DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Forstrøno 93

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Forstrøno 93
5218 NORDSTRØNO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	1997
BRA:	70 m^2
BRA-i:	70 m^2
Rapportdato:	31.8.2026 (Gyldig til 31.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	13	2	0

Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS

ole@berg-takst.no
40616027

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for

fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning - skader med redusert funksjon eller levetid - innvendig kondensering på flere vinduer og større skader på boddør. - det er registrert at ytterdøren ikke har tilfredsstillende tetting mot karm.
Våtrom -	- alder tettesjikt - manglende tettesjikt på badet utover dusj - ingen ventilasjon, utover åpningsvindu - lekkasjevann renner ut av badet før sluk

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- vann ledes under fritidsboligen
Balkong, terrasse, platting	- nedbøyning, tegn på svak konstruksjon
Yttervegg og fasade	- manglende musetetting i nedkant av kledningen - værslitt kledning - fuktmerker på innvendig panel
Takkonstruksjon og loft	- usikker lufting av konstruksjon - fuktskjolder på innvendig himling
Taktekking	- værslitasje på vindskibord - mangler fuglebånd
Kjøkken - Overflater og innredning	- det er observert fuktmerker i benkeplate og fronter, slitasje på gulv.
Kjøkken - Trekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri - redusert effekt
Toalettrom	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Avløpsrør	- manglende isolering rundt avløpsrør under fritidsboligen.
Vannledninger	- det er ikke montert fordelerskap - eventuell lekkasje fra vannrør leder ikke mot sluk og det mangler pakning i enden av rørene. - Vannrør føres opp på loft, som ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- det er ikke observert noen tilluftsventiler i fritidsboligen. - det er ikke mekanisk avtrekk fra bad eller toalettrom
Innvendige dører	- flere dører er vanskelig å åpne og lukke og tar i karm.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er ikke rekkverk på terrasse

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å montere rekkverk slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.8.2026	**31.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Sverre Nils Høysæter**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ole Henrik Berg**	Telefon:	**40616027**
Firma:	**Berg Takst og Eiendom AS**	Epost:	**ole@berg-takst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Tertnesveien 103, 5114 Tertnes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Informasjon om boligen

Adresse:	**Forstrøno 93, 5218 Nordstrøno**						
Kommunenr:	**4624**	Gårdsnr:	**25**	Bruksnr:	**41**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1997** - Kilde: Eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Fritidsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Beliggenhet:
Boligen har en landlig og naturskjønn beliggenhet på Nordstrøno i Bjørnafjorden kommune, med nærhet til sjø, natur og gode friluftsmuligheter. Området har skole og barnehagetilbud, og det er kort kjøreavstand til dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Osøyro ligger ca. 10 km unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og kulturtilbud. Beliggenheten passer godt for dem som ønsker rolige omgivelser og nærhet til sjø og natur, samtidig som Bergen er tilgjengelig med bil.

Takstobjektet:
Fritidsbolig

Byggemåte:
Boligen er oppført på søyler/påler. Veggkonstruksjon i tre som er utvendig kledd med trekledning. Taket har sperrekonstruksjon og yttertekking metallplater.

Etasjeskille er av trebjelkelag.

Overflater:
Gulv: Det er benyttet heltregulv. Det er noe fliser på bad.
Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med trepanel. Det er fliser i dusj på bad.

Oppvarming:
Det er vedovn i stue
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

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 1997 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.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
ukjent	Det informeres om at etter 1997 er det lagt nytt tak, installering av vannklosett og bygging av terrasse. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller oppgitt årstall på når dette ble utført.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**70**	**70** Vindfang: 2,1m² Toalettrom: 1,7m² Stue/kjøkken: 37,8m² Gang: 3,7m² Bod: 2,6m² Bad: 2,7m² Soverom 1: 6,1m² Soverom 2: 7,4m² Soverom 3: 5m²	**0**	**0**	**92**
Totalt m²	**70**	**70**	**0**	**0**	**92**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Søyler/pilarer**

Bygningen er oppført på søyler. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

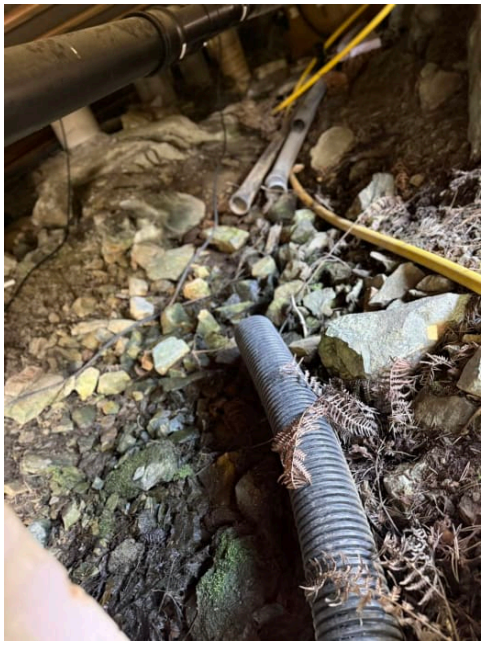
6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Søyler/pilarer**
Type byggegrunn	**Pukk/stein, Fjell**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen er fundamentert på søyler/pilarer med byggegrunn av pukk/stein og fjell. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i fundamentet ved befaringen. Konstruksjonen fremstår i normal stand ut fra alder og byggemåte.

6.3 Terrengforhold TG-2



Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**

Hytten er fundamentert på søyler, slik at overflatevann i begrenset grad kommer i direkte kontakt med bygningen. Det er imidlertid registrert fuktig grunn under hytten, og overflatevann kan renne inn under bygningen. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på etasjeskiller og øvrige nærliggende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre terreng- og avrenningsforholdene slik at overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra området under hytten.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

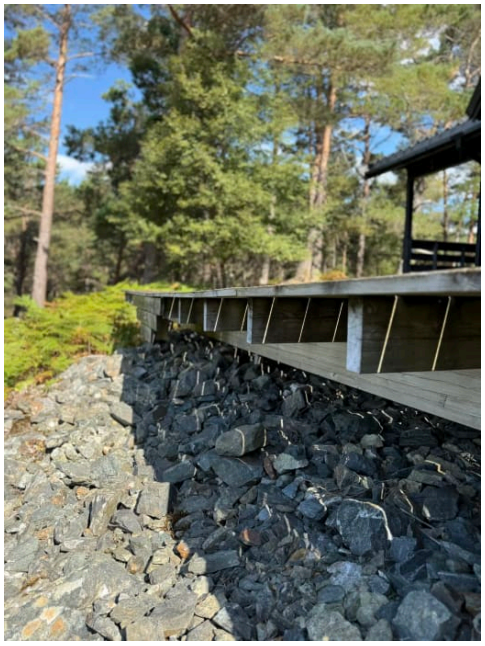
Hytten er fundamentert på søyler, slik at overflatevann i begrenset grad kommer i direkte kontakt med bygningen. Det er imidlertid registrert fuktig grunn under hytten, og overflatevann kan renne inn under bygningen. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på etasjeskiller og øvrige nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre terreng- og avrenningsforholdene slik at overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra området under hytten.

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-2



Type	Terrasse

Det er terrasse ved inngangsdør på ca 5 m².
Det er terrasse utenfor stue på ca 87m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Observerte avvik:
- Nedbøyning, tegn på svak konstruksjon

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering TG-2

Boligen har en terrasse ved inngangsdør på ca. 5 m² og en større terrasse utenfor stue på ca. 87 m².

Ved kontrollen ble det registrert synlige tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt. Slike avvik kan indikere redusert bæreevne eller begynnende svekkelse i konstruksjonen, og bør utbedres for å opprettholde terrassenes funksjon og sikkerhet over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontrollere fundamenter og rette av terrassen.

6.5 Vinduer og dører

TG-3



Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1997.

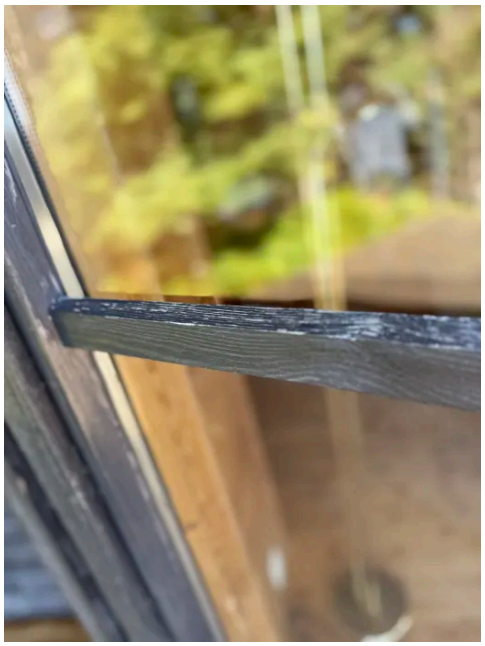
Dører:
Det er ytterdør av tre med glassfelt av 2-lags glass, fra 1997.
Det er boddør av tre.
Det er malt balkongskyvedør av tre med glassfelt av 2-lags glass fra 1997.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

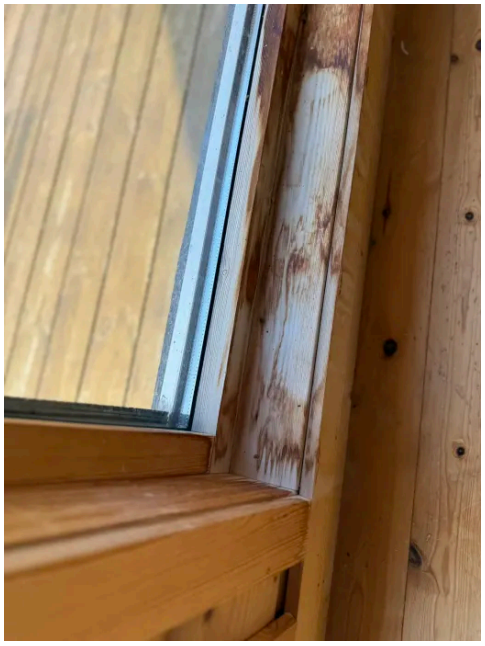
Er det påvist punkterte glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Lokale fuktskader uten tegn til nedbrytning
- Skader med redusert funksjon eller levetid
- Innvendig kondensering på flere vinduer og større skader på boddør.







Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er registrert at ytterdøren ikke har tilfredsstillende tetting mot karm.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-3**

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 1997.

Dører:
Det er ytterdør av tre med glassfelt av 2-lags glass, fra 1997.
Det er boddør av tre.
Det er malt balkongskyvedør av tre med glassfelt av 2-lags glass fra 1997.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Det er påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming. Videre er det registrert værslitte karmer og fuktskader/råteskader på deler av vinduene og dørene. Dersom påviste skader ikke utbedres, vil fuktinntrengning og råte kunne utvikle seg videre og redusere komponentenes funksjon og levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utbedring av tetting og utskifting eller reparasjon av skadede karmer, samt jevnlig vedlikehold og overflatebehandling. Utskiftning av boddør må påregnes.

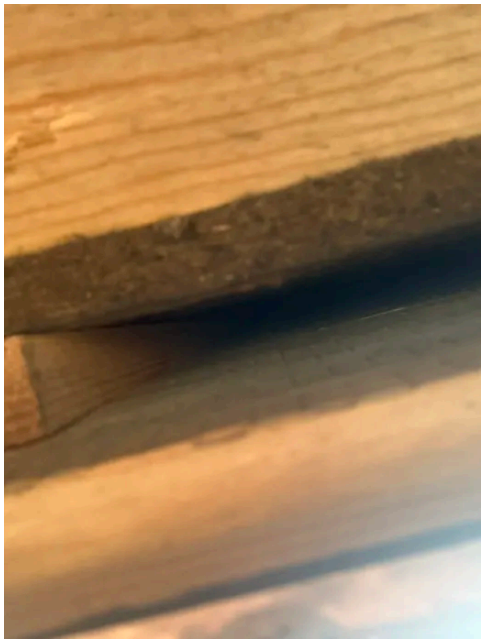
Kostnadsestimat	**Under 20 000**



6.6 Yttervegg og fasade

TG-2





Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:

- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-2**

Yttervegg er oppført som trekonstruksjon med liggende trekledning.

Det er registrert manglende musetetting i nedkant av kledningen, værslitt kledning samt fuktmerker på innvendig panel. Forholdene kan medføre inntrengning av skadedyr, økt fuktbelastning og videre nedbrytning av kledning og underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende musetetting, utføre nødvendig vedlikehold av kledningen og undersøke årsaken til fuktmerkene nærmere.

6.7 Skorstein over tak TG-1



Inspisert fra:	**Fra bakken**

Skorstein er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Skorstein over tak er kun observert fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere fra taket eller stige.

Det presiseres at en begrenset observasjon fra bakken ikke utelukker skader som først kan avdekkes ved nærmere befaring på taket. En slik undersøkelse bør eventuelt utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.8 Takkonstruksjon og loft TG-2



Type konstruksjon	**Annet**

Det er skråtak (lukket konstruksjon ved stue/kjøkken. Resterende bolig har antatt kaldloft som ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater. Oppbygging, isolasjon, dampsperre og skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres.

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Stige er ikke reist og taket er kun inspisert fra bakken og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Usikker lufting av konstruksjon

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskjolder på innvendig himling

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**



Oppsummering **TG-2**

Takkonstruksjonen består av skråtak som lukket konstruksjon ved stue/kjøkken, mens resterende bolig antas å ha kaldloft som ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.

Deler av konstruksjonen er dermed skjult, og vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige flater samt inspeksjon av taket fra bakken. Det er registrert tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens (fuktmerkene på kjøkken kommer fra tidligere lekkasje som er utbedret), samt at ventilering/lufting av konstruksjonen fremstår som utilstrekkelig eller usikker. Manglende lufting og fukttilførsel kan over tid medføre kondens, råteskader og redusert levetid på konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelse av tak og skjulte konstruksjonsdeler anbefales utført av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.9 Taktekking TG-2



Takform	**Annet**
Saltak med takoppløft	
Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak med takoppløft, tekket med metallplater fra byggeåret 1997.

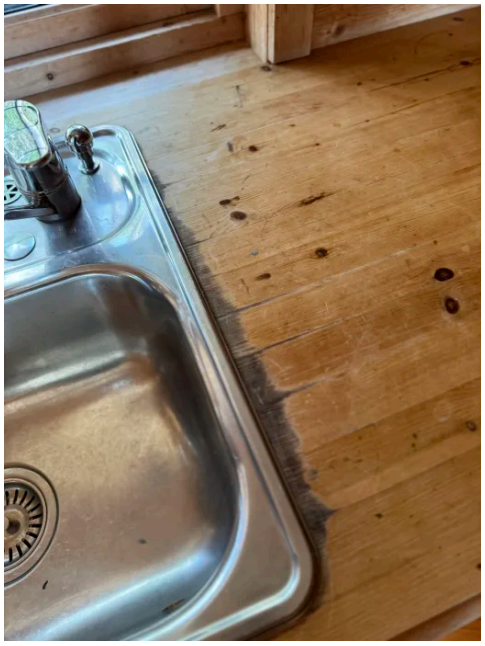
Det er registrert værslitasje på vindskibord samt manglende fuglebånd ved taktekking. Forholdene kan medføre videre nedbrytning av treverket og økt risiko for at fugler og andre smådyr trenger inn under taktekkingen.

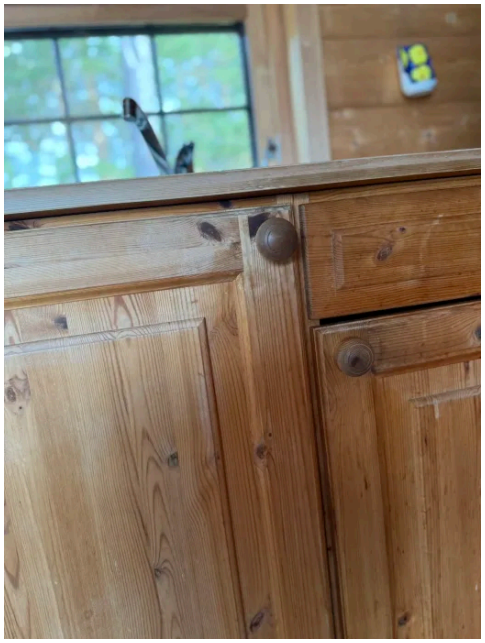
Taktekkingen er kun vurdert fra bakkenivå, og det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og overflateslitasje. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold av vindskibordene og etablere tilfredsstillende fuglebånd.
For en sikrere tilstandsvurdering anbefales forsvarlig kontroll fra tak.

6.10 Kjøkken — TG-2







Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med proflerte fronter, benkeplate av heltre med nedfelt stålvask.

Hvitevarer:
- Komfyr
- Ventilator
- Frittstående kjøl/- fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Kjøkkeninnredning med proflerte fronter, benkeplate av heltre med nedfelt stålvask.

Hvitevarer:
- Komfyr
- Ventilator
- Frittstående kjøl/- fryseskap.

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.

Det er registrert fuktmerker på benkeplate og fronter samt slitasje på gulvet. Forholdene kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning og medføre videre nedbrytning av materialene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å avklare årsaken til fuktmerkene og utbedre eller skifte skadede materialer ved behov.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri
- Redusert effekt

Oppsummering avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Det er registrert avvik på avtrekket. Manglende utbedring kan medføre redusert avtrekksfunksjon og dårligere fjerning av matos og fukt fra kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere avtrekk til det fri.

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Det er ikke rekkverk på terrasse

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å montere rekkverk slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Ja**

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

6.12 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

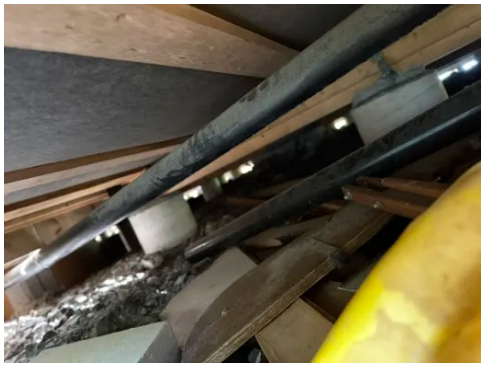
Toalettrommet ventileres med naturlig ventilasjon.

Ved funksjonstest med papirark/røykampulle ble det påvist avvik på ventilasjonsfunksjonen, noe som gir tilstandsgrad 2. Mangelfull ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

6.13 Avløpsrør — TG-2



Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

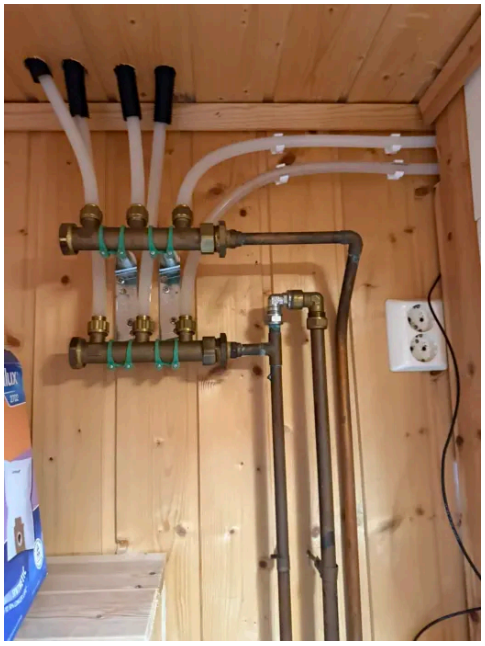
Avløpsrørene er av plast og vurderes å være fra byggeåret i 1997.

Det er registrert manglende isolering rundt avløpsrør under fritidsboligen. Forholdet kan medføre økt risiko for frost og påfølgende driftsproblemer eller skader på røropplegget i kalde perioder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å isolere rørene på en tilfredsstillende måte for å redusere risikoen for frostskader.

6.14 Vannledninger TG-2



Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

plassert i bod ved VVB.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Vannforsyningen er utført med kobberrør og rør-i-rør (plast).

Det er registrert at rør-i-rør-systemet ikke har fordelerskap, at eventuelt lekkasjevann fra vannrørene ikke ledes til sluk, samt manglende tetting/muffe i enden av vannrørene. Vannrørene er videre ført opp på loftet, som ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdene kan medføre at lekkasjer ikke oppdages eller ledes til sikkert avløp, med økt risiko for skjulte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få røropplegget kontrollert av kvalifisert rørlegger og utbedre de registrerte forholdene.

6.15 Elektrisk

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer som er plassert i bod.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Eiendommen selges som dødsbo. Det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt det finnes samsvarserklæring for elektriske arbeider eller installasjoner utført etter 1. januar 1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Eiendommen selges som dødsbo, og det foreligger ikke opplysninger om hvorvidt det finnes samsvarserklæring for elektriske arbeider eller installasjoner utført etter 1. januar 1999. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller manglende tetting av kabelinnføringer, og kursfortegnelse er til stede. Manglende dokumentasjon på anleggets tilstand medfører usikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.16 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1997**
Størrelse	**198**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering	TG-2

Varmtvannsberederen på 198 liter er fra byggeåret 1997 og er plassert på gulv i bod.

Berederen har nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Berederen står i tørt rom uten lekkasjesikring, slik at en eventuell lekkasje kan medføre vann- og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, og det må påregnes utskiftning av bereder i overskuelig fremtid grunnet alder.

6.17 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering	TG-2

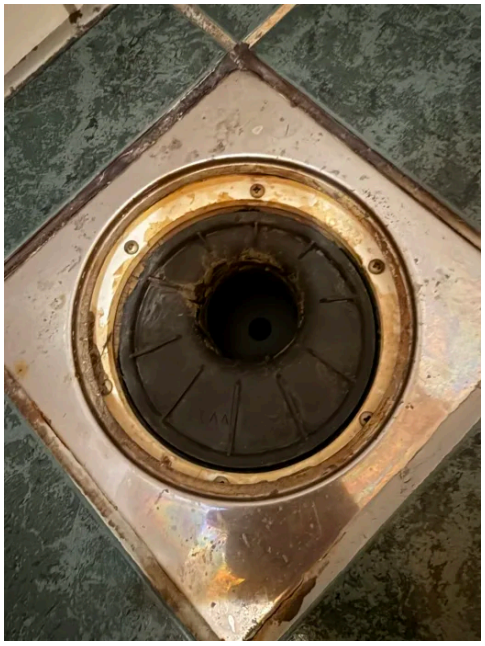
Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke registrert tilluftsventiler i fritidsboligen. Bad og toalettrom mangler mekanisk avtrekk. Forholdene kan medføre utilstrekkelig luftutskifting, økt fuktbelastning og redusert inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft og avtrekksventilasjon.

6.18 Våtrom TG-3



Generell beskrivelse

Badet har heltregulv og trepanel på vegger, og er utstyrt med dusj og servant. Det er fliser på gulv og vegger i dusj. Rommet har ingen ventilasjon, utover åpningsvindu. Det er plastsluk.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

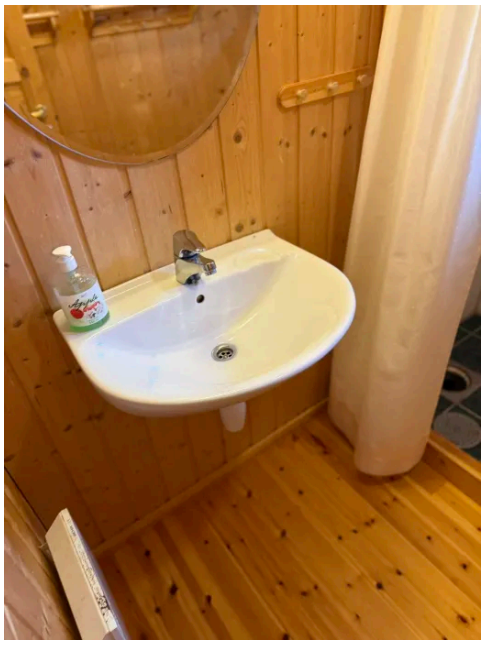
Det ble gjennomført hulltaking fra bod. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

• Målingen viste vektprosent på 6,3%.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Vedr. fuktkontroll: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.







Oppsummering TG-3

Inneholder:
- Baderomsmøbel med servant.
- Speilskap
- Dusj med forheng
- Gulvmontert toalett.

Eldre bad med ukjent og utførelse, uten fremlagt dokumentasjon. Badet har hovedsakelig trepanel på overflater med fliser i dusj. Det er sluk av plast.

- Merknader:
Det er registrert tettesjikt med høy alder, manglende tettesjikt på deler av badet utenfor dusjsonen, manglende ventilasjon utover åpningsvindu samt at eventuelt lekkasjevann vil renne ut av badet før det når sluket. Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrengning, utilstrekkelig uttørking og vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å påregne rehabilitering av våtrommet med tilfredsstillende tettesjikt, fall- og avrenningsforhold samt ventilasjon.

På bakgrunn av våtrommets ukjente alder og utførelse, manglende dokumentasjon samt de registrerte avvikene vurderes badet å ha behov for omfattende oppgradering/renovering. TG3 settes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

Beskrivelse

Det er innvendige profilerte heltredører.

Er det registrert avvik? **Ja**

Flere dører er vanskelig å åpne og lukke og tar i karm.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har innvendige profilerte heltredører.

Ved befaringen ble det registrert at flere dører er vanskelige å åpne og lukke, og at de tar i karm. Dette skyldes normalt setninger, fuktopptak eller slitasje, og påvirker dørenes funksjon. Dersom forholdet ikke utbedres, vil dørene fortsatt være tunge å bruke og kan over tid gi økt slitasje på dørblad og karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering eller tilpasning av dørene anbefales.

Egenerklæring

Forstrøno 93, 5218 NORDSTRØNO

15 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Forstrøno 93	Forstrøno 93	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mai 1992

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Haahjem, Gunnar Arne Bowitz

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selger er eierens Sverre Nilse Høyseters dødsbo under offentlig skifte med advokat Gunnar A. Haahjem, som oppnevnt bostyrer. Advokat Haahjem har selv ingen kjennskap til eiendommen.

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 36128064

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gunnar Arne Bowitz Haahjem	**2026-07-15**

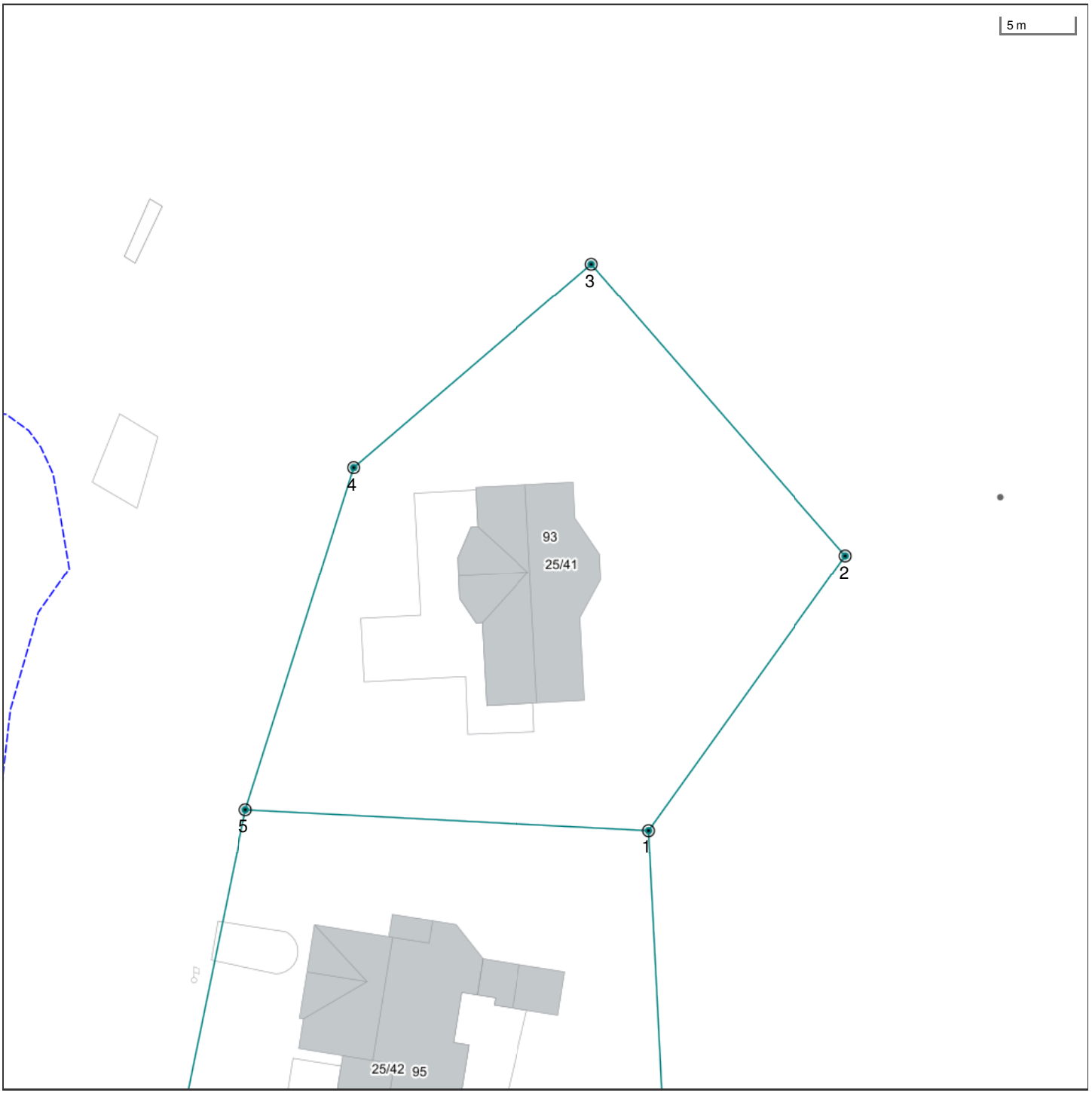
Identification

Gunnar Arne Bowitz Haahjem

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

Utskriftsdato: 13.07.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 25/41//



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	968,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6674954,27	**Øst**	295819,27	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6674936,55	295818,1	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,67	
2	6674954,52	295832,61	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,10	
3	6674975,42	295816,34	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,49	
4	6674962,42	295799,3	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,43	
5	6674939,51	295790,59	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,51	

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	25/41
Adresse:	Forstrøno 93, 5218 NORDSTRØNO

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☐JA kopi av ferdigattest følgjer vedlagt ☒NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☐JA kopi av mellombels bruksløyve følgjer vedlagt ☒NEI
Merknad:	Bygg før reform 1997 (TEK 97 i 1998) har sjeldan ferdigattest og det har ingen betyding for bruk.

Godkjente teikningar:	
For byggemeldt bygning sender kommunen kopi av godkjente teikningar dersom dette ligg føre.	☒JA ☐NEI (manglar i arkivet)

Tilsyn:	
Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan – og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?	☐JA kopi av gitt(e) pålegg følgjer vedlagt ☒NEI

Vassforsyning og avlaupstilhøve:	
Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning?	☒JA ☐NEI

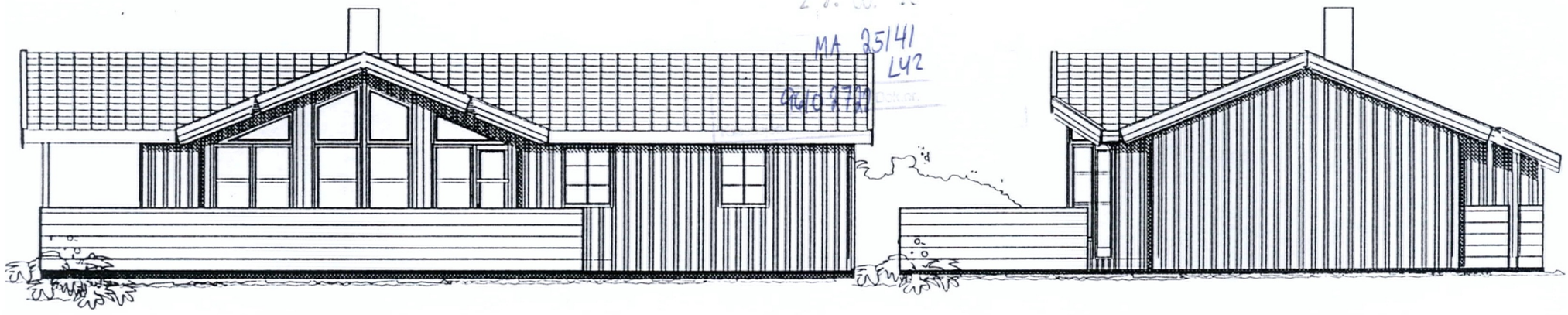
Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)	☒JA ☐NEI ☐Ukjent
Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp er dette til:	☒Privat ☐Offentleg
Tar forbehald om at eigar har rapportert inn alle tilknytingane	

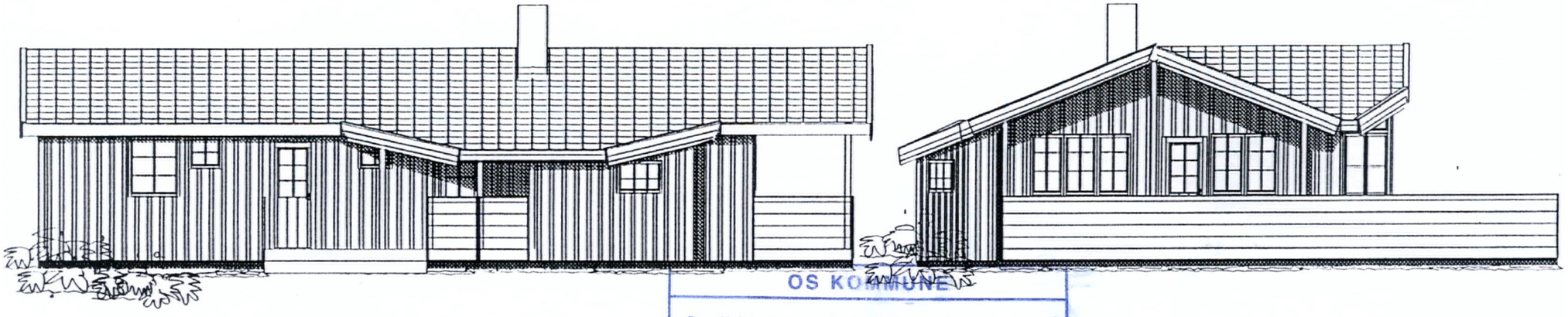
BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Tilkomst til eigedomen:	
☐Offentleg ☐Ikkje opparbeidd veg	☐Privat ☐Tilkomst til eigedomen er ukjend

Utleige:		
Har eigedomen meir enn ein godkjent bueining?	☐JA ☒NEI	
	Viss ja kor mange?	

Andre merknader:





0150696 ARR

2.7.96 Pt

MA 25141

L42

OS KOMMUNE

Godkjent ved teknisk sjef

Dato: 11/7-96 Sign.: AR

Delegasjonsvedtak sak: 96/0152

SOLHYTTEN AS

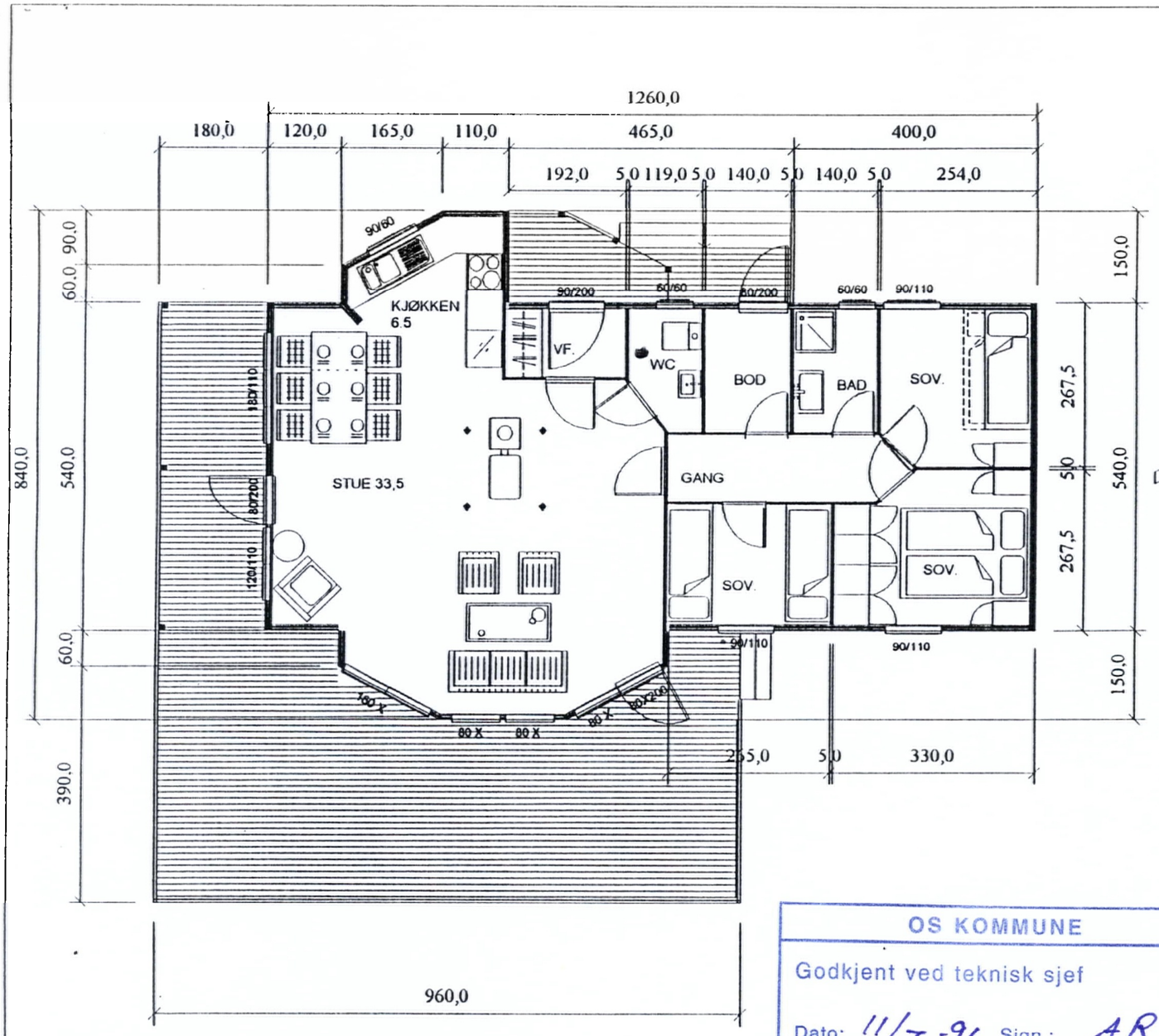
BJØRNABEEN 1. BOKS 335 - 0933 FORUS - TLF.51 57 02 10 - FAX.51 57 02 11

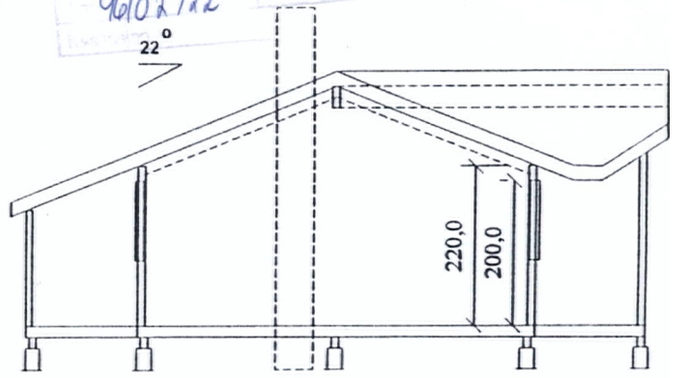
TEGNING MÅ IKKE ETTERLIGNES ELLER URETTSMESSIG BENYTTES JFLG ÅNDSVERKLOVEN

HYTTETYPE:	SOLSTJERNE TILPASSET	MÅLESTOKK 1:100	TEGNING STJR-SHF
TEGN:	FASADER	DATO 12.04.96	SIGN AJ
BYGGHERRE:	SVERRE HØYSETER	REV. DATO 20/6-96	SIGN AJ
BYGGEPLASS:			

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S





015069/96
ARR
27.06.96
MA 25141
L42
96/02722

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 11/7-96 Sign.: AR
Delegasjonsvedtak sak: 96/0152

AREAL
HOVEDPLAN : 78 m²
TERRASSE : 51 m²

SOLHYTTEN AS

HYTTETYPE	SOLSTJERNE TILPASSET	MÅLESTOKK	1:100
TEGN.	PLAN OG SNITT	DATO	12.04.96
BYGGHERRE	SVERRE HØYSETER	REV. DATO	20/6-96
BYGGEPLASS		TEGNING	STJR-SHP
		SIGN.	AJ
		SIGN.	AJ

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

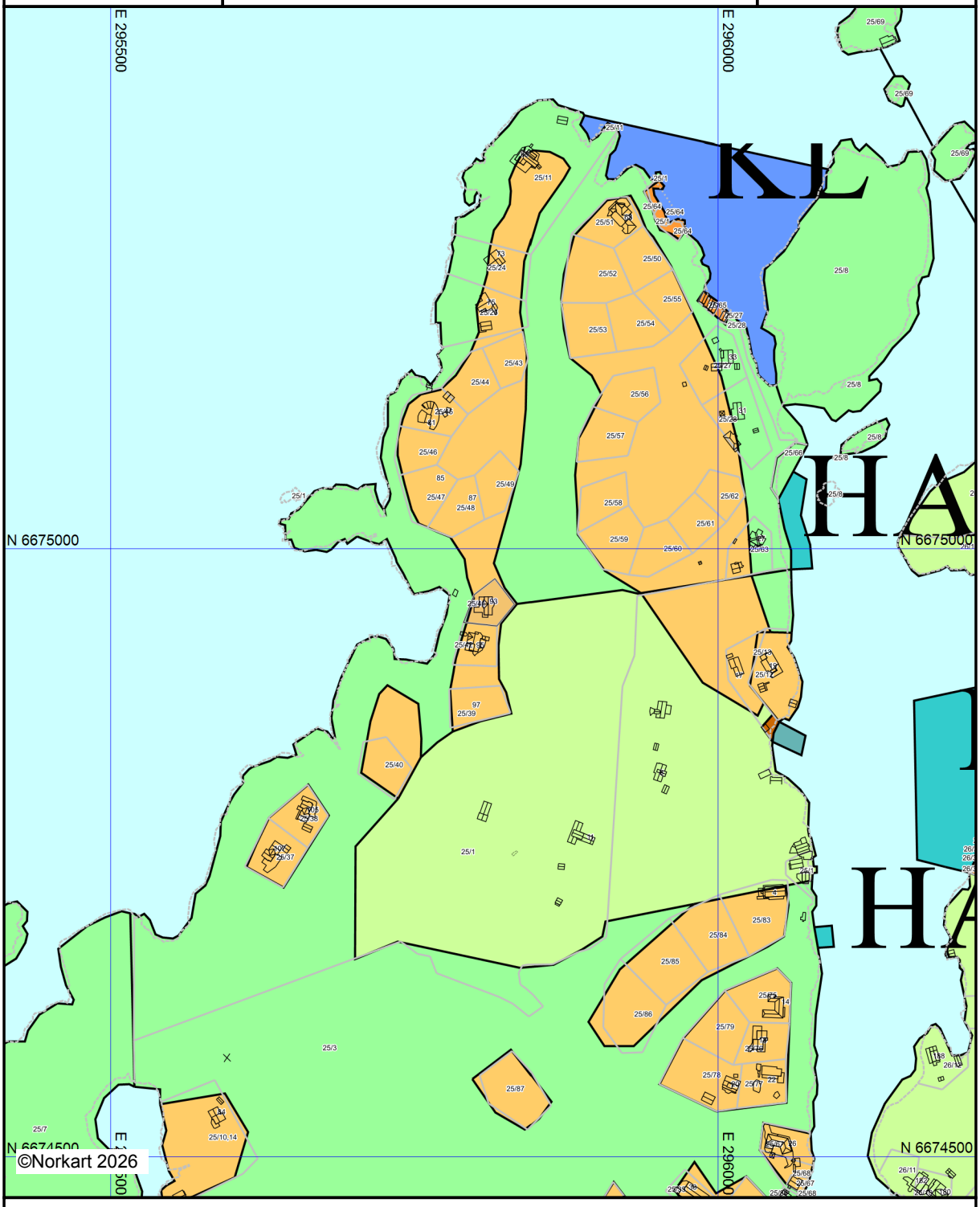
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/41
Adresse: Forstrøno 93
Dato: 13.07.2026
Målestokk: 1:5000

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.

Tegnforklaring



V E D T E K T E R

for

VELFORENINGEN FORSTRØNO NORD

§ 1. Formål og virkefelt.

1. Velforeningen har til formål å ivareta hjemmelshaverne på Forstrøno og Flatøy sine tinglyste rettigheter på eiendommene gnr.26 bnr 24 og 50% andel i gnr 27 og bnr 223. I tillegg forvalte Velforeningens interesser i Overenskomst med Skorpo Utvikling II as.

   Enhetene som skal forvaltes er:

   1. Parkering anlegg Kobbavika.
   2. Marina anlegg Forstrønosundet
   3. Parkeringsandel Lønnavågen
   4. VFN andel definert og regulert i Overenskomst.

2. Velforeningen ønsker å samarbeide med andre interesseorganisasjoner i området der hvor det er naturlig.

3. Velforeningen er partipolitisk nøytral.

§ 2. Medlemskap.

Hjemmelshavere med tinglyste rettigheter i et eller flere felles anlegg definert under § 1.1 må være medlem.

§ 3. Fellesanlegg.

1. Bare medlemmer og hjemmelshavere i Forstrøno og Flatøy kan ha bruksrett til fellesanlegg.

2. Igangsetting av nye fellestiltak kan ikke skje uten full kostnadsdekning fra medlemmer som skal har bruksrett til disse.

§ 4. Årskontingent.

Årskontingent fastsettes på ordinær generalforsamling og betales forskuddsvis pr. år.
I tillegg fastsettes årlig tilskudd til drift for hver enhet som skal forvaltes.

§ 5. Generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen kan avholdes hvert år dog minimum hvert 2. år, alt etter hva styret bestemmer.

2. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når den lovlig er innkalt i henhold til §5, pkt. 10 eller §5, pkt. 11.

3. Hvert medlem har En stemme i forhold til rettigheter i den enkelte enhetene.
   I saker som ikke er knyttet til enhetene har alle medlemmer en stemme.

4. Et medlem kan la seg representere ved skriftlig fullmakt. Fullmektigen kan kun representere opptil fire hjemler på:

   - Ordinær generalforsamling.
   - Ekstraordinær generalforsamling.
   - Medlemsmøter.

5. Spesielt innbudte gjester kan delta på generalforsamlingen uten stemmerett.

6. Når ikke annet er bestemt i disse vedtekter, treffer generalforsamlingen sine avgjørelser med alminnelig flertall. Ved likt stemmetall har dirigenten dobbel stemme, unntatt ved valg og skriftlig avstemming. Blir det her likt, avholdes omvalg. Blir stemmetallet også da likt, avgjøres resultatet ved loddtrekning.

7. Generalforsamlingen skal:

   7.1 Velge dirigent for generalforsamlingen.

   7.2Velge to representanter, som ikke er medlem av styret, til å underskrive protokollen sammen med formannen.

   7.3Behandle årsberetning, revidere regnskap og budsjett for kommende år(jf. pkt.1.), fastsette årskontingenten, velge revisor og fastsette dennes godtgjørsle.

7.4Velge formann og tre styremedlemmer. Valget kan skje skriftlig.

7.5Velge en valgkomite på to medlemmer som senest seks uker før neste generalforsamling tilstiler styret et skriftlig forslag til valg av tillitspersoner.

7.6Drøfte saker som er ført opp på sakslisten.

8.Saker som skal behandles av generalforsamlingen, må være kommet til styret to måneder før generalforsamling avholdes.

9.Styret skal minst to uker før ordinær generalforsamling ha sendt ut varsel til medlemmene vedlagt saksliste for møtet og nødvendige dokumenter.

10.Ekstraordinær generalforsamling kan holdes etter vedtak i styret eller når hjemmelshavere som representerer minst en tredjedel av stemmene krever det. Det innkalles med minst to ukers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan bare behandle de saker som framgår av innkallelsen.

11.Det skal føres protokoll fra møtene. Utskrift av protokoll skal sendes medlemmene på anmodning.

§ 6. Styret.

1.Velforeningen ledes av et styre i samsvar med foreningens vedtekter og de vedtak generalforsamlingen gjør.

2.Styret er sammensatt av fire medlemmer valgt av generalforsamlingen i henhold til §5., pkt. 8.4.3. Medlemmer i styret skal bestå av minimum 3 representanter med bruksrett i 1 og 2 og øvrige medlemmer i styre må ha bruksrett i 2.
Rullering 2 år periode.

3.Styrets vedtak er gyldig når minst tre medlemmer stemmer for. Ved likt stemmetall har formannen dobbeltstemme.

4.Styret trer sammen når de finner det nødvendig.

5.Styret skal:

5.1 Lede foreningens virksomhet og forvalte foreningens midler i overenstemmelse med vedtektene og generalforsamlingens vedtak.

5.2 Forberede de saker som skal behandles på generalforsamlingen.

5.3 Behandle alle skriftlige forslag som er sendt inn av medlemmene.

5.4 Informere medlemmene om saker av generell interesse.

6. Styret er ansvarlig overfor generalforsamlingen for sin virksomhet og forvaltning av foreningens midler.

7. Foreningen forpliktes ved underskrift av formannen og ett styremedlem.

8. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger.

9. Ønsker styrets medlemmer uttalelse om spesielle, saker kan det innkalles til møter eller forelegge sakene for medlemmene til skriftlig uttalelse.

10. Styret har anledning til å nedsette egne utvalg for særskilte saker.

§8. Vedtektsendring.

Endring av vedtektene kan bare besluttes på ordinær generalforsamling med to tredjetalls flertall. Forslag til endring av vedtektene må være utsendt sammen med innkallelsen, jfr. §5, pkt. 10.

§ 9. Oppløsning.

1. Vedtak om oppløsning av Velforeningen avgjøres på ordinær generalforsamling. Til gyldig vedtak kreves at minst to tredjedeler av medlemmene er tilstede og at minst to tredjedeler av de fremmøtte stemmer for.

2. Møter det ikke så mange, avgjøres saken på ekstraordinær generalforsamling som sammenkalles i henhold til § 5, pkt. 11. Oppløsning kan da besluttes med to tredjedels flertall uansett antall fremmøtte.

3. Generalforsamlingen, eventuelt ekstraordinær generalforsamling, velger et avviklingsstyre og treffer beslutning om anvendelse av mulig gjenværende formue.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
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 medfølger 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 forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. 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 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.