

Trydalsvegen 2,
4754 BYKLE

Prisantydning: kr 990 000,-

Eiendomsmegler Norge

Velkommen til Trydsalsvegen 2!



Sjarmerende bolig med unik beliggenhet i vakre Trydal | Ingen boplikt! | Gode bademuligheter og turstier i nærheten!

Adresse
Trydalsvegen 2, 4754 BYKLE

Område
Trydal

Prisantydning
kr 990 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 181 m²
BRA Total: 181 m²
Boligtype: Enebolig
Soverom: 2

Etasje: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 700 m²

Omkostninger: kr 43 840,-
Totalpris: kr 1 033 840,-
Formuesverdi: kr 727 009,-
Kommunale avgifter: kr 3 810,- per år



Jan Terje Halvorsen
Eiendomsmegler

Tlf.: 92 80 63 23
janterje.halvorsen@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Setesdal
Ljosheimvegen 1,

99 56 40 40



Trydalsvegen 2, 4754 BYKLE

Dette er en mulighet for deg som ønsker en romslig og sjarmerende bolig i vakre omgivelser – enten du vil ha et fast bosted, fritidshus eller en spennende utleieeiendom. Enebolig beliggende mellom Valle og Bykle, på Trydal. Det er ca. 7 km til Bykle med fasiliteter som dagligvarebutikk og bensinstasjon. Her finnes det også barne- og ungdomsskole. Det er ca. 33 km til Hovden med en rekke fasiliteter.

Boligen går over 2 etasjer og inneholder stue, stue 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 rom innredet som soverom (ikke omsøkt/godkjent for varig opphold), gang, bad og toalettrom i 1. etasje. Gang, soverom, bad, stue, 2 boder i 2. etasje. Deler av 1. etasje er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold og/eller ikke omsøkt. Det er generelt behov for oppgraderinger i boligen.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 17, bnr. 44
i Bykle kommune.

Innhold
Boligen inneholder 1. etasje og loft. I første etasje finner vi stue/kjøkken, stue, bad/vaskerom, 2 rom innredet som soverom (ikke omsøkt/godkjent til varig opphold), gang, bad og toalettrom. I loftsetasjen finner vi gang, baderom, soverom, soverom/stue og 2 boder. Det er også krypkjeller i boligen. Deler av 1. etasje er ikke omsøkt/godkjent til varig opphold og/ eller ikke omsøkt.

Standard
UTVENDIG
Bygning oppført i tre over eldre grunnmur av stein og betong. Tømmerkonstruksjon på eldre bygningsdel og tradisjonelt bindingsverkskonstruksjon på nyere påbygg. Ukjent isolasjonsmengde i vegger.
Taket er hovedsakelig tekket tegltakstein, ellers trepanel, stålplater og innslag av grunnmursplast.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål.
Vinduer med karmer og rammer av tre. Malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.
Terrasse av tre ut fra hagestue. Eldre murtrapp belagt med skiferflis. Trapp av tre mellom terrasse og gårdsplass.

INNVENDIG
Tregulv, malt panel eller plater på vegger og i takhimling. Enkelte vegger i hovedbygg har synlig tømmervegger. Etasjeskille/bjelkelag av tre. Tretrapp mellom etasjer. Krypkjeller under deler av boligen.

VÅTROM
Bad/vaskerom i 1. etasje har fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett badekar og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997.
Bad i nærhet av soverom i 1. etasje har belegg på gulv. Panel på vegger, med unntak av noe glassbyggerstein og våtromsplater i dusjsone. Rommet er innredet med dusjnisje og utslagsvask.
På loftet er det to rom som har tilknytning til hverandre som fremstår samlet som et bad. Rommene har belegg på gulv i del med dusjkabinett og tregulv i del som har baderomsinnredning og toalett.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Ellers har kjøkkenet ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med vask og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av plast og kobber.

Areal
BRA - i: 181 m²
BRA totalt: 181 m²
TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 113 m² Stue, stue 2, stue/kjøkken, bad/ vaskerom, soverom, soverom 2, gang, bad og toalettrom(hele eller deler av følgende rom er ikke omsøkt og/eller godkjent til varig opphold: Stue 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom, begge soverom og toalettrom)

2. etasje
BRA-i: 68 m² Gang, soverom, soverom/stue, bad (bod, ikke omsøkt/godkjent til varig opphold), 2 boder

TBA fordelt på etasje
1. etasje
25 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer
Krypkjeller

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Originale tegninger finnes ikke. Undertegnede har mottatt byggemeldings tegning for påbygg, datert 26.05.1993. Det er avvik fra denne:
1. etasje: Mottatte tegninger viser mindre tilbygg på 30 kvm, dvs. at den viser ikke påbygg på gavlvegg mot nord og påbygd hagestue. Tegninger viser ikke rombenevnelse på tilbygg.

Loftsetasje: Mottatte plantegninger viser ikke loftsetasjen.

Byggemåte og tilstandsrapport
Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 21.10.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for ulike byggeperioder. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med enkelte avvik mot dagens standard og
forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser/avvik utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.
Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.
Hele rapporten må leses!

Følgende avvik har fått TG3:
Utvendig > Taktekking
Det er avvik: Deler av taket fremstår i dårlig stand. På baksiden av boligen er noe takstein fjernet og erstattet med stålplater, eller grunnmursplast.
Løsningen fremstår som midlertidig og viser seg og ikke fungere da det innvendig i loftsrom ble det registrert lekkasje, synlig nederst på knevegger.
Skadeomfang i vegg og ellers skjult takkonstruksjon er ukjent. Selger opplyser at det hver vinter knekker takstein.
Dette er en indikasjon på at typen takstein ikke er egnet for nedre del av bakre takflate.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
Utvendig > Nedløp og beslag
Det er avvik: Flere steder er takrennen deformert og skadet, antar etter snø, is etc.
Deler av taket mangler skvettbeslag, takrenner og nedløp.
Beslag ved pipe fremstår noe ufagmessig montert.
Det er ikke montert snøfangere på taket. Nedløpsrør avsluttes ved husvegg.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
Utvendig > Utvendige trapper
Det er avvik: Skifer er ufagmessig montert og har stedvis løsnet eller har skader.
Treverk har slitasje og er stedvis myk. (symptom på påbegynt råtedannelse)
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
Utvendig > Laftebygd stabbur
Det er avvik: Stabburet fremstår i svært dårlig stand. Stedvis falleferdig takkonstruksjon.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er avvik: Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. eller over 30 mm. i hele rom.
Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Fra krypkjeller ble det registrert løse stubbloftsplater og åpen isolasjon. Stubbloftsplater er også feilmontert.
I krypkjeller ble det registrert synlige skader etter gnagere. Ukjent type. Omfang av skader er ikke kjent.
Det må påregnes aktivitet fra mus i bjelkelag som står åpent og andre steder i skjult konstruksjon.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
Innvendig > Pipe og ildsted
Det er avvik: Det ble registrer flere sprekker mellom elementer eller i murpuss, mulig etter sig i grunn.
Utvendig lettklinkerpipe er ikke tilstrekkelig pusset.
Sotluke er begrenset tilgjengelig og Ildsted står for nært brennbart materiale.
Arbeider fremstår stedvis ufagmessig utført.
Kostnadsestimat er satt med usikkerhet da omfang til krav for utbedring ikke er kjent.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
Innvendig > Krypkjeller
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Himling/stubbloftsplater i krypkjelleren er løse, har åpninger med synlig isolasjon eller mangler stedvis.
Platene er også feil montert ihht. SINTEF- Byggforsk preaksepterte løsninger.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Det ble flere steder i boligen registrert indikasjoner på ufagmessig arbeid på el-anlegget. Selger opplyser at enkelte koblinger er uført av ufaglært.
El-anlegget må ytterliggere kontrolleres av fagkyndig elektroinstallatør eller el-takstmann. Det er påregnelig med utbedringstiltak.
Kostnadsestimat er satt med usikkerhet da omgang ikke er kjent.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold
- Brannslukkeapparat er merket 2010. (over 10 år, TG 3)
(Kostnadsestimat vist under er noe misvisende. Nytt apparat koster normalt 600-700 kr. pr. stk.)
Kostnadsestimat: Under 10 000
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Årsak er byggefeil, ufagmessig arbeider og alder.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000
Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende avvik har fått TG2:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er avvik: Stedvise områder med noe myk kledning med slitasje og etterslep på vedlikehold. På baksiden av boligen står gjenstander/taksten og vegetasjon lagret nært opp mot kledning.
Det er stedvis ingen eller lite lufting bak kledningsbord.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik: Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
Det ble registrert skjevheter i takkonstruksjon. Ikke uvanlig for eldre tømmerbygde boliger.
Innspeksjonsmulighet av loft.
Utvendig > Vinduer
Det er avvik: Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass.
På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringsdagen.
Innsettingsdetaljer/belistning på enkelte vinduer fremstår som ufagmessig utført. Løsningen har svakheter.
Enkelte vinduer henger i karm, mulig grunnet sig i konstruksjon.
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er avvik: Terrassen har etterslep på vedlikehold og har stedvis mykt treverk
Innvendig > Overflater
Det er avvik: Det mangler listverk og ferdigstillelse av flere rom. Det gjøres oppmerksom på stedvis innslag av ufagmessig snekkerarbeid. Synlig skade på veggplater fra lekkasje fra tak.
Innvendig > Innvendige dører
Det er avvik: Enkelte dørblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking. Flere dører har noe slark i håndtak.
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Det er avvik: Det gjøres oppmerksom på svakt trykk i vannrør og enkelte vannkraner er noe løse.
Noe symptom på aktivitet fra gnagere på isolasjon.
Vurdering er delvis basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tomteforhold > Drenering
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Det er avvik: Boligen har skjevheter som kan relateres til sig i fundament.
I overgang mellom hovedbygning og påbygg står grunnmuren over terreng uten understøtting. Se foto.
Tomteforhold > Terrengforhold
Det er avvik: Terreng heller noe mot bygningen. Også omtalt i punkt for drenering.
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det er avvik: Vannet har noe dårlig trykk som kan mulig relateres til trykktank. Selger opplyser at boligen i lengre perioder har vært ubenyttet.
I den forbindelse har vannpumpe/trykktank vært skrudd av.
Enkelte vannrør synlig i krypkjeller er ikke isolert. Over halvparten av forventet levetid er utgått på utvendige avløpsrør.
Tomteforhold > Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Dører
Det er avvik: Noe lysinnslipp registrert på ytterdør i lukket tilstand. Døren må også ettertrekkes noe for at elektronisk låsekasse skal fungere.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
Innvendig > Radon
Det er avvik: Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon.
Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
Innvendig > Innvendige trapper
Det er avvik: Det er ikke håndløper på vegg i trappeløpet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Det er avvik: Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at
dette er en risikokonstruksjon.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er avvik: En av varmtvannstankene er over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er avvik: Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Enkelte bruksmerker registrert på benkeplate.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Det er avvik: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
I selgers egenerklæring fremkommer følgende:

1. har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? JA
1.1 Utbedret vannskade fra dusjrom i 2.etg. Denne dusj er tatt bort, vannrør ligger der og mulighet til å gjøre dette rom til dusjrom. WC i 2.etg ikke berørt da dusj var i eget rom.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja!
2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
2.1.2 Årstall: 2012
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ny badekar og vask og wc og gulv fliser
2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Bjørn Frode Egelandsdal
2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei!
2.2 Rørlegger Torgeir Bjørnaråå på alt rørarbeid i huset. Bad gjort selv; utdannet industrisnekker med fagbrev.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja!
Beskriv feilen og omfanget
Sprekket noen takstein som er skiftet.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja!
4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
4.1.2 Årstall: 2018
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Jeg la 3 × 12 meter med stål takplater og med OSB plater m papp under. Taket er på tilbygg bygget som nytt av Bykle bygg i 1993 -94 Taket gås gjennom hver vår,
4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Selvstendig
4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

6 Krypkjeller er uten gulv, evt. vann vil trekke ut. vannrød under er byttet, sist i 2013.

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja!
8.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
8.1.2 Årstall: 1995
8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Drenert
8.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Habben Trydal
8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja!
Beskriv feilen og omfanget: Det er foretatt elektrisk kontroll i september, feil blir rettet i februar 2025
Nytt anlegg 1994, dvs: inntakt, sikringsboks utbedret bad. utført Knut Trydal.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja!
10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
10.1.2 Årstall: 1994
10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Knut Trydal
10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Hoveddelene i huset i alle rom. Gjenstår å få gjort siste kontroll. Knut Trydal, Hovet mindre arbeid tidligere varmekabler bad.
10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Ingen
10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja!
Spesifiser hvilken type:
Rør er nye og er utført fra Grendehuset.
Arbeidet kostet 200K
Tidligere i 1998 har vi hatt samarbeid om felles vann og delte på 70K i utgifter
Brønn og ledningsnett til hus og grendehus er helt nye
Det ble kjøpt inn pumpe fir 16 K m arbeid av rørlegger(T Bjørnaråå) for ekstra trykk men det er naturlig trykk også

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja!
16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
16.1.2 Årstall: 1999
16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ny pipe bygget i 1999 med keramiske rør innvendig-godkjent
16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Selvbygger
16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei
Nytt pipeløp, øvre del er tatt bort over tak. Dette pipeløp er ikke blitt brukt. Tilsammen tre pipeløp, hvor kun ett er tatt i nrul- Ingen bemerkninger fra ulike feiere. En har ikke feieluke, men den er der, men vendt ut til "uterom".
Ventiler i mur, ny bygg 1993-94. Støpt av Bykle Bygg.

18. Har det vært skadedyr i boligen? JA
Over kjøkkentak, men dette er tatt ned. Isolasjon er byttet. Ikke sett mus siste 5 år. Heller ikke maur, ikke etter 1993.

Er det tegn på setningsskader? JA
Gulv heller i stprt soverom 1.etg. Eldre setningsskader ble beholdt ved restaurering da dette var en del av "gamle siden" av huset. Huset ble derfor ikke rettet opp i gamle stuen for å beholde identiteten. I nye delen ble huset lagt i vater. Derfor er det store variasjoner i gamle siden og noe som er tilknyttet dette. Men ingen unormale bevegelser eller retninger.

20. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen? JA
Dette ble utbedret i 1993. Det er ennå noe igen fra sikringsskap rom vindu, men dette er tørt, og vegg er kun panelt da nytt vindu ble satt inn.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?
Det er 17,5 kvm som ble bygget over tillatelse på 30 kvm i 1992. Huset er da litt større en kommunale tegninger.

24. Har du bygd påe ller gjort om kjeller, loft eller annet rom til boligrom? JA
Loft ble bygget i 1993 også bygget på huset med 4 meter bakover i lengde på 12 meter.
Foreligger det dokumentasjon: Nei
Har du fått tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Nei

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Ifølge liste over innbo- tilbehør, medfølger;
- Nøkkelfri lås.
- Vedfyrt badestamp.
- Vedbu står utenfor tomt (denne er omtalt i den offentlige bygdeboka). Den er i tømmer og nytt tak delvis torvlagt på knotteplast. Hele konstruksjon er nytt (Hele taket med bjelker nytt). Denne fulgte med eiendommen da hus ble flyttet i 1952.
- Tømmerbu/stabbur fra 1850 som står på eiendommen. Denne ble flyttet dit i 1998. Bør restaureres. Fungerer som lager.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/ kombiskap, komfyr og vaskemaskin.

Diverse
Usikkert byggeår! Antatt fra selger ca 1890-1920. Eiendommen kan være Sefrak-registrert, men dette er ukjent pga byggeår.

Bygningen kan være Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Selger opplyser følgende;

Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker en romslig og sjarmerende bolig i vakre omgivelser – enten du vil ha et fast bosted, fritidshus eller en spennende utleieeiendom. Boligen ligger landlig til i Trydal, mellom Valle og Bykle, med nærhet til Trydalstjønni, vakre fjellområder og et rikt dyreliv rett utenfor døren. Her kan du nyte både ro og frisk luft året rundt.
Huset har mye historie og sjel, med en kombinasjon av eldre tømmerkjerne og tilbygg som har blitt jevnlig oppgradert siden 1980-tallet. Restaureringen i 1994 og vinterhagen med terrasse og vedovn fra 1999 gir både lys, varme og gode bruksrom. Samtidig er det behov for oppgraderinger, noe som gir deg muligheten til å sette ditt eget preg på eiendommen.

- Eiendommen godkjent som bolig, men har fungert som fritidseiendom med gode utleieinntekter – mellom 50.000 og 90.000 kr årlig via Finn og Airbnb. Huset har vært leid ut siden 2004 og har hatt besøkende fra hele verden – både sommer og vinter. Med sterk euro og attraktiv beliggenhet i Setesdal er det fortsatt et stort potensial for økte leieinntekter, spesielt for deg som vil satse mer aktivt på utleie.

- Beliggenhet med utsikt til Trydalstjønni, lett tilgang til badeplass og gode fiskemuligheter. (Egen avtale med grunneier kan inngås for fiskerettigheter – her kan du få ørret rett utenfor døra!)

- Snørikt område – perfekt for skientusiaster!

- Opprinnelig tømmerkjerne med originale dører bevart – gir huset en egen sjel og varme.

- Huset har mye historie og sjel, med en kombinasjon av eldre tømmerkjerne og tilbygg som har blitt jevnlig oppgradert siden 1980-tallet. Restaureringen i 1994 og vinterhagen med terrasse og vedovn fra 1999 gir både lys, varme og gode bruksrom. Samtidig er det behov for oppgraderinger, noe som gir deg muligheten til å sette ditt eget preg på eiendommen.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Dette er en mulighet for deg som ønsker en romslig og sjarmerende bolig i vakre omgivelser – enten du vil ha et fast bosted, fritidshus eller en spennende utleieeiendom. Enebolig beliggende mellom Valle og Bykle, på Trydal. Det er ca. 7 km til Bykle med fasiliteter som dagligvarebutikk og bensinstasjon. Her finnes det også barne- og ungdomsskole. Det er ca. 33 km til Hovden med en rekke fasiliteter. Flotte turområder, toppturer, oppkjørte skiløyper, alpinanlegg, badeland, restauranter og butikker er bare et utvalg av aktivitetene om finnes i området. Eiendommen ligger like ved ved Trydalstjønni, vakre fjellområder og et rikt dyreliv rett utenfor døren. Her kan du nyte både ro og frisk luft året rundt. Det er generelt behov for oppgraderinger i boligen.

Tomt
700 m², eiet
Eiendommen er ikke digitalt oppmålt. Oppgitt areal er

basert på skylddeling og matrikkelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad. For mer informasjon, se skyldskiftet som vedlegg i salgsoppgaven. Eiet tomt!

Solforhold
Selger opplyser at det er gode solforhold på eiendommen, spesielt om sommeren

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Parkering på egen eiendom

Offentlig kommunikasjon
Det er bussforbindelse cirka 150m fra huset

ENERGI

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, varmekabler i spisestue, vedovn

Info strømforbruk
ca 7500 kwh siste år.

Energi- og oppvarmingskarakter
Oransje - E

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 727 009 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 908 035 pr 2023

Kommunale avgifter
Kr 3 810 pr 2025

Info kommunale avgifter
Inkludert i kommunale avgifter er feiing (kr 568,75) og renovasjon (kr 3 241,75).

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter Ice og Fonero, samt Alente til TV

Tilbud lånefinansiering
Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for opprinnelig bolig eller tilbygg fra 1993. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse.

Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger fra byggeår i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Det foreligger byggemelding / stemplede tegning for påbygg ca 30kvm, datert 26.05.1993. Dagens planløsning avviker fra innvendig og utvendig plantegning. Tegninger viser ikke rombenevnelse på tilbygg, og det må legges til grunn at dette er tilleggsareal til boligen. Det gjøres oppmerksom på at rom i tilbygg: soverom ved siden av kjøkkenet i 1. etasje samt deler av stuen, vaskerom, WC og det store soverommet i 1 etasje befinner seg i dette tilbygget. Rommene er ikke godkjent til varig opphold / beboelse. Se vedlagte bygningstegninger av tilbygget.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger søknad / tegninger / ferdigattest for påbygg på gavlvegg mot nord og påbygd hagestue.

Selger opplyser at tilbygget fra 1993 er bygget større enn det som ble søkt om. Det ble søkt om 30 kvm, men selger mener det skal være bygget ca 48 kvm. Dette er ikke kontrollmålt av megler.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/ godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp
Det er ikke innlagt kommunalt vann eller avløp. Eiendommen har innlagt vann fra brønn/vannpost. Usikkert om tiltaket er omsøk. I følge selger deler han brønn med Trydal Grendehus, da det på et tidspunkt ble bygget ny brønn med midler fra kommunen. Selger har ingen utgifter til vann, han forpliktet seg kun til at det kunne legges strømkabel ned til selgers hus. Denne strømkabelen er gravd ned, og kommer opp i mur til selgers eiendom. Kabelen er aldri koblet til, da det ikke har har vært behov. Selger har egen pumpe.

Eiendommen har septiktank/slamavskiller. Selger opplyser at det er privat septikanlegg på eiendommen, med grøft for gråvann. Septikktanken tømmes regelmessig.

Det gjøres oppmerksom på at Bykle kommune har rett til å gi pålegg om kortslutning av septiktank og kreve til tilkobling til offentlig avløp. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuelle pålegg eller søknader til kommunen påhviler kjøper.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), og er en del av kommuneplanens arealdel. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet en den som har dirkete tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

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

4222/17/44:
21.10.2024 - Dokumentnr: 2121655 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmegleren AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

11.11.1972 - Dokumentnr: 102793 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4222 Gnr:17 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 1305107 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0941 Gnr:17 Bnr:44

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Radon
Radonmålinger er ikke foretatt.

Kommentar bo- og driveplikt
Kommunen opplyser at det ikke er boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Bykle kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen unntatt regelen og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter hva eiendommen skal benyttes som. Sørmegleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 990 000

Totalpris
Kr 1 033 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse
990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750,00 (Dokumentavgift)
18 000,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
25 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
43 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
1 015 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
1 033 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse
Etter avtale.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse

gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 3,7 % inkl. mva. minimum kr 50.000.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,-, visning kr 1.500,- pr. stk.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 90 250,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring
Tryg forsikring
Polisenummer: 3136969

Selger
Agita Akmenkalne Egelandsdal
Bjørn Frode Egelandsdal

Oppdragsanvarlig
Jan Terje Halvorsen
Eiendomsmegler
janterje.halvorsen@sormegleren.no
Tlf: 928 06 323

Ansvarlig megler
Jan Terje Halvorsen
Eiendomsmegler
janterje.halvorsen@sormegleren.no
Tlf: 928 06 323

Eiendomsmegler Norge, Setesdal , Ljosheimvegen 1

Tlf: 995 64 040
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
56250015

Salgsoppgavedato
02.12.2025



Eneboligen ligger privat med lite innsyn









Stue med peisovn og naturlig lys i 1. etg.



Andre del av stue i 1. etg.







Bad med klassisk badekar, fliser og naturlig lysinnslipp i 1. etg.





Soverom 1. etg. ligger i tilbygg som ikke er søkt. Soverom er ikke godkjent til varig opphold.



Toalett med inngang fra soverom i 1. etg.



Praktisk kjøkken med mye skapplass.





Stor og god plass til spisebord



Spisestue med store vinduer som gir flott utsyn til naturen utenfor. Perfekt for hyggelige måltider.





Vinterhage med peis - og dør ut til hagen. Ligger i tilbygg som ikke er søkt. Ikke godkjent til varig opphold.



Soverom i 2. etg. med unikt håndmalt tak.





Rom innredet med dusj i 2. etg.



Bod 2. etg.



Soverom 2. etg.





Boligfotografer.no

SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 1. etg.



Boligfotografer.no

SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 2. etg.

Plantegning





Boligfotografer.no

SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



Gode bademuligheter i området





Vakker natur og mange turmuligheter



Trydalsvegen 2

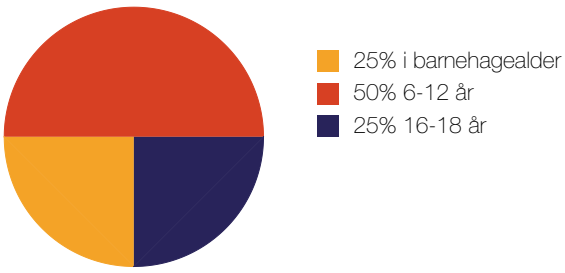
Offentlig transport

Trydal sør Linje 170	2 min 0.1 km

Skoler

Bykle barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 58 elever, 6 klasser	8 min 7.3 km
Setesdal vgs avd. Valle	19 min
Setesdal vgs avd. Hovden 120 elever, 5 klasser	34 min 34.3 km

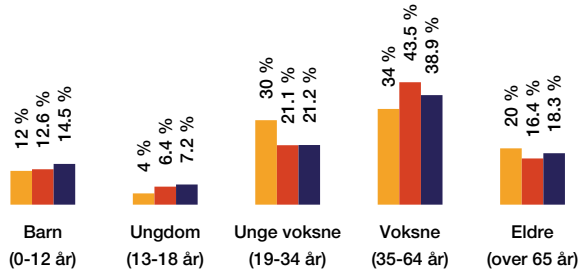
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Trydal	48	29
Kommune: Bykle	935	705
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bykle barnehage (0-5 år) 10 barn	8 min 7.1 km
Valle barnehage (1-5 år) 38 barn	19 min 22.4 km

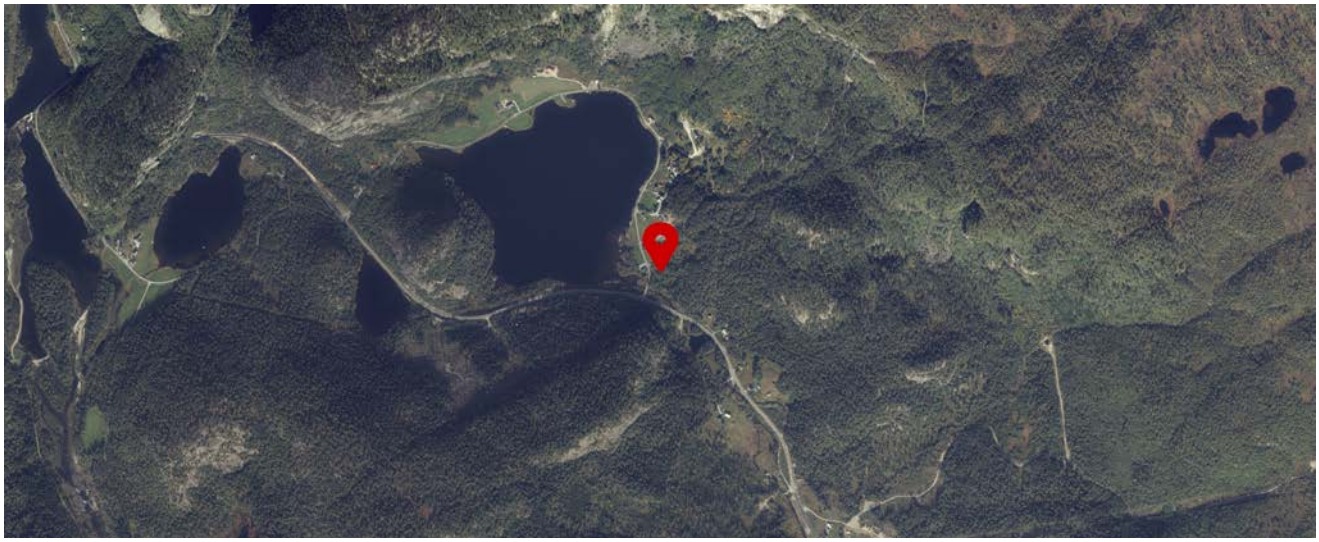
Dagligvare

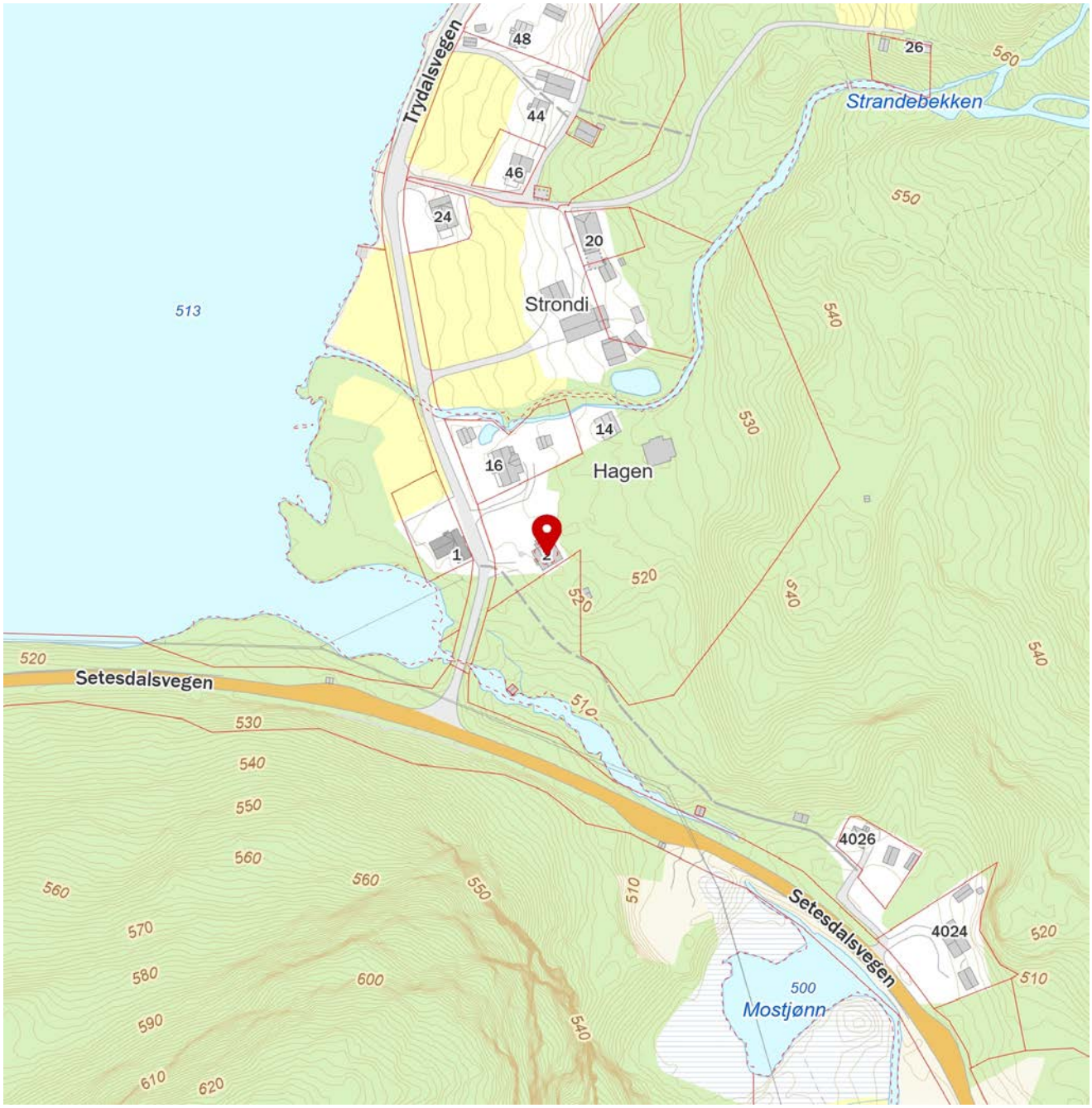
Coop Prix Bykle Post i butikk, PostNord	6 min 6.2 km
Joker Valle	18 min

Sport

Bykle barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min 7 km
Valle stadion, kunstgrasbane Fotball	14 min 17.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmegleren AS, avd. Setesdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmegleren AS, avd. Setesdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Gjensidige

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse: TRYDALSVEIEN 2

Postadresse: Bykle

Bruksenhetsnummer: 17/44

Boligtype: Enebolig

Areal: 182

Antall våtrom: 2

Byggeår: 1994 (1953 ?)

Informasjon om selger

Hovedselger

Medselger

Medselger

Medselger

Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja ☐ Nei

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei

1.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

Utbedret vannskade fra dusjrom i 2 etg.
Denne dusj er tatt bort vannrør ligger der og mulighet å gjøre dette rom til dusjrom.
WC i 2 etg ikke berørt da dusj var i eget rom.

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

☒ Ja ☐ Nei

2.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2 **Fortell kort hva som ble gjort:**

Rørlegger, Torbjørn Bjørnarå på alt rørarbeid i huset. Bad gjort selv: utdannet industrimekker med fagbrev.

2.3 **Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

Rørleggjar Bjørnarå.

2.4 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☒ Ja ☐ Nei

4.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2 **Fortell kort hva som ble gjort:**

Bykle Bygg satt opp tak, underlag celotex/ny papp i 1994. Gjort takplater med underlag papp over plater og stålduk 3x12 m i 2018. Nytt litet impregnert tretak over inngang terasse. 2022.

4.3 **Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

Bykle Bygg (1993)

4.4 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

6 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

Krypkjeller er uten gulv evnt vann vil trekke ut. Vannrør under er byttet, sist i 2013.

7 **Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?**

☒ Ja ☐ Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva

☒ Faglært ☐ Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Lokalt firma med gravemaskin la drenering under gårdsplass i 1995.

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

"Halvren", usikker på firmanavn. Lokal gravemaskinfører

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

Elektrisitet

8 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ ja ☐ Nei

8.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

Nytt anlegg 1994/dvs: inntak, sikringsskap
utbedret bad / utført Knut Trydal.

9 **Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei

9.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

9.2 **Fortell kort hva som ble gjort:**

Hoveddelene i huset i ø aller om.
gjenstår å få gjort siste kontroll fra sist sjekk
med mindre bemerkninger.

9.3 **Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

Knut Trydal (faglært), Hovet mindre arbeid
tidligere vannbåren bad.

9.4 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☒ Nei

Rør

10 **Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei

10.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

ingen fail. Vannledninger 200 meter er "nye" fra ca 2018.
septik satt ned i 1990 (mai) søknad via kommunen

11 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei

11.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

Er utbedret, Brønn ble gravd da 1998 og 2018 ny.
Brønnboring ikke fungerte.

12 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei

12.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

12.2 **Fortell kort hva som ble gjort:**

Bjørnarå (Torgeir Bjørnarå)
Koakk rør, tilkobling og nedgraving av vannrør fra Brønn til Grendehus og dette hus.

12.3 **Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

usikker / Grendehus gjorde siste Jobb.
Ellers innvendig Bjørnarå.

12.4 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 **Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

☐ Ja ☒ Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Ventiler i mur i ny bygg 1993 - 94
Stopt av Byke Bygg

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Byke Bygg

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

16 **Er det tegn på setningsskader?**

☒ Ja ☐ Nei

16.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

Gulv helle i stor stue soverom. 1 etg.
eldre setnings skader ble beholdt ved
rescuering da dette var en del av
"gamle siden" av huset. Huset ble
derfor ikke hevet opp i gamle stand.
for å beholde "identiteten"
i nye delen av huset lagt i vater.
Derfor er det store variasjoner i
gamle siden og noe som er tilknyttet
dette. Men ingen unormale bevegelser eller
setninger.

17 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei

17.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

① Ny pipe bygget i 1999.
med keramisk rør innvendig..

② Gammel pipe kan også brukes.
men ikke som "hovedvarme kilde"

③ ~~N.~~ pipeløp, øvre del er tatt vekk over tak.
dette pipeløp er ikke blitt brukt.

tilsammen 3 pipeløp hvor kun 1 er i bruk.
(nr 1). Ingen bemerkninger fra ulike feiere. En kant
ikke feiebuke, men den er der men vendt ut
til "uterom."

Sopp og skadedyr

18 **Har det vært skadedyr i boligen?**
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☒ Ja ☐ Nei

18.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

over kjøkkentak men dette er tatt ned
isolasjon er byttet.
ikke sett mus siste 5 år. Heller ikke maur. ikke etter 1993.

19 **Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

19.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

20 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?**
Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

☒ Ja ☐ Nei

20.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

Dette ble utbedret i 1993. Det er ennå
noe igjen fra sikringslist rom vinduene
men dette er tørt, og regg er kun panelt da
nytt vindu ble satt inn.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

21.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

Ufaglært arbeid

22 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?**
Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei

22.1 **Beskriv hva som ble gjort og når:**

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?**

☐ Ja ☐ Nei

23.1 **Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Det er 17,5 m² som ble bygget over tillatelse på 30m² 1993. Disse kvadratmeterne kan del søkes tillatelse om, huset er da litt større enn kommunale tegninger

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet rom til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.2 **Fortell kort hva som ble gjort:**

loft ble bygget i 1993. også bygget på huset med 4 meter bakover i lengde på 12 meter

24.3 **Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

24.4 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.5 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

Planer og godkjenninger

25 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

☒ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

26 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 **Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 **Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

28.1 **Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 **Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

29.1 **Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.**
Kun for boligtype borettslag og sameier.

Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

☒ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Signatur hovedselger

20/11 2025

Dato og sted

Tilstandsrapport

Enebolig
Trydalsvegen 2, 4754 BYKLE
BYKLE kommune
gnr. 17, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 21.10.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20811-1712 **Referansenummer:** HM8905

Autorisert foretak: Lossius Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ruben Lossius **Vår ref:** Ruben Lossius

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

Norsk takst

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

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

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

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

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:
Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterliggere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.

_____



Rapportansvarlig

Ruben Lossius
Uavhengig Takstingeniør
ruben@lossiustakst.no
468 37 434

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 fuktsøk.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lossius Takst AS
Bergstø 74
4790 LILLESAND

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for ulike byggeperioder. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med enkelte avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser/avvik utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses!

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Bygning oppført i tre over eldre grunnmur av stein og betong. Tømmerkonstruksjon på eldre bygningsdel og tradisjonelt bindingsverkskonstruksjon på nyere påbygg. Ukjent isolasjonsmengde i vegger.

Taket er hovedsakelig tekket tegltakstein, ellers trepanel, stålplater og innslag av grunnmursplast. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål.

Vinduer med karmer og rammer av tre. Malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Terrasse av tre ut fra hagestue. Eldre murtrapp belagt med skiferflis. Trapp av tre mellom terrasse og gårdsplass.

INNVENDIG Gå til side

Tregulv, malt panel eller plater på vegger og i takhimling. Enkelte vegger i hovedbygg har synlig tømmervegger. Etasjeskille/bjelkelag av tre. Tretrapp mellom etasjer. Krypkjeller under deler av boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje har fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett badekar og baderomsinnredning med servant.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997.

Bad i nærhet av soverom i 1. etasje har belegg på gulv. Panel på vegger, med unntak av noe glassbyggerstein og våtromsplater i dusjsone. Rommet er innredet med dusjnisje og utslagsvask.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Ellers har kjøkkenet ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med vask og toalett.

Toalettrom på loft med tregulv og panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med toalett og servant med underskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast og kobber.

Synlige avløpsrør i boligen og krypkjeller er av plast.

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

Boligen har to varmtvannstanker på ca. 200 l.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Originale tegninger finnes ikke. Undertegnede har mottatt byggemeldings tegning for påbygg, datert 26.05.1993. Det er avvik fra denne.

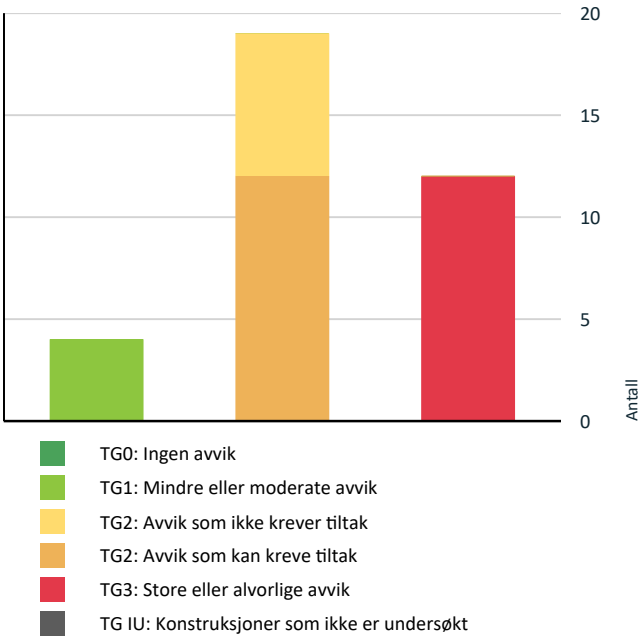
1. etasje:
- Mottatte tegninger viser mindre tilbygg på 30 kvm, dvs. at den viser ikke påbygg på gavlvegg mot nord og påbygd hagestue.
- Tegninger viser ikke rombenevnelse på tilbygg.

Loftsetasje:
- Mottatte plantegninger viser ikke loftsetasjen.

Lossius Takst AS
Bergstø 74
4790 LILLESAND

Sammendrag av boligens tilstand

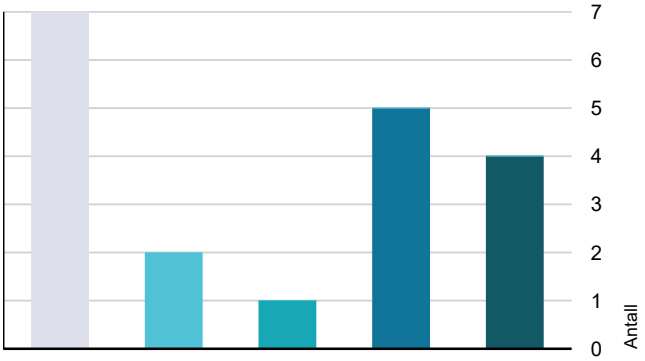
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Undertegnede var alene på befaringsdagen. Opplysninger om boligen er mottatt fra selger via e-post og telefon.

- Enkelte rom i boligen var vanskelig eller ikke mulig å kontrollere fullt ut på grunn av lagrede gjenstander og inventar.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

- Deler av taket fremstår i dårlig stand. På baksiden av boligen er noe takstein fjernet og erstattet med stålplater, eller grunnmursplast. Løsningen fremstår som midlertidig og viser seg og ikke fungere da det innvendig i loftsrom ble det registrert lekkasje, synlig nederst på knevegger. Skadeomfang i vegg og ellers skjult takkonstruksjon er ukjent.

- Selger opplyser at det hver vinter knekker takstein. Dette er en indikasjon på at typen takstein ikke er egnet for nedre del av bakre takflate.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

- Flere steder er takrennen deformert og skadet, antar etter snø, is etc.

- Deler av taket mangler skvettbeslag, takrenner og nedløp.

- Beslag ved pipe fremstår noe ufagmessig montert.

- Det er ikke montert snøfangere på taket.

- Nedløpsrør avsluttes ved husvegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

- Skifer er ufagmessig montert og har stedvis løsnet eller har skader.

- Treverk har slitasje og er stedvis myk. (symptom på påbegynt råtedannelse)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Laftebygd stabbur Gå til side

Det er avvik:

- Stabburet fremstår i svært dårlig stand. Stedvis falleferdig takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. eller over 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Fra krypkjeller ble det registrert løse stubbloftsplater og åpen isolasjon. Stubbloftsplater er også feilmontert.

- I krypkjeller ble det registrert synlige skader etter gnagere. Ukjent type. Omfang av skader er ikke kjent. Det må påregnes aktivitet fra mus i bjelkelag som står åpent og andre steder i skjult konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

- Det ble registrer flere sprekker mellom elementer eller i murpuss, mulig etter sig i grunn.
- Utvendig lettklinkerpipe er ikke tilstrekkelig pusset. Sotluke er begrenset tilgjengelig og
- Ildsted står for nært brennbart materiale.
- Arbeider fremstår stedvis ufagmessig utført.

Kostnadsestimat er satt med usikkerhet da omfang til krav for utbedring ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Himling/stubbloftsplater i krypkjelleren er løse, har åpninger med synlig isolasjon eller mangler stedvis. Platene er også feil montert ihht. SINTEF- Byggforsk preaksepterte løsninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

- Det ble flere steder i boligen registrert indikasjoner på ufagmessig arbeid på el-anlegget.

- Selger opplyser at enkelte koblinger er uført av ufaglært.

El-anlegget må ytterliggere kontrolleres av fagkyndig elektroinstallatør eller el-takstmann. Det er påregnelig med utbedringstiltak.

Kostnadsestimat er satt med usikkerhet da omgang ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

- Brannslukkeapparat er merket 2010. (over 10 år, TG 3)

(Kostnadsestimat vist under er noe misvisende. Nytt apparat koster normalt 600-700 kr. pr. stk.)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Årsak er byggefeil, ufagmessig arbeider og alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

- Stedvise områder med noe myk kledning med slitasje og etterslep på vedlikehold. På baksiden av boligen står gjenstander/taksten og vegetasjon lagret nært opp mot kledning.

- Det er stedvis ingen eller lite lufting bak kledningsbord.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:
Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

- Det ble registrert skjevheter i takkonstruksjon. Ikke uvanlig for eldre tømmerbygde boliger.

- Innspeksjonsmulighet av loft.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Lossius Takst AS
Bergstø 74
4790 LILLESAND

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringsdagen.

- Innsettingsdetaljer/belistning på enkelte vinduer fremstår som ufagmessig utført. Løsningen har svakheter.

- Enkelte vinduer henger i karm, mulig grunnet sig i konstruksjon.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

- Terrassen har etterslep på vedlikehold og har stedvis mykt treverk

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

- Det mangler listverk og ferdigstillelse av flere rom.
- Det gjøres oppmerksom på stedvis innslag av ufagmessig snekkerarbeid.
- Synlig skade på veggplater fra lekkasje fra tak.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

- Enkelte dørblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking.

- Flere dører har noe slark i håndtak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på svakt trykk i vannrør og enkelte vannkraner er noe løse.

- Noe symptom på aktivitet fra gnagere på isolasjon.

- Vurdering er delvis basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

- Boligen har skjevheter som kan relateres til sig i fundament.

- I overgang mellom hovedbygning og påbygg står grunnmuren over terreng uten understøtting. Se foto.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

- Terreng heller noe mot bygningen. Også omtalt i punkt for drenering.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

- Vannet har noe dårlig trykk som kan mulig relateres til trykktank. Selger opplyser at boligen i lengre perioder har vært ubenyttet. I den forbindelse har vannpumpe/trykktank vært skrudd av.

- Enkelte vannrør synlig i krypkjeller er ikke isolert.

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på utvendige avløpsrør.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

- Noe lysinnslipp registrert på ytterdør i lukket tilstand. Døren må også ettertrekkes noe for at elektronisk låsekasse skal fungere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Lossius Takst AS
Bergstø 74
4790 LILLESAND

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

- En av varmtvannstankene er over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

- Enkelte bruksmerker registrert på benkeplate.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Lossius Takst AS
Bergstø 74
4790 LILLESAND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Ukjent byggeår

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er hovedsakelig tekket tegltakstein, eller er det stålplater, trepanel og innslag av grunnmursplast på deler av tak på baksiden eller påbygg. Taket ble inspisert fra bakkenivå og innvendig i loftsetasjen. Ukjent undertak. Selger opplyser at deler av taket har OSB-plater, ellers mulig taktro (panel)

Selger opplyser at tekke er fra 1994 og noe utbedret i 2009 samt årlig tiltak, da snømengder har tendens å knekke takstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Deler av taket fremstår i dårlig stand. På baksiden av boligen er noe takstein fjernet og erstattet med stålplater, eller grunnmursplast. Løsningen fremstår som midlertidig og viser seg og ikke fungere da det innvendig i loftsrom ble det registrert lekkasje, synlig nederst på knevegger. Skadeomfang i vegg og ellers skjult takkonstruksjon er ukjent.

- Selger opplyser at det hver vinter knekker takstein. Dette er en indikasjon på at typen takstein ikke er egnet for nedre del av bakre takflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Lekkasje må stanses, årsak og skadeomfang må avdekkes og utbedres. En helhetlig kontroll og renovering av taktekke og undertak må påregnes. Det kan ikke utelukkes at det må påregnes utbedring av skjult skade etter lekkasje.

Takstein som ikke er skadet kan mulig gjenbrukes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål fra renoverings år omkring 1994. Nedløpsvann føres videre til terreng.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Flere steder er takrennen deformert og skadet, antar etter snø, is etc.

- Deler av taket mangler skvettbeslag, takrenner og nedløp.

- Beslag ved pipe fremstår noe ufagmessig montert.

- Det er ikke montert snøfangere på taket.

- Nedløpsrør avsluttes ved husvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- I forbindelse med renovering av tak, er det påregnelig med utskifting av renner nedløp og beslag på hele boligen.

- Snøfangere bør monteres i forbindelse med renoveringsarbeidet og det bør etableres løsning som leder takvann fra nedløp bort fra boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er kledd med liggende bordkledning.

Ukjent og ulik isolasjonsmengde i vegger. Eldre hovedbygg har yttervegger av tømmer/laft. Nyere påbygg fra 90-tallet har tradisjonelt bindingsverk.

Kledningen er også fra ulike tidsperioder for påbygg 1994 og noe fra 2022 iflg. selger. Det kan også se ut til at deler av kledningen er av eldre dato.

Kledningen fremstår varierende stand. Det vil si noe er i god stand, mens annet trenger vedlikehold eller mulig utskifting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Stedvise områder med noe myk kledning med slitasje og etterslep på vedlikehold. På baksiden av boligen står gjenstander/taksten og vegetasjon lagret nært opp mot kledning.

- Det er stedvis ingen eller lite lufting bak kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør ryddes rundt husvegg der gjenstander og vegetasjon står inntil yttervegg og medfører unødig fuktbelastning på treverk.

- Utbedring av lufting er ikke prekært. Deler av bygningen er gammel og oppført på en tid da lufting i bakkant av kledningen ikke var vanlig. Ved en senere helhetlig utskifting bør kledning leites ut og luftes.

- Lokale utskiftingsbehov av kledning vil være påregnelig på sikt.



Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Ukjent eksakt type konstruksjon der loft og stråtak er lukket. Hovedbygningen er av eldre type laftet konstruksjon. Normal for denne byggemåte var åser av tømmer og undertak av panelbord. Nyere del er av tradisjonelle taksperrer. Noe synlig undertak er Bretexplater/sutak eller liknende. Selger opplyser at det under stålplater er OSB-plater og takpapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

- Det ble registrert skjevheter i takkonstruksjon. Ikke uvanlig for eldre tømmerbygde boliger.

- Innspeksjonsmulighet av loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak vedr. fuktskader er omtalt i punkt for taktekke. i områder der det har vært lekkasje må det påregnes at konstruksjon også må utbedres.







TG 2 Vinduer

Vinduer fra ulike monteringsår. De fleste vinduene ser ut til å være fra moderniserings og påbyggsår (1994), men selger opplyser også at enkelte vinduer er fra ca. år 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringsdagen.

- Innsettingsdetaljer/belistning på enkelte vinduer fremstår som ufagmessig utført. Løsningen har svakheter.

- Enkelte vinduer henger i karm, mulig grunnet sig i konstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vinduer som har feil/svakheter med innsettingsdetaljer/utvendig belistning bør utbedres for å unngår forkorting av levetiden på disse. Ellers har øvrige vinduer vedlikeholdsbehov og behov for noe justering.









TG 2 **Dører**

Malt hovedytterdør og balkongdør i tre. Balkongdør har 2-lags isolerglass. Dørene er fra 1994 og 2000 iflg. selger.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill, samt for eventuelle avvik ved montering/eller skader.

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje og fungerte som tiltenkt, men kan med fordel etterjusteres for å unngå fremtidige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noe lysinnslipp registrert på ytterdør i lukket tilstand. Døren må også ettertrekkes noe for at elektronisk låsekasse skal fungere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Justering og annet vedlikehold er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Tilstandsrapport

Terrasse av tre ut fra hagestue. Selger opplyser at denne ble oppført i 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrassen har etterslep på vedlikehold og har stedvis mykt treverk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Tidspunkt for utskifting nærmer seg. Mulig vedlikehold kan forlenge levetiden noe.





TG 3 Utvendige trapper

Eldre murtrapp belagt med skiferflis. Trapp av tre mellom terrasse og gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Skifer er ufagmessig montert og har stedvis løsnet eller har skader.

- Treverk har slitasje og er stedvis myk. (symptom på påbegynt råtedannelse)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er påregnelig med utbedring av begge trapper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 3 Laftebygd stabbur

Laftebygd stabbur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Stabburet fremstår i svært dårlig stand. Stedvis falleferdig takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Restaurering av bygningen er påregnelig om den videre skal kunne brukes. Særlig må takkonstruksjon sikres/forsterkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tregulv, malt panel eller plater på vegger og i takhimling. Enkelte vegger i hovedbygg har synlig tømmervegger.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må påregnes. Det ble registrert stedvis noe slitasje i bruksbelastede områder, manglende ferdigstillelse og stedvis innslag av ufagmessig arbeid.

Andre avvik nevnt under.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler listverk og ferdigstillelse av flere rom.
- Det gjøres oppmerksom på stedvis innslag av ufagmessig snekkerarbeid.
- Synlig skade på veggplater fra lekkasje fra tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes ferdigstillelse av rom som mangler listverk, utbedrign av ufagmessig arbeid, og utbedring av følgeskade etter lekkasje.







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder og type bygning tatt i betrakting, men nivåforskjellen ansees som et avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i boliger bygd i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 m. lengde var stedvis over 20 mm. eller over 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Fra krypkjeller ble det registrert løse stubbloftsplater og åpen isolasjon. Stubbloftsplater er også feilmontert.

- I krypkjeller ble det registrert synlige skader etter gnagere. Ukjent type. Omfang av skader er ikke kjent. Det må påregnes aktivitet fra mus i bjelkelag som står åpent og andre steder i skjult konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

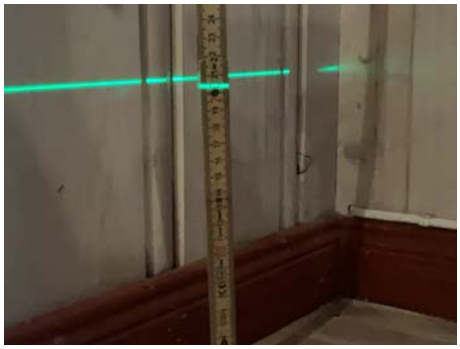
- Det må påregnes renovering av isolasjon og stubbloftsplater i bjelkelag. Konstruksjonen må tettes for gnagere, samt sanering av skader.

Oppretting av skjevheter i hovedbygning er ikke prekært. For eldre laftbygde/tømmerbygde bygninger må skjevheter forventes. Hagestue har imidlertid mulig skjevheter/sig av nyere dato, da vinduer fra 90-tallet er skjeve. Tiltak her for å hindre videre sig må mulig kunne påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har 3 pipeløp, men kun et av disse går over tak og er i bruk. Denne pipen er plassert langs endevegg/gavl vegg på hovedbygg.

Piper som ikke brukes vurderes ikke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble registrer flere sprekker mellom elementer eller i murpuss, mulig etter sig i grunn.
- Utvendig lettklinkerpipe er ikke tilstrekkelig pusset. Sotluke er begrenset tilgjengelig og
- Ildsted står for nært brennbart materiale.
- Arbeider fremstår stedvis ufagmessig utført.

Kostnadsestimat er satt med usikkerhet da omfang til krav for utbedring ikke er kjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det kreves kontroll/branntilsyn. Det må påregnes utbedringer før videre bruk av ildsteder.

Henviser videre til fagkyndig undersøkelse feier-/brannvesen. For videre teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









Pipe og ildsted - Ekstra fotos

Ekstra foto.





Tilstandsrapport



TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under deler av boligen.

(Også omtalt og vurdert i punkt for etasjeskille)

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Himling/stubbloftsplater i krypkjelleren er løse, har åpninger med synlig isolasjon eller mangler stedvis. Platene er også feil montert ihht. SINTEF-Byggforsk preaksepterte løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

En helhetlig opprydding av krypkjeller. Videre undersøkelse for å avdekke omfang av nødvendige tiltak og utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer.

Trappen fremstod i god stand, med normal slitasje. Knirk og trinnlyd må påregnes. Dette er normalt for trapper av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke krav om montering av håndløper på vegg, men anbefales. Bygningen er oppført før 1969, da krav om håndløper ble innført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Malte tredører i boligen fra ulike tidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte dørblad står noe skjevt mot karm og må ettertrekkes ved lukking.

- Flere dører har noe slark i håndtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Justering av dører og utbedring av håndtak.







VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv og vegger og malt takhimling. Rommet er innredet med toalett badekar og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt på vegger og fornying tettesjikt og sluk på gulv. Det må også monteres elektrisk avtrekksvifte og etableres tilstrekkelig tilluft ved dør. Påse at alt arbeid på våtrom dokumenteres og utføres ihht. gjeldende TEK.

VVS-utstyr har ikke har ikke uvanlig slitasje, men er av eldre dato og derfor påregnelig at skiftes.

I sammenheng med renovering av badet bør vann- og avløpsrør byttes på grunn av alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved annen form for indikasjons måling og søke etter fukt blant annet fra krypkjeller der konstruksjon delvis er åpen, ble det ikke registrert symptom på lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrom med belegg på gulv. Panel på vegger, med unntak av noe glassbyggerstein og våtromsplater i dusjsone. Rommet er innredet med dusjnisje og utslagsvask.

Vurdering av avvik:

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

Årsak er byggefeil, ufagmessig arbeider og alder.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er mulig å inspisere bak dusjvegg da dette område står åpent. Det ble ikke registrert symptom på lekkasje her.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av oppvaskmaskin ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

- Enkelte bruksmerker registrert på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

- Merker på benkeplate og andre bruksmerker er kun estetisk avvik. Ny eier må selv vurdere behovet for utbedrign av dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med vask og toalett.

Ventilering i form av ventil i vindu.

Overflater fremstod i god stand. Utstyr fungerte på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra ventil, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFT > TOALETTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom på loft med tregulv og panel på vegger og i takhimling. Rommet er innredet med toalett og servant med underskap.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannrør av plast og kobber. Ukjent eksakt alder på alt arbeid. Selger opplyser at arbeider er utført hovedsakelig i forbindelse med tidspunkt for påbygg andre oppussingsår (1994 og 2011) av Torgeir Bjørnarå. Det er ikke fremvist dokumentasjon på omfang av dette og eventuelt om det er uført hvem som har utført rørleggerarbeider.

Ingen synlig lekkasje registeret.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på svakt trykk i vannrør og enkelte vannkraner er noe løse.

- Noe symptom på aktivitet fra gnagere på isolasjon.

- Vurdering er delvis basert på alder på eldre kobberrør med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse utenom stedvis noe irr, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Trykk i vannrør bør ytterliggere undersøkes. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Vannkraner som er noe løse bør festes.

- På grunn av aktivitet fra gnagere bør isolasjon ytterliggere kontrolleres og utbedres i krypkjeller.

Ellers er det ikke umiddelbart behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør der disse er av eldre dato. (over 25 år)





TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i boligen og krypkjeller er av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult eller i områder i konstruksjon som er begrenset mulig å kontrollere. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken og delvis i krypkjeller. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Boligen har to varmtvannstanker. Den ene er merket 1993 (montert i 1994). Den andre er fra 2009 iflg. selger.

Bereder fra 2009, TG 1. Bereder fra 1993, TG 2.

Gulv og sluk blir vurdert i andre punkter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- En av varmtvannstankene er over 20 år, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

- Det ble flere steder i boligen registrert indikasjoner på ufagmessig arbeid på el-anlegget.

- Selger opplyser at enkelte koblinger er uført av ufaglært.

El-anlegget må ytterliggere kontrolleres av fagkyndig elektroinstallatør eller el-takstmann. Det er påregnelig med utbedringstiltak.

Kostnadsestimat er satt med usikkerhet da omgang ikke er kjent.

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.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Enkelte arbeider er utført av ufaglært.

   Det mangler også dokumentasjon på anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ukjent Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent - Det er ikke opplyst om dette.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

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?
    Ja Det ble registrert flers indikasjoner på ufagmessig arbeid på el-anlegget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Brannslukkeapparat er merket 2010. (over 10 år, TG 3)

(Kostnadsestimat vist under er noe misvisende. Nytt apparat koster normalt 600-700 kr. pr. stk.)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

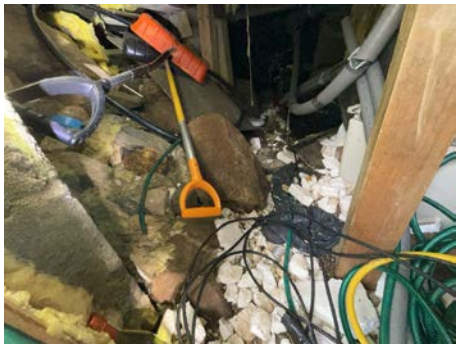
Byggegrunn

Boligen er plassert naturlig i terrenget. Ukjent eksakt byggegrunn, delvis noe fjell, ellers stein, jord, sand og morene. Området rundt boligen er omgitt av naturlig vegetasjon.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.





TG 2 Drenering

Dreneringsløsninger fra byggeår og påbyggsår.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser. Det er behov for tiltak rundt deler av boligen som har tilfylt terreng som er høyere enn boligens krypkjeller. I tillegg må lagrede takstein og vegetasjon ryddes rundt husvegg, da dette øker fuktpåkjenning på treverk.

Se også punkt for krypkjeller.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur og bjelkelag over krypkjeller. Ukjent over påbygg. Grunnmurer rundt boligen av ulik slag og fra ulikt oppføringstidspunkt. Eldre bygningsdel har grunnmur tilsynelatende oppført av stein og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Boligen har skjevheter som kan relateres til sig i fundament.

- I overgang mellom hovedbygning og påbygg står grunnmuren over terreng uten understøtting. Se foto.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Område der det er sig må holdes under oppsyn. Det kan ikke utelukkes tiltak.





TG 2 Terrengforhold

Boligen er naturlig integrert i landskapet, omgitt av bergknauser og skråninger.

Den er ikke lokalisert i områder som er utsatt for flom eller jord- og snøskred.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terreng heller noe mot bygningen. Også omtalt i punkt for drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Jordmasser, takstein og vegetasjon bør fjernes fra bygningen.

Generelt anbefales det tilrettelegging for fall på 1:50 i 3 meters bredde bort fra grunnmurer og tiltak som videre er nevnt under punkt for drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Selger opplyser at utvendige vannledninger er fra 2022 og er tilkoblet felles brønn og vannpumpe med Trydal Grendehus.

Arbeider i 2022 ble utført av Rørlegger Torgeir Bjørnarå.

Synlige vannledninger under boligen er i hovedsak isolert. Stedvis mangler noe isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannet har noe dårlig trykk som kan mulig relateres til trykktank. Selger opplyser at boligen i lengre perioder har vært ubenyttet. I den forbindelse har vannpumpe/trykktank vært skrudd av.

- Enkelte vannrør synlig i krypkjeller er ikke isolert.

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på utvendige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterliggere undersøkelser av fagkyndig anbefales i krypkjeller og årsak for trykkfall.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak, mulig behov for utskifting av trykktank.

- Det må på sikt kunne forventes utskifting av utvendige avløpsrør grunnet alder og forventet levetid.



TG 2 Septiktank

Septiktank fra 1989, senere utbedret i 1994.

Septiktanken er ikke inspisert. TG 2 gis grunnet alder og at over halvparten av forventet levetid er utgått.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Oljetank

Selger opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.

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

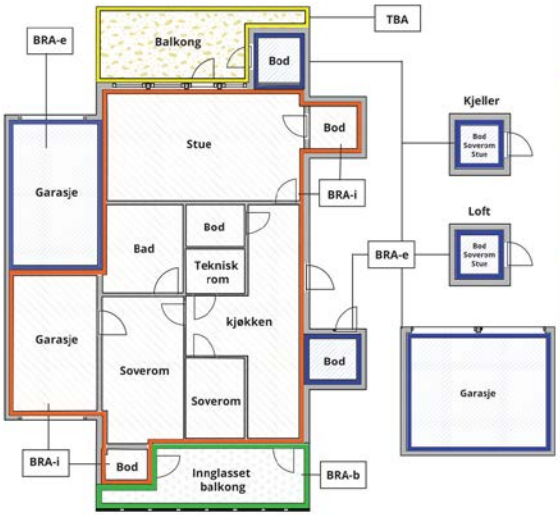
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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.

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	113			113	25
Loft	68			68	
Krypkjeller					
SUM	**181**				**25**
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue, stue 2, gang, bad, soverom 2, toalettrom		
Loft	Gang, soverom, bod, stue, bod 2, toalettrom, gang 2		
Krypkjeller		Kryperom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale tegninger finnes ikke. Undertegnede har mottatt byggemeldings tegning for påbygg, datert 26.05.1993. Det er avvik fra denne.

1. etasje:
- Mottatte tegninger viser mindre tilbygg på 30 kvm, dvs. at den viser ikke påbygg på gavlvegg mot nord og påbygd hagestue.
- Tegninger viser ikke rombenevnelse på tilbygg.

Loftsetasje:
- Mottatte plantegninger viser ikke loftsetasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fremkommer i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Åpningsfelt i vinduer på soverom i loftsetasjen tilfredsstiller ikke dagens krav for rømningsvei. Midt stolpe i sidehengslede vinduer er ikke avtagbare.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	0

Kommentar

Enebolig

Boligen har bod på loft som har arealer som ikke var måleverdige på grunn av lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Ruben Lossius	Takstingeniør
23.10.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4222 BYKLE	17	44		0	700 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse

Trydalsvegen 2

Hjemmelshaver

Egelandsdal Bjørn Frode

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Originale tegninger			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	04.12.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger (påbygg)	26.05.1993	Mottatt fra selger via megler (Dato for kontroll)	Gjennomgått		Nei

Lossius Takst AS
Bergstø 74
4790 LILLESAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2025	
2	18.02.2025	
3	18.02.2025	
4	29.10.2025	
5	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lossius Takst AS
Bergstø 74
4790 LILLESAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lossius Takst AS
Bergstø 74
4790 LILLESAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

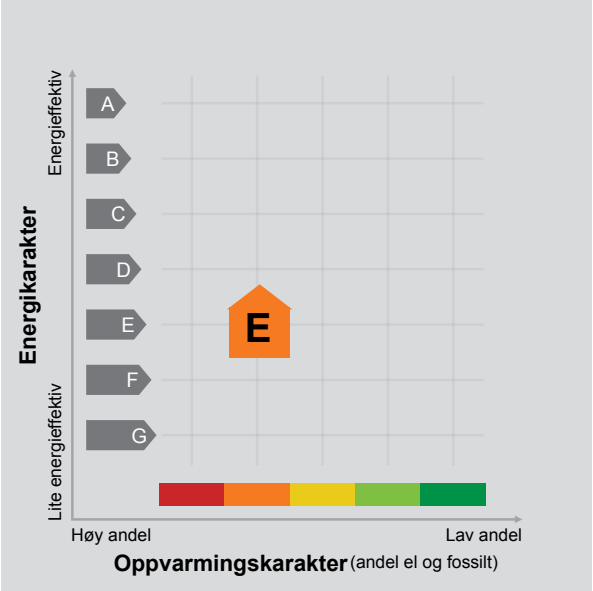
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HM8905

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Trydalsvegen 2
Postnummer	4754
Sted	BYKLE
Kommunenavn	Bykle
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168011687
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73625
Dato	30.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 9 561 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 560 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	187
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 19: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

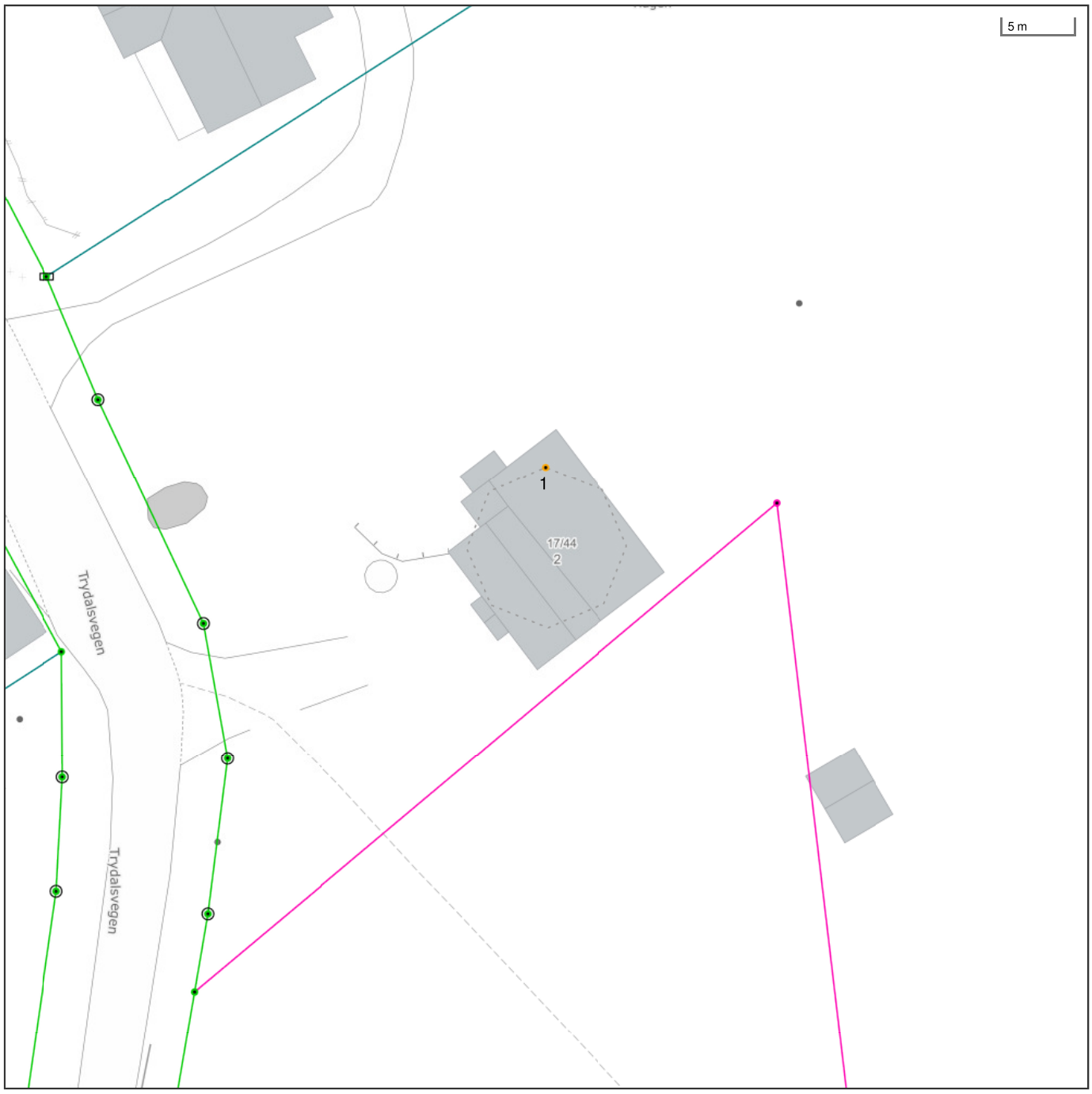
Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Utskriftsdato: 16.10.2024

Eiendomskart for eiendom 4222 - 17/44//



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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	89,90 m^2	**Arealmerknad**	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6576842,74	**Øst**	406352,55	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6576848,37	406352,6	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

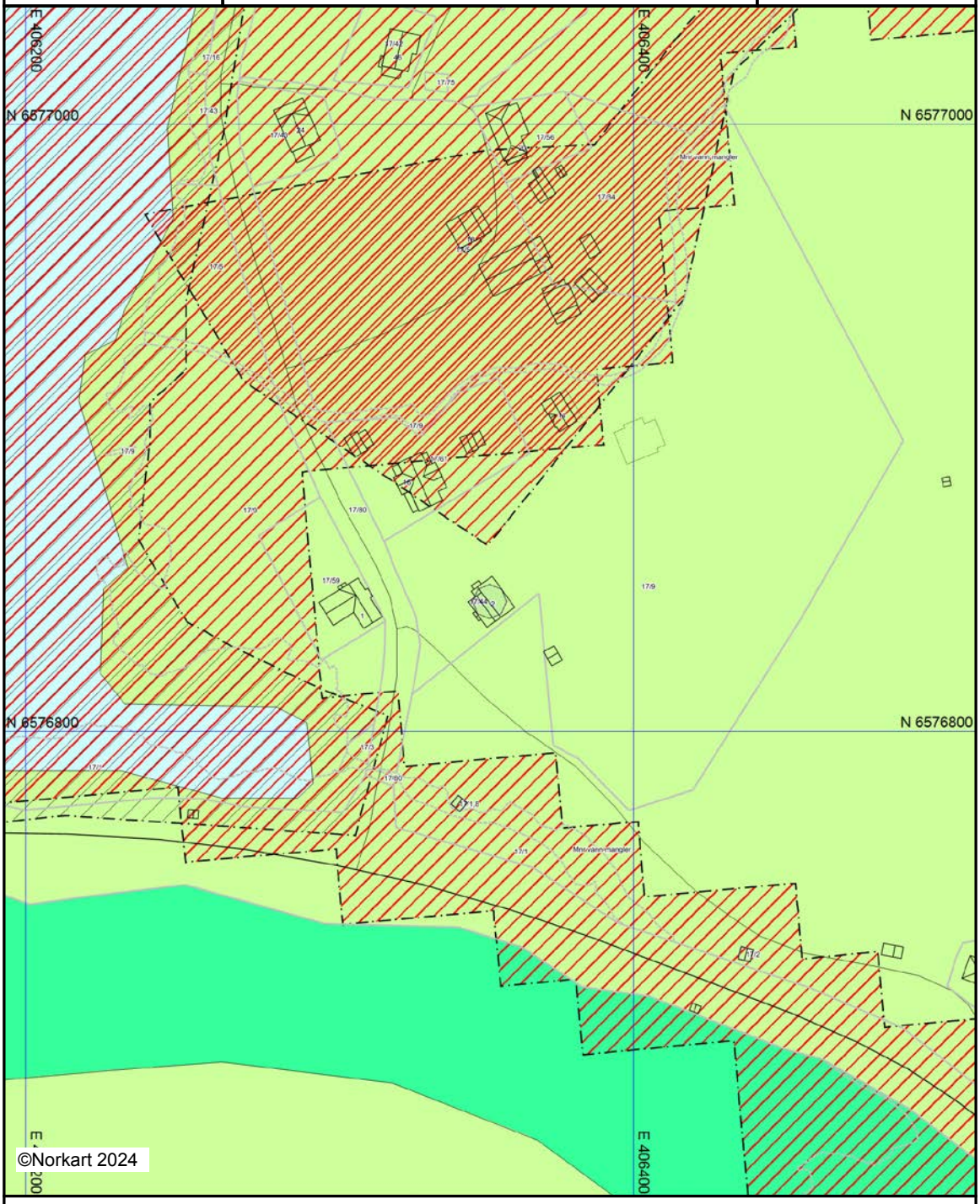
Bykle kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/44
Adresse: Trydalsvegen 2
Dato: 16.10.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

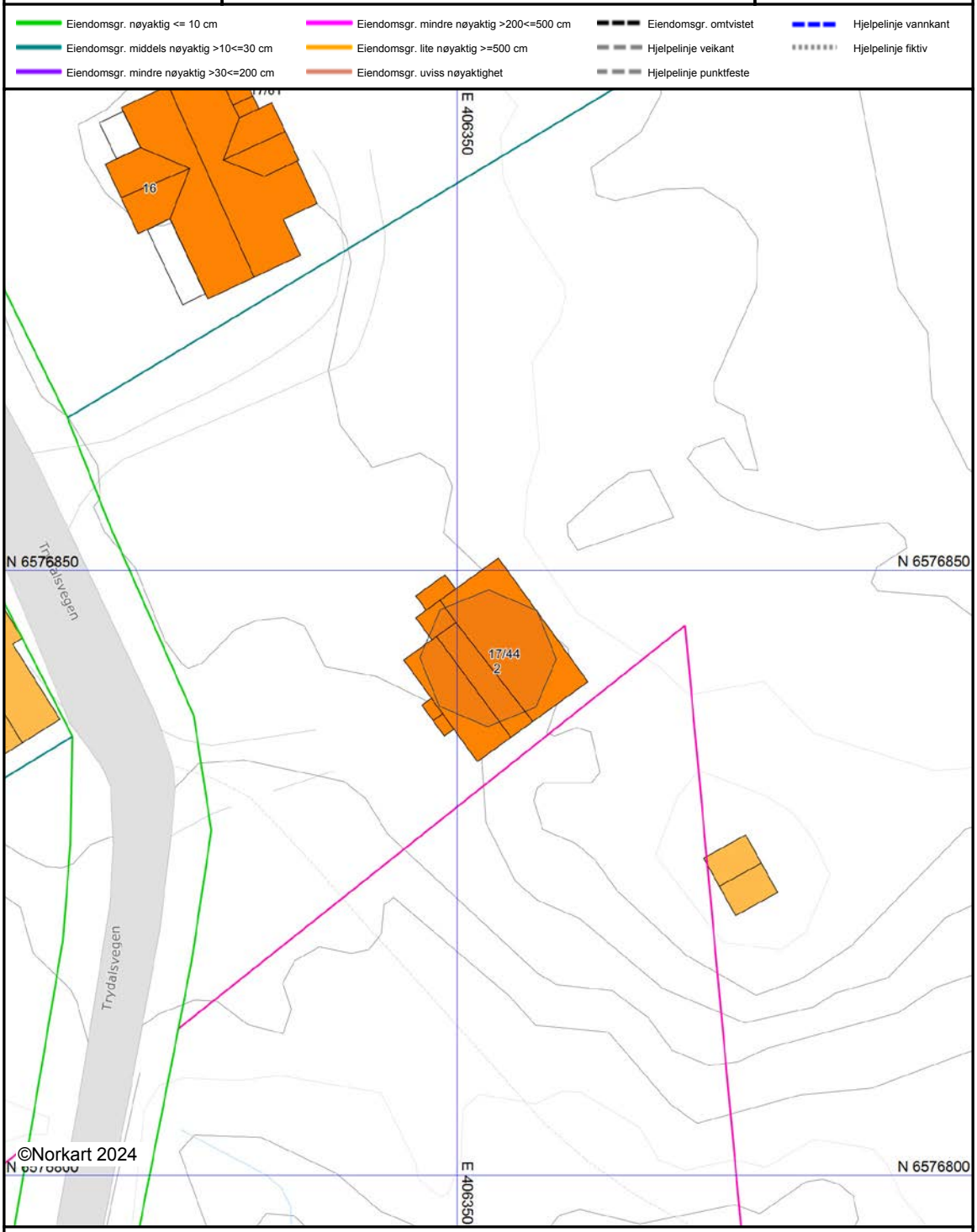
Bykle kommune

Grunnkart

Eiendom: 17/44
Adresse: Trydalsvegen 2
Dato: 16.10.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

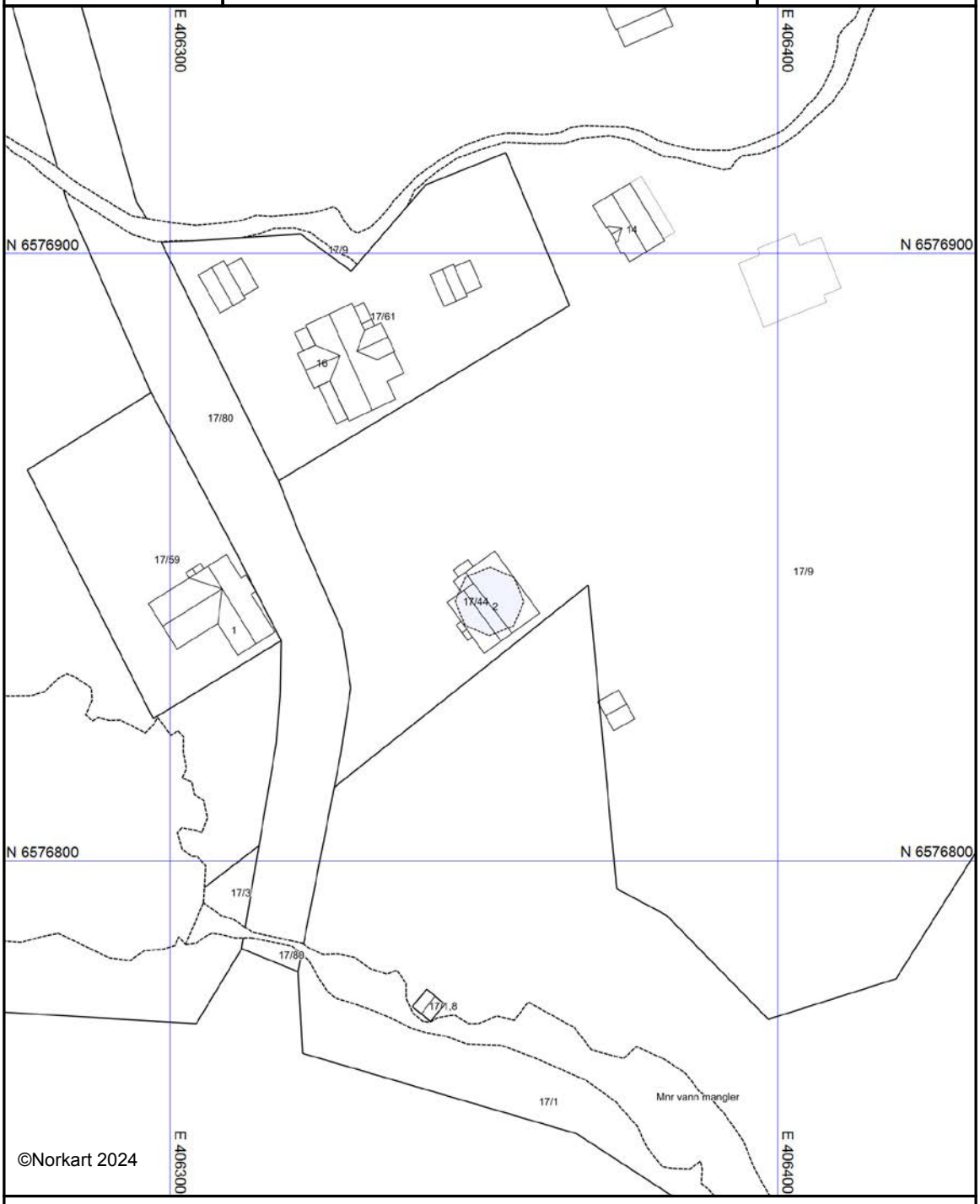
Bykle kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/44
Adresse: Trydalsvegen 2
Dato: 16.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Skatteetaten

Dato
01.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4222 BYKLE

Gnr 17 Bnr 44 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Trydalsvegen 2, 4754 BYKLE

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 727 009
Som sekundærbolig:	kr 2 908 035

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 16.10.2024

Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE
Telefon: 37 93 85 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4222	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trydalsvegen 2, 4754 BYKLE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023**
Feiing	410,80 kr
Renovasjon	3 804,96 kr
Sum	**4 215,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renov. standard 120l	1 stk	3 120,00 kr	1/1	0 %	3 120,00 kr	2 601,42 kr
Feiing og tilsyn	1 stk	562,50 kr	1/1	0 %	562,50 kr	46,88 kr
Feiing og tilsyn uten MVA	2 stk	450,00 kr	1/1	0 %	900,00 kr	713,02 kr
Slam <4,5m3 (minstepris) hvert 2.år	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	**4 582,50 kr**	**3 361,32 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Utskriftsdato: 16.10.2024

Bykle kommune

Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE
Telefon: 37 93 85 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4222	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trydalsvegen 2, 4754 BYKLE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

Bykle kommune
Adresse: Sarvsvegen 14, 4754 BYKLE
Telefon: 37 93 85 00

Utskriftsdato: 16.10.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4222	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trydalsvegen 2, 4754 BYKLE								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4222/dokumenter/1371/Kommuneplanens_arealdel_bestemmelsar_18_03_21.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** L

Bykle kommune
Bykle ser langt

Det er ikkje rekvirert ferdigattest/mellombels bruksløyve på dette bygget per i dag.
21.10.2024

Med helsing
Bykle kommune

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOGHEIM	Beregnet areal	89.9
Etablert dato	11.11.1972	Historisk oppgitt areal	700
Oppdatert dato	05.02.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	17/44
Skylddeling Skylddeling	11.11.1972			17/9 (-700), 17/44 (700)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6576842.74	406352.55	0	Ja	89.9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EGELANDSDAL BJØRN FRODE F110963*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ENGGATA 3A 3520 3520 JEVNAKER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Trydalsvegen 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4754 BYKLE	Kirkesogn	05050403 Bykle
Grunnkrets	101 Trydal	Tettsted	
Valgkrets	2 Byklum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	168011687		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 168011687: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.02.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trydalsvegen 2	H0101	17/44	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

Skatteetaten

Dato
17.10.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4222 BYKLE

Gnr 17 Bnr 44 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Trydalsvegen 2, 4754 BYKLE

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 710 756
Som sekundærbolig:	kr 2 700 874

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bykle kommune
Bykle ser langt

Det er kr 672,81 utestående på eigedomen per 21.10.24.
Beløpet gjeld oktober 2024 med forfall 28.10.2024

Frå 01.01.2024 fakturerast alle kommunale avgifter kvar månad

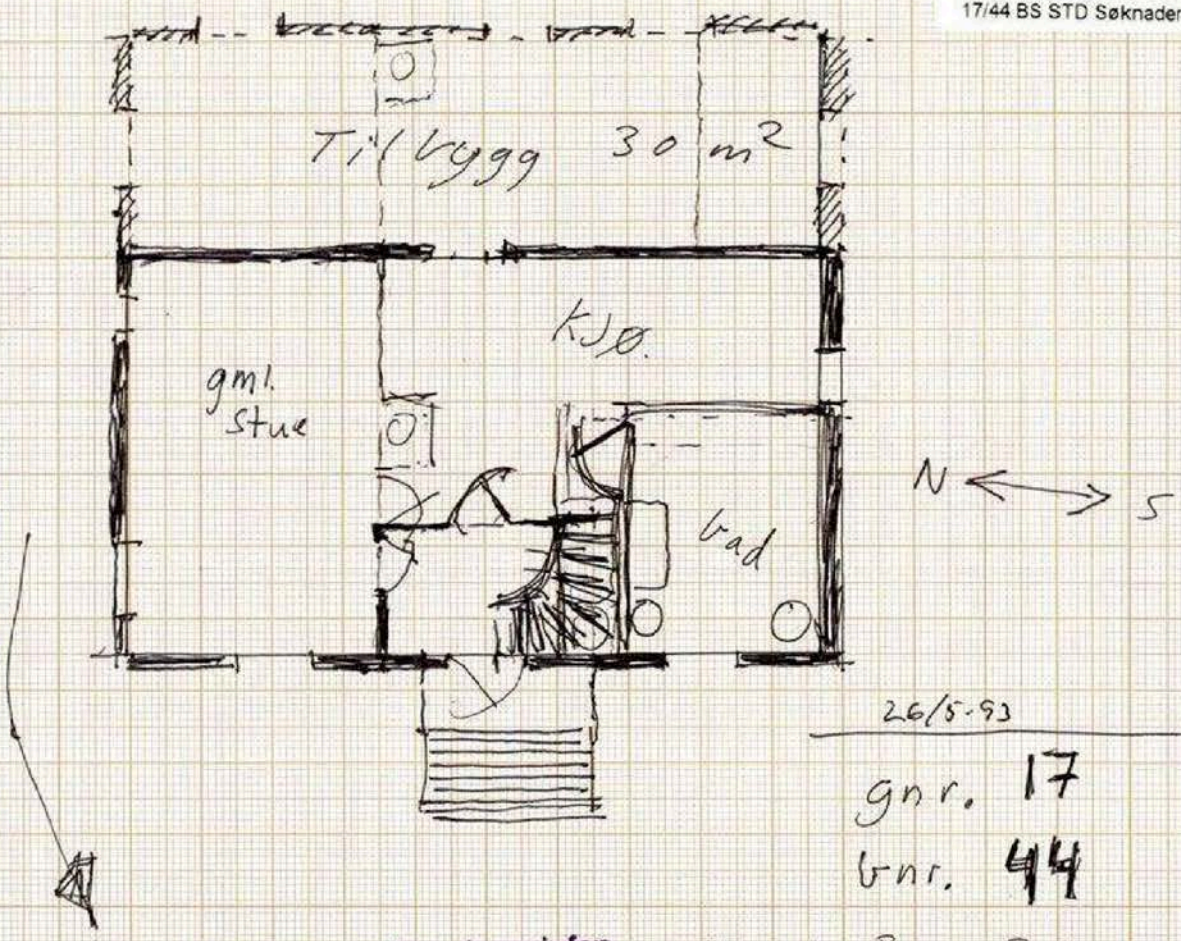
Betalingsinformasjon Se på vedlagt faktura.

Om der dukkar opp opplysningar om at hytten er tilkopla eller andre opplysningar som gjeld kommunale eigedomsgebyr før denne dato, kan kommunen gå tre år tilbake i tid. Avgiftene følgjar eigedomen!

Med venleg helsing
Bykle kommune

Byggemelding / ca 30 m²

R0X23/45392475 Geomatikk
17/44 BS STD Søknader



26/5-93

gnr. 17

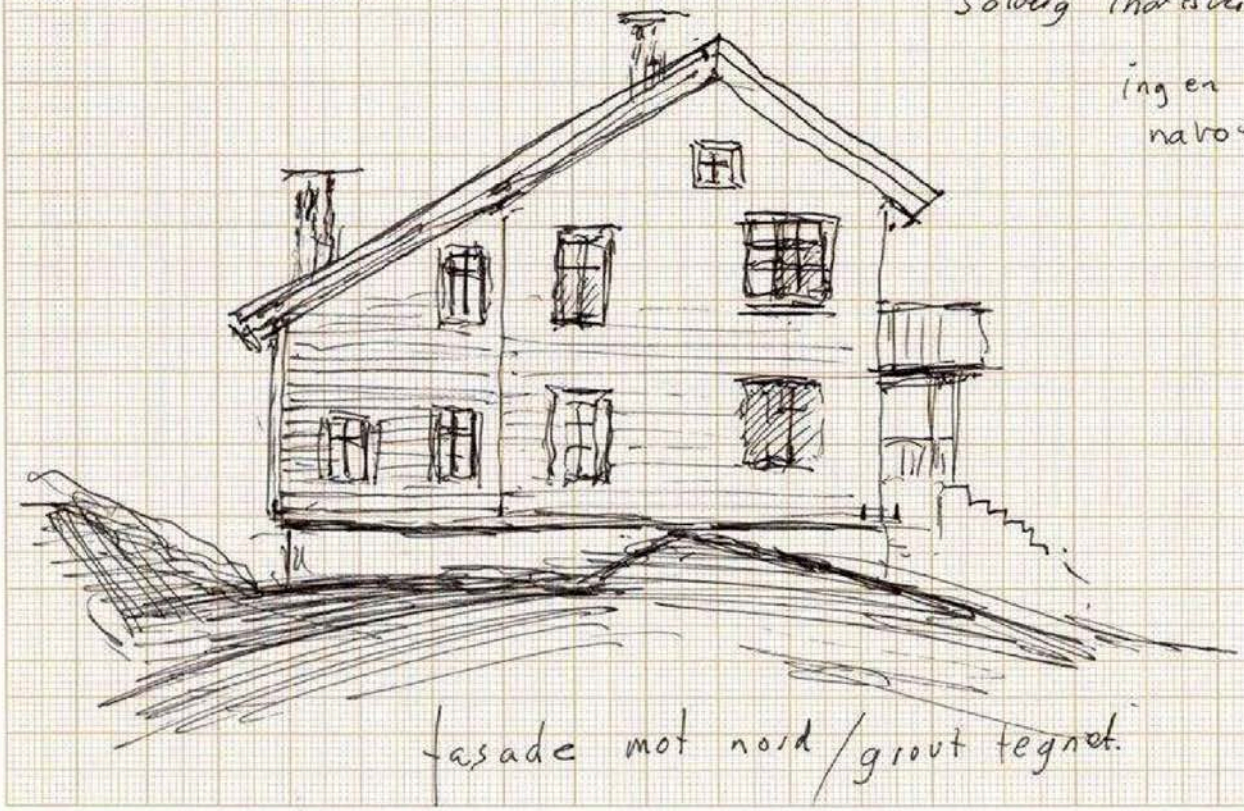
bnr. 44

Godkjent av bygningssjefen i Bykle 8/6 1993

Eier: Bjørn Frode Egelandsdal

festet tomt til Solveig Thartveit.

ingen naboer.



fasade mot nord / grovt tegnet.

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Trydalsvegen 2, 4754 BYKLE. Gnr. 17, bnr. 44 i Bykle kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	Budgiver 2
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Setesdal
Ljosheimvegen 1,

99 56 40 40