PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

STORDALSHAMMAREN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Stordalshammaren 9, 5984 MATREDAL MASFJORDEN kommune

gnr. 50, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 25.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1791 **Eiendomsverdi ref nr:** YS9691

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

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

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over 1. plan + 2 hemser. Utvendig bod ved hovedinngang.

Boligen holder normalt god standard på overflater og innredning og bærer ikke preg av vedlikeholdsetterslep.

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Befaringen ble gjennomført som en nøkkelbefaring, utført på egenhånd.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med takshingel.
Takshingel.
Takrenner og nedløp i metall.
Innredet loftsrom/ hems.
Der er ikke tilstrekkelig tilkomst til selve takkonstruksjonen for å sette tilstandsgrad.
Stående trekledning (over/ underligger).
Stående trekledning.
Vinduer med isolerglass, montert i trekarmer med utenpåliggende sprosser.
Vinduer på begge hemser.
Ytterdør og dør til bod. Dørene har profilert trevirke og runde isolerte glassfelt.

Terrassedør med utgang fra stue. Døren har isolert glassfelt montert i trekarmer, brystning og utenpåliggende sprosse.

Dørene åpner, lukker og låser fint.
Dørlåser og hengsler anbefales oljesmurt som del av vedlikeholdet.
Terrasse, 65,72 m², med utgang fra stue. Det er også utvendig tilkomst.
Terrassebord i trevirke som dekke. Endel malingflass. Anbefales å male/ beise terrassen.
Liggende, luftet gjerde i trevirke med avrundet toppbord.
Rekkverkshøyde: 84 cm.
Bakside, hytte: Terrasse, 32,26 m².
Terrassebord i trevirke som dekke.
Port/ gjerde ved inngang til terrasse.
Utvendig bod med betonggulv. Panel på vegger og i skråhimlinger.

INNVENDIG Gå til side

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.
Keramiske fliser i gang. Varmekabler i gang.
Laminat på øvrige gulv.
Panelte vegger. Platede horisontale himlinger/ skråhimlinger.
Lysspotter i gang, stue/ kjøkken og hemser.
Garderobeskap på begge soverom.
Gulv mot grunn utført som støpt betongdekke.
Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.
Frittstående vedovn av fabrikat Nordpeis i åpen stue/ kjøkkenløsning. Ovnen har glass i front og på sidene, og er tilknyttet stålpipe ført opp gjennom himlingen. Under ovnen er det montert ildfast plate av glass.
Trapper til hems er beskrevet under punktene hemser.
Profilerte, formpressede innerdører.
Åpner og lukker fint.
Justeres ved behov.
Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning, mangelfull ventilasjon, i tillegg til åpninger inn i konstruksjonen. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.
Hems nr. 1 med tilkomst fra gang ved ytterdør. Innredet som «soverom». Areal: 14,94 m². Arealet er ikke målbart (kun opplyst) grunnet lav takhøyde (1,65 meter). Takstbransjens måleregler krever minimum 1,9 meters takhøyde (spesialregler ved skråtak).
Hemstrapp med åpning: 50,7 cm. bredde. Laminat på gulv.
Spilerekkverk fra hems mot stue/ kjøkken.
Rekkverkshøyde: 96 cm.
Platede skråhimlinger. Montert 2 stk. lysspotter i skråhimlinger.
2 stk. synlige mønedragere.
Åpningsvindu.
Fra foring/ vinduskarm til gulv: 49 cm.
Barnesikring vindu er ikke intakt/ festet (se også punktet vinduer).
Lufteventil i vegg.
Hems nr. 2 med tilkomst fra stue. Innredet som tv-stue. Areal: 17,63 m². Areal er ikke målbart (kun opplyst) grunnet lav takhøyde (1,65 meter). Takstbransjens måleregler krever minimum 1,9 meters takhøyde (spesialregler ved skråtak).
Hemstrapp med åpning: 52,3 cm. (bredde). Laminat på gulv.
Spilerekkverk fra hems mot stue/ kjøkken.
Rekkverkshøyde: 96 cm.

Beskrivelse av eiendommen

Platede skråhimlinger. Montert 3 stk. lysspotter i skråhimlinger.
2 stk. synlige mønedragere.
Åpningsvindu.
Fra foring/ vinduskarm til gulv: 49 cm.
Barnesikring vindu er ikke intakt/ festet (se også punktet vinduer).
Lufteventil i vegg.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom (4,16 m²)
Baderomsplater på vegger. Sokkelfliser nederst på vegger.
Åpningsvindu.
Platehimling med lysspotter.
Keramiske fliser på gulv med oppbrett langs vegger, ved dørlistverk og opp mot dørterskel (ca. 25 mm).
Ca. 15 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Fall til sluk fra eventuelle lekkasjesteder.
Varmekabler i gulv.
Plastsluk ved vaskemaskin. Synlig klemring, smøremembran.
Vaskemaskin, brettebenk. Hylleinnredning.
4 stk. doble stikkontakter.
Varmtvannstank og sikringsskap er beskrevet i egne punkter.
Naturlig ventilajson.
Svak tilluft (liten spalte) under dør.
Tilluft ved å åpne vinduet og dør.
Eier ønsket ikke hulltaking i stue som tilstøter vasksrommets slukområde.
Det ble målt med fuktmåler på panel i stue, uten å registrere forbøyede fuktverdier ved denne målingen.

Våtrom › Etasje › Bad (4,40 m²)
Baderomsplater på vegger.
Keramiske sokkelfliser nederst langs vegger.
Platehimling med lysspotter.
Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv.
16 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder (vask/ wc) til sluk.
Flisoppbrett ved dørterskel (ca. 25 mm) og flisoppbrett bak dørlistverk.

Dusjsonen er beskrevet i eget punkt.
Dusjsone.
Plastsluk, smøremembran.
Håndvask med underskap. Stort, rundt speil over vask. Dobbel stikkontakt mellom speil og fastmontert sideskap.
Enkel stikkontakt over speil.
Vendbare dusjdører i glass med slepelister nede langs dører.
Slepelistene treffer ikke gulvet (anbefales lenger slepelister for å unngå at vann spruter ut av dusjsonen.
Vegghengt wc.
Vegghengt wc (Geberit).
Elektrisk styrt ventilasjonsavtrekk (Elicent) oppe på vegg.
Svak tilluft under dør (liten luftespalte).
Tilluft ved å åpne vinduet.
Det var ikke relevant tilkomst for hulltaking da dusjsonen tilstøter yttervegg og bod med utvendig tilkomst.
Det ble ikke registrert tegn på lekkasje, befaringsdagen.

KJØKKEN

Gå til side

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkenhalvøy.
Under/ overskap med slette/ glatte fronter.
Laminerte benkeplater. Montert «kitchenboards» over benkeplater (sprutbeskyttende veggplater over benkeplater).
Åpningsvindu over benkeplate.
Kjøkkenvask i stål.
3 stk. doble stikkontakter over benkeplater.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp (montert komfyrvakt i området ventilajonsavtrekk), integrert oppvaskmaskin, integrert kjøleskap/ fryseskap (kombiskap).
Integrert kjøleskap.
Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Ok, belysning.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rørskap/ fordelerskap, innfelt i vegg på vaskerom.
Plastrør (rør-i-rør).
Kursfortegnelse, innside deksel.
Lekkasjesikring nede på vegg under rørskap.
Alarmen på vannstopper var på, ved ankomst fritidsbolig.
Ingen synlige tegn til fukt/ lekkasje.
Eier opplyser at dette har skjedd før. Eier kontakter rørlegger for utbedring.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Hems 1: Vieser vakuumventil for avløpet, plassert på hemsen. Den slipper luft inn i avløpsrøret ved undertrykk og bidrar til å hindre at vannlåsene suges tomme. Den er ikke avtrekk for luft og fukt fra badet.
Eventuell øvrig avløpslufting til friluft er ikke verifisert.
Naturlig ventilasjon med lufteluker på soverom, hemser, vaskerom og utvendig bod.
Mekanisk avtrekk i åpen stue/ kjøkkenløsning.
Elektrisk avtrekk på bad.
Høiax varmtvannstank, 190 liter, montert på vaskerom.
Sikringsskap montert på vaskerom.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Brannslukkingsapparat i gang.
Anbefales å montere røykvarsler, da det ikke ble registrert.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn av faste, stabile masser.
Drenering fra byggeåret 2018. Hytten er uten kjeller og unngår dermed fuktutfordringer som boliger med kjellere kan ha. Langs grunnmuren er det synlige overflater med pukk.
Pukken langs grunnmuren bidrar til at overflatevann lettere trenger

Beskrivelse av eiendommen

ned i grunnen, og reduserer vannsprut og tilsmussing av sokkel og kledning. Effekten avhenger av underliggende masser og muligheten for videre bortledning av vann.
Drensledninger og øvrig oppbygging under terreng er ikke tilgjengelige for visuell kontroll, og utførelse og funksjon er derfor ikke verifisert.
Betonggrunnmur.
Synlig sokkel er kledd med grå, sementbaserte plater.
Hytten er bygget i skrånende terreng, planert til flatt ved hytten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

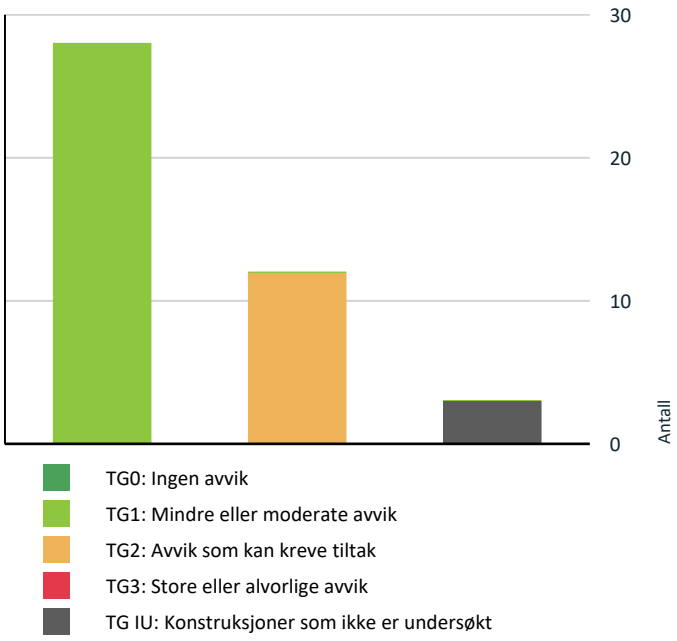
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke godkjente bygningstegninger, befaringsdagen. Dagens planløsning er derfor ikke kontrollert mot offentlig godkjent tegningsgrunnlag.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom (4,16 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (4,40 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking - 1** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Hems 1** Gå til side
- **Innvendig > Hems 2** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom (4,16 m²) > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (4,40 m²) > Overflater gulv - 1** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (4,40 m²) > Sanitærutstyr og innredning - 1** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad (4,40 m²) > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (29,06 m²) > Overflater og innredning - 1** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Avvik: Gå til side
- Avvik:

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Standard
Normalt god standard på overflater og innredning.

Vedlikehold
Leiligheten bærer ikke preg av vedlikeholdsetterslep.
Løpende/ kontinuerlig må alltid påregnes og inkluderer vedlikehold inkluderer kontroll, forebyggende tiltak og utbedring av råteskader, samt øvrig nødvendig vedlikehold for å sikre byggets tilstand og levetid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak tekket med takshingel.









Tak over bod og inngangsparti, tekket med takshingel.

TG 2 Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takshingel.

Vurdering av avvik:
• Mosevekst/ mosegroe på takshingel.

Konsekvens/tiltak
• Mose holder på fukt og kan bidra til raskere nedbrytning av tekkingen. Mosen bør fjernes skånsomt med metode tilpasset takmaterialet. Takrenner bør samtidig kontrolleres.

Tilstandsrapport



Mosegroe på takshingel.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Innredet loftsrom/ hems.
Der er ikke tilstrekkelig tilkomst til selve takkonstruksjonen for å sette tilstandsgrad.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående trekledning (over/ underligger).





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Stående trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det ble ikke registrert musetetting i bunn av kledning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ettermontering av musebånd tilpasset kledningen (over/ underligger), slik at lufting og drenering opprettholdes.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, montert i trekarmer med utenpåliggende sprosser.

Tilstandsrapport



Kjøkkenvindu og vindu i spisestue.



Stuevinduer i midten. Vaskeromsvindu nærmest. Soveromsvindu lengst til høyre.



Vinduer, bakside bolig.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer på begge hemser.

Vurdering av avvik:

• Vinduer på begge hemser: Barnesikringer på vinduer er ikke festet.

Vindu, hems 1 (tilkomst fra gang). Malingsflekk på vindu.

Konsekvens/tiltak

• Barnesikringene på begge hemsvinduene er ikke festet/ festet tilstrekkelig og gir derfor ikke tilsiktet sikring mot åpning. Dette medfører risiko for fallulykker, særlig for barn. Barnesikringen må festes forsvarlig og funksjonskontrolleres snarest.

Den usikrede åpningen medfører risiko for fall og alvorlig personskade. Det bør snarest etableres solid rekkverk med sikret adkomst ved oppgangen.

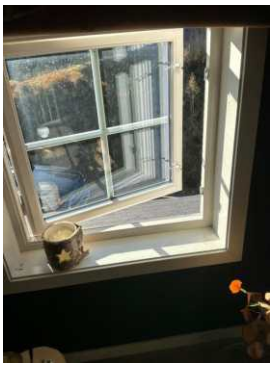
Den usikrede lukeåpningen medfører risiko for fall og alvorlig personskade. Det må snarest etableres forsvarlig fallsikring rundt åpningen, med sikker adkomst til hemsen.

Malingsflekk kan fjernes skånsomt med metode tilpasset glassoverflaten.



Soveromsvindu: Malingflekk på vindu anbefales fjernet.





Vindu på hems 1: Barnesikring virker ikke/ er ikke festet.
49 cm fra foring/ tilsetning («vinduskarm) og ned til gulvet.

Tilstandsrapport



Vindu på hems 2: Barnesikring er ikke tilstrekkelig festet.
19,5 cm fra foring/ tilsetning («vinduskarm) og ned til gulvet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og dør til bod. Dørene har profilert trevirke og runde isolerte glassfelt.

Terrassedør med utgang fra stue. Døren har isolert glassfelt montert i trekarmer, brystning og utenpåliggende sprosse.

Dørene åpner, lukker og låser fint.
Dørlåser og hengsler anbefales oljesmurt som del av vedlikeholdet.



Ytterdør (høyre) og boddør.
Dørene er beskyttet av overbygg.



Terrassedør med utgang fra stue.



Terrassedør, utside.



Ytterdør, innside.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse, 65,72 m², med utgang fra stue. Det er også utvendig tilkomst.
Terrassebord i trevirke som dekke. Endel malingflass. Anbefales å male/ beise terrassen.
Liggende, luftet gjerde i trevirke med avrundet toppbord.
Rekkverkshøyde: 84 cm.



Tilstandsrapport











TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Port/ gjerde ved inngang til terrasse.

Vurdering av avvik:

• Gjerde/ port er ikke tilstrekkelig forankret/ justert.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet kan medføre ustabilitet og redusert funksjon. Gjerde bør forankres forsvarlig og port bør justeres for at porten skal åpnes på enkelt vis.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng (bakside, hytte)

Beskrivelse

Bakside, hytte: Terrasse, 32,26 m².
Terrassebord i trevirke som dekke.





Port inn til hytteinngang/ terrasse lukker og åpner tregt.
Anbefales justert.

Tilstandsrapport





Port/ gjerde må forankres/ festes ytterligere.



Rustet lås ved port.

Andre utvendige forhold - 2

Beskrivelse

Utvendig bod med betonggulv. Panel på vegger og i skråhimlinger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.
Keramiske fliser i gang. Varmekabler i gang.
Laminat på øvrige gulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Panelte vegger. Platede horisontale himlinger/ skråhimlinger.
Lysspotter i gang, stue/ kjøkken og hemser.
Garderobeskap på begge soverom.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn utført som støpt betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell i gang på 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Høydeforskjellen kan medføre noe skjevhet i gulvoverflaten og være merkbar ved møblering og bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare konstruktive tiltak.
Ved eventuell oppgradering av gulvet må avretting påregnes dersom et planere gulv ønskes. Årsak og egnet utbedringsmetode må vurderes nærmere før tiltak.

Radon

Beskrivelse

Fra 1. juli 2010 ble det innført forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye bygninger gjennom byggteknisk forskrift (TEK10). Boliger oppført etter dette tidspunktet skal som hovedregel være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelegging for radonreduserende tiltak (radonbrønn eller tilsvarende). Det er ikke utført radonmåling som en del av denne tilstandsrapporten. Dersom radonnivået ønskes dokumentert, anbefales måling i fyringssesongen i henhold til gjeldende anbefalinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Frittstående vedovn av fabrikat Nordpeis i åpen stue/ kjøkkenløsning. Ovnen har glass i front og på sidene, og er tilknyttet stålpipe ført opp gjennom himlingen. Under ovnen er det montert ildfast plate av glass.



Tilstandsrapport





Utvendig pipeløp.

Innvendige trapper

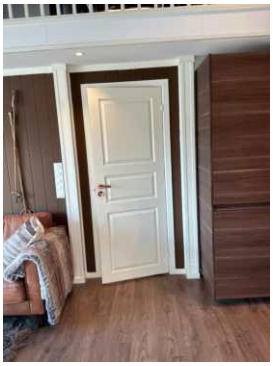
Beskrivelse

Trapper til hems er beskrevet under punktene hemser.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, formpressede innerdører.
Åpner og lukker fint.
Justeres ved behov.



Dør mellom stue/ kjøkken og gang.



Dører til soverom.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke registrert indikasjoner på aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter er ofte knyttet til forhøyet fuktbelastning, mangelfull ventilasjon, i tillegg til åpninger inn i konstruksjonen. God fuktsikring, tilfredsstillende ventilasjon og regelmessig vedlikehold er viktige forebyggende tiltak for å redusere risikoen for biologiske skader. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige konstruksjoner på befaringsdagen.

TG 2 Hems 1

Beskrivelse

Hems nr. 1 med tilkomst fra gang ved ytterdør. Innredet som «soverom». Areal: 14,94 m². Arealet er ikke målbart (kun opplyst) grunnet lav takhøyde (1,65 meter). Takstbransjens måleregler krever minimum 1,9 meters takhøyde (spesialregler ved skråtak).
Hemstrapp med åpning: 50,7 cm. bredde. Laminat på gulv.
Spilerekkverk fra hems mot stue/ kjøkken.
Rekkverkshøyde: 96 cm.
Platede skråhimlinger. Montert 2 stk. lysspotter i skråhimlinger.
2 stk. synlige mønedragere.
Åpningsvindu.
Fra foring/ vinduskarm til gulv: 49 cm.
Barnesikring vindu er ikke intakt/ festet (se også punktet vinduer).
Lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:

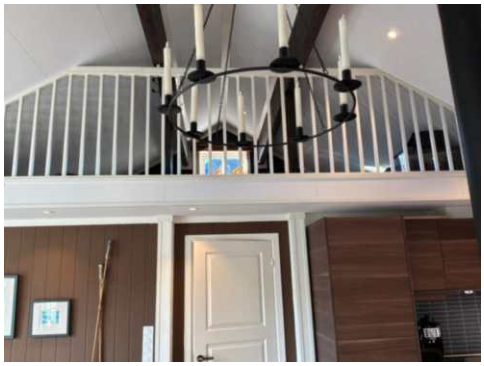
• Det mangler rekkverk eller annen fallsikring rundt lukeåpningen i hemsens gulv.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Den usikrede åpningen medfører risiko for fall og alvorlig personskade. Det bør snarest etableres solid rekkverk med sikret adkomst ved oppgangen.
Den usikrede lukeåpningen medfører risiko for fall og alvorlig personskade. Det anbefales etablert forsvarlig fallsikring rundt åpningen, med sikker adkomst til hemsen.

Tilstandsrapport

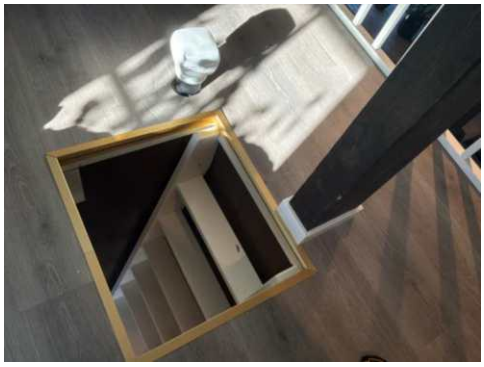


Hems 1 sett fra stue.



Hems 1: Tilkomst fra gang ved ytterdør.





TG 2 Hems 2

Beskrivelse

Hems nr. 2 med tilkomst fra stue. Innredet som tv-stue. Areal: 17,63 m². Areal er ikke målbart (kun opplyst) grunnet lav takhøyde (1,65 meter). Takstbransjens måleregler krever minimum 1,9 meters takhøyde (spesialregler ved skråtak).
Hemstrapp med åpning: 52,3 cm. (bredde). Laminat på gulv.
Spilerekkverk fra hems mot stue/ kjøkken.
Rekkverkshøyde: 96 cm.
Platede skråhimlinger. Montert 3 stk. lysspotter i skråhimlinger.
2 stk. synlige mønedragere.
Åpningsvindu.
Fra foring/ vinduskarm til gulv: 49 cm.
Barnesikring vindu er ikke intakt/ festet (se også punktet vinduer).
Lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk eller annen fallsikring rundt lukeåpningen i hemsens gulv.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Den usikrede åpningen medfører risiko for fall og alvorlig personskade. Det bør etableres solid rekkverk med sikret adkomst ved oppgangen. Den usikrede lukeåpningen medfører risiko for fall og alvorlig personskade. Det anbefales etablert forsvarlig fallsikring rundt åpningen, med sikker adkomst til hemsen.



Hems 2 sett fra stue.



Tilstandsrapport





VÅTROM

ETASJE > VASKEROM (4,16 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger. Sokkelfliser nederst på vegger.
Åpningsvindu.
Platehimling med lysspotter.

ETASJE > VASKEROM (4,16 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med oppbrett langs vegger, ved dørlistverk og opp mot dørterskel (ca. 25 mm).
Ca. 15 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Fall til sluk fra eventuelle lekkasjesteder.
Varmekabler i gulv.

ETASJE > VASKEROM (4,16 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk ved vaskemaskin. Synlig klemring, smøremembran.



Plastsluk ved vaskemaskin.



ETASJE > VASKEROM (4,16 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskemaskin, brettebenk. Hylleinnredning.
4 stk. doble stikkontakter.
Varmtvannstank og sikringsskap er beskrevet i egne punkter.

ETASJE > VASKEROM (4,16 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilajson.
Svak tilluft (liten spalte) under dør.
Tilluft ved å åpne vinduet og dør.

Vurdering av avvik:

- Baderommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Anbefales å oppgradere til elektrisk avtrekk eller balansert ventilasjonsavtrekk hvis boligen skal rehabiliteres.

Tilstandsrapport



Veggventil oppe på vegg.

ETASJE > VASKEROM (4,16 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eier ønsket ikke hulltaking i stue som tilstøter vasksrommets slukområde.
Det ble målt med fuktmåler på panel i stue, uten å registrere forbøyede fuktverdier ved denne målingen.

ETASJE > BAD (4,40 M²)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Keramiske sokkelfliser nederst langs vegger.
Platehimling med lysspotter.

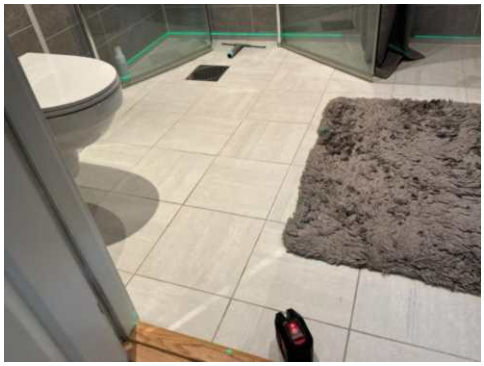
ETASJE > BAD (4,40 M²)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler i gulv.
16 mm fall fra toppflis ved dør til midt på slukrist.
Fall fra eventuelle lekkasjesteder (vask/ wc) til sluk.
Flisoppbrett ved dørterskel (ca. 25 mm) og flisoppbrett bak dørlistverk.

Dusjsonen er beskrevet i eget punkt.



For det meste godt fall i dusjsonen, men i området fra åpning av dusjører er det svakt fall til sluk/ midt på slukrist (2-3 mm. Beskrevet i eget punkt.

ETASJE > BAD (4,40 M²)

TG 2 Overflater gulv - 1

Beskrivelse

Dusjsone.

Vurdering av avvik:

• For det meste godt fall i dusjsonen. 2-3 mm. fall fra dusjdørens åpning, og til midt på slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset fall og korte slepelister på dusjdørene kan medføre at dusjvann renner ut på øvrig gulv. Det anbefales å montere lengre slepelister tilpasset avstanden til gulvet. Tiltaket kan begrense vannsøl, men utbedrer ikke fallforholdene.



Vann blir liggende på utsiden av dusjdører grunnet svakt fall i området.

ETASJE > BAD (4,40 M²)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk, smøremembran.

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjsone.

ETASJE > BAD (4,40 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Stort, rundt speil over vask. Dobbel stikkontakt mellom speil og fastmontert sideskap.
Enkel stikkontakt over speil.
Vendbare dusjdører i glass med slepelister nede langs dører.
Slepelistene treffer ikke gulvet (anbefales lenger slepelister for å unngå at vann spruter ut av dusjsonen.
Vegghengt wc.



ETASJE > BAD (4,40 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Vegghengt wc (Geberit).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert synlig dreneringsåpning for synliggjøring av lekkasje fra den innebygde sisternen. Eventuell skjult lekkasjesikring er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak

• Lekkasje kan forbli uoppdaget og medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Løsningen bør undersøkes av rørlegger, og nødvendig lekkasjesikring etableres dersom denne mangler.

ETASJE > BAD (4,40 M²)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt ventilasjonsavtrekk (Elicent) oppe på vegg.
Svak tilluft under dør (liten luftespalte).
Tilluft ved å åpne vinduet.

Vurdering av avvik:

• Elektrisk styrt avtrekk.



Elektrisk styrt ventilasjonsavtrekk (Elicent) oppe på vegg.

ETASJE > BAD (4,40 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke relevant tilkomst for hulltaking da dusjsonen tilstøter yttervegg og bod med utvendig tilkomst.
Det ble ikke registrert tegn på lekkasje, befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (29,06 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkenhalvøy.
Under/ overskap med slette/ glatte fronter.
Laminerte benkeplater. Montert «kitchenboards» over benkeplater (sprutbeskyttende veggplater over benkeplater).
Åpningsvindu over benkeplate.
Kjøkkenvask i stål.
3 stk. doble stikkontakter over benkeplater.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn, platetopp (montert komfyrvakt i området ventilajonsavtrekk), integrert oppvaskmaskin, integrert kjøleskap/ fryseskap (kombiskap).

Tilstandsrapport







ETASJE > STUE/KJØKKEN (29,06 M²)

TG 2 **Overflater og innredning - 1**

Beskrivelse

Integrert kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenfront er ikke koblet til selve kjøleskapsdøren.

Konsekvens/tiltak

• Montere kjøkkenfront på kjøleskapsdøren.



ETASJE > STUE/KJØKKEN (29,06 M²)

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Ok, belysning.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.



Godt mekanisk avtrekk ved funksjonstest.
Ok, belysning.
Montert komfyrvakt i området ventilajonsavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

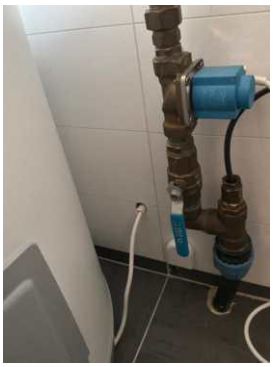
Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap, innfelt i vegg på vaskerom.
Plastrør (rør-i-rør).
Kursfortegnelse, innside deksel.
Lekkasjesikring nede på vegg under rørskap.

Tilstandsrapport



Rørskap/ fordelerskap.



Lekkasjesikring i området under stoppekran.



Kursfortegnelse, innside deksel-

NRLSmartStopp fra Waterguard(automatisk vannstopper med lekkasjealarm)

Beskrivelse

Alarmen på vannstopper var på, ved ankomst fritidsbolig.
Ingen synlige tegn til fukt/ lekkasje.
Eier opplyser at dette har skjedd før. Eier kontakter rørlegger for utbedring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.



Røropplegg under kjøkkenvask.



Røropplegg under håndvask, bad.

Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

Hems 1: Vieser vakuumventil for avløpet, plassert på hemsen. Den slipper luft inn i avløpsrøret ved undertrykk og bidrar til å hindre at vannlåsene suges tomme. Den er ikke avtrekk for luft og fukt fra badet. Eventuell øvrig avløpslufting til friluft er ikke verifisert.



Vakumventil på hems 1.

Tilstandsrapport



Vakumventil på hems 1.



Laminatgulvet har en ujevnt tilskåret åpning rundt avløpsrøret til vakuumventilen, uten dekkrosett.
Forholdet er hovedsakelig estetisk. Åpningen bør gis en pen avslutning med egnet dekkrosett.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteluker på soverom, hemser, vaskerom og utvendig bod.
Mekanisk avtrekk i åpen stue/ kjøkkenløsning.
Elektrisk avtrekk på bad.



Naturlig ventilasjon til soverom (nærmest) og elektrisk ventilasjonsavtrekk til bad (lengst borte).



Naturlig ventilasjon, hems, 2 og i selve takkonstruksjonen (øverste lufteåpning).



Naturlig ventilasjon, hems 1 og i selve takkonstruksjonen (øverste lufteåpning).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax varmtvannstank, 190 liter, montert på vaskerom.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap montert på vaskerom.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil. Det må i så tilfelle åpnes opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser, stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.





Utvendig tilknytningsskap for strøm fra GARO (bakside hytte)

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat i gang.
Anbefales å montere røykvarsler, da det ikke ble registrert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av faste, stabile masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret 2018. Hytten er uten kjeller og unngår dermed fuktutfordringer som boliger med kjellere kan ha. Langs grunnmuren er det synlige overflater med pukk.
Pukken langs grunnmuren bidrar til at overflatevann lettere trenger ned i grunnen, og reduserer vannsprut og tilsmussing av sokkel og kledning.
Effekten avhenger av underliggende masser og muligheten for videre bortledning av vann.
Drensledninger og øvrig oppbygging under terreng er ikke tilgjengelige for visuell kontroll, og utførelse og funksjon er derfor ikke verifisert.







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur.
Synlig sokkel er kledd med grå, sementbaserte plater.

Tilstandsrapport



Synlig sokkel er kledd med grå, sementbaserte plater.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytten er bygget i skrånende terreng, planert til flatt ved hytten.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik:
- Avvik:

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

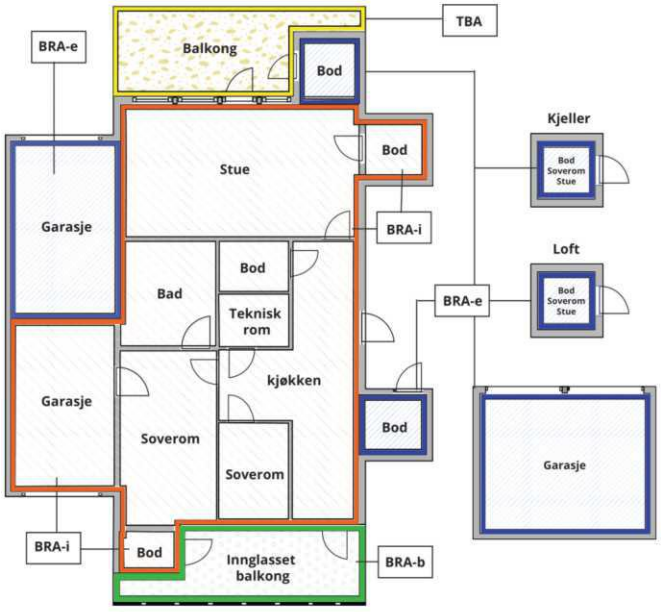
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	63	3		66	98
Hems 1					
Hems 2					
SUM	**63**	**3**			**98**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang m/ tilkomst til hems (5,08 m²), vaskerom (4,16 m²), bad (4,40 m²), stue/kjøkken (29,06 m²), gang 2 (1,26 m²), soverom (8,27 m²), soverom 2 (8,26 m²	Bod med utvendig tilkomst (2,77 m²)	
Hems 1			
Hems 2			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det forelå ikke godkjente bygningstegninger, befaringsdagen. Dagens planløsning er derfor ikke kontrollert mot offentlig godkjent tegningsgrunnlag.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4634 MASFJORDEN	50	139		0	602.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stordalshammaren 9

Hjemmelshaver

Klausen Lars, Wist Sigrund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Stordalen ved Matre i Masfjorden kommune. Området er preget av fritidsbebyggelse og fjellnatur, med gode muligheter for friluftsliv sommer og vinter. Stordalen er en innfallsport til Stølsheimen og har tilbud for både alpint og langrenn. Området nås fra E39 ved Matre via helårsåpen vei. Kjøretiden fra Bergen er om lag 1,5 time, avhengig av startsted og kjøreforhold.

Tilknytning vann

Fritidsboligen har privat vannforsyning.
Felles vannløsning for hyttefeltet. Det er ikke bekreftet hvilken løsning som er benyttet.

Tilknytning avløp

Eiendommen/ hyttefeltet er tilknyttet privat minirenseanlegg. Anlegget er etablert for flere fritidsboliger og består normalt av slamavskilling, biologisk/ kjemisk reneseprosess og videre utslipp etter gjeldende tillatelse.
Funksjon og rensegrad er avhengig av regelmessig drift, service og korrekt belastning. Det anbefales at serviceavtale, driftsjournal og utslippstillatelse kontrolleres.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng og består hovedsakelig av naturtomt med berg, lyng, gress. Rundt hytten er det stedvis planerte partier med grus og pukk. Det er opparbeidet terrasser i tre med rekkverk og levegg. Fra eiendommen er det utsikt mot Stordalsvatnet og omkringliggende fjellterreng. Gruslagt adkomstvei nedenfor hytten.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringssskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra megler	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon fra befaringen	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.10.2026	
2	25.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260170
Addresse	Stordalshammaren 9		
Postnr.	5984	Sted	MATREDAL
Selgers navn	Sigrund Wist		
Selgers navn	Lars Klausen		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if

Polise/avtalenr.:

8311800

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

4 år

Når kjøpte du eiendommen?

2022

Våtrom

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:

Felles vann og renseanlegg for hyttefeltet

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

Initialer selger:
S W
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.10.2026

Signert av *Sigrund Wist*

Signert av *Lars Klausen*

Initialer selger:
S W
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Stordalshammaren 9

HØYDE OVER HAVET

529 moh



VINTERSPORT

Langrenn



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 800 m
- Skitrekk i anlegget: 1



DAGLIGVARE

Joker Haugsvær	15 min
Joker Bjordal	16 min

AVSTAND TIL BYER

Bergen	1 t 28 min

AKTIVITETER

Matre idrettsanlegg	13 min
Bjordal skule, Ballbinge	15 min
Haugsvær ballbinge	17 min
Matre symjebasseng	13 min

SPORT

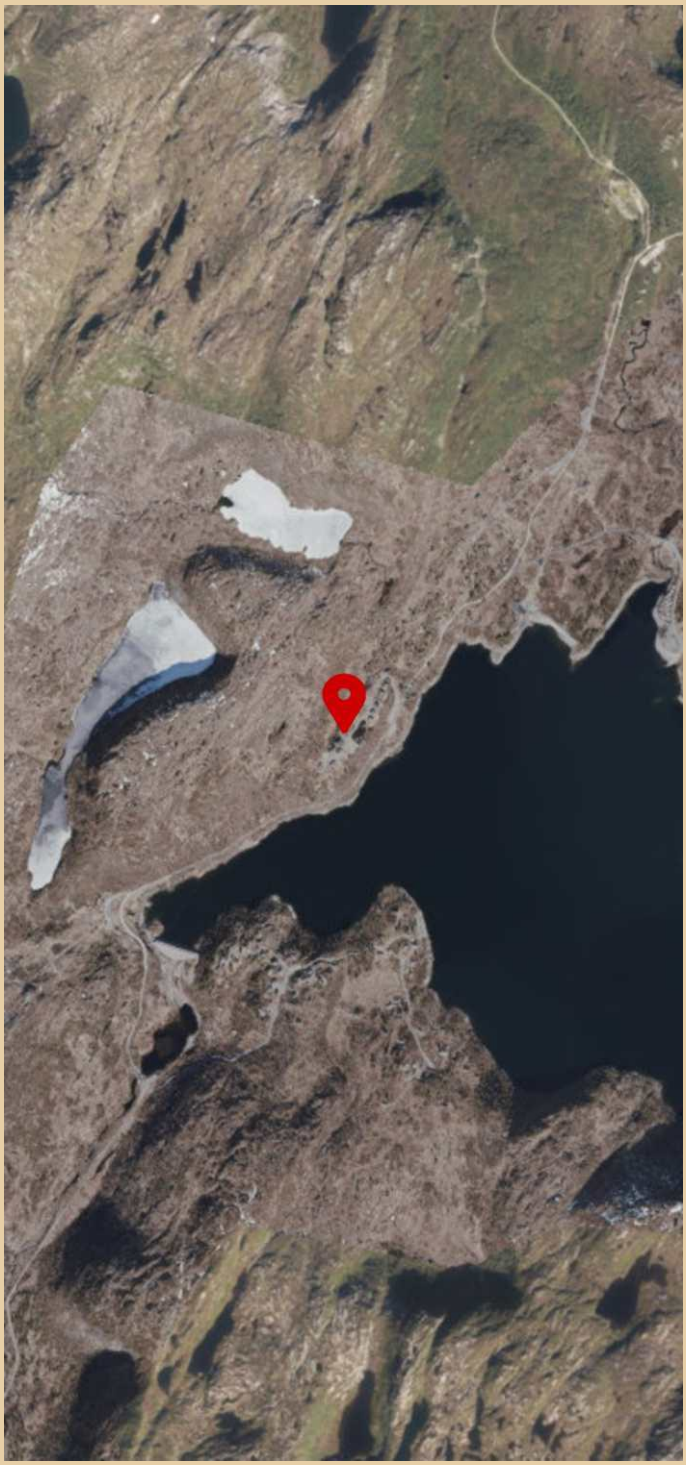
Matre idrettsanlegg	13 min
Bjordal skule, Ballbinge	15 min

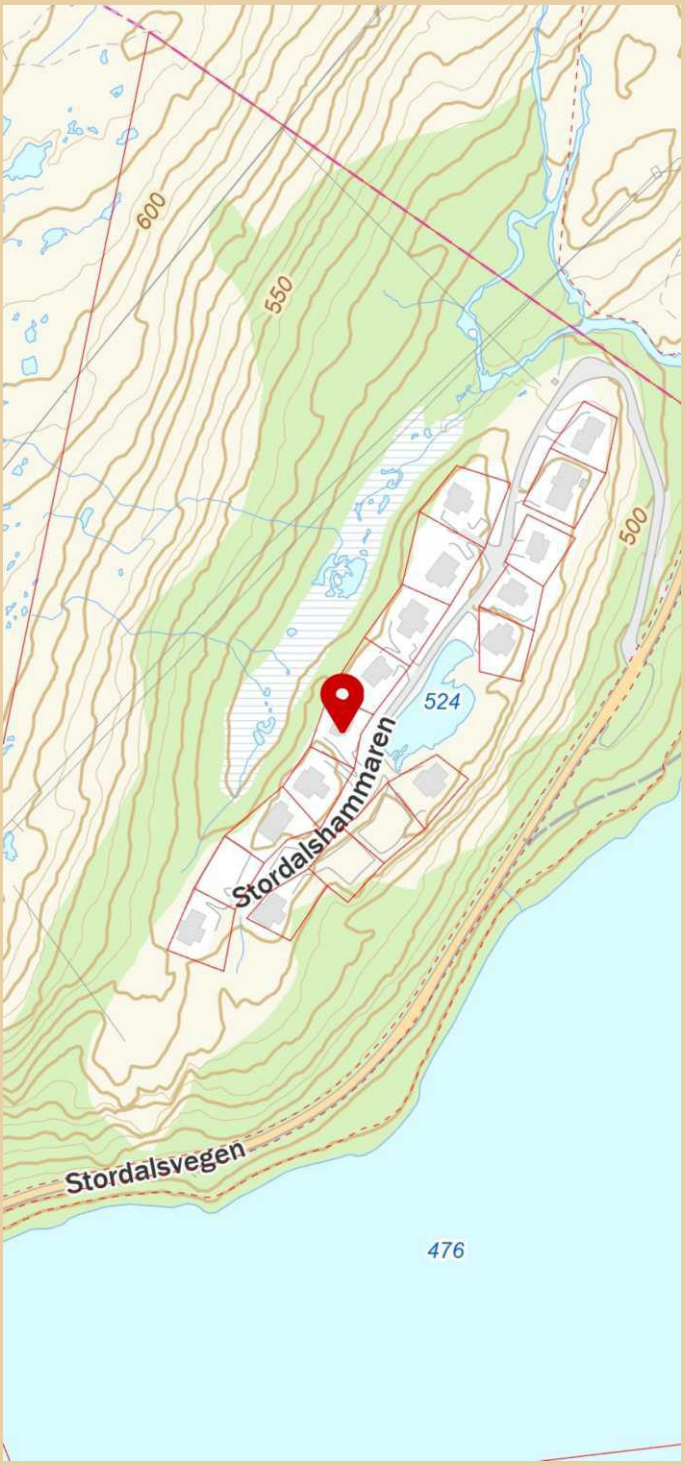
OFFENTLIG TRANSPORT

Førde lufthamn, Bringeland	2 t 16 min
Matre Totalt 5 ulike linjer	12 min 15.3 km
Matre kai Linje 351	12 min 15.4 km
Bergen Flesland	1 t 41 min

FINN

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



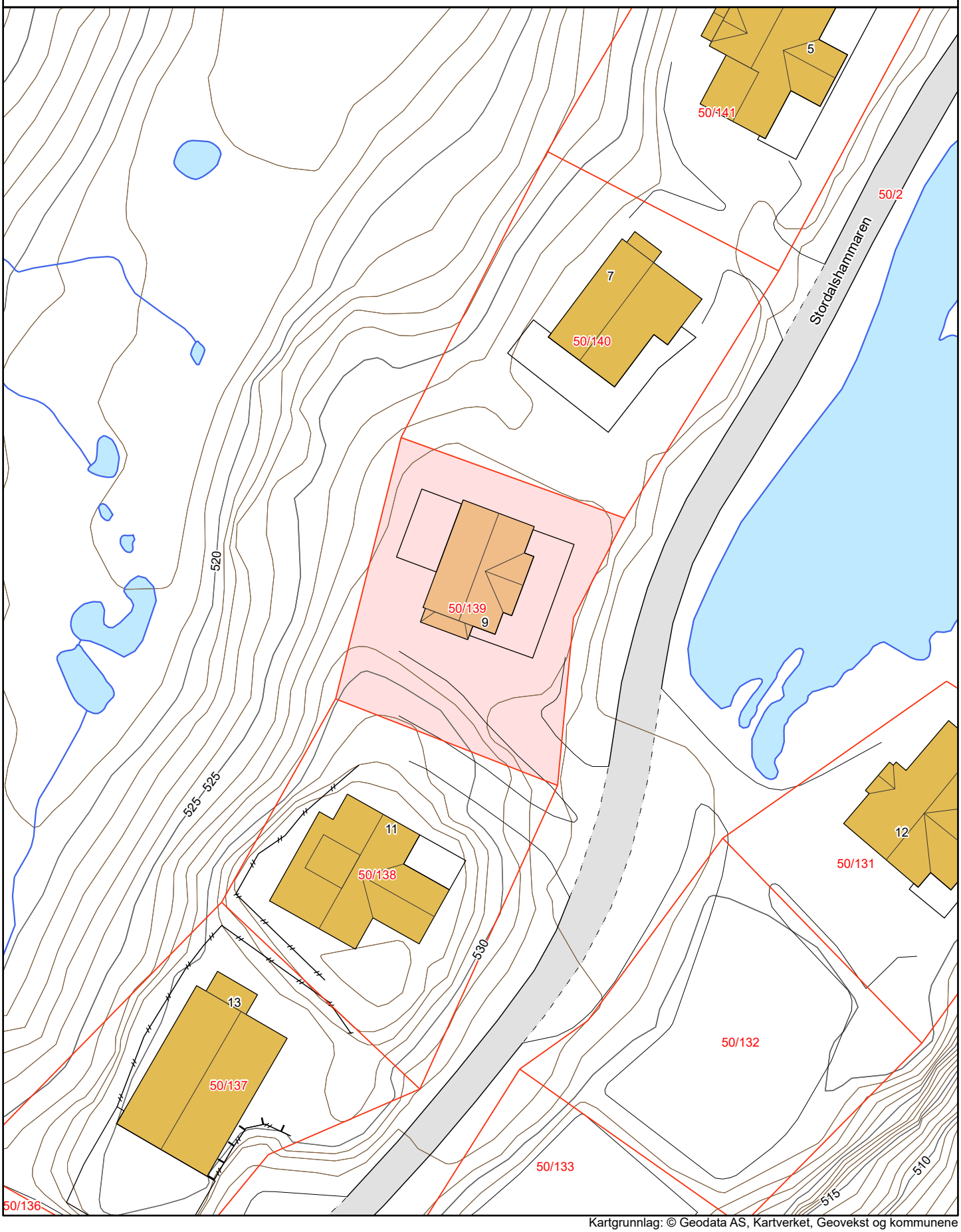


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Oversiktskart

Adresse: **Stordalshammaren 9, 5984 Matredal**
Gnr/Bnr: **4634/50/139/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 602 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

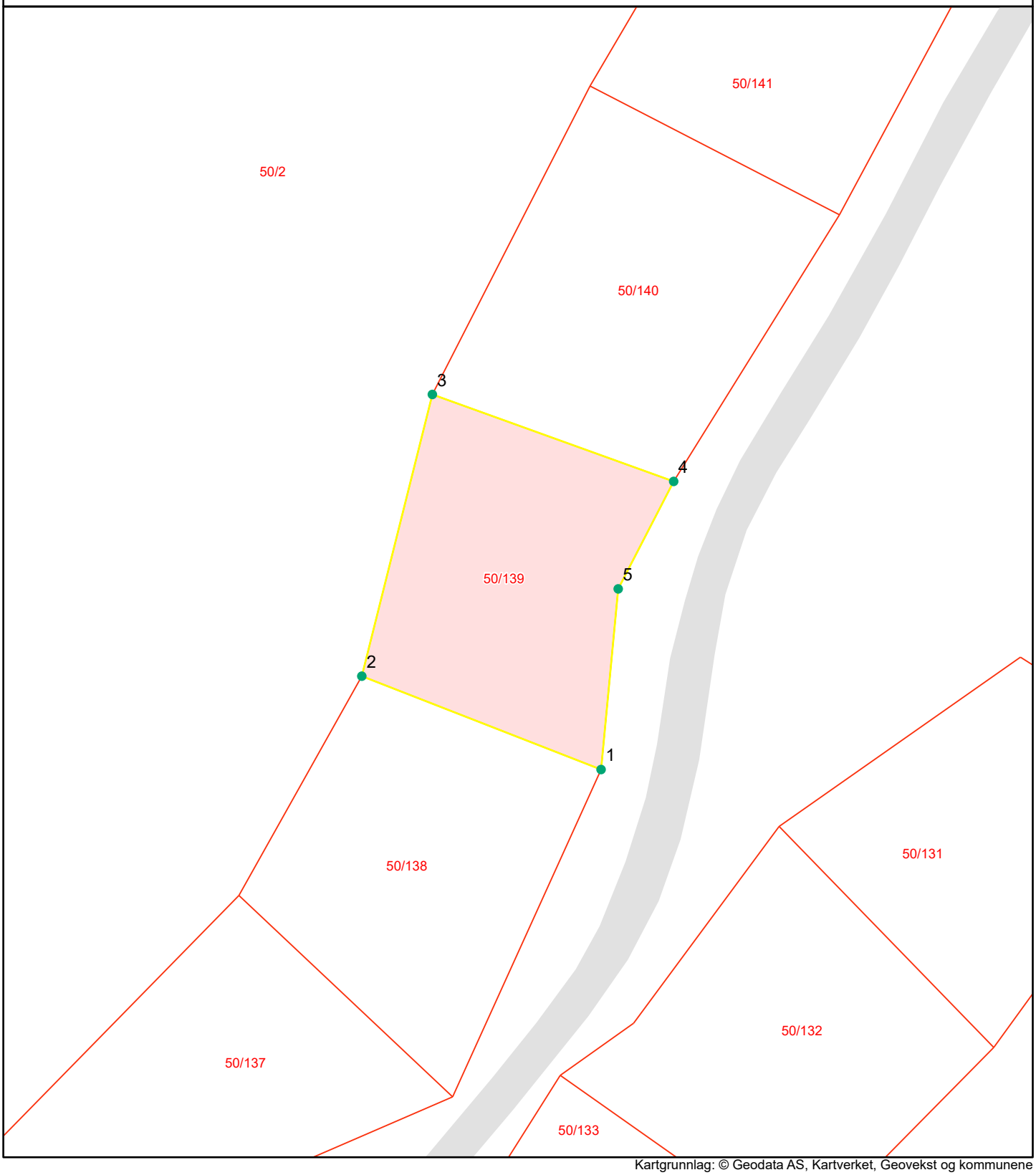
Adresse: **Stordalshammaren 9, 5984 Matredal**
Gnr/bnr: **4634/50/139/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 602 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 602 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6762497.27	321064.1	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.76	0
2	6762505.87	321042.02	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.83	0
3	6762531.82	321048.53	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.73	0
4	6762523.81	321070.8	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.18	0
5	6762513.91	321065.68	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	16.76	0

enova

Energiattest



Adresse	
Stordalshammaren 9, 5984 MATREDAL	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376148**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300632729**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **139**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
166,54

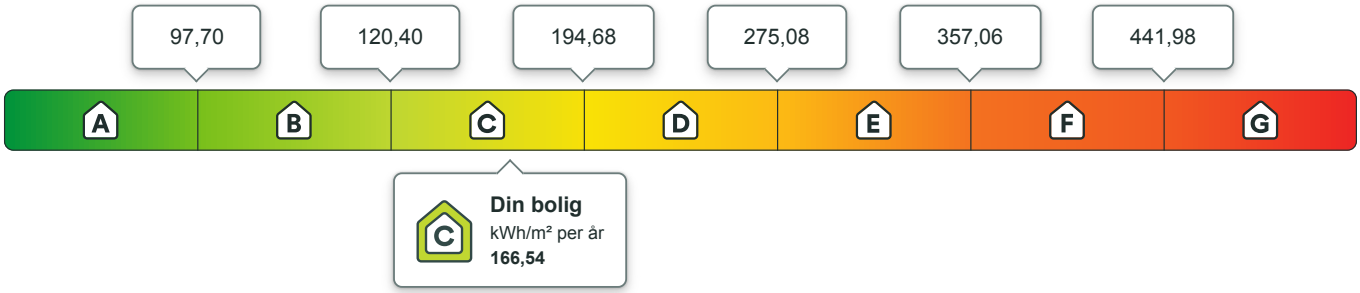
Stordalshammaren 9, 5984 MATREDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 652,54	**161,34**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Stordalshammaren 9, 5984 MATREDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Stordalshammaren 9, 5984 MATREDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

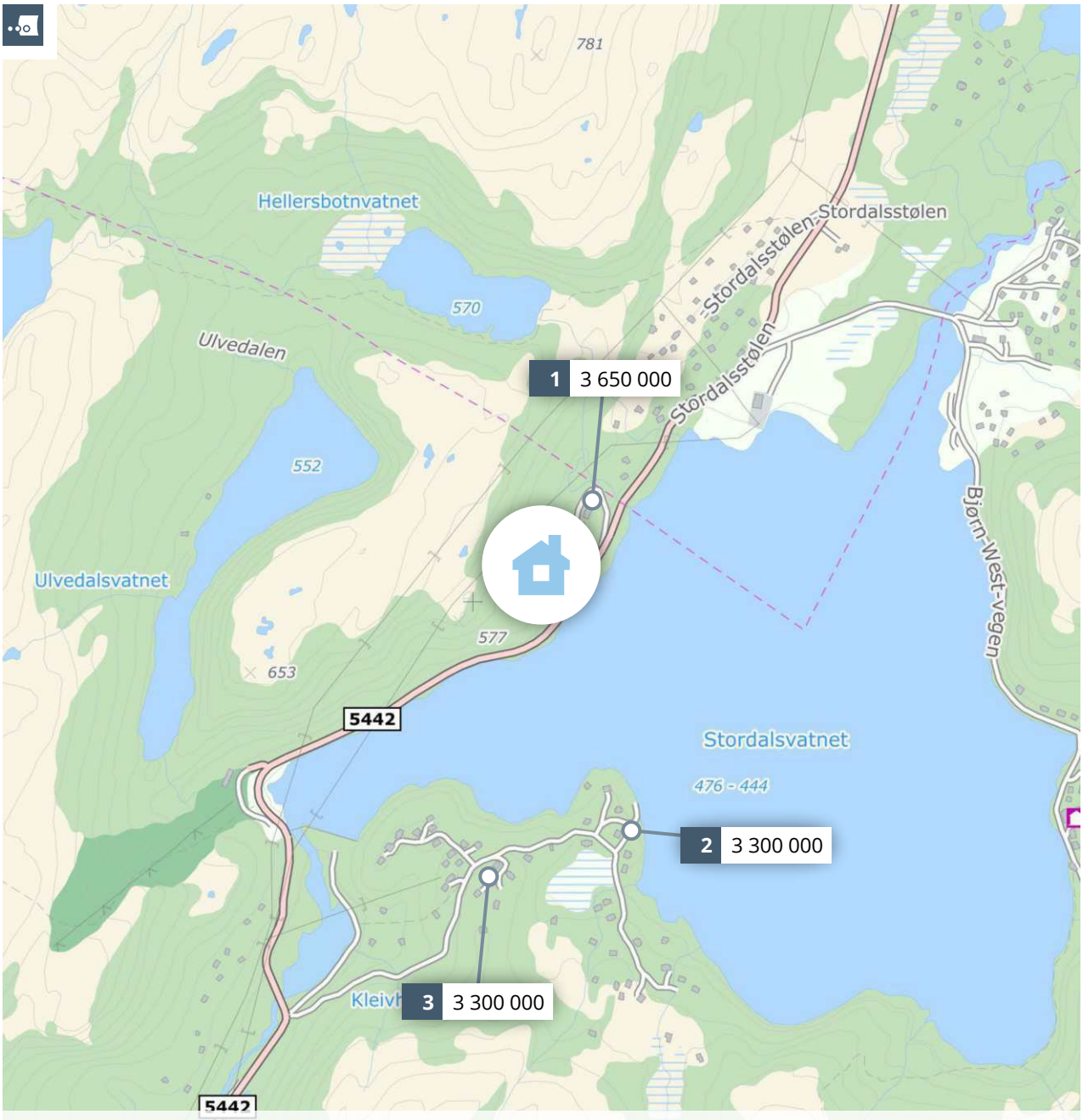
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: 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.



Meglers verdivurdering

STORDALSHAMMAREN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 28.10.2026

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: Ørjan Tredal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stordalshammaren 9, 5984 MATREDAL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 50 BNR 139 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4634 MASFJORDEN GRUNNKRETS MATRE

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	50 794
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	3 m²	- m²	98 m²	- m²	- m²
Tomt					602 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	583
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stordalshammaren 2 101 m² 2015 628 m² 3 sov	29.10.2020	3 690 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**36 139**
2	Librotet 44 68 m² 2017 752 m² 3 sov	09.10.2021	3 390 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**48 529**
3	Librotet 7 81 m² 2014 802 m² 3 sov	19.09.2022	3 250 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**40 741**

Moderne fjellhytte fra 2018 med idyllisk beliggenhet i Stordalen i Masfjorden kommune. Hytten ligger høyt og fritt i et flott hyttefelt med gode sol- og utsiktsforhold over landskapet i Stordalen. Området byr på et mangfold av aktiviteter sommer- og vinterhalvåret og er den vestlige innfallsporten til fjellområdet Stølsheimen. Hytten holder gjennomgående funksjonell god planløsning samt moderne god standard. Til Bergen tar det ca. 1 time og 20 min.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.04.2022	16.08.2022	29.08.2022	3 190 000	3 000 000	0	3 000 000	
19.01.2017		19.01.2017	-	600 000	-	600 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i MASFJORDEN kommune nå

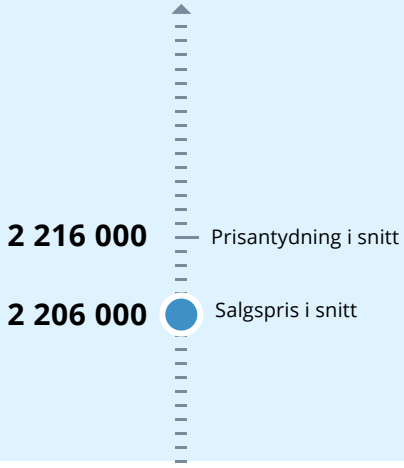
4
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Fritidsboliger solgt i MASFJORDEN kommune siste 12 mnd

8
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
93
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

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:
Stordalshammaren 9, 5984 Matredal
Gnr. 50, Bnr. 139, Masfjorden kommune.

Oppdragsnummer:
195260170

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: Ørjan Tredal

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 928 06 271

E-post: orjan.tredal@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.
