

ØRNESET 11



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	46
Plantegning	58
Tekniske dokumenter	61

VELKOMMEN TIL

Ørneset 11

ASK Eiendomsmegling ved Ditlev Haukenes har gleden av å presentere Ørneset 11!

Rålekker enebolig som ble ferdigstilt i 2022 med delikate og påkostede kvaliteter og løsninger. Boligen ligger i nydelige omgivelser på Storebø med vakker sjøutsikt og gode solforhold. Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et populært område på Storebø med nærhet til det meste man har behov for i effektive hverdager og rolige fridager.

Høydepunkter:
- Fire gode soverom og to bad
- Pent kjøkken fra kvalitetsleverandøren Kvik
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og to varmepumper
- Stor og herlig terrasse med fantastiske sol- og utsiktsforhold
- Garasje
- Opparbeidet uteområde i 2026, bl.a. Mur, hage, lekeplass og parkeringsplass



Ditlev William Haukenes
Eiendomsmegler | Partner
954 51 055
ditlev@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	8 390 000
Omkostninger	210 295
Totalpris	8 600 295
Bruksareal	197 m²
BRA-i	197 m²
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Eiet
Byggeår	2022
Tomt	881 m² eiet tomt




11




11




























SAMSUNG
SAMSUNG
Heatpump











































































EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 197,0 m²
- BRA-i: 197,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 30,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Enebolig over to plan med følgende innhold:
1.Etasje: Vindfang, stue/gang, tre soverom, bad, vaskerom og innvendig bod.
2.Etasje: Stue/kjøkken, bad og soverom.

Beskrivelse
ASK Eiendomsmegling ved Ditlev Haukenes har gleden av å presentere Ørneset 11!

En lekker enebolig med svært attraktiv beliggenhet i sentralt og veletablert boligområde på Storebø. Boligen var ny i 2022 og det ble gjort en rekke lekre og påkostede tilvalg og oppgraderinger.

Velkommen inn i stuen! Rommet er stort og rommer både sitte- og spisegruppe. Store vindusflater og god takhøyde tilfører rommet rikelig naturlig belysning. Rommet har slitesterk en-stavs laminat på gulv og veggene er malt i tidsriktig farge. Fra stuen har man utgang til svær terrasse på hele 30 kvm. På de fineste sommerdagene fungerer terrassen som en herlig forlengelse av rommet. Her ligger alt tilrettelagt for å nyte sene sommerkvelder i godt selskap.

Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet. Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren Kvik med glatte svarte fronter. Hvitevarene her er levert av AEG og Siemens. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Hovedsoverommet er romslig og måler hele 17,4 kvm. Her er god plass til å innrede med både dobbeltseng og garderobe. Garderoben som står på rommet i dag medfølger handelen. Videre fra soverommet har du eget baderom som virkelig gir en følelse av hotell i eget hjem. I korte trekk byr baderommet på store 60x60 fliser, dusjnisje, svarte detaljer og god takhøyde.

Det er for øvrig tre soverom i underetasjen som måler hhv. 11,5 kvm, 8,3 kvm og 11,5. Alle rommene har god plass til både seng og garderobe.

Baderommet i underetasjen måler 6,2 kvm og er et delikat fliset bad med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med servantmøblement med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne med dusjgarnityr.

Vaskerommet har flisbelagt gulv med varmekabler, og vegger med malt platekledning. Vaskerommet er innredet med møblement med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Innredningen her er virkelig praktisk.

Uteområdet er i dag godt opparbeidet ved å planere uteområdet for bedre utnyttelse. Hagen kan også enkelt skjermes fra gaten ved planting av hekk eller gjerde.

Hjertelig velkommen til hyggelig visning!

Byggemåte
UTVENDIG

Såle/ringmur av betong.

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av asfalt takbelegg eller lignende.

Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Henrik Berg
Takstfirma: Berg takst
Dato for takst: 21.10.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:
Vinduer og dører (TG 2):
Vinduer og dører er fra byggeår 2022 og består av malte trevinduer med 3-lags glass samt malt ytterdør og terrassedør av tre med glassfelt av 3-lags glass.

Ved befaringen ble det registrert værslitte karmer med behov for vedlikehold i form av overflatebehandling. Dersom overflatebehandling ikke utføres, kan dette over tid medføre økt værpåkjenning og redusert levetid for trevirket. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Kjøkken | Overflater og innredning (TG 2):
Kjøkkeninnredningen er et Kvik-kjøkken med slette fronter og benkeplate i laminat, med underlimt stålvask, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, ventilator og kombiskap.

Det er observert noe svelling i underkant av benkeplaten ved vasken. Svellingen skyldes trolig fuktpåkjenning, og ved manglende utbedring kan skaden utvikle seg videre og på sikt medføre behov for utskifting av benkeplaten.

Vannledninger (TG 2):
Vannforsyningen er utført med rør-i-rør-system i plast, og hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap på vaskerom.

Ved befaring ble det registrert at eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet ledes inn mot innredning, og ikke ut til et synlig og kontrollerbart punkt. Dette gir redusert mulighet for tidlig å oppdage lekkasjer, slik at en vannlekkasje kan utvikle seg og medføre skjulte fuktskader før den blir oppdaget. Bygningsdelen er på denne bakgrunn gitt tilstandsgrad 2.

Våtrom 1. etasje | Overflater (TG 2):
Våtrommet har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler, mens himlingen er malt.

Ved kontroll ble det registrert bom under enkelte fliser. Bom kan over tid gi løse fliser og økt risiko for sprekker i flis og fuger, med påfølgende fare for fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres. Tilstanden er vurdert til TG2.

Vaskerom | Overflater (TG 2):
Våtrommet har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler, mens himlingen er malt.

Ved kontroll ble det registrert bom under enkelte fliser. Bom kan over tid gi løse fliser og økt risiko for sprekker i flis og fuger, med påfølgende fare for fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres. Tilstanden er vurdert til TG2.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?: Frende.
Polise/avtalenr.: 1322273.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja, kun av faglært.
Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Monter Elbil lader.
Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja.
Beskriv dokumentene og legg frem kopi: Elektriker har lagt det inn i boligmappa.

Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, elinstallatør, eller det lokale el-tilsynet? Ja.
Av hvem?: 24-10-2023. Kai Erik Holmefjord.
Er eventuelle avvik blitt utbedret?: Det ble ikke funnet avvik under en stikkprøvekontroll.

Har boligen garasje eller carport? Ja.

Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Ja.
Beskrivelse: Boligen fikk ferdigattest oktober/november 2023.

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? Ja.
Beskrivelse: Huset ved siden av har nabovarsel inne for å bygge mur i forkant av huset. Dette påvirker ikke denne eiendommen.

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Nei.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Grønn B er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det er varmekabler på badene, vaskerom og vinfanget. Vedovn i stue i andre etasje.
Det er luft til luft varmepumpe i begge stuer.
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ellers elektrisk oppvarming.

Tomten

881,00 m² eiet tomt.

Parkering

Parkering i garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
I Ørneset 11 bor man i fine og etablerte omgivelser, tett på naturskjønne omgivelser og sjø, samt med nærhet til alt av hverdagslige fasiliteter. Her ligger alt tilrettelagt for effektive hverdager og herlige fridager!

Ukeshandelen tar man på Coop Extra Austevoll eller Rema 1000 Storebø Senter, der sistenevnte har post i butikk og er søndagsåpent. På Storebø senter finner du i tillegg Europris, bank, treningssenter, gullsmed og butikker med interiør og husflid. Området har også koselig cafe og god resturant.

Kollektivtilbudet tilknyttet boligen er bra med nærmeste busstopp (Haugland byggefelt) kun 3 minutts gange fra ytterdøren. Storebø terminal ligger også nært, hvor det tilbys flere hyppige avganger. Ønsker man å ta turen til Bergen sentrum ligger Hufthamar båtkai nært.

Området egner seg svært godt for barnefamilier da det er skoler og barnehager i nærområdet. Fra boligen er det få minutter med bil til Eventus Sol-Li barnehage eller Storebø Fus barnehage. For de eldste barna er det få minutter med bil til Storebø skule (1-7 kl.), Austevoll ungdomsskule og Austevoll vidaregående skule.

Austevoll er et eldorado for deg som er glad i friluftsliv, og fra Storebø har du kort vei til flotte turområder både i skog, på fjell og langs sjøen. Den mest kjente turen er Loddo, Austevolls høyeste topp på 244 meter. Like ved toppen ligger dagsturhytta Adlesi, et populær turmål for store og små. Fra toppen har du panoramautsikt over havet og skjærgården. Øyriket byr også på fine sykkelturer langs naturskjønne veier og kyststier. Sjøen gir gode muligheter for båtliv, padling og fiske.

Boligen er supersentral - her har man alt man måtte tenke seg av både servicetilbud og flotte omgivelser - Velkommen!

Adkomst
Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Andre løpende kostnader
Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, TV, internett, løsøre mm. Listen er ikke uttømmende.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør 14 470 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Velforening
Eiendommen har medlemskap i Nordre Haugland Vel, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen.

Selger opplyser om en årlig avgift på 750,-
Pengene samles inn til vedlikehold av vei, veilys og lignende, samt lekeplass, ballbinge og diverse.

Norgespris
Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 116 657,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 466 627,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 14 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 209 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 18 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 8 620 012,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum samt omkostninger skal være

disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert: 03.10.2024
Tiltakets art: Bustadhus.
Tiltakshaver: Norgeshus Austevoll AS.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra Austevoll kommune datert 03.11.2021 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Byggetegningene viser at fasaden er endret etter oppføring: det er satt inn to vinduer på bad i første etasje, men byggemeldt med ett. Fasadeendringer er iht. plan- og bygningsloven søknadspliktig. Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

Følgende planer gjør seg gjeldende for eiendommen:

Kommuneplaner:
PlanID: 20130012
Plannavn: Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021
Type: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.06.2013
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/798/462520130012_F%c3%b8resegn_18062013.pdf

Delarealer
Delareal 881 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Framtidig

Delareal 881 m
KPHensynsonenavnKPDetaljering
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:
PlanID: 20090021
Plannavn: Reguleringsplan for gnr. 40, bnr. 5 Haugland
Type: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.11.2011
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/881/462520090021_F%c3%b8resegn_10102015.pdf

Delarealer
Delareal 830 m
Formål Boligbebyggelse
Feltnavn Bustad

PlanID: 20170006
Plannavn: Detaljreguleringsplan for gnr. 40 og 41 Haugland og Hufthammer
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.06.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/2479/462520170006_F%c3%b8resegn_11052023.pdf

Delarealer

Delareal 51 m
Formål Friområde
Feltnavn f_GF

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei via offentlig vei. Vei er asfaltert og felles for flere eiendommer.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 697032, tgl. 21.08.2013 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 108071, tgl. 25.01.2019 - Jordskifte 16-039201RFA-JBER
Nord- og Midhordland jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjon
Konsesjon: Nei.

Odel
Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen
Ørneset 11
40/241/0/0 i Austevoll

Type bolig: Enebolig

Selger
Leonard Toft

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00280
Ansvarlig megler: Ditlev William Haukenes
+47 95 45 10 55
ditlev@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får

ASK Bergen AS med følgende foretak som tilbyr selgeren og kjøperen produkter eller tjenester i forbindelse med handelen:
Studio Eik AS: Et kreativt byrå som tilbyr tjenester innen blant annet markedsføring, fotografering og styling.

Söderberg & Partners AS:
Forsikringsmeglingsforetak som har fremforhandlet avtaler for formidling av boligselger- og boligkjøperforsikring.

Broker AS: Leverandør av blant annet oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller med tilbud om produkter og tjenester knyttet til rengjøring, flytting, strøm, internett og alarm.

Kolibri Forsikring AS: Forsikringsagentforetak som formidler skadeforsikringer til privatkunder.

Produktene og tjenestene som tilbys kan variere etter hvor i landet eiendommen ligger.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til handelen.

Selger opplyser om følgende:
Huset ved siden av har nabovarsel inne for å bygge mur i forkant av huset. Dette påvirker ikke denne eiendommen.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale mellom partene.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Personvern
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 86 500 inkl. mva)

Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 17 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00
Betalingsutsettelse: 3 900,00
Kommunale opplysninger Austevoll: 9 400,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.11.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING

Ole-André Strand



Planlegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Ole-André Strand



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Ørneset 11 - Nabolaget Storebø - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Haugland byggefelt Linje 530, 531, 532	3 min 0.2 km
Storebø terminal Linje 530, 531, 532	17 min 1.5 km
Hufthamar båtkai Linje 2078, 2080	2 min 1.7 km
Hufthamar ferjekai Linje 1022	2 min 1.7 km
Bergen Flesland	2 t 13 min

Skoler

Storebø skule (1-7 kl.) 331 elever, 20 klasser	2 min 2 km
Austevoll ungdomsskule (8-10 kl.) 221 elever, 15 klasser	6 min 4.2 km
Austevoll vidaregåande skule 200 elever, 12 klasser	8 min 5.9 km
Krokeide videregående skole 145 elever, 15 klasser	1 t 52 min 15.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

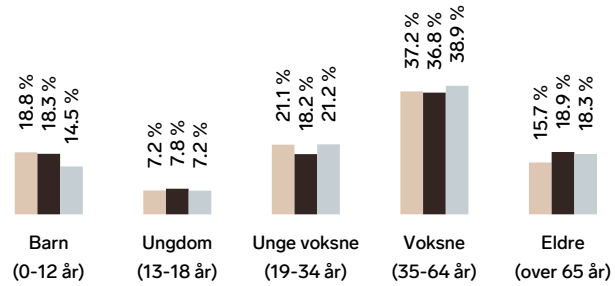
Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storebø	1 910	799
Austevoll kommune	5 283	2 479
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Sol-Li barnehage (0-5 år) 76 barn	3 min 2 km
Storebø Fus barnehage (0-5 år) 49 barn	5 min 3.4 km
Sjøliv Fus barnehage (1-5 år) 46 barn	4 min 4.5 km

Dagligvare

Coop Extra Austevoll Søndagsåpent	2 min 1.4 km
Rema 1000 Storebø Senter Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 1.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Båt/ferge

Gateparkering
Lett 96/100

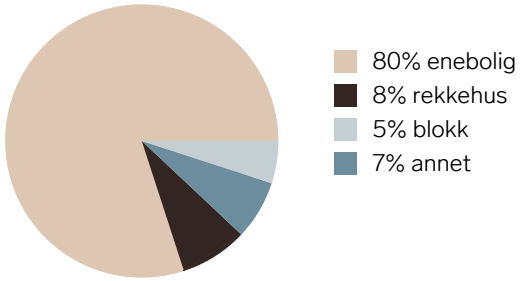
Trafikk
Lite trafikk 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Sport

Storebø skule Aktivitetshall, ballspill	3 min 2 km
Austevollbadet Svømmebasseng	3 min 2.5 km
Livsstilsenteret	2 min

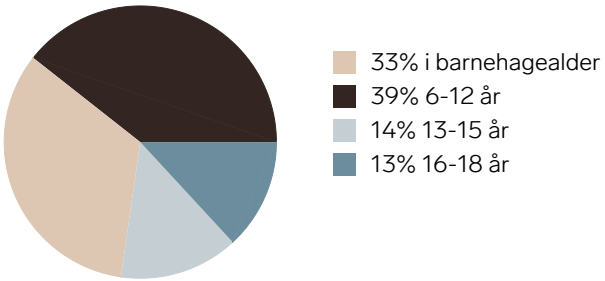
Boligmasse



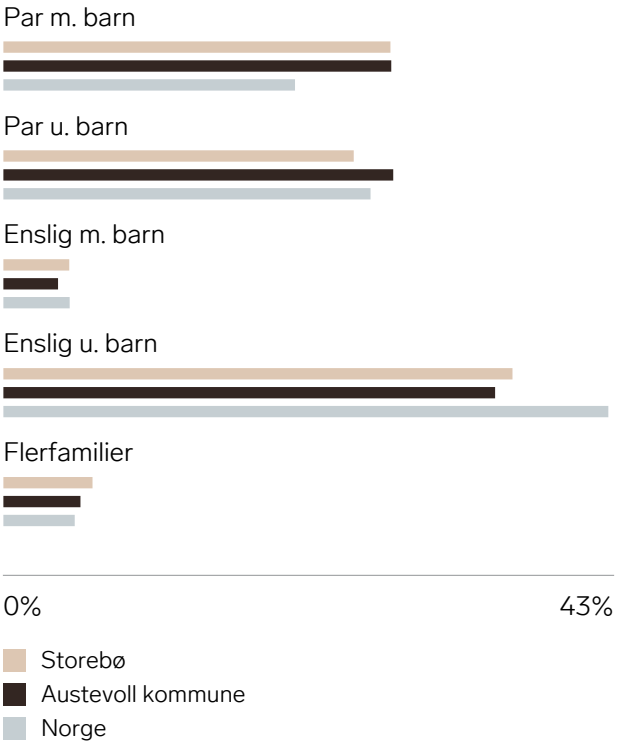
Varer/Tjenester

Handelshuset Odd Larsen	1 t 33 min
Apotek 1 Austevoll	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



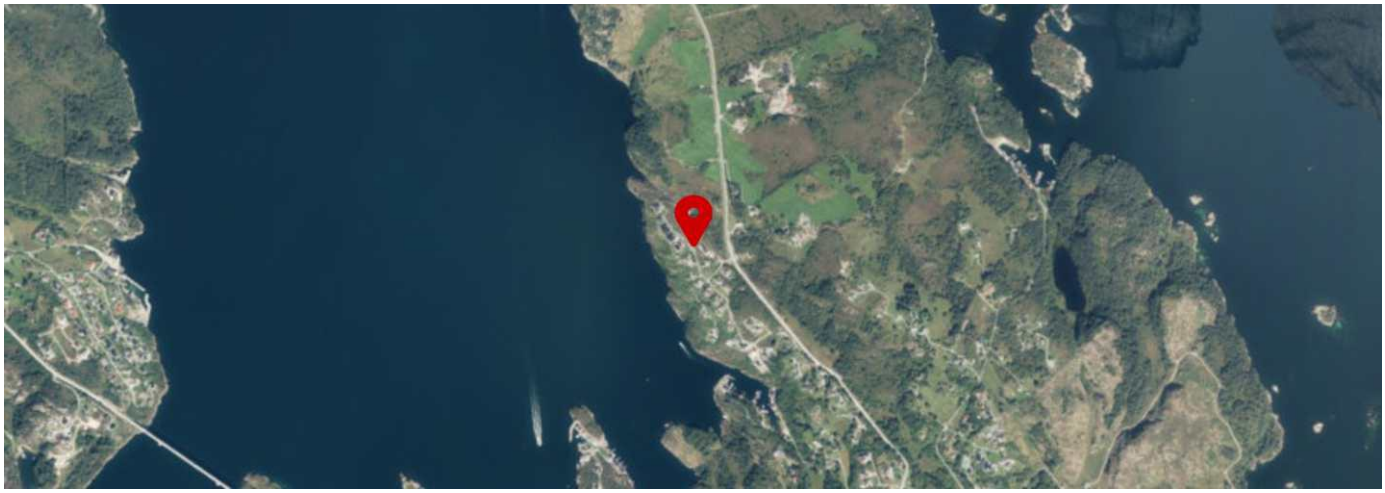
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

Ørneset 11
5392 STOREBØ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2022
BRA:	197 m^2
BRA-i:	197 m^2
Rapportdato:	21.10.2026 (Gyldig til 21.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	25	5	0	3

Ole Henrik Berg
Bygningssakkyndig
Berg Takst og Eiendom AS
ole@berg-takst.no
40616027

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- det er observert noe svelling i underkant av benkeplate ved vask. (TG 2)
Vannledninger	- lekkasjevann fra fordelerskap ledes til innredning (TG 2)
Våtrom: 1.etasje - Overflater	- bom under flis (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Overflater	- bom under flis (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad 2.etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	
Våtrom: 1.etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**19.10.2026**	Rapportdato:	**21.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Leonard Toft**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ørneset 11, 5392 Storebø**		
Kommunenr: **4625**	Gårdsnr: **40**	Bruksnr: **241**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **2022** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype:	**Enebolig**		

Generell beskrivelse av boligen:

Beliggenhet:
Ørneset 11 har beliggenhet i Austevoll kommune. Området byr på kystlandskap og gode muligheter for friluftsliv, med turterreng og sjøen som naturlige innslag i nærmiljøet.

Takstobjektet:
Enebolig

Byggemåte:
Såle/ringmur av betong.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av asfalt takbelegg eller lignende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Overflater:
Gulv: Det er benyttet laminat og fliser.
Vegger: Det er malte og slette flater. Det er hovedsakelig fliser på bad.
Himling: Det er malte og slette flater.
Merknad: Det er registrert bom i fliser i vindfang.

Oppvarming:
Det er varmekabler på badene, vaskerom og vinfanget.
Det er luft til luft varmepumpe i begge stuer.
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2022 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**113**	**113** Vindfang: 5,4m² Stue/gang: 26,9m² Soverom 1: 11,5m² Soverom 2: 8,3m² Soverom 3: 11,5 m² Bad: 6,2m² Vaskerom: 8,7m² Garasje: 21,9m² Bod: 7,1 m²	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**84**	**84** Stue/Kjøkken: 57,1m² Bad: 5,8m² Soverom: 17,4 m²	**0**	**0**	**30**
Totalt m²	**197**	**197**	**0**	**0**	**30**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.
Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**
Grunnmur og fundament består av såle/ringmur av betongkonstruksjon.	

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Boligen er oppført med ringmur/plate på mark som konstruksjonsprinsipp.	

6.4 Terrengforhold TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

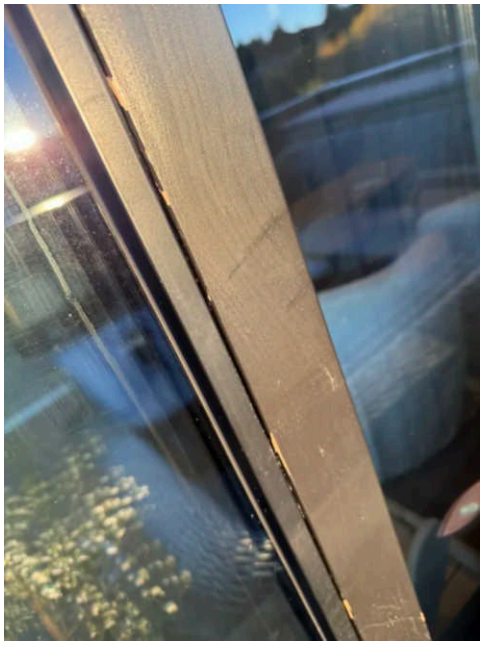
Oppsummering	TG-1
Terrengforholdene fremstår i henhold til forventet standard for boligens alder.	

6.5 Yttervegg og fasade TG-1

Type fasade/kledning	**Stående kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Etter en visuell besiktigelse og stikkontroll fra bakkenivå, ble det ikke registrert symptomer på skader eller avvik på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at besiktigelsen og stikkontroller er foretatt på tilfeldig valgte punkter. Bakenforliggende konstruksjon er ikke besiktiget da det ikke er utført åpninger. Det påpekes at kledningen er fabrikkmalt. Denne anbefales malt innen 5år fra byggeår for å forhindre skader på kledningen, avhengig av værforhold og utvendig påkjenning.	

6.6 Vinduer og dører TG-2



Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**



Beskrivelse

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Dører:
Det er malt ytterdør av tre.
Det er malt terrassedør av tre med glassfelt av 3-lags glass fra byggeår.

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Registrerte avvik

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og dører er fra byggeår 2022 og består av malte trevinduer med 3-lags glass samt malt ytterdør og terrassedør av tre med glassfelt av 3-lags glass.

Ved befaringen ble det registrert værslitte karmer med behov for vedlikehold i form av overflatebehandling. Dersom overflatebehandling ikke utføres, kan dette over tid medføre økt værpåkjenning og redusert levetid for trevirket. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

6.7 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type **Takterrasse**

Beskrivelse

Det er takterrasse over garasje og bod på ca 30m² med tilkomst fra stue.

Er dette en risikokonstruksjon? **Ja**

Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-1**

Det er takterrasse på ca. 30 m² over garasje og bod, med tilkomst fra stue.

Takterrasser og flate takkonstruksjoner er imidlertid særlig fuktutsatte konstruksjoner med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser omfatter kun tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen.

6.8 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket skråtakkonstruksjon uten tilgjengelig loft, oppført i henhold til byggeår 2022.

6.9 Taktekking — TG-1

Type tekking	**Annet**
Asfalt belegg	
Inspisert fra	**Fra bakken**

Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales en undersøkelse av taket utført av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

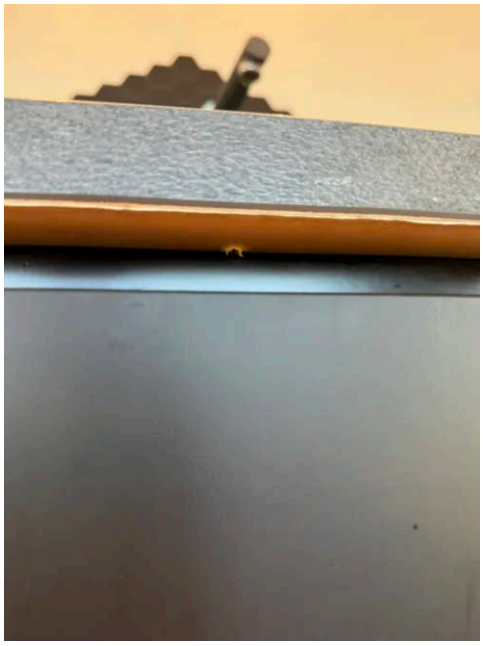
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Taktekkingen er av asfalt takbelegg på en bolig oppført i 2022.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, og det ble ikke avdekket synlige skader på befaringen. Det presiseres at vurderingen er begrenset av besiktigelsesmåten, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Manglende funn innebærer derfor ikke at taket er uten skader som en nærmere besiktigelse kunne avdekket. Det anbefales en undersøkelse av taket utført av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.10 Kjøkken



Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er Kvik kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat, som inneholder:

- Underlimt stålvask
- Oppvaskvaskemaskin
- Platetopp
- Stekeovn
- Ventilator
- Kombiskap.
- Lekkasjesikring
- Komfyrvakt

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Registrerte avvik

- Det er observert noe svelling i underkant av benkeplate ved vask.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er et Kvik-kjøkken med slette fronter og benkeplate i laminat, med underlimt stålvask, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, ventilator og kombiskap.

Det er observert noe svelling i underkant av benkeplaten ved vasken. Svellingen skyldes trolig fuktpåkjenning, og ved manglende utbedring kan skaden utvikle seg videre og på sikt medføre behov for utskifting av benkeplaten.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Beskrivelse

Kullfilter

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), hvor matos renses gjennom kullfilter fremfor å føres ut av boligen. Det er i tillegg avtrekk på kjøkken via dt balanserte ventilasjonanlegget.

Kullfilter har begrenset levetid og bør skiftes jevnlig for å opprettholde god avtrekksfunksjon.

6.11 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Avløpsrør er utført i plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

6.12 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Stoppekran er plassert i fordelerskap på vaskerom	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Lekkasjevann fra fordelerskap ledes til innredning

Oppsummering	TG-2

Vannforsyningen er utført med rør-i-rør-system i plast, og hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap på vaskerom.

Ved befaring ble det registrert at eventuelt lekkasjevann fra fordelerskapet ledes inn mot innredning, og ikke ut til et synlig og kontrollerbart punkt. Dette gir redusert mulighet for tidlig å oppdage lekkasjer, slik at en vannlekkasje kan utvikle seg og medføre skjulte fuktskader før den blir oppdaget. Bygningsdelen er på denne bakgrunn gitt tilstandsgrad 2.

6.13 Elektrisk

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert på vaskerom.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 2022 og består av automatsikringer i sikringsskap plassert på vaskerom.

Det foreligger samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Sikringsskapet er ikke nærmere undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

6.14 Varmtvannsbereder — TG-1

Volum (liter)	**190**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er varmtvannsbereder på 190 liter fra 2022 som er plassert på vaskerom.

Oppsummering **TG-1**

6.15 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**

Beskrivelse

Det er luft til luft varmepumpe i begge stuer.

Oppsummering **TG-1**

6.16 Ventilasjon — TG-1

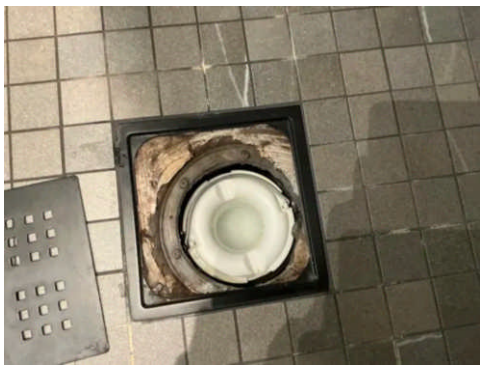
Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegget er plassert på vaskerom.

Oppsummering **TG-1**

6.17 Våtrom: Bad 2.etasje



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Med varmekabler

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har fliser og malte plater på vegg. Taket er malt. Det er fliser på gulv med varmekabler.

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende fallforhold mot sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Annet**

Det er smøremembran som tettesjikt.

Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det er ferdigattest på bygget.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-1

Våtrommene har smøremembran som tettesjikt og sluk av plast. Det foreligger ferdigattest på bygget.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Dusjvegger/dusjhjørne**

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyret på våtrommet består av baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og dusjvegger/dusjhjørne. Utstyret fremstår i normal og funksjonell stand i forhold til boligens alder, uten registrerte avvik på befaringsdagen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Oppsummering ventilasjon TG-1

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og tilstanden vurderes som normal for byggeåret.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking for kontroll med bakgrunn i tilliggende konstruksjoner mot vannutsatte flater. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er dermed ikke undersøkt og lar seg ikke vurdere ved befaringen. Konsekvensen er at tilstanden er usikker, og det kan foreligge skjulte feil som fukt eller skade uten at dette er avdekket.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-IU

Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilliggende konstruksjoner mot vannutsatte flater. Tilstanden i de tilliggende konstruksjonene er dermed ikke undersøkt og lar seg ikke vurdere ved befaringen. Konsekvensen er at tilstanden er usikker, og det kan foreligge skjulte feil som fukt eller skade uten at dette er avdekket.

Dokumentasjon

Beskrivelse

Det er ferdigattest på bygget.

6.18 Våtrom: 1.etasje



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Med varmekabler	

Registrerte avvik

- Bom under flis

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler, mens himlingen er malt.

Ved kontroll ble det registrert bom under enkelte fliser. Bom kan over tid gi løse fliser og økt risiko for sprekker i flis og fuger, med påfølgende fare for fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres. Tilstanden er vurdert til TG2.

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Det ble ved befaringen målt tilfredsstillende fall mot sluk, og det ble ikke registrert avvik på fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Annet
Det er smøremembran som tettesjikt.	
Type sluk	Plast

Beskrivelse

Det er ferdigattest på bygget.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Våtrommene har smøremembran som tettesjikt og sluk av plast. Det foreligger ferdigattest på bygget.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Annet

Badekar med dusj

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyret består av baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett samt badekar med dusj. Utstyret fremstår i normal og god stand i henhold til byggeår, uten registrerte avvik ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende for rommets funksjon.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking for kontroll med bakrgunn i tilliggende konstruksjoner mot vannutsatte flater. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er dermed ikke undersøkt og lar seg ikke vurdere ved befaringen. Konsekvensen er at tilstanden er usikker, og det kan foreligge skjulte feil som fukt eller skade uten at dette er avdekket.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

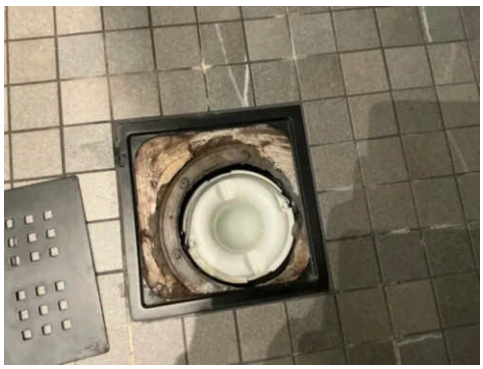
Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilliggende konstruksjoner mot vannutsatte flater. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner lar seg dermed ikke vurdere ved befaringen og er usikker. Det kan foreligge skjulte feil som fukt eller skade uten at dette er avdekket.

Dokumentasjon

Beskrivelse

Det er ferdigattest på bygget.

6.19 Våtrom: Vaskerom



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv og malte vegger. Det er opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, vask og plastsluk, samt mekanisk ventilasjon.

Overflater

Type vegg	Malt overflate
Type gulv	Flis

Med varmekabler

Registrerte avvik

- Bom under flis

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler, mens himlingen er malt.

Ved kontroll ble det registrert bom under enkelte fliser. Bom kan over tid gi løse fliser og økt risiko for sprekker i flis og fuger, med påfølgende fare for fuktinntrengning dersom forholdet ikke utbedres. Tilstanden er vurdert til TG2.

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Det ble ved befaringen målt tilfredsstillende fall mot sluk, og det ble ikke registrert avvik på fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Annet

Det er smøremembran som tettesjikt.

Type sluk	Plast

Beskrivelse

Det er ferdigattest på bygget.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Våtrommene har smøremembran og godkjent våtromsmaling som tettesjikt, samt sluk av plast. Det foreligger ferdigattest på bygget.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet

Vask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyret består av vask, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Utstyret fremstår i normal og god stand i henhold til byggeår, uten registrerte avvik ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Det er makanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende for rommets funksjon.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking for kontroll med bakrgunn i tilliggende konstruksjoner mot vannutsatte flater. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner er dermed ikke undersøkt og lar seg ikke vurdere ved befaringen. Konsekvensen er at tilstanden er usikker, og det kan foreligge skjulte feil som fukt eller skade uten at dette er avdekket.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilliggende konstruksjoner mot vannutsatte flater. Tilstanden i tilliggende konstruksjoner lar seg dermed ikke vurdere ved befaringen og er usikker. Det kan foreligge skjulte feil som fukt eller skade uten at dette er avdekket.

Dokumentasjon

Beskrivelse

Det er ferdigattest på bygget.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Ørneset 11	5392	STOREBØ
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
ASK Bergen	8-26-00280	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Desember 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1322273

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Monter Elbil lader.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker har lagt det inn i boligmappa.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

24-10-2023. Kai Erik Holmefjord

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble ikke funnet avvik under en stikkprøvekontroll.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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
- [x] Ja

Av hvem?:

Service av Fedøy Elektro varmepumper.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Reklamasjon utført av Hav Elektro varmepumper.

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Boligen fikk ferdigattest oktober/november 2023.

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [x] 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

10.11.2026

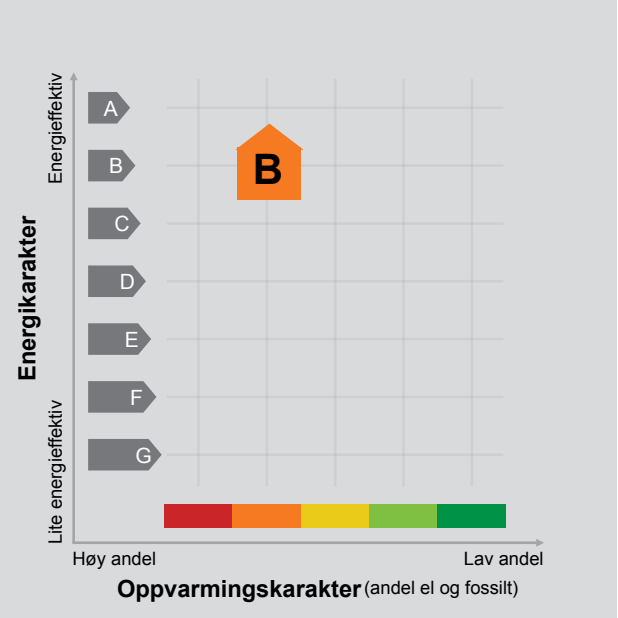
Signert av

Leonard Toft

Thea Glück Storebø

ENERGIATTEST

Adresse	Ørneset 11
Postnummer	5392
Sted	STOREBØ
Kommunenavn	Austevoll
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300981004
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2f22e343-094b-4b8b-9d6c-7ba6d990b31b
Dato	18.09.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 3 329 kWh pr. år

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

3 328 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Austevoll kommune

Adresse: Kommunehuset, 5392 STOREBØ

Telefon: 55 08 10 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4625	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	241	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørneset 11, 5392 STOREBØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130012
Navn	Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/798/462520130012_F%c3%b8resegn_18062013.pdf

Id	999
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 881 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig

Delareal	881 m^2
KPHensynsonenavn	-
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090021
Navn	Reguleringsplan for gnr. 40, bnr. 5 Haugland
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/881/462520090021_F%c3%b8resegn_10102015.pdf
Delarealer	**Delareal** 830 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** Bustad

Id	20170006
Navn	Detaljreguleringsplan for gnr. 40 og 41 Haugland og Hufthammer
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/2479/462520170006_F%c3%b8resegn_11052023.pdf
Delarealer	**Delareal** 51 m^2 **Formål** Friområde **Feltnavn** f_GF

Eiendomskart for eiendom 4625 - 40/241//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	881,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6669636,789803	**Øst**	289338,240889	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6669638,26	289323,31	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,80	
2	6669609,07	289350,49	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,90	499,80
3	6669623,248	289368,026	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,55	
4	6669623,68	289367,59	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,61	
5	6669653,237	289337,739	1 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,01	

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Ved kjøp av bolig gjennom ASK Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Forsikring fikser vi.

Kolibri

Les mer om oss på
→ Kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00280
Adresse: Ørneset 11, 5392 Storebø
Betegnelse: Gnr. 40, Bnr. 241, Austevoll kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:
Låneinstitusjon (bank): Referanse:

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital kr _____

SUM **kr** _____

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 10.11.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

_____, den _____
Navn: _____
Personnr: _____
Adresse: _____
Tlf: _____

_____
Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no