PRIVATMEGLEREN
SYD

FORSTRØNO 63

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger fritidsbolig og naust

Godkjennelse fra Bjørnefjorden kommune mars 1996

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

12.05.2026

Tilstandsrapport av Forstrøno 63

Forstrøno 63
5218 Nordstrøno

Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
hakonhaakonsen.no/dashboard/rapport/delt/144b2292-a5e1-476b-847b-f800cbca6510

Utarbeidet for:

Hilde Høysæter Botnen

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 11
Tilstander - Utvendig	Side 14
Tilstander - Innvendig	Side 20
Lovlighet	Side 35
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 36

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har 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.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Forstrøno 63, 5218 Nordstrøno
- **Boligtype:** Fritidsbolig - Selveier
- **Gårds- og bruksnummer:** 25/51
- **Byggeår:** 1997
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 162 m^2
- **Tomteareal:** 1425 m^2

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold

Bolig fundamentert på fjell og antatt faste masser med dreneringsløsning fra byggeår.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn og etasjeskillere av trebjelkelag med underliggende platekledning. Bjelkelagene er isolert mot kjeller og konstruksjonen er understøttet av tredragere med søylefundamentering. Yttervegger er utført i isolert lecakonstruksjon med utvendig pusset og natursteinskledd overflate, samt bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Vinduer med tolags isolerglass i trekarmer og ytterdører i trekonstruksjon er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår.

Tak, takrenner, nedløp

Sammensatt takkonstruksjon utvendig tekket med betongtakstein, med flere valmede takflater og varierende takvinkler. Taket har flere vinkler og takoppløft tilpasset byggets utforming. Det er utvendige renner og nedløp i plast som fører vann direkte til grunn.

Parkering

Boligen disponerer fast parkeringsplass.

Innvendige forhold

Vaskerom

Vaskerom med tilkomst fra utside og kjøkken. Gulv er belagt med vinylbelegg og vegger er utført med trepanel. Rommet har opplegg for vaskemaskin samt veggmontert kran med gardenakobling. Vaskerommet benyttes i dag som bod i tilknytning til kjøkkenet.

Baderom

Helfliset baderom fra byggeår med keramiske fliser med skifer-/natursteinimitasjon på gulv og vegger, samt tilsvarende fliser på servant. Himling er utført med trepanel og innfelte downlights. Rommet er innredet med dusjvegger, gulvmontert vannklosett, vegghengt speil, vegghengt vaskeservant med skuffer og vegghengte skap. Avløpsrør er utført i plast og vannrør i rustfritt stål.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med benkeplate i tre, fronter av malt tre og vask i kompositttmateriale. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn, samt frittstående kombinert kjøle- og fryseskap. Vannrør er av kobberør og avløpsrør i plast.

Toalettrom

Toalettrom med keramiske fliser med skifer-/natursteinimitasjon på gulv og halve veggen. Øvrige overflater av trepanel. Rommet inneholder vegghengt vaskeservant og vannklosett på gulv. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i betong.

Entre 2

Entré ved boligens bakside med tilkomst til toalett og våtrom. Gulv er belagt med naturfliser, mens vegger og himling er utført med trepanel.

Hovedentre

Hovedentre. Gulvet er dekket av naturstein, mens vegger og himling er kledd med trepanel. I himmelen er det installert spotter for belysning.

Soverom 2

Soverom i enden av hall med ytterdør ut mot sjøen med med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder plassbygget garderobeskap.

Hall mot soverom

Hall med tilkomst til boligens fire soverom. Det er heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Fra hallen er det utgang til steinlagt uteplass på baksiden av boligen.

Soverom 1

Soverom i enden av hall med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Stue og kjøkken
Åpen stue og kjøkkenløsning med ildsteder, flere soner og vinduer med sjøutsikt fra flere kanter. Det er heltregulv av furu og trepanel på vegger og i himling. Det er tilkomst til terrasse herfra.

Soverom 4
Soverom nærmest entre med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Soverom 3
Soverom med dør overfor utgangsdør i hall med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Hems
Hems bygget på synlig trebjelkelag med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Det er målt et gulvareal på 39 kvm, men grunnet skråtak er ikke arealet måleverdig.

Oppvarming
Boligen har varmekabler i to bad samt i gang utenfor. Stuen har to ildsteder, og det er montert elektriske ovner på soverom og i soveromsgang.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør i plast fra byggeår.

Vannledninger
Kobberrør fra byggeår.

Varmtvannsbereder
Bereder fra 1997 på 198 L plassert i kjeller.

Ventilasjon generelt
Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
-1. etasje				
Brygge/platting	-	-	-	73
0. etasje				
Kjeller	-	110	-	-
1. etasje	**162**			
Baderom	8	-	-	-
Vaskerom	6	-	-	-
Toalettrom	2	-	-	-
Entre 2	7	-	-	-
Hall mot soverom	8	-	-	-
Hovedentre	4	-	-	-
Soverom 1	11	-	-	-
Soverom 2	13	-	-	-
Soverom 3	10	-	-	-
Soverom 4	10	-	-	-
Stue og kjøkken	77	-	-	-
Platting	-	-	-	160
Terrasse	-	-	-	125
Terrasse inngangsparti	-	-	-	20
Ekstern bod	-	4	-	-
SUM	**162**	**114**	**0**	**378**
Sum BRA	276			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG3 Tilstandsgrad 3

Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik (Les mer på side 22)

Estimert kostnad: Over kr. 100.000

Vaskerom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik (Les mer på side 22)

Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 21)

Vaskerom → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende (Les mer på side 23)

Kjøkken → Vann- og avløpsledninger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet registrert trykkslag (Les mer på side 23)

Stue og kjøkken → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje på parkett (Les mer på side 29)

Hems → Overflater – gulv

Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje (Les mer på side 30)

Varme- og sanitærteknisk → Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 31)

Yttertak → Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking og undertak har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 16)

Yttertak → Utstyr og installasjoner på tak

Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende snøfangere og grunnet manglende tilkomst til skorstein (Les mer på side 16)

Mur, terreng, stikkledninger → Septiktank/minirense-anlegg/pumpestasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tank har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 19)

TGIU Tilstandsgrad IU

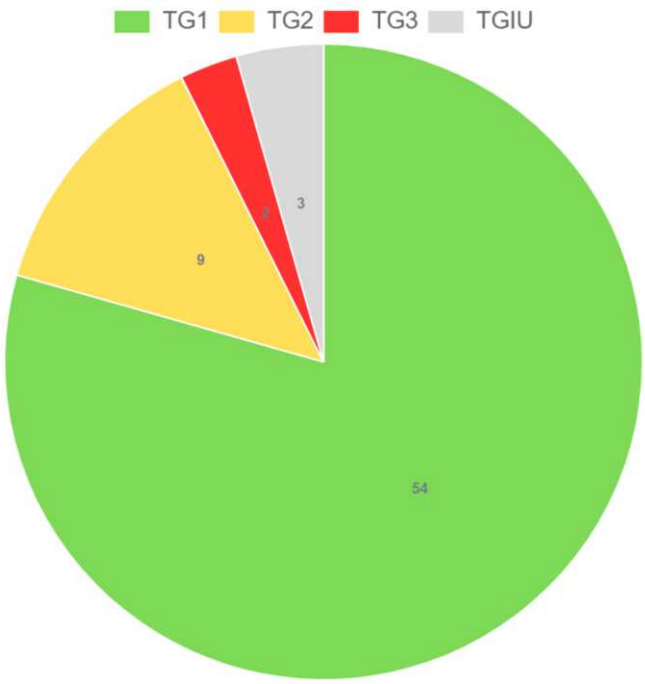
Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

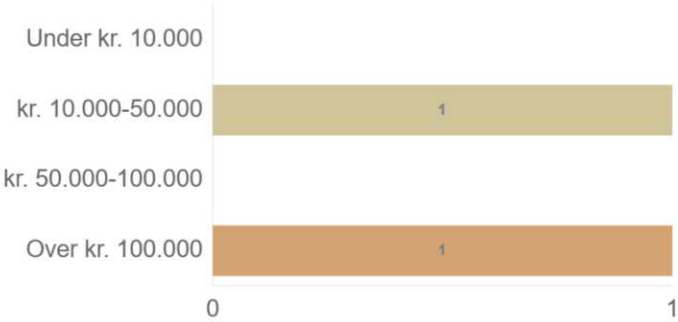
Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 21)

Yttertak - Tak- og loftsskonstruksjon (Les mer på side 17)

Byggegrunn, fundamenter, drenering - Byggegrunn (Les mer på side 18)

Fordeling av tilstandsgrader og kostnadsestimater





Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Baderom: Vindu i tolags glass med trekarmer fra 1997. Normal bruksslitasje for alderen.

Toalettrom: Vindu i tolags glass med trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Hall mot soverom: Vinduer og ytterdør i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 1: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 2: Vinduer og ytterdør i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 3: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Soverom 4: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Stue og kjøkken: Vinduer i tolags glass med malte trekarmer fra byggeår. Enkel funksjonstest gjennomført av utvalgte dører uten at avvik er registrert. Noen skyvdører er oppleves litt trege etter lite bruk.

Hems: Velux takvinduer med tydelige råteskader. Disse skal byttes av eier før salg. Tilbud og planlagt arbeid er fremlagt av eier og skal utføres av Byggmester Nataas.

Hems: Vinduer i tolags glass med trekarmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Vaskerom: Ytterdør i tre fra byggeår. Det er ikke registrert avvik. Merk at bygningsdelen er innenfor sitt forventede levetidsintervall. Avvik kan oppstå.

Entre 2: Ytterdør i tre med fastfelt. Merk at dør er over 20 år gammel, hvilket faller innenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Normal bruksslitasje for alderen.

Hovedentre: Ytterdør i tre med fastfelt. Normal bruksslitasje for alderen.

Yttervegg



Yttervegg av pusset og natursteinskledd isolert lecamur og bindingsverk kledd med liggende trekledning. Det presiseres at kun ytterkledning samt synlige deler av fasade og konstruksjon er kontrollert. Eventuelle skjulte skader, herunder fukt, råte, biologiske angrep, mangelfull vindsperre eller dampsperre, ufagmessige gjennomføringer, manglende isolering mv., kan ikke avdekkes uten destruktive tiltak. Yttervegg er inspisert visuelt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

Vinduer og ytterdører

TG1

Her vurderes utvendige forhold, mens innvendige forhold vurderes romvis. Det er registrert begrenset/ingen avstand mellom karm og vannbord flere steder. Dette kan føre til fuktopptak i karmer over tid. Det er ikke registrert avvik ved stikkprøving med hammerelektroder i utvalgte deler av konstruksjonen. Måling i karmer med hammerelektrode ga utslag på opp til 13.5 vektprosent, mindre enn grenseverdi på 20 vektprosent. Normal bruksslitasje for alderen.



Måling viser 13.5 prosent

Kledning

TG1

Kledning fra byggeår. Det er registrert tilfredsstillende lufting. Det er registrert musebånd. Merk at det enkelte steder er mindre åpninger i musebånd. Det er noe kort avstand mellom kledning og terreng enkelte steder. Det er ikke registrert avvik ved stikkprøving med hammerelektroder i utvalgte deler av konstruksjonen. Kledningen fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje for alderen.



Eksempel på mindre åpning i musebånd

Yttertak



Sammensatt takkonstruksjon utvendig tekket med betongtakstein, med flere valmede takflater og varierende takvinkler. Taket har flere vinkler og takoppløft tilpasset byggets utforming. Det er utvendige renner og nedløp i plast som fører vann direkte til grunn. Tak er besiktiget fra bakkeplan, innvendig loft der dette er tilgjengelig og via eventuelle takvinduer, av hensyn til egen sikkerhet og med de begrensninger dette medfører. Det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler på deler av taket som ikke er synlig fra bakkeplan. Der undertekking ikke er synlig, er kun yttertekking vurdert, og lekter, papp, vindsperre, sutak mv. er ikke inspisert.

Skorsteiner over tak

TG1

Skorstein oppført i naturstein fra byggeår. Pipe er besiktiget fra bakkenivå og eventuelle takvinduer ut fra hensyn til egen sikkerhet med de begrensningene dette medfører. Det gjøres spesielt oppmerksom på at overgang pipe/yttertak ikke er nærmere kontrollert. Det er ikke registrert avvik.



Tekking (undertak, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner; alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

TG2

Yttertak av betongstein. Renner og nedløp i plast. Tetthet i renner og nedløp er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær uten nedbør på befaringstidspunktet. Det er ikke påvist avvik fra bakkenivå. Vann fra nedløp føres direkte til grunn til antatt drenerende masser. Tekking på tak og undertak er over 18 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Alderen øker risikoen for slitasje og skader, og jevnlig vedlikehold eller utskiftning bør vurderes ved tegn til slitasje. Tilstandsgrad 2 gis fordi tekking og undertak har usikker fremtidig funksjon.



Nedløp føres mot grunn

Utstyr og installasjoner på tak

TG2

Det mangler snøfangere og tilkomst til skorstein. Merk at kravet om snøfangere på tak i Norge ble innført i Byggteknisk forskrift (TEK) i 2010. Tilstandsgrad 2 gis grunnet manglende snøfangere og grunnet manglende tilkomst til skorstein.

Tak- og loftsskonstruksjon

TGIU

Takkonstruksjon er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan og eventuelle takvinduer. Punktet får ikke tilstandsgrad da sikt fra bakkeplan er vurdert som utilstrekkelig for å avdekke eventuelle avvik som utettheter rundt gjennomføringer og lignende forhold.

Platting 160,0 m^2 | 1. Etasje



Platting av steinheller rundt boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer. Arealet kan avvike noe da målene er omtrentlige.

Platting av heller; støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

TG1

Det er ikke påvist avvik.

Terrasse 125,0 m^2 | 1. Etasje



Terrasse i trekonstruksjon med tilgang fra stue og kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

TG1

Det er enkelte terrassebord med følbar svikt, men terrassen fremstår som godt vedlikehold.
Det er ikke påvist avvik.

Terrasse inngangsparti 20,0 m^2 | 1. Etasje



Terrasse i trekonstruksjon oppført med bærebjelker og trebjelkelag i trekonstruksjon, understøttet av grove rundtømmersøyler forankret til mur. Det gjøres oppmerksom på at dette er en kontroll av synlig konstruksjon uten destruktive tiltak eller demontering av materialer.

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

TG1 Det er ikke påvist avvik.



Konstruksjon

Byggegrunn, fundamenter, drenering

Relevante punkter er beskrevet nedenfor.

Byggegrunn

TGIU Deler av bygningen er fundamentert direkte på fjell, synlig i blindkjeller, og ellers på antatt faste masser. Det er ikke foretatt videre undersøkelser av grunnforhold og det er ikke fremlagt dokumentasjon. Byggegrunn er ikke tilstandsvurdert.

Drenering og fuktsikring

TG1 Drenering er vurdert ut fra tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktelse. Det gjøres oppmerksom på det kan være forhold under bakkenivå som påvirker dreneringen negativt. Punktet må alltid sees i sammenheng med sjekkpunkter på innvendige forhold under grunn. Dreneringsløsning fra 1997 uten registrerte avvik. Nedløp føres til antatt drenerende masser.

Grunnmur

TG1 Det er kun synlige grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Grunnmur og fundamenter som er kledd inn, skjult av terreng, påforing, inntilfylling eller andre forhold kan ikke kontrolleres og kan ha avvik. Det er ikke registrert avvik.

Mur, terreng, stikkledninger

Relevante punkter er beskrevet nedenfor. HMS-relevante forhold er identifisert og redegjort for under tilhørende kontrollpunkter senere i rapporten.

Forstøtningsmurer

TG1

Det er ikke registrert avvik.



Septiktank/minirense-anlegg/pumpestasjon

TG2

Det er serviceavtale på tømming med Os kommune. Tank er over 25 år gammel og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for korrosjon, lekkasje og forurensning. Forholdet bør følges opp med nærmere vurdering av tilstand og planlegging av kontroll, sikring eller utskiftning. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tank har usikker fremtidig funksjon.



Utvendig plassering av septiktank

Utvendige trapper

TG1

Diverse utvendige trapper i stein og tre. Det er ikke registrert avvik.



Utvendige vann- og avløpsledninger, inklusive overvann og avløp fra drenering

TG1

Utvendig vannrør er rundt 10 år gamle av kobber og påkoblet kommunalt anlegg. Avløpsrør fra byggeår i plast føres til septiktank. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.



Utvendig påkobling vann

Terrengforhold

TG1

Punktet sees i sammenheng med drenering. Naturtomt beliggende i sjøkant med kupert terreng, fjell i dagen, vegetasjon og etablerte uteområder. Tomten er opparbeidet med gangarealer, uteplasser og noe plenareal. Det er ikke registrert avvik.

Tilstander - Innvendig

Krypkjeller

0. Etasje



Krypkjeller/blindkjeller med tilkomst fra kjeller med synlig fjell. Det er lufteventiler i grunnmur. Krypkjeller benyttes ofte for inspeksjon og adkomst til konstruksjoner og tekniske installasjoner. Løsningen er fuktutsatt og avhengig av blant annet tilfredsstillende ventilasjon. Ved befaring kontrolleres forhold som tilgjengelige overflater og trekonstruksjoner for råte og fuktskader, betongkonstruksjoner for avskalling, ventilasjon og fuktforhold, samt eventuelle provisoriske tiltak eller lagring av organiske materialer.

Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

TG1

Det er målt relativ fuktighet på ca. 78 % ved en temperatur på ca. 11.7 grader på måletidspunktet. Verdier over 70 prosent kan medføre muggvekst i organisk materiale. Det er ikke målt forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking i utvalgte deler, men det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn. Luftfuktigheten kan variere naturlig med klima. Lagring av organisk materiale kan tiltrekke skadedyr.



Baderom

7,9 m^2 | 1. Etasje



Helfliset baderom fra byggeår med keramiske fliser med skifer-/natursteinimitasjon på gulv og vegger, samt tilsvarende fliser på servant. Himling er utført med trepanel og innfelte downlights. Rommet er innredet med dusjvegger, gulvmontert vannklosett, vegghengt speil, vegghengt vaskeservant med skuffer og vegghengte skap. Avløpsrør er utført i plast og vannrør i rustfritt stål.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG1

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Overflater – gulv

TG2

Fliser fra 1997. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Det er registrert stedvis motfall. Dette kan medføre at vann ikke renner mot sluk og blir liggende på overflater. Utbedring kan vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Fliser fra 1997. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG1

Mekanisk avtrekk og overstrømning. Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG3

Plastsluk er registrert. Det er gjennomføringer i fliser og muligens i tettesjikt i dusjsonen. Disse anbefales tettet med egnet tettemasse. Det er ikke registrert fukt inn i konstruksjonen, men tetteløsningen vurderes som utgått og anbefales totalrenovert for å tåle bruk i henhold til dagens krav. Våtrommet er oppført før 2000, da gjeldende krav til tettesjikt og utførelse var lavere enn dagens nivå, noe som medfører forhøyet sannsynlighet for skjulte fukt- og bygningsskader. Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik.



Estimert kostnad: Over kr. 100.000

Vaskerom 5,6 m^2 | 1. Etasje

Vaskerom med tilkomst fra utside og kjøkken. Gulv er belagt med vinylbelegg og vegger er utført med trepanel. Rommet har opplegg for vaskemaskin samt veggmontert kran med gardenakobling. Vaskerommet benyttes i dag som bod i tilknytning til kjøkkenet.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG3

Plastsluk med klemring. Det er ikke registrert fukt inn i konstruksjonen, men tetteløsningen vurderes som utgått og anbefales totalrenovert for å tåle bruk i henhold til dagens krav. Våtrommet er oppført før 2000, da gjeldende krav til tettesjikt og utførelse var lavere enn dagens nivå, noe som medfører forhøyet sannsynlighet for skjulte fukt- og bygningsskader. Tilstandsgrad 3 er gitt i henhold til NS 3600:2025 på grunn av alder og tidligere forskriftsnivå, og reflekterer økt risiko for skjulte forhold snarere enn påviste avvik.



Estimert kostnad: kr. 10.000-50.000

Overflater - Vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon

TG1

Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.

Overflater – gulv

TG2

Vinylbelegg fra byggeår. Gulvbelegg er eldre enn 25 år, hvilket faller utenfor sitt antatte levetidsintervall. Avvik kan oppstå. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold. Utbedring krever ombygging av gulvet. Tiltaket vurderes ved rehabilitering. Tilstandsgrad 2 gis grunnet fallforhold ikke er tilfredsstillende.



Kjøkken

1. Etasje



Kjøkkeninnredning med benkeplate i tre, fronter av malt tre og vask i kompositttmateriale. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og mikrobølgeovn, samt frittstående kombinert kjøle- og fryseskap. Vannrør er av kobberør og avløpsrør i plast.

Innredning

TG1

Normal bruksslitasje for alderen med noe avskalling i fuger rundt vask. Det er ikke montert komfyrvakt.

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.

Vann- og avløpsledninger

TG2

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er ikke montert lekkasjestopper eller lekkasjevarsler. Rom med vanninnstallasjoner skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade ved for eksempel lekkasje. Dette ble ikke et krav før TEK10 (2010). Ved rask stenging av servantarmatur høres tydelig trykkslag i rørene. Dette skyldes brå trykkendring i vannrørene, ofte som følge av høyt vanntrykk eller ugunstig rørføring, og kan over tid medføre slitasje eller lekkasje. Det anbefales videre undersøkelser av vanntrykk og rørføringer dersom mulig. Det er eldre anlegg uten symptomer på lekkasjer som må påregnes utbedret. Tilstandsgrad 2 gis grunnet registrert trykkslag.

Toalettrom 1,9 m^2 | 1. Etasje



Toalettrom med keramiske fliser med skifer-/natursteinimitasjon på gulv og halve veggen. Øvrige overflater av trepanel. Rommet inneholder vegghengt vaskeservant og vannklosett på gulv. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i betong.

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra byggeår. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Fliser fra byggeår og trepanel. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

TG1

Det er ikke registrert avvik. Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig.

Ventilasjon

TG1

Det er registrert tilstrekkelig avtrekk ved enkel funksjonstest. Spalte under dør sikrer overstrømning.



Entre 2 7,1 m^2 | 1. Etasje



Entré ved boligens bakside med tilkomst til toalett og våtrom. Gulv er belagt med naturfliser, mens vegger og himling er utført med trepanel.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Hall mot soverom 8,2 m^2 | 1. Etasje

Hall med tilkomst til boligens fire soverom. Det er heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Fra hallen er det utgang til steinlagt uteplass på baksiden av boligen.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Hovedentre 3,7 m^2 | 1. Etasje



Hovedentre. Gulvet er dekket av naturstein, mens vegger og himling er kledd med trepanel. I himmelen er det installert spotter for belysning.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 1 10,6 m^2 | 1. Etasje

Soverom i enden av hall med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 2 13,3 m^2 | 1. Etasje

Soverom i enden av hall med ytterdør ut mot sjøen med med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder plassbygget garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 3 10,2 m^2 | 1. Etasje



Soverom med dør overfor utgangsdør i hall med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Soverom 4 10,3 m² | 1. Etasje



Soverom nærmest entre med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Rommet inneholder garderobeskap.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Stue og kjøkken 77,3 m² | 1. Etasje



Åpen stue og kjøkkenløsning med ildsteder, flere soner og vinduer med sjøutsikt fra flere kanter. Det er heltregulv av furu og trepanel på vegger og i himling. Det er tilkomst til terrasse herfra.

Overflater – gulv

TG2

Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje på parkett.



Eksempel på slitasje

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1

Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft. Spalte under dør sikrer sirkulasjon.

Ildsteder og skorsteiner inne

1. Etasje



Plassbygget peis-/skorsteinskonstruksjon oppført i naturstein med åpen peisløsning med innsats. Det er skiferbelagt ildstedplate foran peisen. Det er i tillegg montert en vedovn på tilstøtende side.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1

Det er ikke registrert avvik i form av sprekker, avskalling, riss o.l. Det er gulvplate foran ildsted. Det gjøres oppmerksom på at minimumsavstand fra feie-/sotluke til uskjermet brennbart materiale er 300 mm. Feieluke er lokalisert i kjeller.



Feieluke i kjeller

Innvendige trapper

1. Etasje

Innvendig trapp i trekonstruksjon til boligens hems.

Innvendige trapper

TG1

Det er ikke registrert avvik.

Hems

2. Etasje

Hems bygget på synlig trebjelkelag med heltregulv av furu og vegger og himling kledd med trepanel. Det er målt et gulvareal på 39 kvm, men grunnet skråtak er ikke arealet måleverdig.

Overflater – gulv

TG2

Tregulv fra byggeår. Det er registrert slitasje utover det som kan forventes av bygningsdelen. Tilstandsgrad 2 gis grunnet slitasje.



Eksempel på slitasje

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon generelt

Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på kjøkken, bad og toalettrom og tilluftsventiler i vinduer/vegger. Ventilasjon er i dette tilfellet vurdert pr. rom. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Varme- og sanitærteknisk

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Avløpsrør i plast fra byggeår. Ingen registrerte avvik. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger. Ingen registrerte avvik på synlige deler av anlegget.



Vannledninger

TG1

Kobberrør fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Ingen registrerte avvik på synlige deler av anlegget.



Varmtvannsbereder

TG2

Bereder fra 1997 på 198 L plassert i kjeller. Bereder er tilkoblet stikkontakt. Krav om fast tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 1500 watt kom i 2014. Varmtvannsbereder er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon, noe som innebærer økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt. Forholdet bør følges opp med planlegging av utskiftning for å redusere risiko for vannskader. Tilstandsgrad 2 gis fordi bygningsdelen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon.



Radon

Bolig plassert direkte på grunn med ukjent utførelse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre. Det vises til HMS-punkt

Skadedyr og insekter

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene

vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Radon
HMS-punkt

Det er ikke utført måling av radon i boligen og det er ikke fremlagt dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier i bygget. Fravær av både målinger og dokumentert radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljøet, da forhøyede radonnivåer kan innebære helsemessig risiko.

Kjøkken
HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Platting
HMS-punkt

Det mangler rekkverk. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger krav om rekkverk.

Terrasse
HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,9 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m.

Terrasse inngangsparti
HMS-punkt

Rekkverk er målt til 0,9 m, under kravet på 1,0 m. Kravet er 1,0 meter ved høyder opp til 10 m og 1,2 m for høyder over 10 m.

Mur, terreng, stikkledninger
HMS-punkt

Det mangler rekkverk. Ved høydeforskjeller over 0,5 m foreligger krav om rekkverk.

Ildsteder og skorsteiner inne
HMS-punkt

Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannvesen som er under 5 år.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Boligen har tre separate sikringsskap/fordelinger, hvorav ett er plassert i kjeller og to i 1. etasje. Anleggene er utført med automatsikringer og kursfortegnelser montert i skapdørene. Det er 20 A-kurs til komfyr og 16 A-kurser til blant annet mikrobølgeovn/vifte, vaskemaskin. Øvrige stikk- og lyskurser til stue, kjøkken, hems, vaskerom og kjeller er hovedsakelig sikret med 13 A. Hovedfordelingen i kjeller har overspenningsvern, jordfeilrelé og underfordelinger videre til entré og vaskerom på 40 A.

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Ja**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**1997**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Ja**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget ved hytten den 07.09.2024 etter tilsyn fra BKK / DLE. Det ble avdekket defekt overspenningsvern i sikringsskapet, som senere ble skiftet av OS ELEKTRO AS den 30.05.2025. Saken ble deretter vurdert som godkjent og avsluttet av BKK den 02.06.2025. Det er ikke behov for tilsyn.

Branntekniske forhold

Det er montert flere røykvarslere. Pulverapparat er tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**
Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer?	**Nei**

Rømningsveier:
Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av brannceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Nei

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Sverre Magnus Haakonsen (bygningssakkyndig)

Hilde Botnen (fullmektig)

Befaringsdato: 12.05.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260123
Addresse	Forstrøno 63		
Postnr.	5218	Sted	NORDSTRØNO
Selgers navn	Reidun Høisæther		
Selgers navn	Hilde Høysæter Botnen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Hilde Botnen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende Forsikring

Polise/avtalenr.:

850157

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

29 år

Når kjøpte du eiendommen?

1997

Våtrom

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilknyttet privat vannledning (Forstrøno vannlag), har septik med tømmeavtale (Bjørnafjorden kommune)

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

To velux takvinduer må skiftes grunnet alder

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer som nevnt over skal byttes av byggmester Nataas - vinduer er bestilt og vil etter avtale bli byttet torsdag 21.05.26

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter vil bli tilgjengelig når arbeid er utført

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Det lokale el-tilsyn: BKK AS 02.06.2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, ble utbedret av OS Elektro AS

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

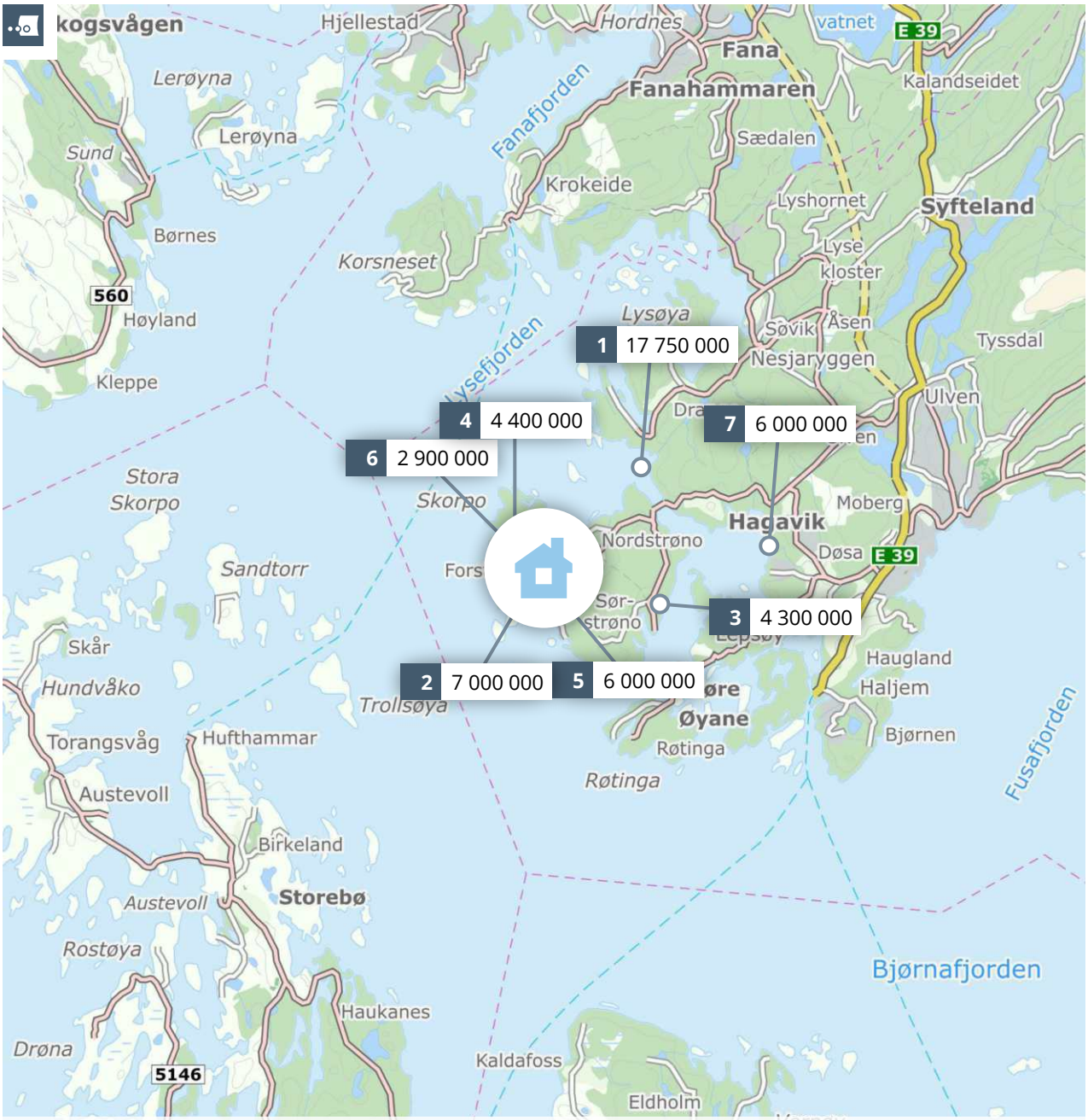
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.05.2026

Signert av *Hilde Høysæter Botnen*

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

FORSTRØNO 63

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 17.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Grøtte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Forstrøno 63, 5218 NORDSTRØNO

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 25 BNR 51 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4624
BJØRNAFJORDEN GRUNNKRETS STRØNO

Verdivurdert til

25 000 000

-	25 000 000	154 321
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	162 m²	114 m²	- m²	378 m²	- m²	- m²
Tomt					1 425 m²	
Byggeår					1997	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strønevegen 359				14.12.2023	19 900 000	**17 750 000**	0	17 750 000	**63 849**
	278 m²	2000	6 134 m²	7 sov						
2	Forstrøno 75				23.04.2025	6 500 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**111 111**
	63 m²	1971	3 144 m²	5 sov						
3	Sørstrøno 164				25.11.2020	3 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**71 667**
	60 m²	1912	2 109 m²	2 sov						
4	Skorpo 2				29.06.2018	4 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**57 895**
	76 m²	1980	1 246 m²	3 sov						
5	Forstrøno 27				08.05.2021	4 500 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**60 000**
	100 m²	2008	1 377 m²	2 sov						
6	Skorpo 22				04.05.2020	2 790 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**67 442**
	43 m²	1980	844 m²	3 sov						
7	Skeisbotnen 81				08.07.2025	5 990 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**42 254**
	142 m²	1946	881 m²	1 sov						

Sammenligningen med andre hytter blir helt feil, da det ikke er noe som ligner denne i det hele tatt.

I området rundt denne eiendommen er det er par stk eiendommer til rundt kr 15 mill og en til 48 mill. Vi har også for en del år siden solgt 1 til over 20 mill. Men det spesielle med dette salget er "totalt pakken" og pakke-løsningen.
Her får man en kjempe nydelig eiendom som har sin pris, i tillegg kommer det 8 tomter som kan selges ut og har sin verdi, så nausteparsellen som har flere muligheter for utnyttelse. Til slutt kommer marina plassene og biloppstillingsplassene med sine verdier.

For selger er valget enkelt, vurderes solgt.

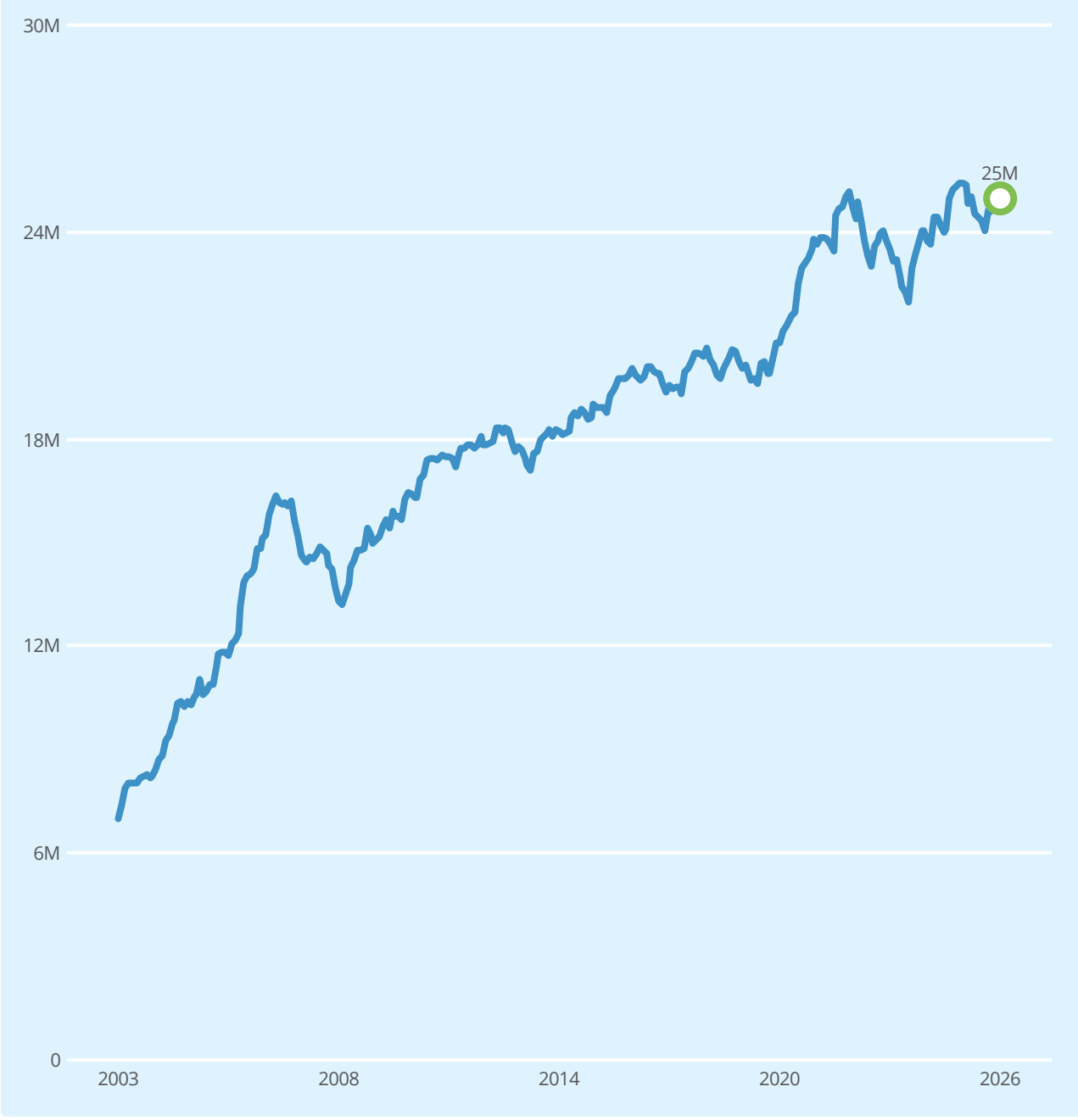
Er ikke bud ihht prisforlangende blir ikke eiendommen solgte. De ønsker heller ikke selge ut pakkeløsningen i "deler". De selger pakkeløsningen så får folk vurdere hva de finner på i etterkant.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i BJØRNAFJORDEN kommune nå

8
fritidsboliger til salgs

4.6M
4.4M
4 281 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Fritidsboliger solgt i BJØRNAFJORDEN kommune siste 12 mnd

16
fritidsboliger solgt

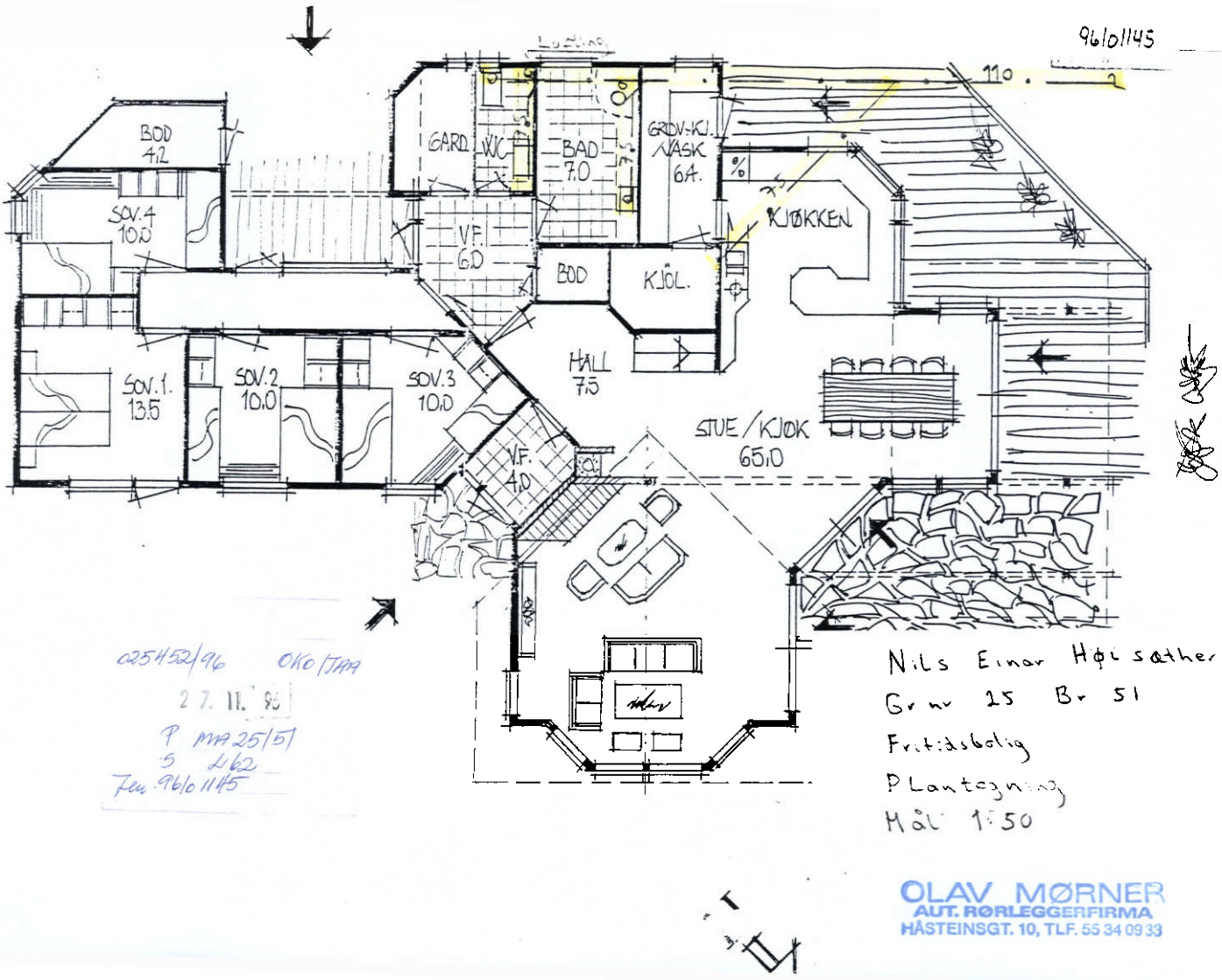
3 043 000 Prisantydning i snitt
2 868 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
110
dager

for 5.6% under prisantydning

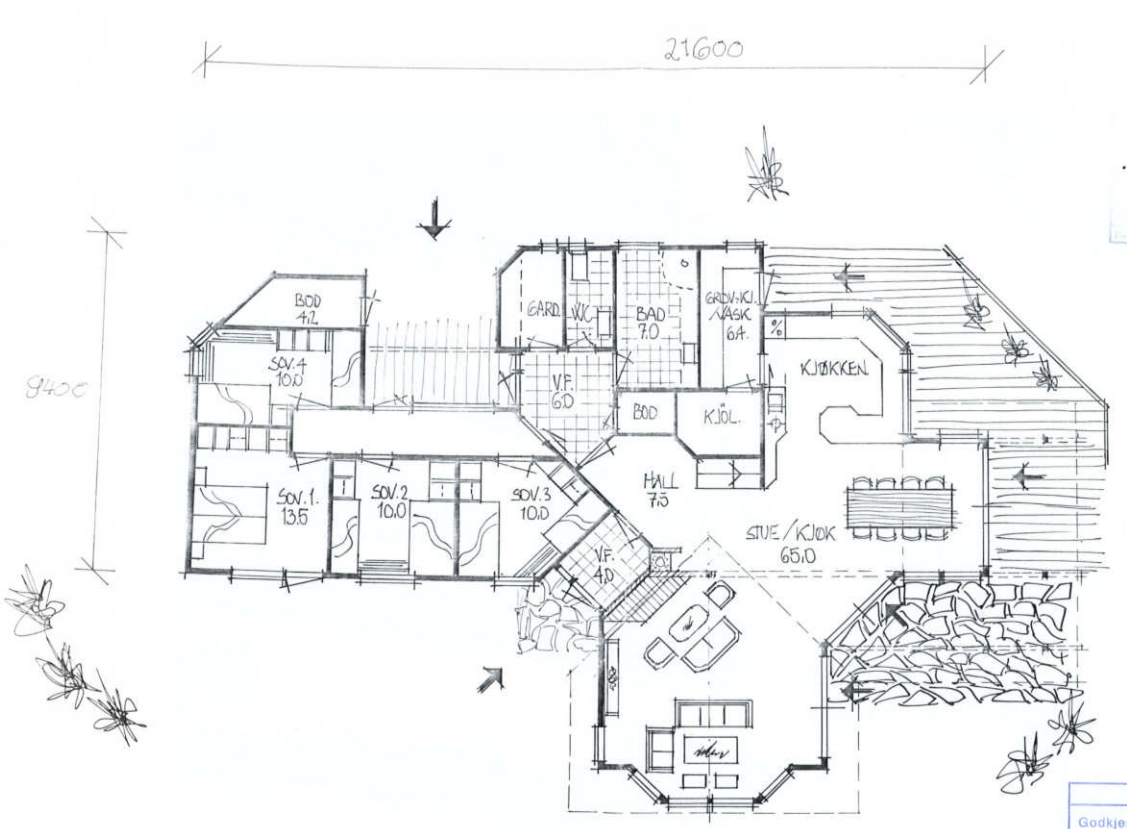
Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant



0254/52/96 OKO/JHA
27. 11. 96
P MA 25/51
S 462
Jnr 96/01145

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



005735/96 ARR

11. 03. 96

MA 25/51 L42

96/01145

OS KOMMUNE

Godkjent ved teknisk sjef

Dato: 25/3 - 96 Sign.: AR

Delegasjonsvedtak sak: 96/0068

PLAN.

FORSLAG TIL PLAN-LØSNING.

FOR HØYSETER, FORSTRØNEN.

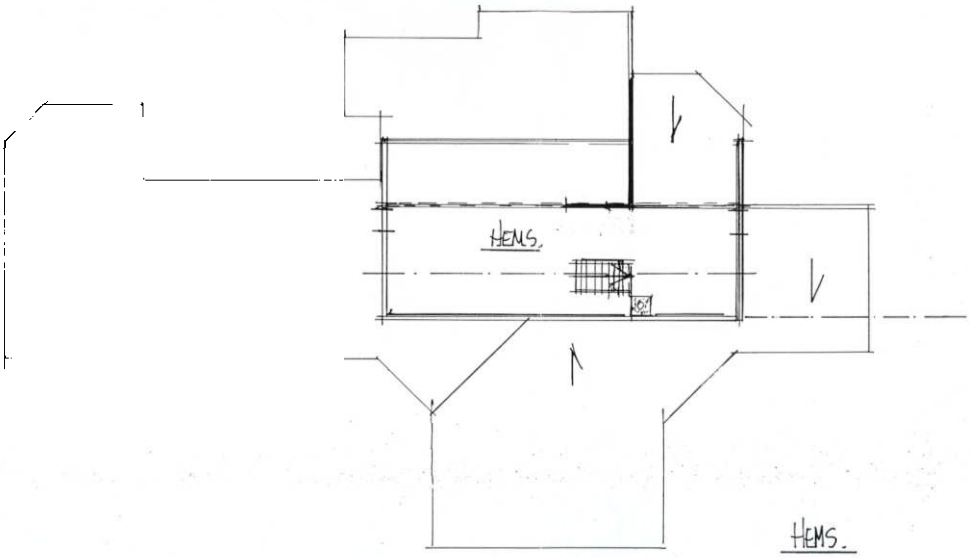
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

005735/96 ARR

1 03 96

MA 25/51
L42
96/01145



HEMS.

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: ~~25/3~~ 25/3-96 Sign.: AR
Delegasjonsvedtak sak: 96/0068

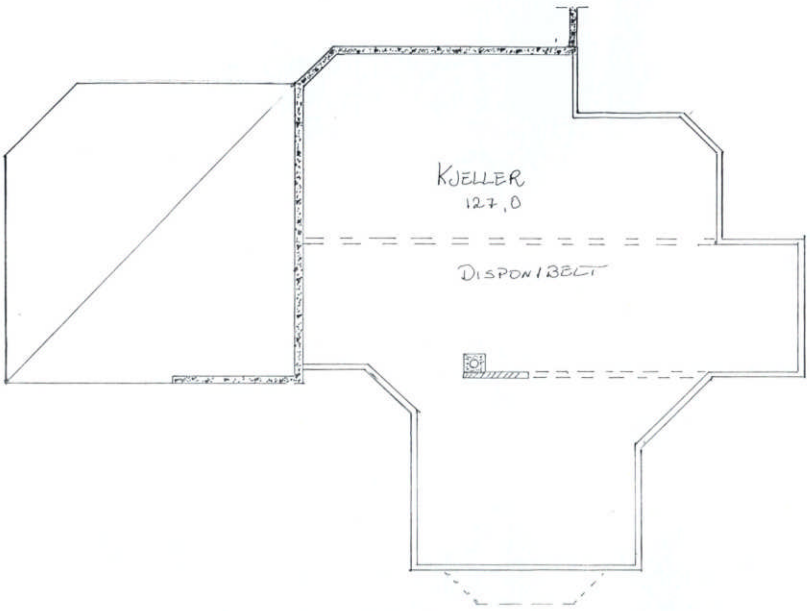
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

006735/96 ARR

11 03 96

MA 25/51

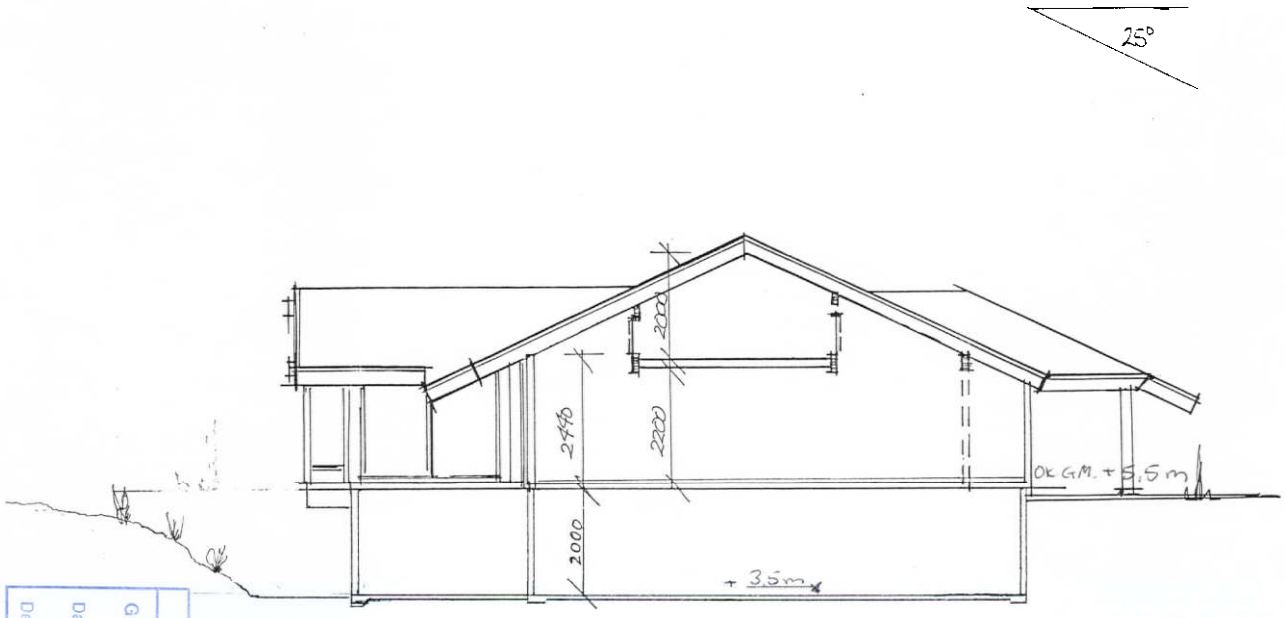
96/01145 L42



OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 25/3-96 Sign.: AR
Delegasjonsvedtak sak: 96/0068

0 50

100 Plottet i sterre sosarden 1 : ordanne ingaer 100 mm
Dansk Scanning A/S



SNITT.

005735/96 ARR

11. 03. 96

MA 25/51

96/01445

OS KOMMUNE

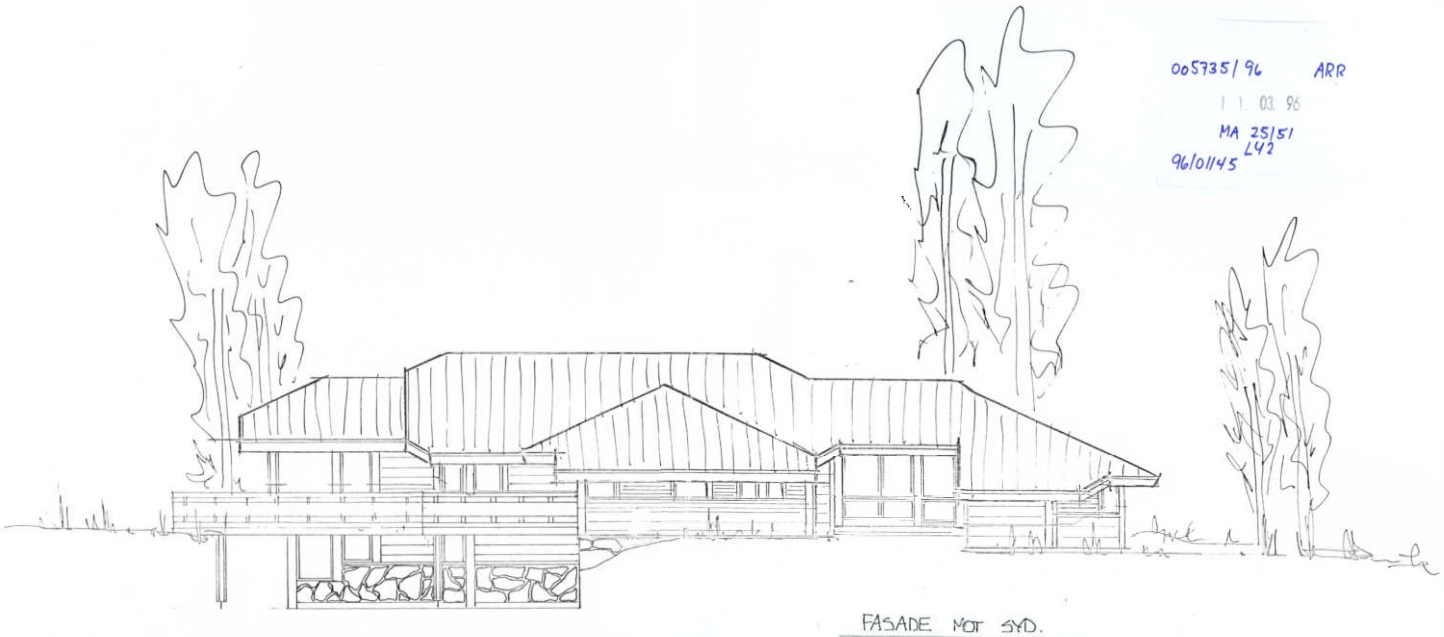
Godkjent ved teknisk sjef

Dato: Sign.:

Delegasjonsvedtak sak:

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

Dansk Scanning A/S



FASADE MOT SYD.

005735/96 ARR
11.03.96
MA 25/51
96/01145 L42

OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 25/3-96 Sign.: AR
Delegasjonsvedtak sak: 96/0068

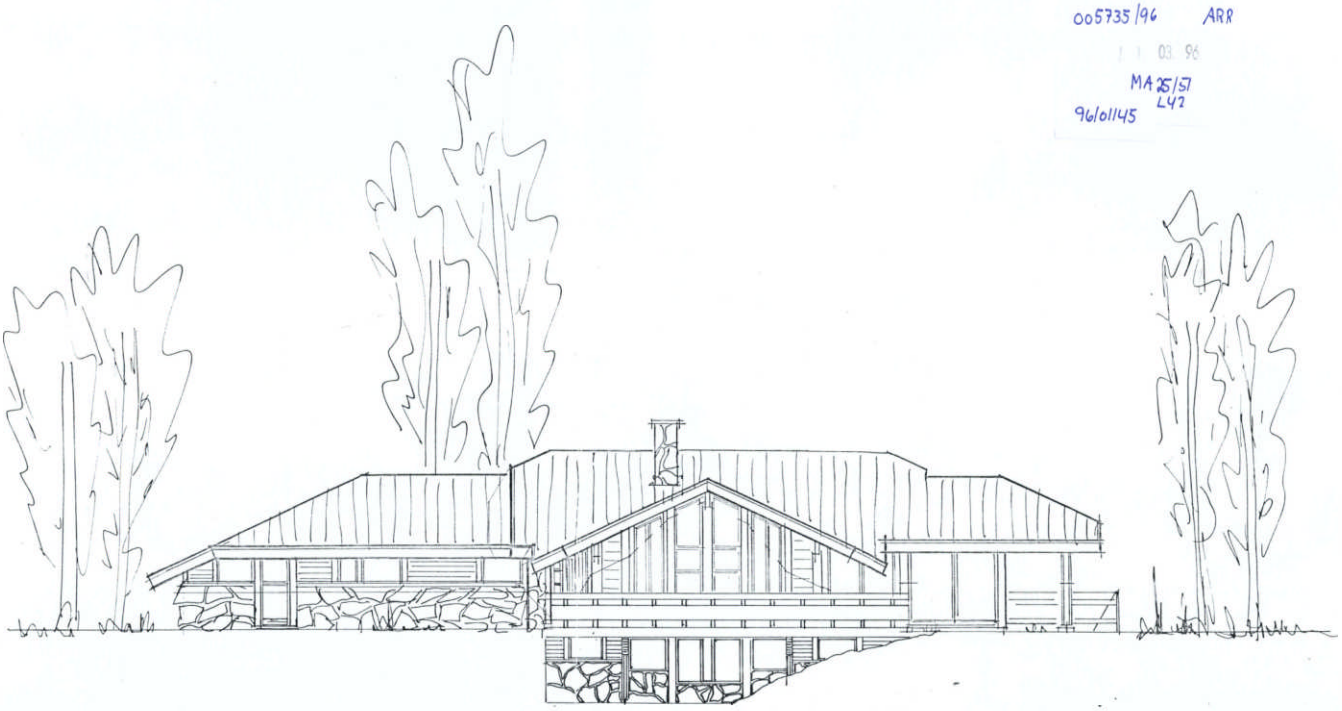
0 50 100 Hvis det i større sesorden 1:1 er denne linja en 100 mm
Dansk Scanning A/S

005735/96 ARR

1 1 03 96

MA 25/57
L47

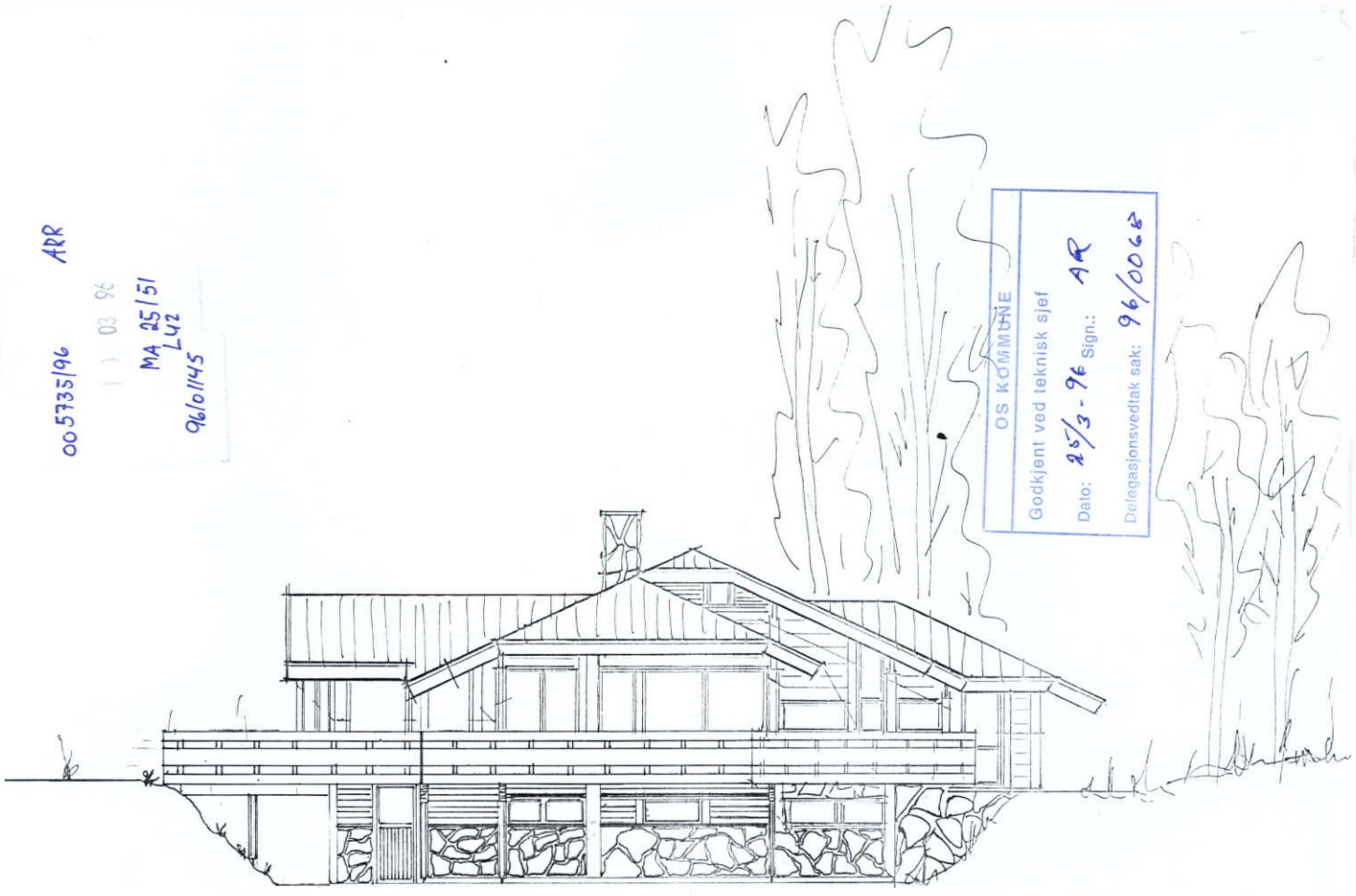
96/01145



FASADE MOT NORD.

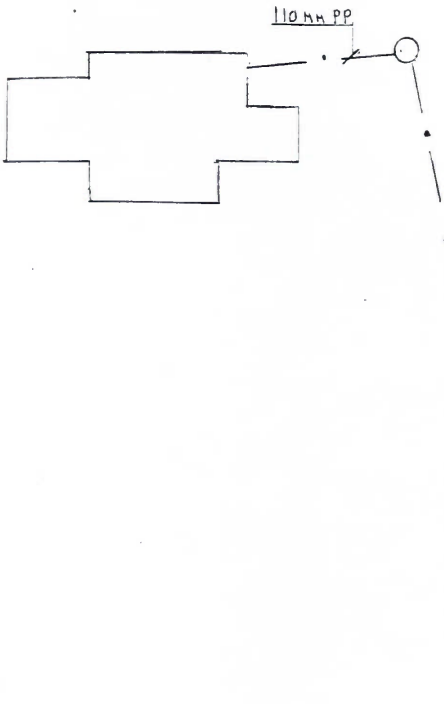
OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 25/3-96 Sign.: AR
Delegasjonsvedtak sak: 96/0068

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT VEST.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



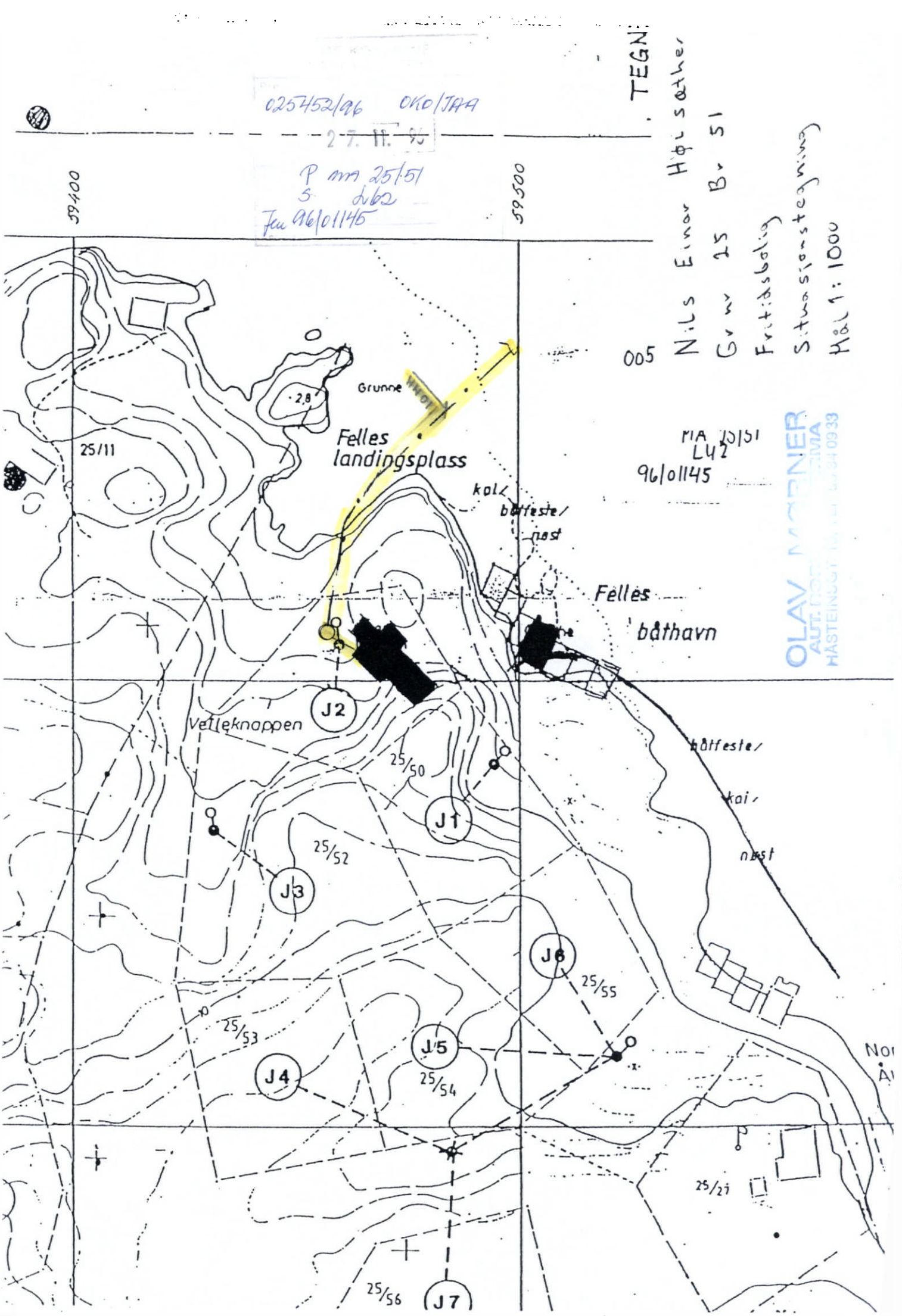
2 M³ 2 Kamer septikktank

110MM PE 50 NT6 rør m. Lodd, som Legges forbi Grunna til en dybde på 7,5 M ved Lav vann

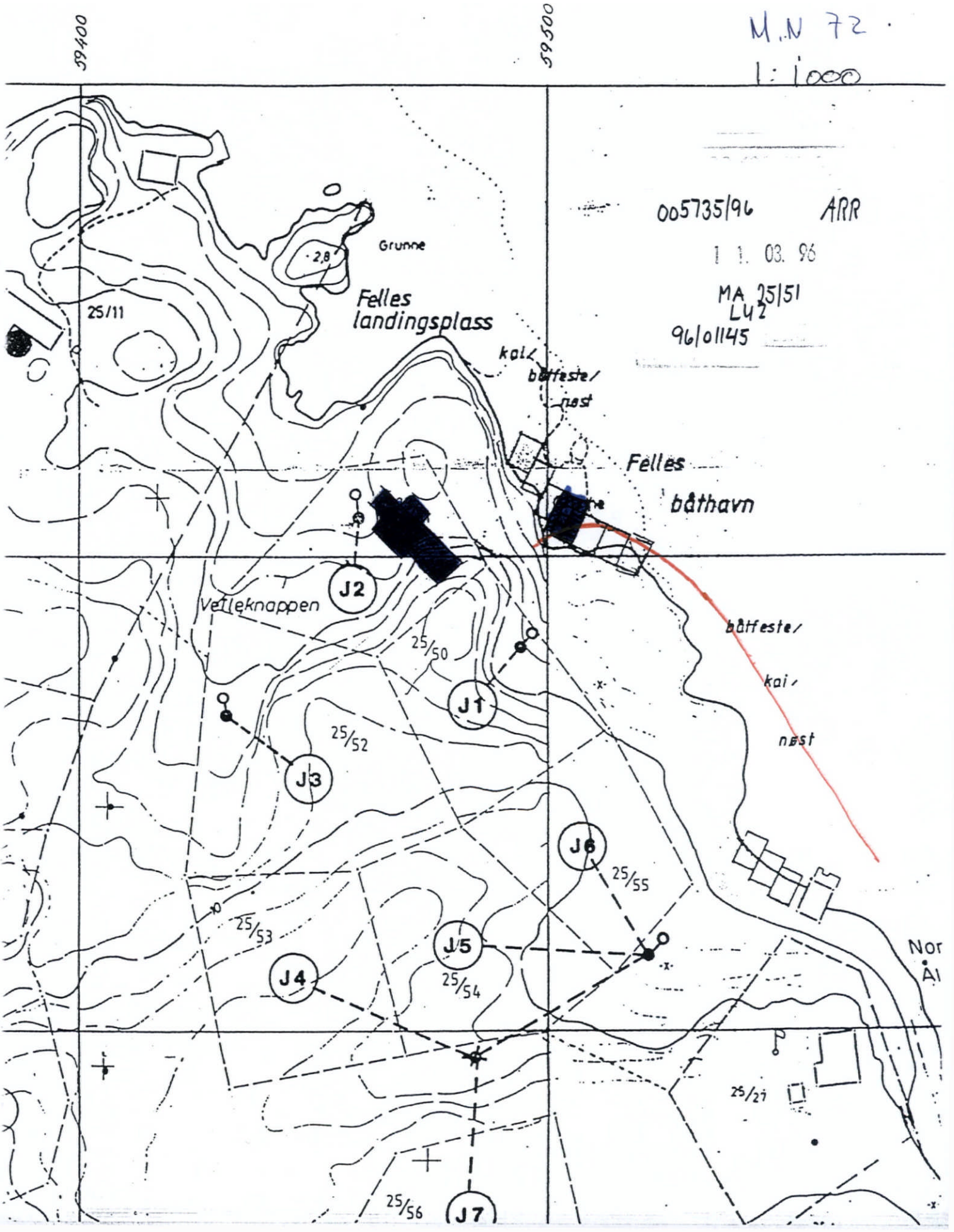
025/152/96 OKO/JHA
27. 11. 96
P mm 25/51
S 262
Ju. 96/01145

OLAV MØRNER
AUT. RØRLEGGERFIRMA
HÅSTEINSGT. 10, TLF. 55 34 09 33

Nils Einar Høisæther
Gr nr 25 Br nr 51
Fritidsbolig
Forstrønen
Situasjonsplan


TEGN:
Nils Einar Hjelseather
Gnr 25 Bnr 51
Fritidsbolig
Situasjonsteg.nivå
Mål 1:1000
005
025452/96 OKO/JAA
27. 11. 96
P nnr 25/51
S 2/62
Jnr 96/01145
99400
99500
25/11
2,8
Grunne
Felles landingsplass
kai/
båtfeste/
nost
Felles
båthavn
RIA 10/51
LH2
96/01145
OLAV MAGERNER
AUT. DIPL. INGENIØRFIRMA
HÅSTEINSGT. 5 5034 0933
J1
J2
J3
J4
J5
J6
J7
Vetleknappen
25/50
25/52
25/53
25/54
25/55
25/56
25/21
båtfeste/
kai/
nost

TEGN:


59400
59500
M.N 72.
1:1000
005735/96 ARR
11.03.96
MA 25/51
L42
96/01145
Grunne
2,8
25/11
Felles landingsplass
kai/
båtfeste/
nøst
Felles
båthavn
Vetleknappen
J2
J1
J3
J6
J5
J4
J7
25/50
25/52
25/53
25/54
25/55
25/56
25/21
båtfeste/
kai/
nøst
Nor
Al

OS KOMMUNE

Godkjent ved teknisk sjef

Dato: 25/3-96 Sign.: AR

Delegasjonsvedtak sak: 96/0068

TEGN

59400

59500

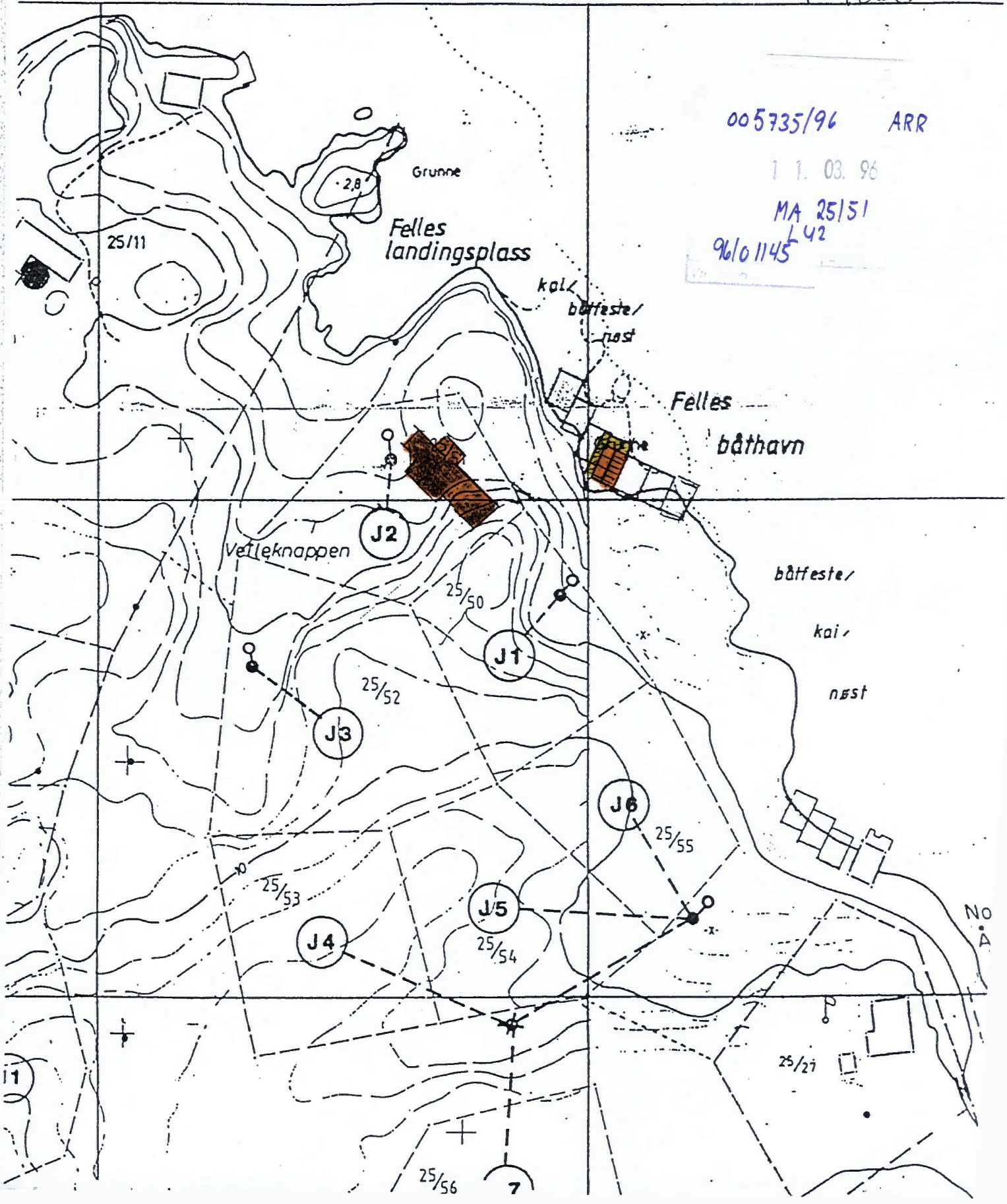
1:1000

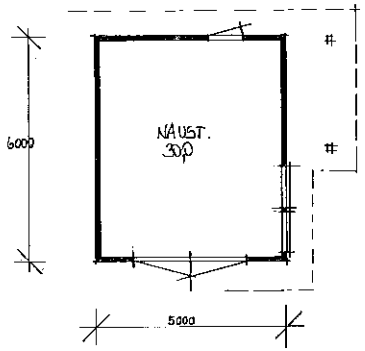
005735/96 ARR

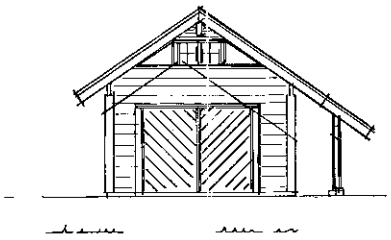
11.03.96

MA 25/51

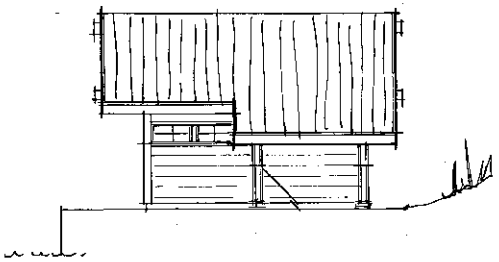
96/01145 L42

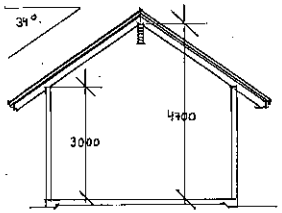




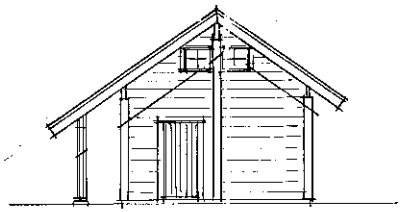


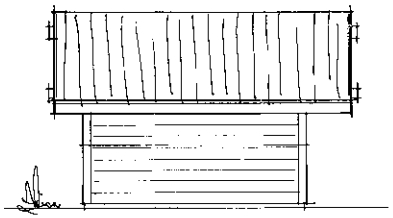
FASADE MOT SJØ.





SNITT.





OS KOMMUNE
Godkjent ved teknisk sjef
Dato: 25/3-96 Sign.: AR
Delegasjonsvedtak sak: 96/0068

005735/96 ARR
MA 25/51 L42
96/01145

FORSTRØNEN, HØYSETER.

FORSLAG TIL NAUST mål: 1:100

Tegn. LHbde BYGGTECH A.S.

OS KOMMUNE
Teknisk etat

Os, 25.03.96

Nils Einar Høysæter
Bakken 7

5031 LAKSEVÅG

Reg.Nr;	*Journr.*	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Sabh*	*Dykkar ref.*
006779/96	96/01145	/LA2/	TE/PLU/ARR	

25/51 FORSTØNEN, BYGGEMELD. FRITIDSBUSTAD, NAUST OG KAI - GODKJENT

Delegasjonsvedtak sak 96/0068

Vi viser til byggemelding datert 29.02.96 med teikningar stempla godkjent dags dato.

VEDTAK:

Med heimel i kommunen sitt delegasjonsreglement, godkjenner teknisk sjef byggemeldinga på følgjande vilkår:

1. Røyrleggjararbeidet skal meldast gjennom godkjent røyrleggjar før utstikking.
2. Fritidsbustaden må plasserast som vist på kart stempla teknisk etat 11.03.96.
3. Høgd på topp grunnmur blir fastlagt ved utstikking.
4. Rekkverk og trapper skal vera forsvarleg utført og slik at barn ikkje kan skada seg eller lett klatra over.
5. Røykvarslar(ar) må monterast forskriftsmessig og slik at alarmstyrken målt i soverom er minst 60 dB (A) når dører et attlatne.
6. Det må monterast brannsløkkingsutstyr som kan nyttast i alle rom (brannslange eller brannsløkkingsapparat).
7. Alt arbeidet må utførast i samsvar med gjeldande Plan- og bygningslov med byggje- og brannforskrifter.
8. Søknad om ansvarsrett må sendast inn. Ansvarshavande må vera godkjent av teknisk etat før arbeidet blir sett i gang.

9. All eldstadmontering skal meldast til brannvesenet på eige skjema. Skjerming av eldstad mot brennbart matriale må utførast etter nye forskrifter (sjå vedlegg). Sjølve monteringsarbeidet skal ikkje igangsetjast før særskilt godkjenning frå brannvesenet ligg føre.
10. Før bruksløyve blir gitt skal det liggja føre pipeattest frå feiarvesenet.

Arbeidet må vera sett i gang seinast 3 år etter godkjenningsdato, elles fell løyvet bort.

Kopi av situasjonskartet er sendt herfrå til Oskraft A/S og Telenor for kontroll av evt. eksisterande kablar/leidningar over eigedomen. De må sjølv ta kontakt med Oskraft A/S og Telenor før graving på tomta tek til.

Dei dokumenta De treng følgjer vedlagt.

Godkjente teikningar blir sendt til byggherren. Rekning for gebyr og avgifter blir ettersendt.

Med helsing

Lars Søfteland
Teknisk sjef

Arve Rød
Avd.ing.

Kopi til: Hovudutval for teknisk sektor
Byggtech A.S. Osveien 142, 5050 Nesttun

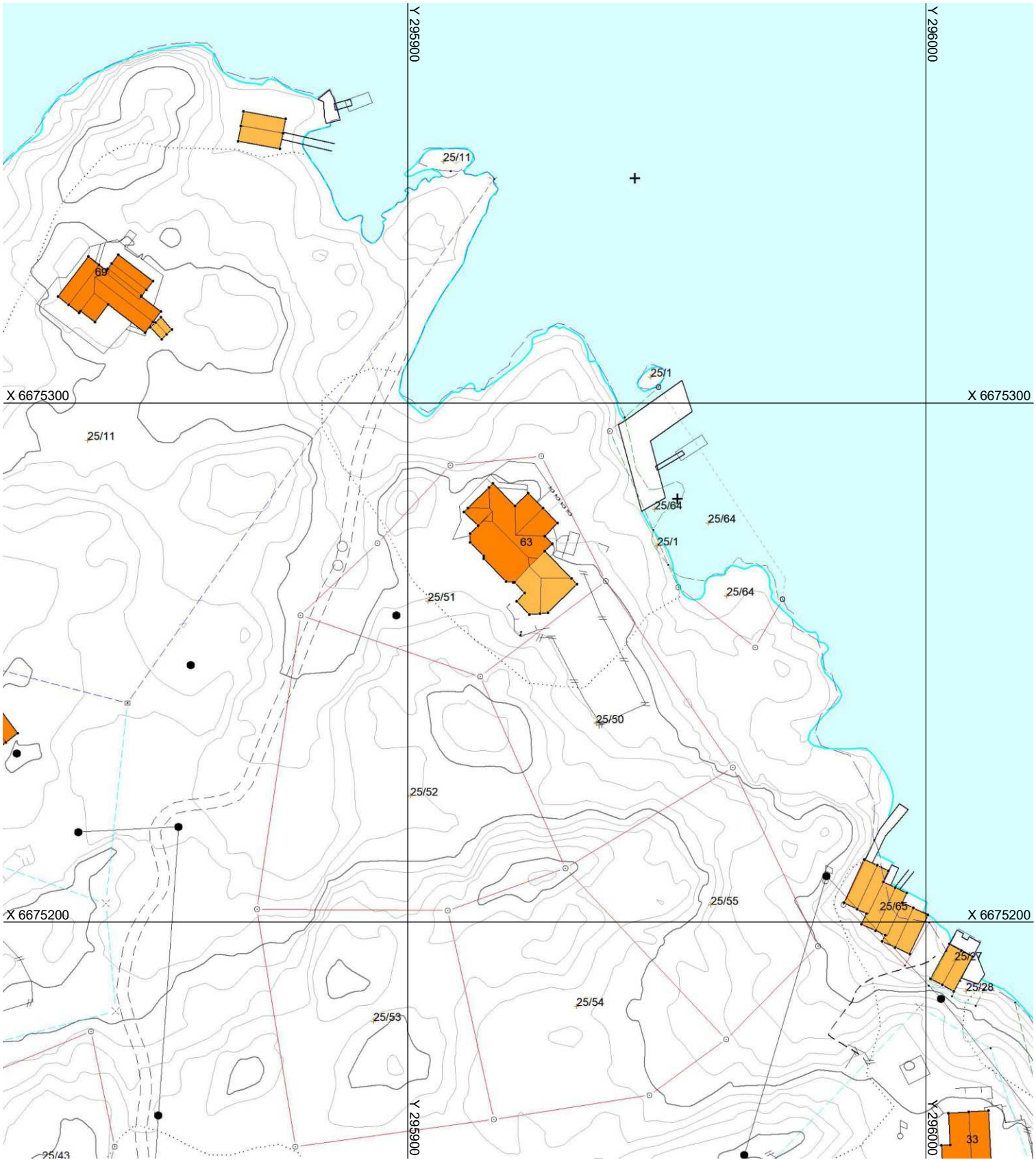
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 25/51
Adresse: Forstrøno 63
Målestokk: 1:1000
Dato: 12.05.2026

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1425.4
Etablert dato	31.01.1991	Historisk oppgitt areal	1425
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/51
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	31.01.1991			25/1 (-1425), 25/51 (1425)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6675261.82	295904.07	0	Ja	1425.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HØISÆTHER REIDUN F190844*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BJØRGELIEN 96 5141 FYLLINGSDALEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Forstrøno 63

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5218 NORDSTRØNO	Kirkesogn	07021401 Os
Grunnkrets	201 Strøno	Tettsted	
Valgkrets	5 Nore Neset		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16458848		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.05.2006
2	16458821		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	22.11.1999

1: Bygning 16458848: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.05.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	319
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	319
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.03.1996	15.05.1996	
Igangsettingstillatelse	25.03.1996	22.11.1999	
Tatt i bruk	01.05.2006	22.11.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Forstrøno 63	H0101	25/51	319	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	192	192	0	0	0
K01	0	0	127	127	0	0	0

2: Bygning 16458821: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 22.11.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.04.1996	15.05.1996	
Igangsettingstillatelse	02.04.1999	22.11.1999	
Tatt i bruk	22.11.1999	22.11.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/51	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	25/51
Adresse:	Forstrøno 63, 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 Ingen ferdigattest/bruksløyve for denne eigedomen

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

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: Fritidsbustad og naust, kai

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kommunale gebyr – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	25/51
	Forstrøno 63

Ubetalte gebyr	
☐JA ☐ NEI	
Storleik:	Forfall:

I år er årleg kommunalt standardgebyr medrekna MVA for bygde eigedomar som er knytt til kommunalt/interkommunalt organisert tenestetilbod:

Type gebyr
☐ Vatn ☐ Avløp ☐ Abonnement offentleg utslepp ☒ Tømming av slamavskiljar ☒ Tilsyn private anlegg ☐ Feiing/brannverntilsyn ☐ Festeavgift
Sum gebyr: 1233,5
Antall terminar:
☒ 4 ☐ 12

Vassmålar: ☐ Ja ☒ Nei
Dersom abonnenten har vassmålar vil årsgebyret variere etter forbruk og summen av gebyr er for inneverande år.

Abonnenten kan ved ulike tiltak påverke gebyrstorleiken slik at dei kan bli noko mindre eller større enn standardgebyra.

Hovedforfall for kommunale gebyr 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnenten kan og velge å ha 12 terminar.

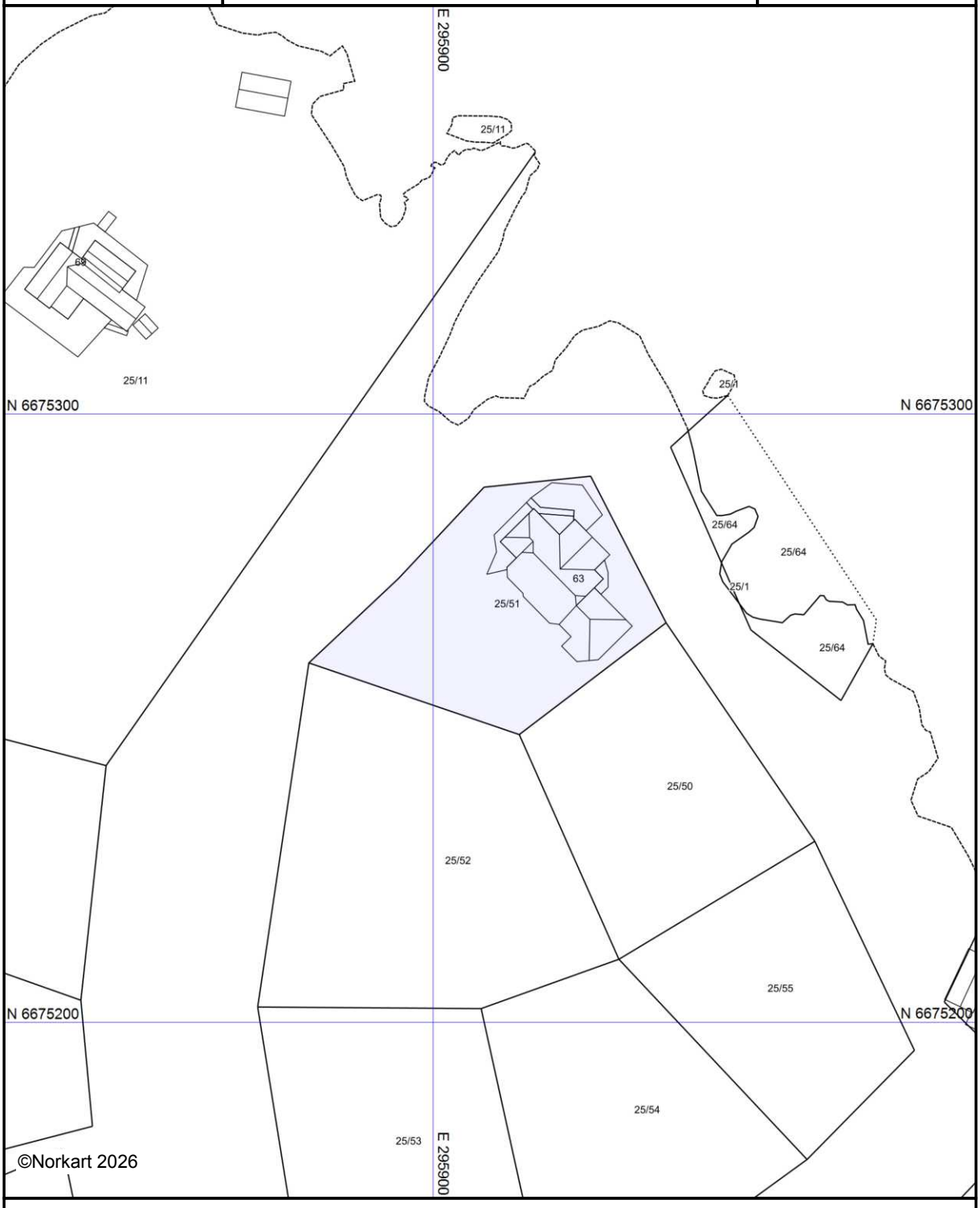
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/51
Adresse: Forstrøno 63
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

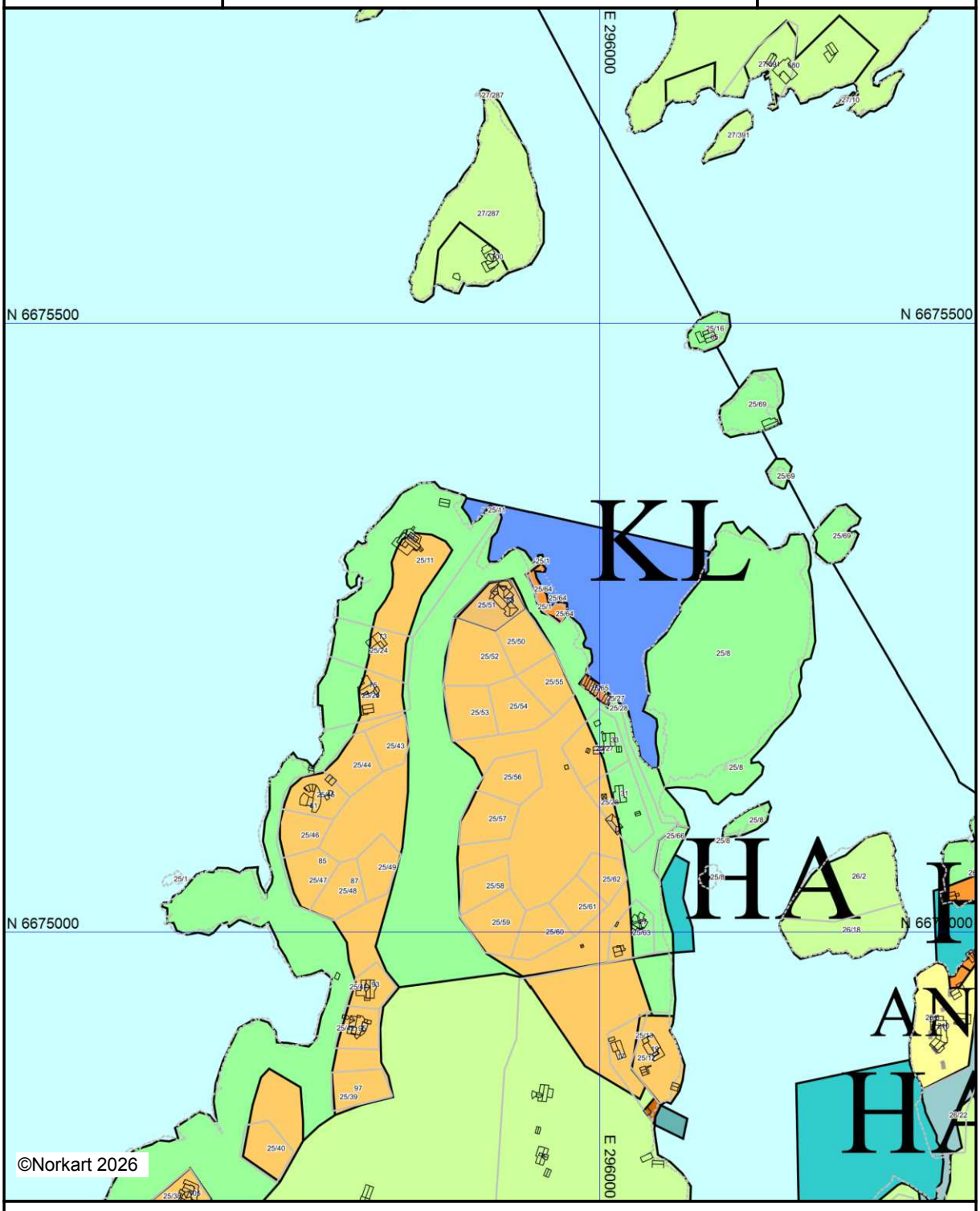
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/51
Adresse: Forstrøno 63
Dato: 06.05.2026
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



BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	25/51
Adresse:	Forstrøno 63, 5218 NORDSTRØNO

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Fritidsbustad

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☐ Eigedomen er regulert til :	
☒ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐JA ☒NEI	
Kommentar / Anna:	

Utskriftsdato: 06.05.2026

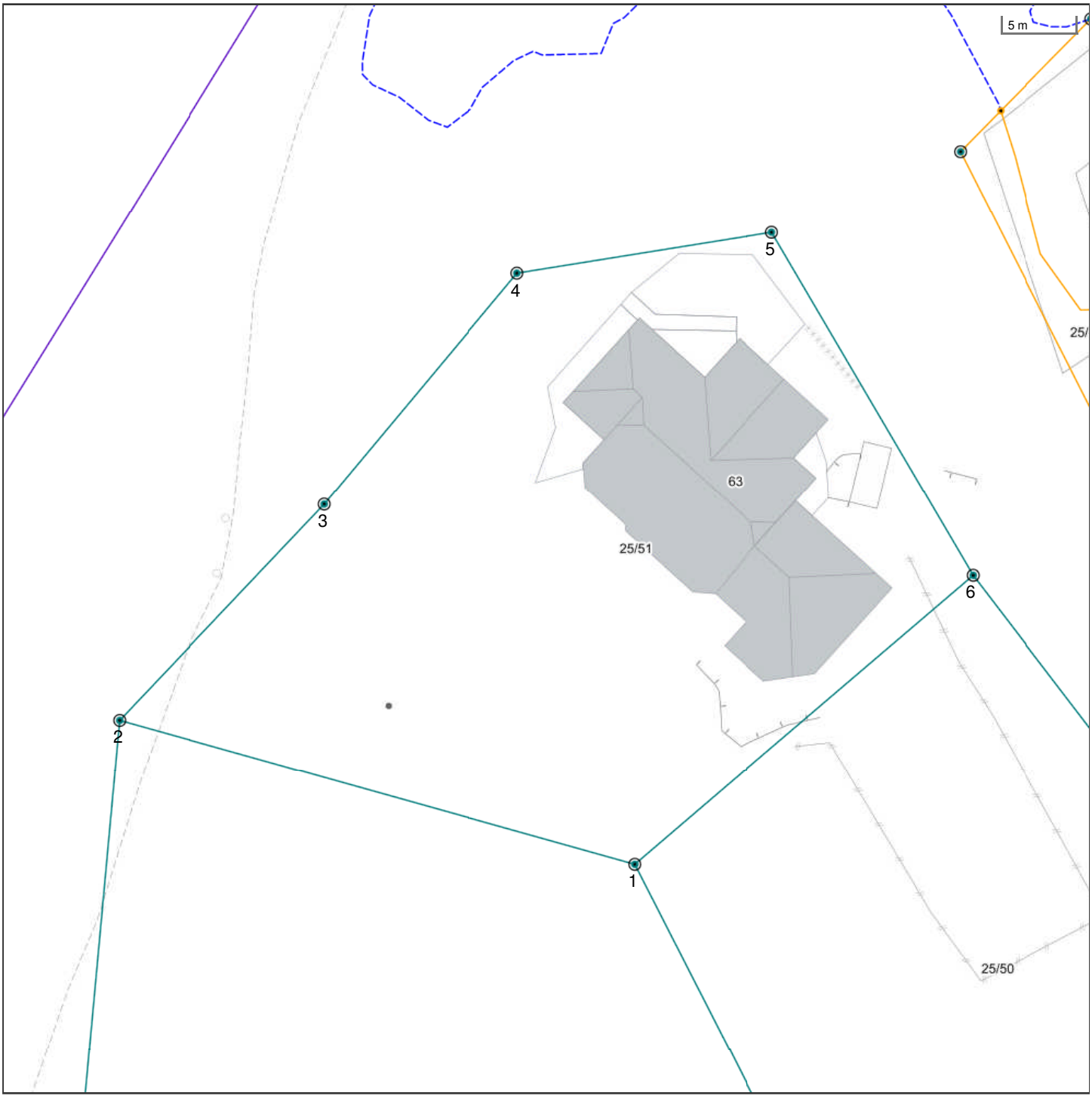
Oversiktskart for eiendom 4624 - 25/51//



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

Utskriftsdato: 06.05.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 25/51//



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	1 425,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6675261,82	**Øst**	295904,07	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6675247,31	295914,17	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,37	
2	6675259,09	295879,51	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,61	
3	6675273	295894,31	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,31	
4	6675287,98	295908,37	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,54	
5	6675289,79	295925,93	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,65	
6	6675265,69	295938,35	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,11	

enova

Energiattest



Adresse **Forstrøno 63, 5218 NORDSTRØNO**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296443**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16458848**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **51**
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 **1997**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **276,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **162,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **240,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 171 kWh**

Forstrøno 63, 5218 NORDSTRØNO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Forstrøno 63, 5218 NORDSTRØNO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

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: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

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

Forstrøno 63

AVSTAND TIL SJØ

28 m

VINTERSPORT

Langrenn

DAGLIGVARE

Spar Nore Neset	8 min
Nærbutikken Hagavik	11 min

AVSTAND TIL BYER

Bergen	37 min

AKTIVITETER

Strøno barneskule	3 min
Nore Neset idrettsplass	9 min
Kuventræ idrettsanlegg	12 min
Småhaugane-Kolskogen, ballbinge	13 min
Os idrettshall	13 min
Lunde barneskule	15 min
Kongshaug folkehøgskule	15 min
Os gymnas	15 min

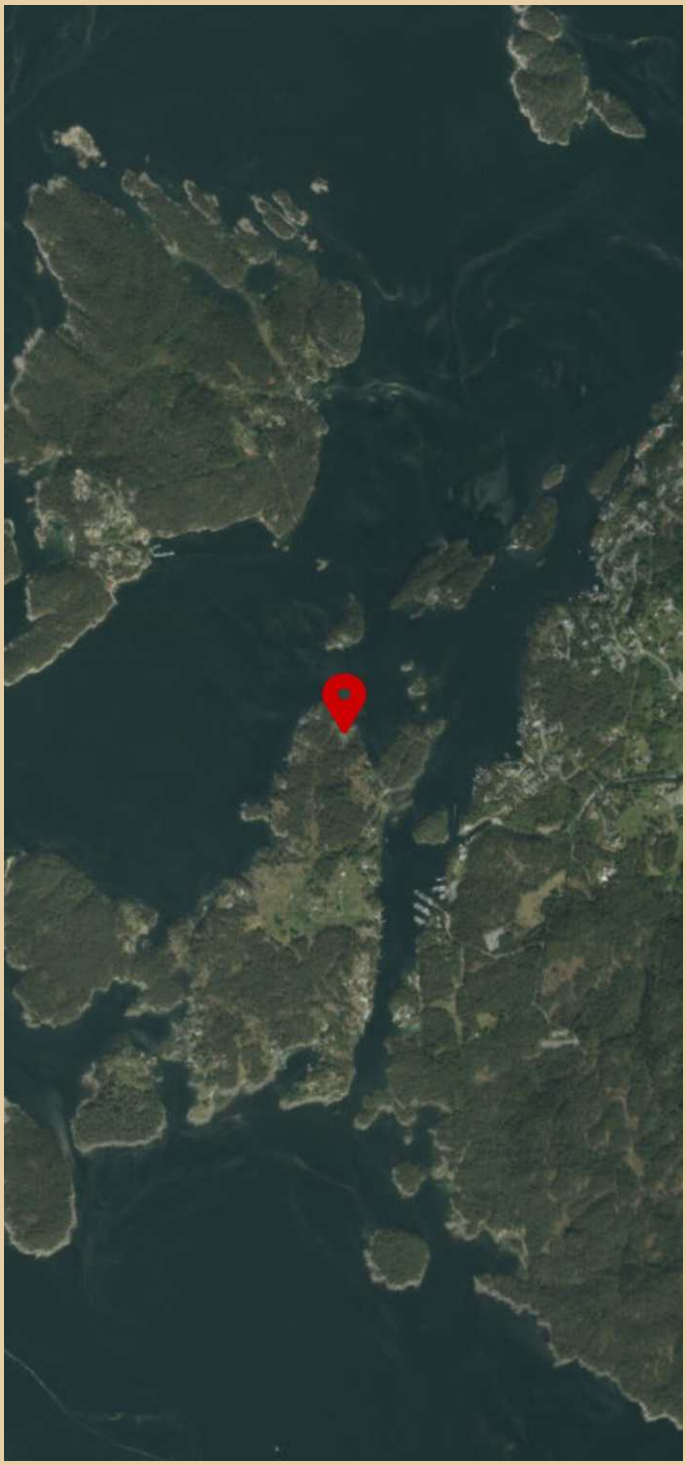
SPORT

Strøno barneskule	3 min
Nore Neset idrettsplass	9 min
InterPadel Os	8 min
EVO Os	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordstrøno snuplass Linje 602	7 min 0.5 km	
Alvheim ungdomshus Linje 602	10 min 0.8 km	
Bergen Flesland	29 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





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Forstrøno 63, 5218 Nordstrøno
Gnr. 25, Bnr. 51 og Gnr. 25, Bnr. 50 og Gnr. 25, Bnr. 52 og Gnr. 25, Bnr. 53 og Gnr. 25, Bnr. 54 og Gnr. 25, Bnr. 56 og Gnr. 25, Bnr. 57 og Gnr. 25, Bnr. 60 og Gnr. 25, Bnr. 61 og Gnr. 25, Bnr. 64, Bjørnafjorden kommune.

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd
Saksbehandler: Stian Grøtte
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 928 68 579
E-post: stian.grotte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
