

Selveier fritidsbolig (hytte)  
Nautnesvegen 91  
5336 Tjeldstø



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 09/06/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:206, Bnr: 15
<b>Hjemmelshaver:</b>	Jan Per Pedersen og Marit Irene Pedersen
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Ikke fremvist
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	Fastsettes av skatteetaten
<b>Byggear:</b>	1986

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 12.05.2026**Forutsetninger:**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

**Oppdragsgiver:**

Jeanette Magnussen Kjær

**Tilstede under befaringen:**

Representant for hjemmelshaver

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS 2

**OM TOMTEN:**

Tomten er i hovedsak naturtomt, rundt bygningen er det opparbeidet terrasser.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser og avvik kan forekomme. Gulv mot grunn/kjeller av trebjelkelag, under bygningen er det åpent mot grunn. Grunnmur og fundamenter av natursteinskonstruksjoner, murt i betong. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i trekarmer og pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1986 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

**ANNET:**

Takstobjektet:

Selveier fritidsbolig (hytte) over to plan.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 36,4m<sup>2</sup>.

Ved inngangspartiet er det terrasseplattning på 32,9m<sup>2</sup>.

Brygge/terrasse på cirka 46,5m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler i spisestue/kjøkken, varmepumpe, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Bygningen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra rekvirent.

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Spisestuen og kjøkkenet og flislagte gulv, badet har gulvbelegg, resterende rom har tregulv og laminatgulv.

Vegger: Fliser/skiferstein og panel.

Tak: Panel.

---

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

### FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

---

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Rekvirent opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

---

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	76	4	0	
2. Etasje	6	0	0	
SUM BYGNING	82	4	0	
SUM BRA	86			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Grillhytte	0	8	0	0
Redskapsbod	0	5	0	0
SUM BYGNING	0	13	0	0
SUM BRA	13			

**BRA-i:**

1. Etasje: Entré(4,7m<sup>2</sup>), entré(4m<sup>2</sup>), bad(3,1m<sup>2</sup>), soverom(3,9m<sup>2</sup>), soverom(7,4m<sup>2</sup>), soverom(6,1m<sup>2</sup>), stue(22,7m<sup>2</sup>), spisestue og kjøkken(21,2m<sup>2</sup>).
  2. Etasje: Innredet rom(6,4m<sup>2</sup>).
- 

**BRA-e:**

1. Etasje: Bod med utvendig inngang(4,3m<sup>2</sup>).
- 

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet. Hemsens har et ikke måleverdig gulvareal på 15,2m<sup>2</sup>.

---

**GARASJE / UTHUS:**

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmans integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

09/06/2026



Mats Hansen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent. Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn/kjeller/undersiden av trebjelkelag, under hytten er det åpent mot grunn. Grunnmuren er oppført i natursteinkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Hulltaking i rom under terreng:

Det ble ikke gjennomført hulltaking i rom under terreng, veggene under terreng er åpne mot grunnmur. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm rom for å undersøke for fukt/skader. Det gjøres oppmerksom på at rom/kjellere som ligger helt eller delvis under terreng regnes som risikokonstruksjon, og kan som følge av dette ha kortere levetid og høyere skadefrekvens enn tilsvarende konstruksjoner over terreng.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1986, deler av konstruksjonen er eldre enn 1989) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i under hytten, betraktes disse og undersiden i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.

#### Merknader:

### TG 3 1.2 Krypekjeller

Kjelleren er ikke en fullverdig kjeller, hele kjelleren er åpen og er ikke en lukket konstruksjon.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.

Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.

Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.

Det er påvist løse asfaltplater i taket som vender mot gulvet/bjelkelaget av hytten, dette har medført isolasjonen ligger åpent. Forholdet øker risikoen for fuktskader på isolasjon, bjelkelaget og overliggende konstruksjoner, tiltak må iverksettes for å unngå skader. Åpninger i konstruksjonen øker risikoen for at skadedyr kan ta seg inn i hytten.

Bærende konstruksjoner, søyler og tilsvarende er av eldre dato og oppfyller ikke krav etter gjeldende forskrifter og standarder. Det er påvist skjevheter i ulike bygningsdeler som grunnmur, søyler og tilsvarende. Forholdet må holdes under oppsyn.

Det er påvist råteskader i karm (til tidligere dør inn til kjelleren), utskiftning må påregnes.

---

#### Merknader:

#### TG 2 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Vær oppmerksom på:

Kjelleren ligger delvis eller helt under terreng, dette utgjør en risiko i forhold fukt/kondens (tilsig av vann fra terreng).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.

---

#### Merknader:

#### 2. Yttervegger

#### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

---

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det må påregnes utskiftning av de skadede bord, råteskader/åpninger i ytterkledningen øker risikoen for skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Enkelte av skjøtene på kledningen er fuget, skjøtene gliper og det er økt risiko for at råteskader kan oppstå på enden av kledningsbordene, utskiftning av bord må påregnes.

Det er påvist en del grønske/svertesopp på enkelte av kledningsbordene, rengjøring og kontroll av ytterkledning må utføres.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

---

## Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

---

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen og pvckarmen.  
Vinduene i 1.etasje er fra 1985, 1986, 2000-tallet og 2011.  
Vinduene i 2.etasje er fra etter 2011.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2015.  
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

**Merknad/vurdering av avvik:**

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.

Det er ikke benyttet vannbord over og under alle vinduene, manglende vannbord øker risikoen for fuktinnregning (særlig over vinduene) og kan føre til skader på bakenforliggende konstruksjoner. Det må monteres vannbord for å sikre god fuktsikring rundt vinduene.

---

## Merknader:

### 4. Tak

#### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

**Merknad/vurdering av avvik:**

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

---

## Merknader:

#### TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

---

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekkning.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taksteinen ble skiftet i, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

**Merknad/vurdering av avvik:**

Over halve forventete levetid for taktekkningen er oppbrukt. Taktekkingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkningen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekkning/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekkningen betraktes undertak, tekking, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.

Det er observert enkelte skader/knust takstein, utskiftning av skadede takstein må påregnes innen kort tid, forholdet øker risikoen for at skader kan oppstå på bakenforliggende konstruksjoner.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Stedvis mangler det taknedløp, tiltak må iverksettes for å sikre at takvann ledes bort fra bygningen.

**Pipe/ildsted:**

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det anbefales jevnlig kontroll. Alder på pipen utgjør en risiko for at pålegg om utbedringer kan forekomme etter endt kontroll.

---

## Merknader:

### 5. Loft

#### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkningen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkningen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekkning.

**Merknad/vurdering av avvik:**

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.

På bakgrunn av alder på konstruksjonsmåte og alder på taktekkningen utgjør loftkonstruksjonen en risiko for fuktskader.

---

## Merknader:

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til terrasse på 36,4m<sup>2</sup>.  
Ved inngangspartiet er det terrasseplating på 32,9m<sup>2</sup>.

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre terrassekonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss/råte og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet. Det er påvist rustdannelser på rekkverket, vedlikehold/utskiftning må påregnes.

Det er påvist svikt i enkelte av terrassebordene, utskiftning/vedlikehold må påregnes.

Det er påvist råteskader i enkelte av terrassebordene, utskiftning må påregnes.

---

## Merknader:

### 7. Våtrom

#### 7.1 Våtrom

##### **TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet panel på veggene og panel i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflatene er ikke egnet til bruk på våtrom.

---

## Merknader:

##### **TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

---

## Merknader:

##### **TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Som følge av badets alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering av våtrommet i sin helhet innen kort tid.

Våtrommet er ikke oppført som et fullverdig våtrom (med lekkasjesikring/tettesjikt i alle våtsoner), forholdet øker risikoen for at skader kan oppstå på tiliggende konstruksjoner.

**Merknader:**

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, 2 av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet panel, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 10. VVS

## 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

Rør-i-rørsystemet er plassert løst på veggen i boden, rørene skulle vært plassert i fordelerskapet utstyrt med drengsløsning/åpning. Hensikten med fordelerskap og drengsløsning er at drengsløsningen skal ledes til rom med sluk for å synliggjøre en eventuell lekkasje å forhindre skader.

Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser.

**Merknader:**

## 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

**Merknader:**

## 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er i dag krav til balansert ventilasjons eller tilsvarende på nyere bygg. Som følge av størrelse og bruksområdet på bygningen er det ikke krav til balansert ventilasjon i dette tilfelle.

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

**Merknader:**

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense).

Det er ikke montert rekkverk på begge sider av innvendig trapp, for å oppfylle gjeldende krav må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuksikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.</p> <p>Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuksikring) eller tilsvarende utvendig. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.</p> <p>På bakgrunn av alder (1986, deler av konstruksjonen er eldre enn 1989) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner i under hytten, betraktes disse og undersiden i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens.</p>
1.3	Terrengforhold
	Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger.
2.1	Yttervegger
	<p>Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.</p> <p>Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det må påregnes utskiftning av de skadede bord, råteskader/åpninger i ytterkledningen øker risikoen for skader på bakenforliggende konstruksjoner.</p> <p>Enkelte av skjøtene på kledningen er fuget, skjøtene gliper og det er økt risiko for at råteskader kan oppstå på enden av kledningsbordene, utskiftning av bord må påregnes.</p> <p>Det er påvist en del grønske/svertesopp på enkelte av kledningsbordene, rengjøring og kontroll av ytterkledning må utføres.</p> <p>På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.</p> <p>Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.</p> <p>Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug/råteskader i trevirket.</p> <p>Det er ikke benyttet vannbord over og under alle vinduene, manglende vannbord øker risikoen for fuktinnregning (særlig over vinduene) og kan føre til skader på bakenforliggende konstruksjoner. Det må monteres vannbord for å sikre god fuksikring rundt vinduene.</p>
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

	<p>Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.</p> <p>Ved utskiftning av taktekkningen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkningen skiftes ut.</p>
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkningen)
	<p>Over halve forventete levetid for taktekkningen er oppbrukt. Taktekkningen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekkningen må det påregnes at denne må skiftes innen kort tid, skader kan plutselig oppstå på eldre taktekkning/takstein og utgjør dermed en risiko.</p> <p>På bakgrunn av alder på taktekkningen betraktes undertak, tekkning, beslag og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.</p> <p>Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.</p> <p>Det er observert enkelte skader/knust takstein, utskiftning av skadede takstein må påregnes innen kort tid, forholdet øker risikoen for at skader kan oppstå på bakenforliggende konstruksjoner.</p> <p>Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen. Stedvis mangler det taknedløp, tiltak må iverksettes for å sikre at takvann ledes bort fra bygningen.</p> <p>Over halve forventete levetid for pipen er oppbrukt, det anbefales jevnlig kontroll. Alder på pipen utgjør en risiko for at pålegg om utbedringer kan forekomme etter endt kontroll.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.</p> <p>På bakgrunn av alder på konstruksjonsmåte og alder på taktekkningen utgjør loftkonstruksjonen en risiko for fuktskader.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Terrassekonstruksjonene er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder. Eldre terrassekonstruksjoner utgjør en risiko for at skader oppstår (sprekker/riss/råte og tilsvarende). Jevnlig ettersyn/vedlikehold må påregnes.</p> <p>Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,90m. Dagens krav er på 1 meter. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet. Det er påvist rustdannelse på rekkverket, vedlikehold/utskiftning må påregnes.</p> <p>Det er påvist svikt i enkelte av terrassebordene, utskiftning/vedlikehold må påregnes.</p> <p>Det er påvist råteskader i enkelte av terrassebordene, utskiftning må påregnes.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	<p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.</p> <p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.</p> <p>Rør-i-rørsystemet er plassert løst på veggen i boden, rørene skulle vært plassert i fordelerskapet utstyrt med drengsløsning/åpning. Hensikten med fordelerskap og drengsløsning er at drengsløsningen skal ledes til rom med sluk for å synliggjøre en eventuell lekkasje å forhindre skader.</p> <p>Det er manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker og utgjør dermed en risiko.</p> <p>Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	<p>Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen.</p> <p>Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.</p> <p>Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.</p> <p>I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet.</p> <p>Kjelleren er å regne som en risikokonstruksjon i forhold til fukt, høy luftfuktighet og kondens. For utbedring må det iverksettes tiltak utvendig og innvendig i kjelleren.</p> <p>Forhold i kjelleren må ses i sammenheng med forhold beskrevet under pkt. om grunnmur og drenering.</p> <p>Det er påvist løse asfaltplater i taket som vender mot gulvet/bjelkelaget av hytten, dette har medført isolasjonen ligger åpent. Forholdet øker risikoen for fuktskader på isolasjon, bjelkelaget og overliggende konstruksjoner, tiltak må iverksettes for å unngå skader. Åpninger i konstruksjonen øker risikoen for at skadedyr kan ta seg inn i hytten.</p> <p>Bærende konstruksjoner, søyler og tilsvarende er av eldre dato og oppfyller ikke krav etter gjeldende forskrifter og standarder. Det er påvist skjevheter i ulike bygningsdeler som grunnmur, søyler og tilsvarende. Forholdet må holdes under oppsyn.</p> <p>Det er påvist råteskader i karm (til tidligere dør inn til kjelleren), utskiftning må påregnes.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Våtrom Overflate vegger og himling
	<p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.</p> <p>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.</p> <p>Overflatene er ikke egnet til bruk på våtrom.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Våtrom Overflate gulv
	<p>Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.</p> <p>Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.</p> <p>Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgradering av våtrommet i sin helhet innen kort tid.</p> <p>Våtrommet er ikke oppført som et fullverdig våtrom (med lekkasjesikring/tettesjikt i alle våtsoner), forholdet øker risikoen for at skader kan oppstå på tilliggende konstruksjoner.</p>

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

# Egenerklæring

Nautnesvegen 91, 5336 TJELDSTØ

09 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nautnesvegen 91	Nautnesvegen 91	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Hytten ble kjøpt av mine foreldre i 1983.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

---

Selger

Kjær, Jeanette Magnussen

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vinduene ble skiftet i 2015/16

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kaare Nilsen AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Spesifiser hvilken type

Hytten har vannforsyning via Hjelmevannet like ved. Varmekabler i slange. I utebod er det vannpumpe og enn.v breder på 200 liter. Hytten har snurrelass.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen eller endringen

Min far tok bort peis/ovn for di han ikke ville ha feierutgift og han fikk i stedet satt inn varmepumpe.



## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?  
Festeavgiften økes til kr 10.00,- årlig fra januar 2027.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 35278536**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Jeanette Magnussen Kjær

2026-06-09

Identification



Jeanette Magnussen Kjær



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Jeanette Magnussen Kjær

09/06-2026  
12:16:08

BankID OIDC  
High

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00023346	23.05.2025	2e3f21cf-e386-4386-9 6b7-3c5e26de8143

---

## Om dokumentet

### Ident

1983/3390/51

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT

24.MAI83 03390

SØRENSKRIVAREN I  
NORDHORDLAND

## F E S T E K O N T R A K T

## 1. Undertegnede

Bjarne Pedersen, fnr. 200118 [REDACTED]  
senere benevnt eier

bortfester herved til

Tor Magnussen, fnr. 030950 [REDACTED]  
senere benevnt festeren

en parsell av eiendommen

gnr. 6, bnr. 15 i Øygarden kommune,

som har fått betegnelsen

gnr. 6, bnr. 15, feste nr. 1, i Øygarden kommune.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

2. Festetiden er 99 år fra datering av nærværende festebrev.
3. Festeren er berettiget til å overdra festeretten i henhold til denne kontrakt, når det skjer i samband med overdragelse av bebyggelsen på tomten.  
  
Festeretten kan pantsettes sammen med pantsettelse av bebyggelsen på tomten.
4. Deling av tomten må ikke finne sted uten eierens samtykke.
5. Festeren har besikket tomten og festet den i den stand den befandt seg ved besiktingen. Eieren overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet.

Festeren har vannrett fra Hjelmevannet, samt gangsti fra hovedvei over gnr. 6, bnr. 15.

Festeren har rett til parkeringsplass på gnr. 6, bnr. 15, etter anvisning fra eieren.

Opparbeidelse og vedlikehold av sti, parkeringsplass samt vannledninger påhviler festeren.

Eier skal ha rett til gangsti over festers grunn.

DAGFORSKORT  
SAMMENSØTT  
BOKER AVHVAEREN I  
NORDNORLAND

THE STATE OF ALASKA

Indatrykkes

by John B. Johnson, Jr.,  
senior partner

for the year ending

1955-56

and the period

from 1955 to 1956

and the period

from 1956 to 1957

and the period

from 1957 to 1958

and the period

from 1958 to 1959

and the period

from 1959 to 1960

and the period

from 1960 to 1961

and the period

from 1961 to 1962

and the period

from 1962 to 1963

and the period

from 1963 to 1964

and the period

from 1964 to 1965

and the period

from 1965 to 1966

and the period

from 1966 to 1967

and the period

from 1967 to 1968

and the period

from 1968 to 1969

and the period

from 1969 to 1970

and the period

from 1970 to 1971

and the period

from 1971 to 1972

- 2 -

6. I festeavgift betaler festeren årlig for tiden kr. 1.000,- basert på parsellens størrelse og bruksrettigheter. Festeavgiften beregnes etter den til enhver tid høyeste lovlige rente, basert på festegrunnlaget, for tiden 6% p.a.

Festeavgiften betales ukrevet forskuddsvis i årlige terminer hvert års 2. januar.

Eier forbeholder seg retten til å regulere festeavgiften hvert 10. år under hensyntagen til de endringer som måtte ha funnet sted når det gjelder eiendommens verdi. Det tas ikke hensyn til verdiøkning som skyldes investeringer foretatt av festeren.

Den nye avgift eller grunnlaget for beregningen av denne fastsettes etter de til enhver tid gjeldende prisbestemmelser, og fortrinnsvis basert på automatisk regulering etter konsumprisindeksen, basis 1.1.83, 147,8 poeng.

Tvist mellom partene i anledning festeavgiftens regulering avgjøres med bindende virkning ved skjønn i henhold til tomtefestelovens § 14, jfr. § 29.

7. Eier forbeholder seg \_\_\_\_\_ panterett for 3 års festeavgift i bygninger som er på tomten.

Hvis festeren unnlater å betale festeavgiften i rett tid, kan eier sette de bygninger som står på grunnen og festerens rettigheter etter denne kontrakt til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

Før tvangsauksjonen rekvireres forplikter eier seg til å varsle etterstående panthavere.

8. Eventuelle skatter og avgifter som faller på hytte og grunn betales av festeren.
9. Festeren er forpliktet til å holde såvel bygninger som innhegning og tomt i ordentlig stand. Festeren er likeledes forpliktet til å holde bygningene tilstrekkelig brannforsikret.
10. Festeren kan kreve eiendommen innløst når det er gått 50 år, og senere hvert 10. år eller når festetiden er ute. Innløsningen skjer etter tomtens verdi på løsnings-tiden, med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer påkostet av festeren.
11. Når festetiden er ute skal festet avvikles på en slik måte at ingen av partene blir vanhjulpet og verdier ikke går til spille i utrengsmål.

Det kan enten avtales at festeren innløser eiendommen, jfr. pkt. 10, eller at eier overtar de byggverk som er på tomten etter takst.

1. Det kan ikke avtales at bestyrelsen innfører endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst. Det kan imidlertid avtales at bestyrelsen innfører endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst. Det kan imidlertid avtales at bestyrelsen innfører endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst.

2. Bestyrelsen har vedtatt at bestyrelsen skal innføre endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst. Det kan imidlertid avtales at bestyrelsen innfører endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst.

3. Bestyrelsen har vedtatt at bestyrelsen skal innføre endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst. Det kan imidlertid avtales at bestyrelsen innfører endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst.

4. Bestyrelsen har vedtatt at bestyrelsen skal innføre endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst. Det kan imidlertid avtales at bestyrelsen innfører endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst.

5. Bestyrelsen har vedtatt at bestyrelsen skal innføre endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst. Det kan imidlertid avtales at bestyrelsen innfører endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst.

6. Bestyrelsen har vedtatt at bestyrelsen skal innføre endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst. Det kan imidlertid avtales at bestyrelsen innfører endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst.

7. Bestyrelsen har vedtatt at bestyrelsen skal innføre endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst. Det kan imidlertid avtales at bestyrelsen innfører endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst.

8. Bestyrelsen har vedtatt at bestyrelsen skal innføre endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst. Det kan imidlertid avtales at bestyrelsen innfører endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst.

9. Bestyrelsen har vedtatt at bestyrelsen skal innføre endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst. Det kan imidlertid avtales at bestyrelsen innfører endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst.

10. Bestyrelsen har vedtatt at bestyrelsen skal innføre endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst. Det kan imidlertid avtales at bestyrelsen innfører endringer i art. 10, eller at den overtar de myndigheter som er pålagt etter sakst.

- 3 -

12. Festeren har rett til båt plass i Kvernhuspollen på gnr. 6, bnr. 15.

Festeren har rett til stolper og lyslinje over gnr. 6, bnr. 15, etter nærmere anvisning fra eieren.

13. Alle utgifter vedrørende festet av eiendommen, bl.a. tinglysningsgebyrer, betales av fester. Honorar til megler betales av eier.

14. Alle tvister som oppstår i anledning nærværende feste-kontrakt, hører under Bergen Forliksråd og Byrett.

15. Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt, samt en tinglysningskopi.

Øygarden, den .....

Undertegnet som eier:

*Bjarne Pedersen.*

Undertegnet som fester:

*in [Signature]*

Som eiers ektefelle samtykker jeg i denne festekontrakt.

*Bingitt Pedersen.*

Egenerklæring fra kjøperen er mottatt og returnert jordstyret.



## Addendum

Jan Per Pedersen, fnr. 310753 46584, og Marit Pedersen, fnr. 120659 4723 (**Eier**) og Jeanette Magnussen Kjær, fnr. 020574 29286 (**Fester**) har blitt enige om å endre festeavtalen dagbokført 24. mai 1983 vedrørende gnr. 6, bnr. 15 i Øygarden kommune (**Festegrunnen**), på de vilkår og betingelser som fremgår av dette addendum (**Addendumet**).

1. Festegrunnen utvides fra 373,3 m<sup>2</sup> til situasjonskartet av 19. mai 2026 inntatt som bilag 1 til Addendumet. Endelig grensefastsettelse skal skje ved oppmålingsforretning. Fester besørger og bekoster kostnader til utvidelsesprosessen, herunder, men ikke begrenset til, gebyr til oppmålingsforretning, matrikkelføring, tinglysningsgebyr for oppdaterte grense/festeforhold og dokumentavgift dersom den etter lov er uunngåelig.
2. Festeavgiften økes til NOK 10 000 per år fra 1. januar 2027. Festeavgiften kan indeksreguleres årlig. Basisindeks er KPI for januar 2027.
3. Eier forplikter seg til å medvirke overfor offentlige myndigheter og øvrige instanser for at utvidelsen av Festegrunnen blir godkjent, herunder, men ikke begrenset til, søknader, tillatelser, dispensasjoner og tinglysning.
4. Bebyggelse på Festegrunnen som ikke er godkjent av offentlige myndigheter skal rives etter endelig og rettskraftig pålegg fra offentlige myndigheter. Fester skal besørge og bekoste rivingen.
5. Eier skal ha rett til adkomst over Festegrunnen til og fra kai og brygge, herunder rett til å benytte kai- og bryggeanlegget til fortøyning, land- og ombordstigning, samt frakt av materiell, utstyr og dyr i forbindelse med drift, tilsyn, jakt og vedlikehold av Eiers eiendom.
6. Addendumet bortfaller i sin helhet og kan ikke gjøres gjeldende av noen av partene dersom utvidelse av Festegrunnen ikke blir godkjent av offentlige myndigheter innen 1. januar 2027.

10.06.2026

-----  
Sted, dato

Jan Per Pedersen

-----  
Jan Per Pedersen

Marit Pedersen

-----  
Marit Pedersen

Jeanette Magnussen Kjær

-----  
Jeanette Magnussen Kjær

BILAG 1 – SITUASJONSKART AV 19. MAI 2026

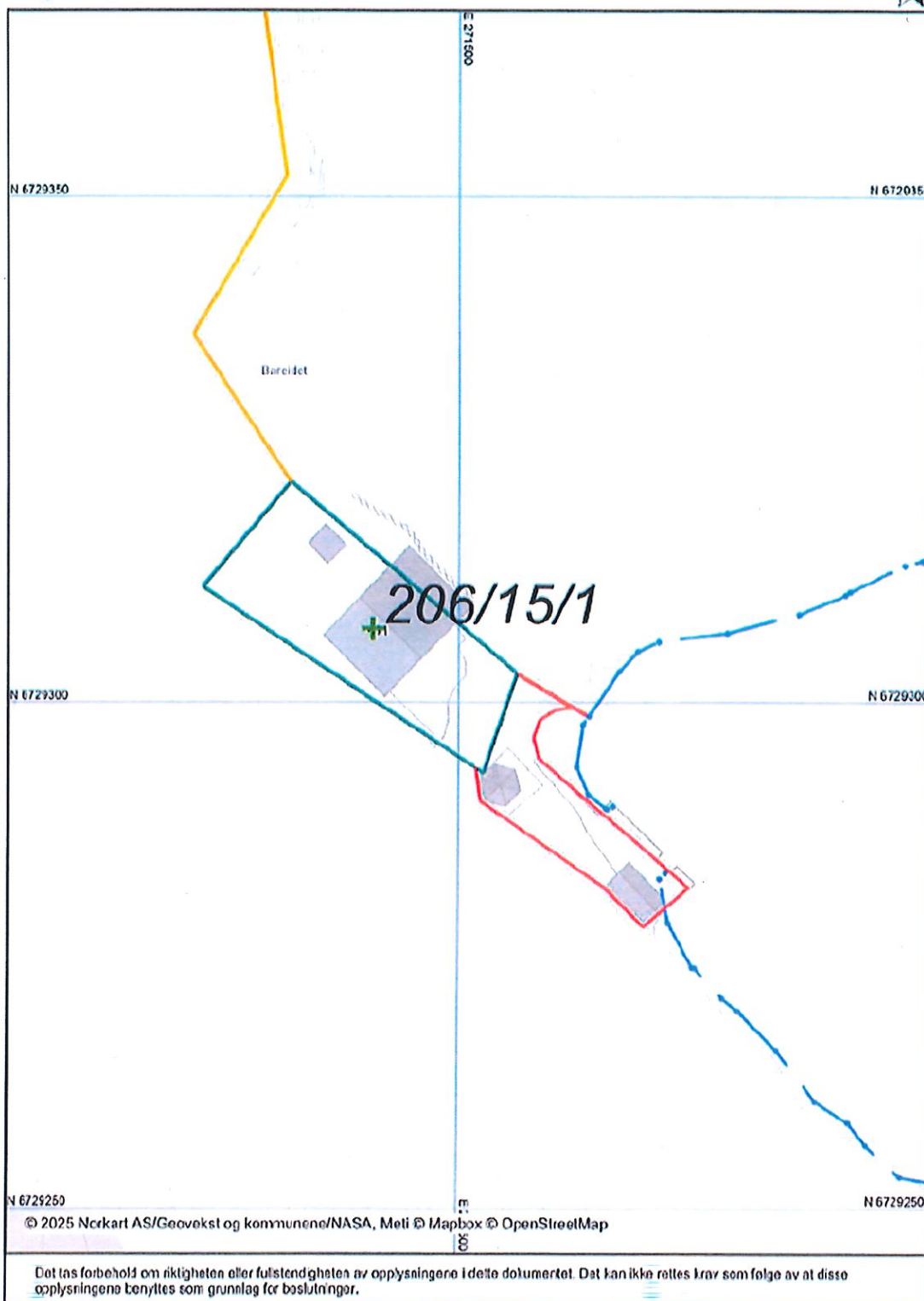


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.11.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





Adresse

**Nautnesvegen 91, 5336 TJELDSTØ**

Dato for energimerking

**09.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-309745**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**9857206**

Gårdsnummer

**206**

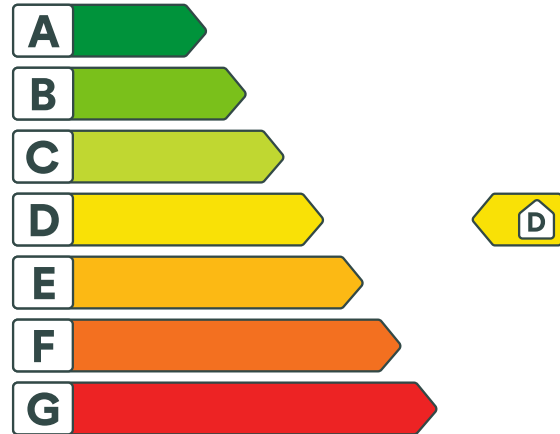
Bruksnummer

**15**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1986**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**95,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**95,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**215,94 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**206,47 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**19 615 kWh**



## Nautnesvegen 91, 5336 TJELDSTØ



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Nautnesvegen 91, 5336 TJELDSTØ



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

##### Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

##### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: 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 8: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 9: 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.

## Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak 18: 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 19: 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 vegg.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

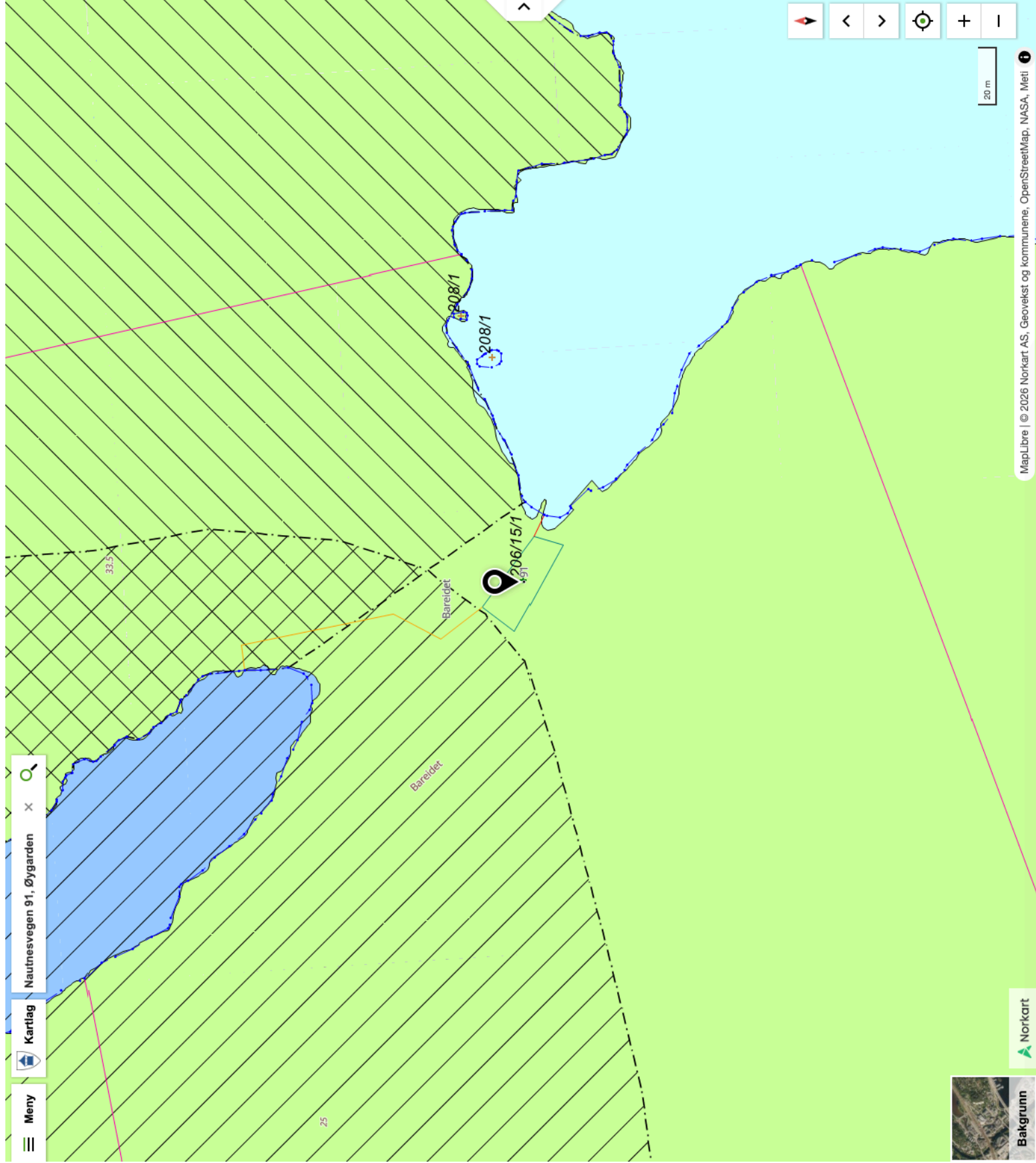
# Kartlagsinfo for valgt punkt

- Gardsgrenser
- Eiendom
- Skulekrins
- Skolekrets
- Grunnkrins
- Grunnkrets
- Kommuneplan

<b>Arealformål</b>	<
Planidentifikasjon	125920140001
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårde ns ressursgrunnlag
Arealbrukstatus	Nåværende
<a href="#">Vis i kart</a>	arealplaner

<b>Kommuneplan</b>	<
Planidentifikasjon	125920140001
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreldesdato	18.06.2014
Plannavn	Kommuneplan Øygarden (2014-2022)
<a href="#">Vis i kart</a>	arealplaner

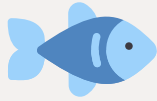
- Landkapsanalyse
- Angithensynsone
- Eigedom utskrift
- Eiendom
- Bygning
- Mønelinje



# Nautnesvegen 91

## Avstand til sjø

20 m



## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	1 t 3 min	🚗
🚏 Trollvatn Linje 470, 479	9 min	🚶 0.7 km
🚏 Nordvik nord Linje 470, 479	2 min	🚗 1.2 km

## Avstand til byer

Bergen	1 t 1 min	🚗
--------	-----------	---

## Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Spar Tjeldstø	7 min	🚗
🔌 Kople Kiwi Øygarden	17 min	🚗

## Havner i området

- Naustnes Fiskevær - Gjestehavn  
Drivstoff, matvarer



## Aktiviteter

Kystmuseet i Øygarden	10 min	🚗
Hesteveggen - klatrevegg	26 min	🚗

## Sport

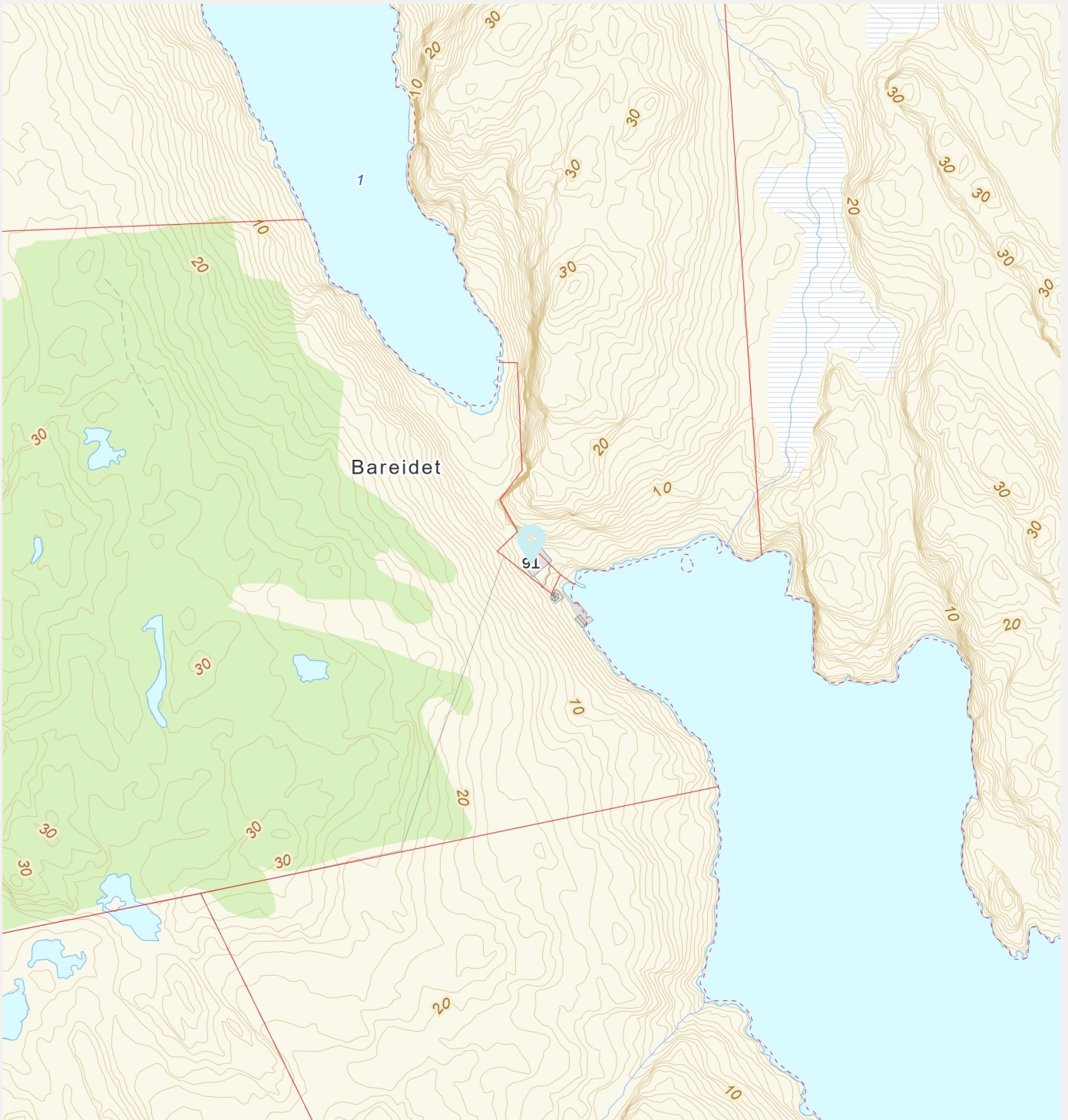
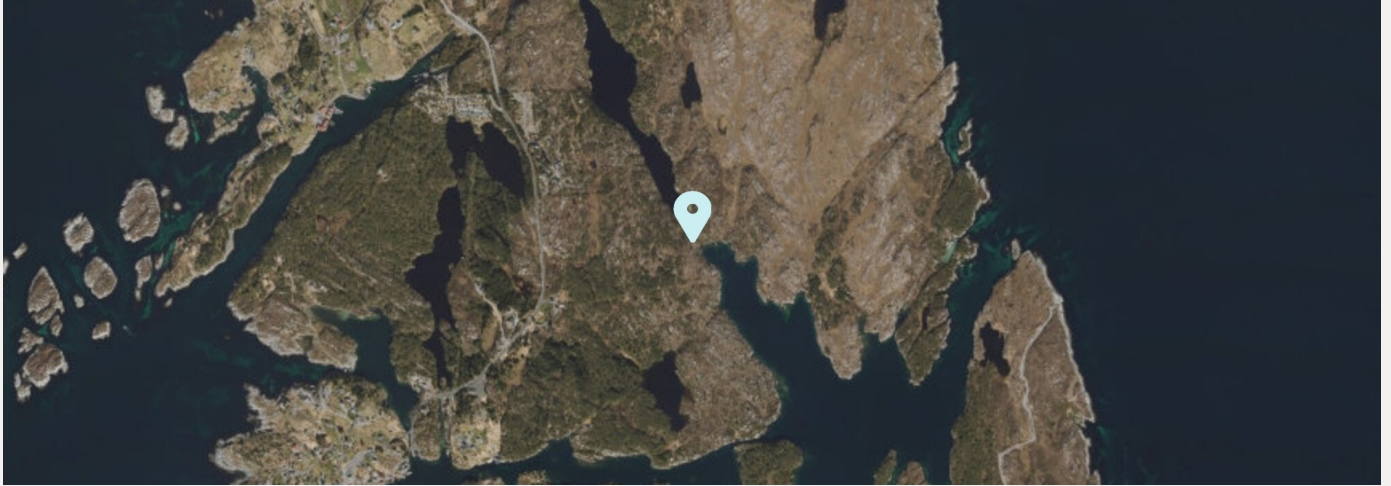
🏀 Bakken skule ballbinge Ballspill	3 min	🚗 2.7 km
⚽ Nesemyra fotballanlegg Fotball	7 min	🚗 6.3 km
🏋 Peak Fitness	17 min	🚗

## Dagligvare

Spar Tjeldstø Post i butikk, PostNord	7 min	🚗 6.1 km
Spar Rong Post i butikk, PostNord	17 min	🚗 16.7 km

## Varer/Tjenester

📺 Rong Senter	17 min	🚗
🏪 Øygarden apotek	17 min	🚗



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