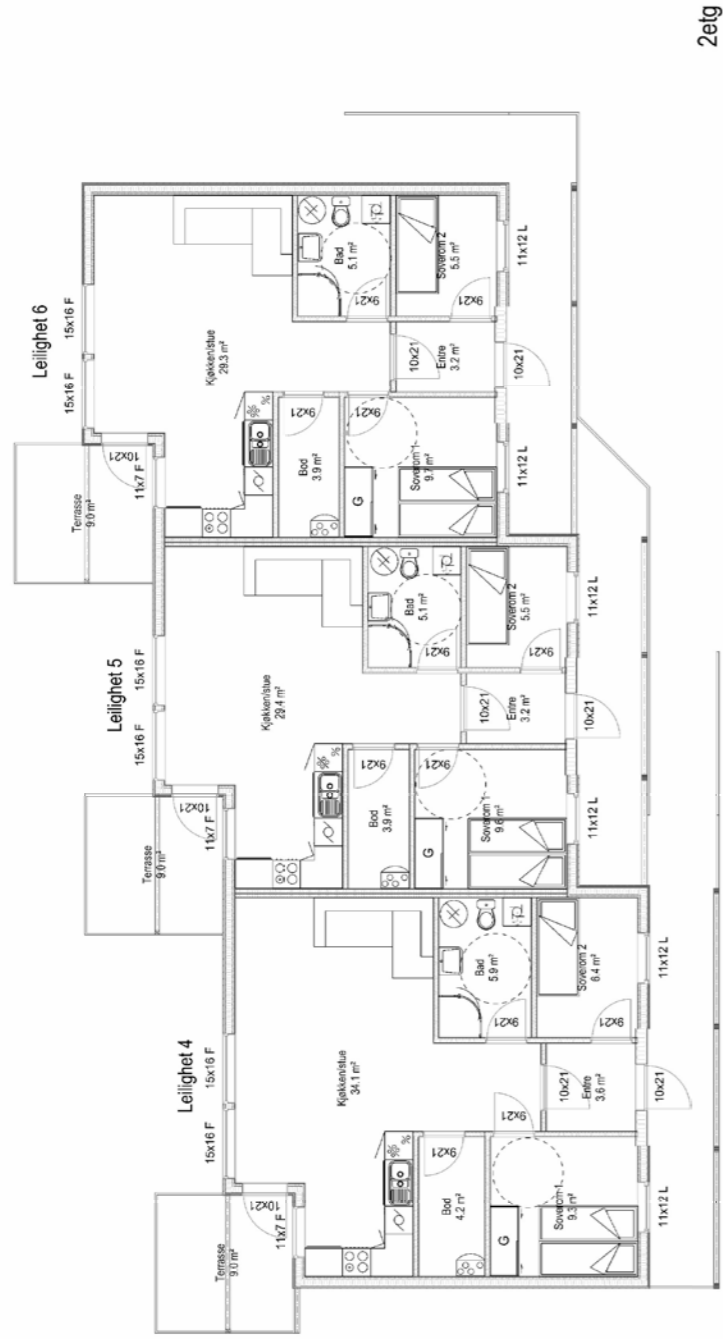
30 m

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









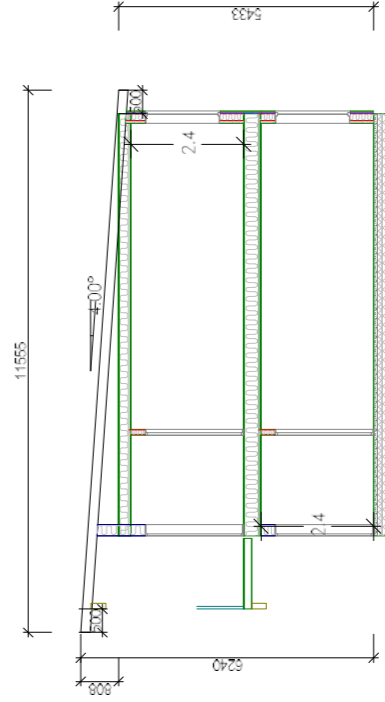
2etg

Leiligheter i sentrum

DATA DESIGN SYSTEM
BYGGMESTER KJETIL VEGUSDAL A/S

Byggher: **Bygland Bolig as**
 Byggeplass: **Sentrum 27**
 Kommune: **Bygland**
 Grnr.: **47** Bnr.: **84** Mål: **1:100**
 Plan og snitt: **Leilighet sentrum**

Dato: _____
 Tegnet: _____
 Prosjekt nr.: _____
 Tegnr.: **501**



Leiligheter i sentrum

DATA DESIGN SYSTEM
BYGGMESTER KJETIL VEGUSDAL A/S

Byggher: **Bygland Bolig as**
 Byggeplass: **Sentrum 27**
 Kommune: **Bygland**
 Grnr.: **47** Bnr.: **84** Mål: **1:100**
 Plan og snitt: **Leilighet sentrum**

Dato: _____
 Tegnet: _____
 Prosjekt nr.: _____
 Tegnr.: **501**



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.	3
Adresse	Sentrum 27C, 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	- https://www.arealplaner.no/4220/dokumenter/843/F%3c3%b8resegner%20KP%20arealdel%202025_2036%20Vedtatt%20190625.pdf
Delarealer	Delareal 1 505 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
	Delareal 46 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 310 m ² KPHensynsonenavn H320_1 KPFare Flomfare

Delareal 1 554 m²
KPHensynsonenavn 200803
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 3 m²
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	- https://www.arealplaner.no/4220/dokumenter/168/F%3c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 46 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 1 505 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor
	Delareal 3 m ² Formål Park



Bygland kommune

Adresse: Sentrum 18, 4745 BYGLAND

Telefon: 37 93 47 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4220	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	84	Festenr.		Seksjonsnr.	3
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	6376033555	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300839075	Bruksenhetsnummer	H0103
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Sentrum 27C, 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 6376033555

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

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.	3
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	---

Adresse	Sentrum 27C, 4745 BYGLAND
---------	---------------------------

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10821223	21	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2

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.	3
Adresse	Sentrum 27C, 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	5 770,67 kr
Renovasjon	3 441,90 kr
Vann	2 568,80 kr
Sum	11 781,37 kr

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%	1 m3	15.36	1/1	0 %	15,36 kr	15,36 kr
Vassgebyr målt forbruk	15%	1 m3	14.13	1/1	0 %	14,13 kr	14,13 kr
A'konto vatn	15%	2 m3	15.96	1/1	0 %	31,92 kr	7,97 kr
Innbetalt a'konto vatn	25%	-10.47 m3	15.36	1/1	0 %	-160,85 kr	-160,78 kr
Innbetalt a'konto vatn	15%	-10.47 m3	14.13	1/1	0 %	-147,98 kr	-147,91 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%	1 m3	52.47	1/1	0 %	52,47 kr	52,47 kr
Avløpsgebyr målt forbruk	15%	1 m3	48.28	1/1	0 %	48,28 kr	48,28 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A'konto avløp	15%	2 m3	54.62	1/1	0 %	109,25 kr	27,32 kr
Innbetalt a'konto avløp	25%	-10.46 m3	52.47	1/1	0 %	-548,89 kr	-549,08 kr
Innbetalt a'konto avløp	15%	-10.46 m3	48.28	1/1	0 %	-504,98 kr	-505,15 kr
Renovasjon bustadhus	25%	1 stk	3896.25	1/1	0 %	3 896,25 kr	974,06 kr
Sum						12 429,31 kr	2 182,73 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

BYGGMESTER KJETIL
VEGUSDAL AS
Nautedalsvegen 18
4745 BYGLAND

Vår ref.:	Sakshandsamar:	Dato:
2019/477-90	Liv Elin Frøysnes Berg 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 sækjar: 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 sækjar/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 sækjar 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 sækjar må informere ansvarlege føretak om ferdigattesten.
- Ein gjer merksam på at det er ansvarleg sækjar/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-installerings-av-ildsted.485906.no.html>



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. Les mer på 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.

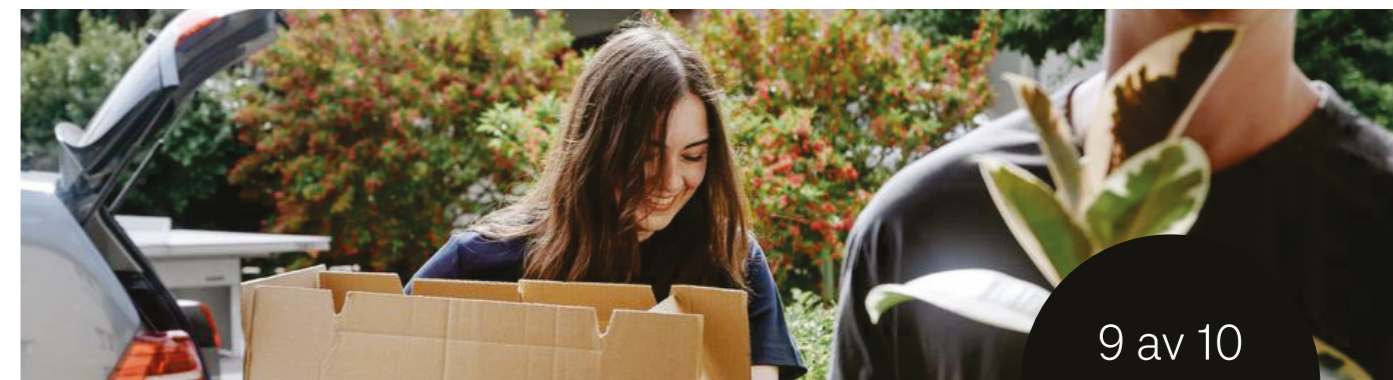
Hva koster det?

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



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 Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig 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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sentrum 27C
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