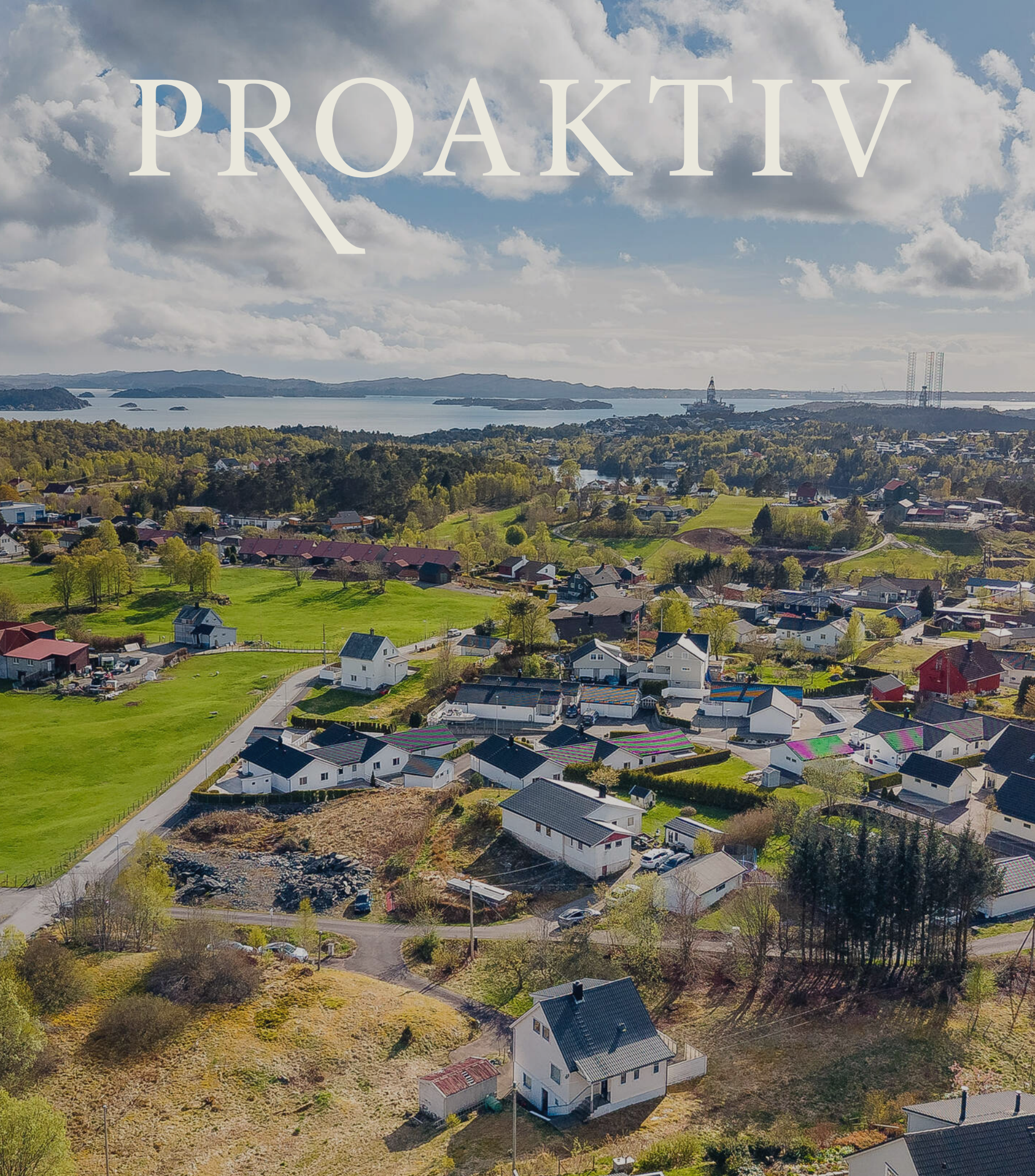


PROAKTIV



RISPELEITET 34



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



RAVNANGER

Stor eiendom på 3860,9 m² | Eldre enebolig | Gode utviklingsmuligheter | Kort vei til skole og barnehage samt buss og butikk

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rispeleitet 34, 5310
HAUGLANDSHELLA

Gnr./Bnr.: Gnr. 16, bnr. 97, i Askøy
kommune

Prisantydning: 4.750.000,-

Omkostninger: 137.740,-

Totalpris: 4.887.740,-

Kommunale avgifter: 4.302,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950

Rom/soverom: 3/4

BRA: 147 m²

BRA-i: 147 m²

Garasje/Parkering: Parkering for flere
biler på egen eiendom.

Tomt: 3860.9 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
9	22	29	30
Standard	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
50	64	70	
Egenerklæring	Basiskart	Budskjema	

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Kim Stavang Olsen
Partner / Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 976 76 303
E-post: kso@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Arna & Åsane

EN NY HVERDAG

Kim Stavang Olsen startet sin karriere som eiendomsmegler i 2006, og med snart 20 år i bransjen har han erfaring og kompetanse de færreste kan måle seg med.

Kim er bosatt i Arna og kjenner bydelen som sin egen bukselomme. Han tør påstå at han er den meglere som har solgt flest boliger i Arna gjennom tidene, en posisjon han har fortjent gjennom år med tilstedeværelse, tillit og ekte engasjement for lokalmiljøet.

Det er ikke tilfeldig at Kim er en av de best likte meglere hos sine kunder, og at han gjennom årene har mottatt priser som årets megler, årets leder og høyest kundetilfredshet. Han strekker seg alltid seg det lille ekstra.

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Kim Stavang Olsen

”

Kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen.



Proaktiv Arna & Åsane

Kundene våre kan forvente høy faglig kompetanse, tett oppfølging og et ekte engasjement. Med høy grad av tilgjengelighet og ærlighet. Vi er proaktiv på dine vegne.

Beliggenhet

Hjertelig velkommen til oss i nye, fine lokaler i Myrdalsvegen 22, sentralt i Åsane. Bare 1 min gange fra Horisont kjøpesenter.

Du finner oss i 2. etg. Det er gode parkeringsmuligheter like utenfor inngangen og heis i bygget.

Hjertelig velkommen.

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
T: 475 06 911
E: arna.aasane@proaktiv.no

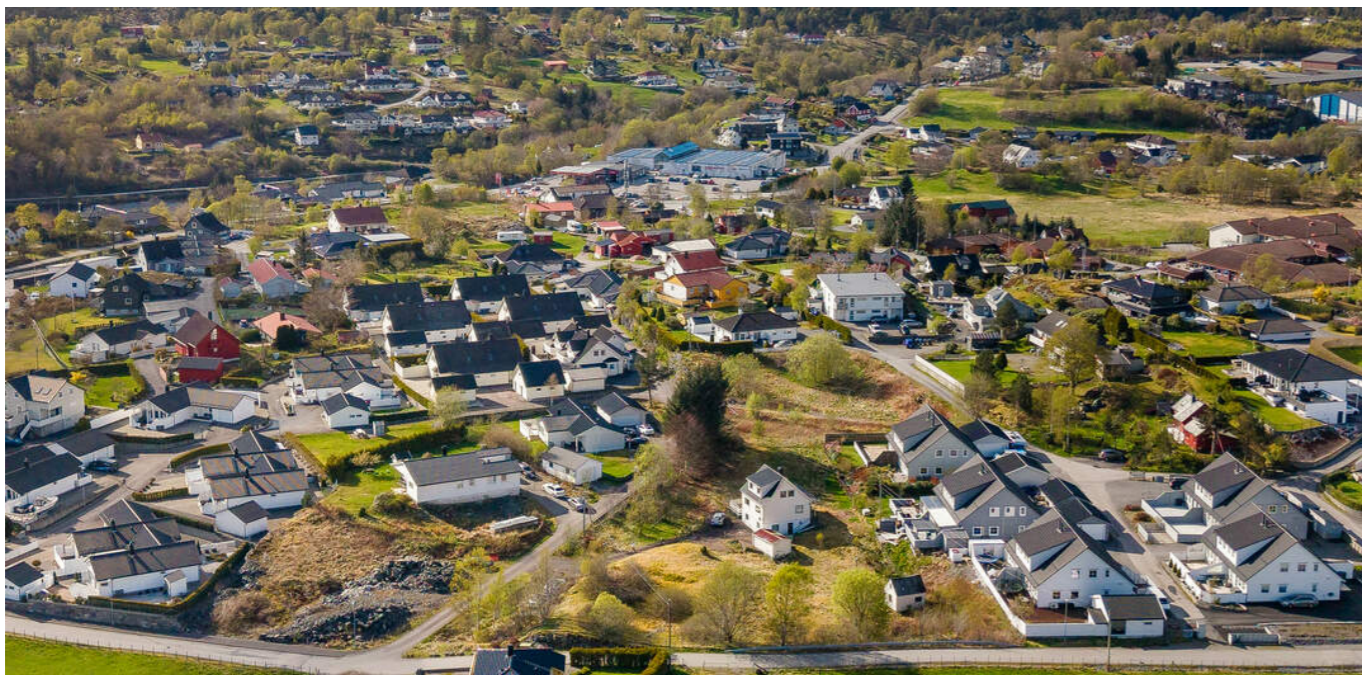
Til sammen har de over 37 års erfaring fra eiendomsmeglerbransjen, og har gjennom årene opparbeidet seg bred og solid kompetanse på tvers av ulike roller. De har jobbet som både salgsledere, fagansvarlige og ansvarlige meglere, i tillegg til å ha hatt ansvar for opplæring og utvikling av nyansatte.

Kundene deres er det viktigste de har. De skal alltid være en god investering som skaper verdi. De ønsker at kundene skal sitte igjen med en følelse av trygghet gjennom hele prosessen, og oppleve at de virkelig har gjort det lille ekstra.

Gode resultater kommer ikke av seg selv. Det er alltid noen som skaper dem. Riktig tilnærming til den faglige biten og en gjennomarbeidet presentasjon er avgjørende for å skape interesse og oppnå best mulig pris.

Meglerne i Arna & Åsane jobber alltid målrettet for å finne riktig kjøper til riktig hjem, og de har alltid tid til kundene sine.

De overlater ingenting til tilfeldighetene, og det er heller ikke tilfeldig at kundene velger de om og om igjen.



RAVNANGER

Kommune: Askøy / **Område:** Ravnanger

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt og familievennlig til på Ravnanger på Askøy, i et etablert og rolig boligområde med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Barneskole, ungdomsskole og barnehage i kort gangavstand fra eiendommen. Her bor man i naturskjønne omgivelser med gode solforhold og flotte turmuligheter rett utenfor døren, samtidig som servicetilbud, kollektivtransport og fritidsaktiviteter er lett tilgjengelig.

Fra boligen er det gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole, noe som gjør området svært attraktivt for barnefamilier. Nærmeste busstopp ligger ca. 4 minutters gange unna, med hyppige avganger mot blant annet Kleppstø, Loddefjord og Bergen sentrum.

Ravnanger Senter ligger like i nærheten og byr på blant annet dagligvarebutikk, apotek og øvrige servicetilbud. Meny



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Ravnanger Linje 484, 495, 496, 497, 499	4 min 🚶 0.4 km
🚆	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 🚶 21.2 km
✈️	Bergen Flesland	28 min 🚶

DAGLIGVARE

	Meny Ravnanger Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.6 km
	Kiwi Storebotn	4 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺	Ravnanger Senter	8 min 🚶
📷	Ravnanger Apotek	7 min 🚶

SPORT

🏊	Askøy Forum Aktivitetshall, friidrett	13 min 🚶 1.1 km
⚽	Ravnanger idrettspark Fotball, friidrett	16 min 🚶 1.4 km
🎾	Pro Padel Askøy	5 min 🚶
🏋️	Storebotn Gym	6 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Circle K Ravnanger	6 min 🚶
---	--------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ravnanger med Post i butikk og PostNord ligger ca. 8 minutters gange fra boligen. For et større utvalg butikker og tjenester er det kort kjøretur til både Kleppstø og AMFI Askøy.

Området byr på gode muligheter for en aktiv hverdag med blant annet Askøy Forum, Ravnanger idrettspark, treningssentre og padelhall i nærheten. I tillegg finnes det flere flotte tur- og friluftsområder i nærområdet. Turstiene mot Dronningen og de flotte områdene rundt Ask og

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Haugland er populære blant både små og store, og ønsker man sjø og bading er det kort vei til blant annet Kollevåg friluftsområde og Storavatnet. Reisetiden til Bergen sentrum med bil er ca. 25 minutter. Dette gir en fin kombinasjon av rolige og naturnære omgivelser, samtidig som man har enkel tilgang til bylivet.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



Standard

Velkommen til Rispeleitet 34 - Dette er en spennende eiendom med gode utviklingsmuligheter. Eiendommen selges samlet med tre teiger. Totalt tomteareal er ca. 3860 m². Området er regulert til boliger i eldre reguleringsplan fra 1977 og boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Attraktiv og familievennlig beliggenhet på Ravnanger på Askøy. Eiendommen ligger solrikt og fint til i rolige omgivelser, med kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole samt butikk, kollektivtransport og fritidstilbud. Selve bebyggelsen er av eldre standard og det må påregnes omfattende rehabilitering for å imøtekomme dagens krav til standard.

Hovedtomten er opparbeidet med hage og gårdsplass, og det er gode parkeringsmuligheter. Øvrige tomter er enkelt hageanlegg.

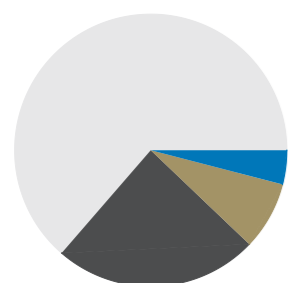
Boligen går over tre plan og har et bruksareal (BRA-i) på ca. 147 m². Første etasje inneholder gang, bad, stue med kamin for fast brensel, kjøkken og soverom. Kjøkkenet har glatte finerte fronter, opplegg for oppvaskmaskin og laminat benkeplate. Badet er innredet med dusjkabinett, servant, baderoms møbel og wc, og har belegg på gulv og tapet på vegger. Boligen har også terrasse på ca. 33 m².

Andre etasje har gang, tre soverom og kjøkken. Soverommene er på 13,5 m², 7,5 m² og 8,7 m². Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Boligens underetasje har vaskerom, kjellerstue på 14,9 m², toalettrom og tre boder med god lagringsplass. På eiendommen står det også to enkle bygninger/boder som ifølge tilstandsrapporten bør rives.

Boligen er av eldre standard og har behov for modernisering. Det må påregnes betydelig oppussing for å bringe boligen til dagens standard.

BOLIGMASSE



63% enebolig
8% rekkehus
4% blokk
24% annet













KJERNEINFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Byggemåte:

Tak: Taket er tekket med metallpanner.

Fasade: Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner.

Liggende trekledning.

Vinduer: Vinduer med 2-lags glass og enkle glass i malte trekarmer.

Etasjeskille: Trebjelkelag i etasjeskille.

Grunnmur: Grunnmur i betong.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig - Vinduer - Det er påvist at enkelte vinduer er

vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Utvendig - Dører - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist andre avvik: Ytterdør i underetasje er skadet og kan ikke lukkes. Eldre og slitte dører. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Ytterdørene bør skiftes.

- Innvendig - Overflater - Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Fuktskader flere steder i himlinger og vegger. Generelt slitte og eldre overflater. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Det må foretas reparasjoner, oppussing og modernisering innvendig.

- Innvendig - Rom under terreng - Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er fukt, saltutslag og malingsavflassing flere steder innvendig i underetasje. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å

reduere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Påviste skader må utbedres. Treverk innvendig mot grunnmur i kjellerstue må fjernes. Utføre yttervegger innvendig under terreng og mot grunnmur er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Grunnmuren bør ikke kles inne, men være synlig i alle rom. Kostnadsestimat er kun for rivning, ikke gjenoppbygging.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer - Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Flere murer har store sprekker og setningsskader. Konsekvens/tiltak: Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges. Enkelte murer må rives.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er fra byggeår. Fukt og malingsavflassing på vegger. Mit i trevegg. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Vaskerommet har eldre og skadde overflater. Rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig - Nedløp og beslag - Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløpsrør er ikke ledet bort fra bygget.

- Utvendig - Veggkonstruksjon - Det er påvist andre avvik: Værslitt kledning. Enkelte råteskadde bord. Det er begrenset med lufting bak kledning. Det er ikke musebånd bak nederste kledningsbordet.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Det er påvist andre avvik: Opprinnelig takkonstruksjon. Spor etter mit i sperr. Begrenset tilkomst til kaldtloft.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Værslitte overflater.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er over 20 mm skjevhet i stuegulv. Generelt skjeve gulver i hele huset. Gulv mot grunn er mest sannsynlig uten fuktsperre.

- Innvendig - Pipe og ildsted - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Opprinnelig skorstein og ildsteder - Tekniske installasjoner - Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger - Tekniske installasjoner - Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger - Tekniske installasjoner - Ventilasjon - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter - Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

- Tomteforhold - Terrengforhold - Det ledes enkelt vann

gjennom jord og inn mot grunnmur.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Kjøkken - 1. Etasje - Overflater og innredning - Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Kjøkken - 2. Etasje - Overflater og innredning - Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Kjøkken - 2. Etasje - Avtrekk - Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

- Spesialrom - Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon - Mugg på vegger.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Tomteforhold - Septiktank - Septiktank av ukjent type.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Etersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygnings sakkyndig

Knut-Anders Aase (befaringsdato: Onsdag, 4. februar 2026)

INNHold

Boligen går over tre plan og inneholder:

Underetasje: Gang, vaskerom, kjellerstue, toalettrom og tre boder.

1. Etasje: Gang, bad, stue, kjøkken og soverom

2. Etasje: Gang, kjøkken og tre soverom

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 48 kvm

Total BRA: 48 kvm

1. etasje

BRA-i: 62 kvm

Total BRA: 62 kvm

2. etasje

BRA-i: 37 kvm

Total BRA: 37 kvm

Kjerneinformasjon

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Elektrisk.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Parkering

Parkering for flere biler på egen eiendom.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

963.527,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.854.107,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

4.302,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler

kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Eiendommen selges og overleveres slik den står med det inventar og løsøre som står i boligen og på eiendommen. Selger fjerner kun det selger selv velger og har bruk for. Det blir ikke gjort ytterligere utvask av boligen eller vedlikehold av eiendommen fra visning til overtagelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse, tegninger eller byggetillatelse i kommunens arkiver. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspåliggende tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
4627/16/97:

02.11.1949 - Dokumentnr: 6704 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4627 Gnr:16 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1261352 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1247 Gnr:16 Bnr:97

02.11.1949 - Dokumentnr: 6704 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4627 Gnr:16 Bnr:8

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er primært regulert til bolig.
Reguleringsplan:
ID: 33

Navn: Plan 33-00 - el av Haugland / Ravnanger
Ikrafttredelse: 07.02.1977

Kommuneplaner:
ID: 9001
Navn: Kommuneplanens arealdel 2012-2023
Ikrafttredelse: 13.12.2012

Kommuneplaner under arbeid:
ID: 9002
Navn: kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status: Planforslag

Kjøper må selv sette seg inn i planer og muligheter for eiendommen.

Vei/Vann/Avløp

Adkomst via offentlig til privat vei.

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Privat avløpsanlegg.

Radonmåling

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. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 6. mai 2026

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
118 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

119 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
137 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 869 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 887 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

Kjerneinformasjon

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

Dato salgsoppgave
11.5.2026

Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten

Kjerneinformasjon

noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Rune Larsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kommunale opplysninger kr 6 900,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 500,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 17 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 6 900,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 202,00. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler kun krav på påløpte utlegg og andre kostnader. I tillegg til ytterligere avtalte utlegg, vederlagselementer etc. som er avtalt underveis i oppdragsgjennomføringen. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt

Dato salgsoppgave
11.5.2026

Kjerneinformasjon

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Konsesjon

Kjøper forplikter seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

Dato salgsoppgave
11.5.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
 ASKØY kommune
 # gnr. 16, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 Rapportdato: 13.02.2026 Oppdragsnr.: 15943-2640 Referansenummer: MN5073

Autorisert foretak: Takst Vestland AS Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Knut-Anders Aase
 Uavhengig Takstingeniør
 knut-anders@takstvestland.no
 957 24 260

Oppdragsnr.: 15943-2640

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 2 av 20

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 15943-2640

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 3 av 20

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 15943-2640

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 4 av 20

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSEIVÅ

Boligen er oppført i ca 1950, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924. (referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen har behov for omfattende reparasjoner, oppussing og vedlikehold. Ut fra boligens tilstand og symptomer, må en forvente skjulte skader.

Det står to enkle bygninger på tomten, i tillegg til boligen. Disse er ikke vurdert på annen måten enn at de bør rives. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med metallpanner fra ca 2007/08. Tekkingen er kun sett fra bakken.
Takrenner og nedløp av plast.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Liggende trekledning.
Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.
Vinduer med 2-lags glass og enkle glass i malte trekarmner.
Tredører med enkle glass i trekarmner.
Tretterasse på 33 m² på nordvestsiden av bygget.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Belegg, laminat og teppe på gulver.
Panel og tapet på vegger.
Panel og malte himlingsplater.
Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.
Kamin for fast brensel i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.
Deler av underetasje ligger under terreng.
Malte tretrapper.
Glatte finerte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og wc.
Belegg på gulv, tapet på vegger, platet og malt himling.
Hulltaking er ikke foretatt.

Vaskerom, med grue og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte finerte fronter, opplegg for oppvaskmaskin og laminat benkeplate.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Malte fronter og laminat benkeplate.
Det er ikke avtrekk fra kjøkkenet.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Rommet har belegg på gulv, malt strie på vegger og i himling.
Rommet er innredet med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber og galvaniserte jernrør.
Avløpsrør av støpejern og plast.
Ventilator i kjøkken i 1. etasje. Luftventiler i yttervegger.
192 liters varmtvannstank, plassert i bod.
Automatsikringer og 7 kurser.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Grunnmur i betong.
Støttemurer i betong.
Jord, asfal, tretterasse og steinheller rundt bygget.
Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.
Septiktank av ukjent type.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Malte tretrapper.
EI-anlegg.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

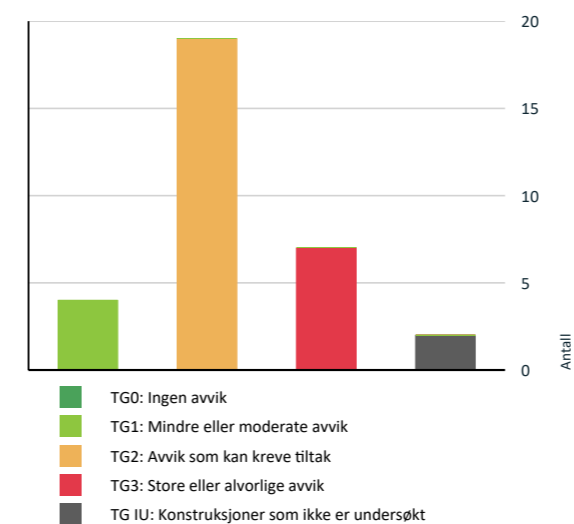
- Det foreligger ikke tegninger

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

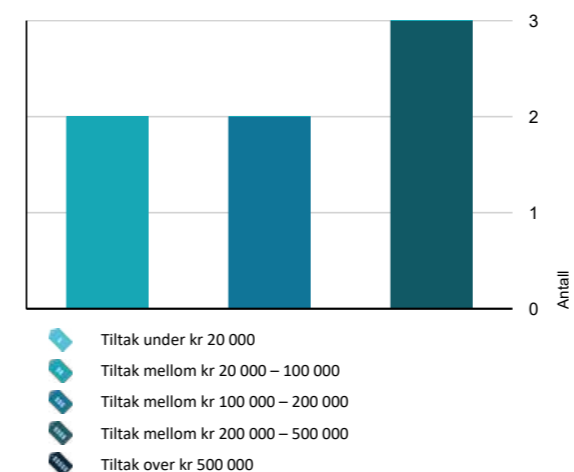
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Fuksikring og drenering](#) [Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#) [Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Terrengforhold](#) [Gå til side](#)
- [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)
- [Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)
- [Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår	Kommentar
1950	Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.
Anvendelse	
Boligen er for tiden ubebodd.	

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med metallpanner fra ca 2007/08. Tekkingen er kun sett fra bakken.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrør er ikke ledet bort fra bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrør fra takrenner må ledes bort fra bygget.



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner. Liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Værslitt kledning.
Enkelte råteskadde bord.
Det er begrenset med lufting bak kledning.
Det er ikke musebånd bak nederste kledningsbordet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Musebånd bør monteres og lufting bak kledning bør forbedres.
Råteskadde bord må skiftes.
Kledningen har behov for vedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Plassbygget takkonstruksjon, med sutaksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Opprinnelig takkonstruksjon.
Spor etter mit i sperr.
Begrenset tilkomst til kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør etableres bedre tilkomst til loft og foretas ytterligere undersøkelser.

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapport



TO 3 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass og enkle glass i malte trekarmar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Alle vindu, bortsett fra to vindu i stue er i dårlig stand, med punkterte isolerglass og råteskadde karmar.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

De fleste vinduene må skiftes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TO 3 Dører

Tredører med enkle glass i trekarmar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør i underetasje er skadet og kan ikke lukkes. Eldre og slitte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

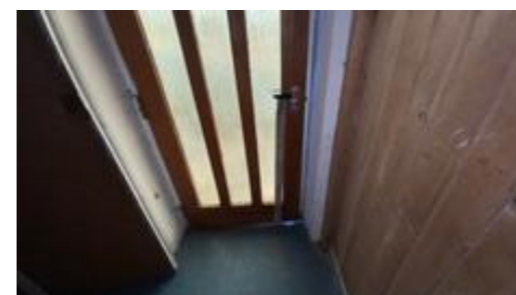
Ytterdørene bør skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse på 33 m² på nordvestsiden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassen har behov for omfattende vedlikehold.



INNVDIG

TO 3 Overflater

Belegg, laminat og teppe på gulver.

Panel og tapet på vegger.

Panel og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fuktskader flere steder i himlinger og vegger.

Generelt slitte og eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må foretas reparasjoner, oppussing og modernisering innvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille. Betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er over 20 mm skjevhet i stuegulv. Generelt skjeve gulver i hele huset.

Gulv mot grunn er mest sannsynlig uten fuktsperre.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Noe retningsavvik, skjevheter og knirk i gulvene må påregnes grunnet alder.

TO 2 Pipe og ildsted

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapport

Kamin for fast brensel i stue.
Skorstein er oppført i teglstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Opprinnelig skorstein og ildsteder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men tidspunkt for foring av skorstein nærmer seg.

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasje ligger under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er fukt, saltutslag og malingsavflassing flere steder innvendig i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Påviste skader må utbedres.

Treverk innvendig mot grunnmur i kjellerstue må fjernes. Utforede yttervegger innvendig under terreng og mot grunnmur er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer. Grunnmuren bør ikke kles inne, men være synlig i alle rom.

Kostnadsestimat er kun for rivning, ikke gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 1 Innvendige trapper

Malte tretrapper.



TO 1 Innvendige dører

Glatte finerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Badet er innredet med dusjkabinett, servant, møbler og wc. Belegg på gulv, tapet på vegger, platet og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Eldre bad.
- Sluken er ikke sett.
- Det er ikke avtrekk fra bad, kun en lufterventil i yttervegg.
- Sprukket servant.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Normal levetid for tettesjikt er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i dusjkrok er mot kjøkken og mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Badet må pusses opp.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Vaskerom, med grue og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom er fra byggeår.

Fukt og malingsavflassing på vegger.

Mit i trevegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet har eldre og skadde overflater.

Rommet må pusses opp for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er fukt i veggene og i gulv mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskekjeller må pusses opp.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte finerte fronter, opplegg for oppvaskmaskin og laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Eldre og slitt innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet er modent for utskifting.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Malte fronter og laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Opprinnelig innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet er modent for utskifting.

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er ikke avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er ikke kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Andre tiltak:

Hvis kjøkkenet skal tas i bruk, må ventilator monteres.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulv, malt strie på vegger og i himling. Rommet er innredet med wc og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mugg på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapport

Rommet må pusses opp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og galvaniserte jernrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Opprinnelige vannrør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannrørene bør skiftes.

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Opprinnelige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene bør skiftes.



TO 2 Ventilasjon

Ventilator i kjøkken i 1. etasje. Lufteventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke avtrekk fra bad eller fra kjøkken i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres avtrekk.

TO 2 Varmtvannstank

192 liters varmtvannstank, plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Eldre varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsgrad 2 er valgt da mest sannsynlig over halvparten av normal levetid er oppbrukt.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og 7 kurser.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1950
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Oppdragsnr.: 15943-2640

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 13 av 20

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Det meste av el-anlegget er opprinnelig.
Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.**

Generell kommentar

Dette er et dødsbo, så det er ikke noen som kan gi opplysninger om historien til det elektriske anlegget.
Hva som er utført på el-anlegget er ikke kjent.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering er ikke kjent.
Mest sannsynlig er det selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Opprinnelig drenering.
Utvendig fuktsikring er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette kan medføre økte fuktproblemer innvendig.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er risser i utvendig murpuss, maligsavflassing flere steder og sprekk i grunnmur i vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmuren må utbedres innvendig og utvendig.



TO 3 Forstøtningsmurer

Støttemurer i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Flere murer har store sprekker og setningsskader.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Enkelte murer må rives.

Oppdragsnr.: 15943-2640

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 14 av 20

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TO 2 Terrengforhold

Jord, asfal, treterrasse og steinheller rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ledes enkelt vann gjennom jord og inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etableres tettere masse, eller duk, som leder overflatevann bort fra bygget.



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstand og alder for utvendige vann- og avløpsrør er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Opprinnelige/eldre utvendige vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør foretas kontroll av utvendige vann- og avløpsrør. Boligen har vært ubebodd i ca 10 år.

TO 4 Septiktank

Septiktank av ukjent type.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Malte tretrapper.

El-anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke reggverk på kjellertrapp.

El-anlegget bør kontrolleres av fagfolk.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

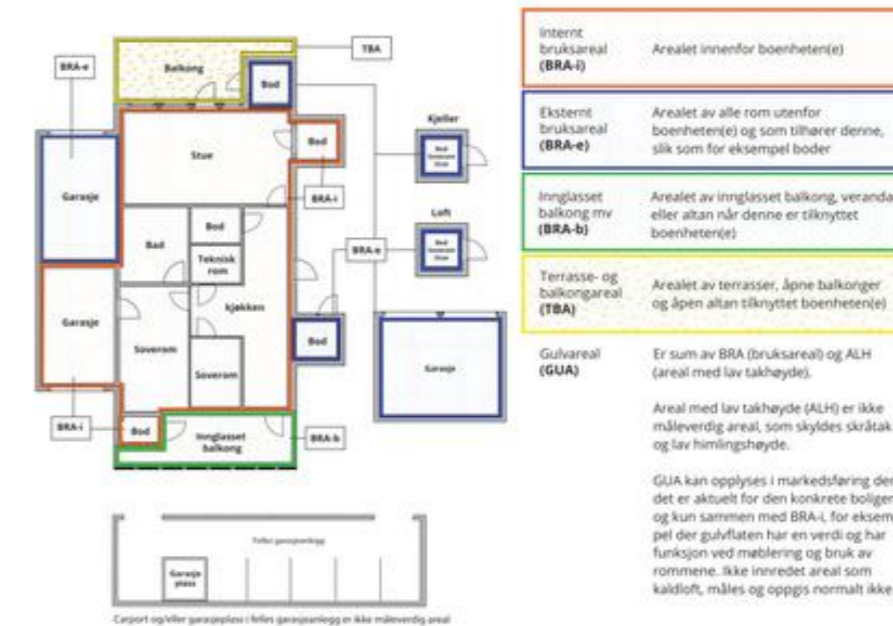
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	62			62	
2. etasje	37			37	
Underetasje	48			48	
SUM	147				
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, soverom		
2. etasje	Gang, kjøkken, 3 soverom		
Underetasje	Gang, vaskerom, kjellerstue, toalettrom, 3 boder		

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Gang 8,2 m²
Bad 3,3 m²
Stue 30 m²
Kjøkken 7,5 m²
Soverom 7,8 m²

Gulvareal for rom i 2. etasje:

Gang 3,7 m²
Kjøkken 5,9 m²
Soverom 13,5 m², 7,5 m² og 8,7 m²

Underetasje:

Gang ca 10 m²
Vaskekjeller 9,4 m²
Kjellerstue 14,9 m²
Boder 4,7 m², 2,5 m² og 1,8 m²
Toalettrom 1,1 m²

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrukk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Oppdragsnr.: 15943-2640

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 17 av 20

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Knut-Anders Aase Sondre Moldskred	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	16	97		0	2396 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rispeleitet 34

Hjemmelshaver

Boet etter Edith Kristine Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet på Ravnanger. Solrik eiendom, med utsikt til nærområdet. Kort vei til Barne- og ungdomsskole, buss, butikk, idrettsanlegg, mm. Fint turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg.

Om tomten

Enkelt hageanlegg.
Parkering for flere biler på egen eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo. Det er ikke gitt opplysninger om eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 15943-2640

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 18 av 20

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA
Gnr 16 - Bnr 97
4627 ASKØY

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utlignelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerELEKTRODE

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signafides
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA

07.May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rispeleitet 34	Rispeleitet 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dødsbo -bolig fra 1952. Aldri skiftet eiere

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Rune

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Egenerklæring

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

Henviser til rapport fra takstmann.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46014831

Side 2

Egenerklæringskjema

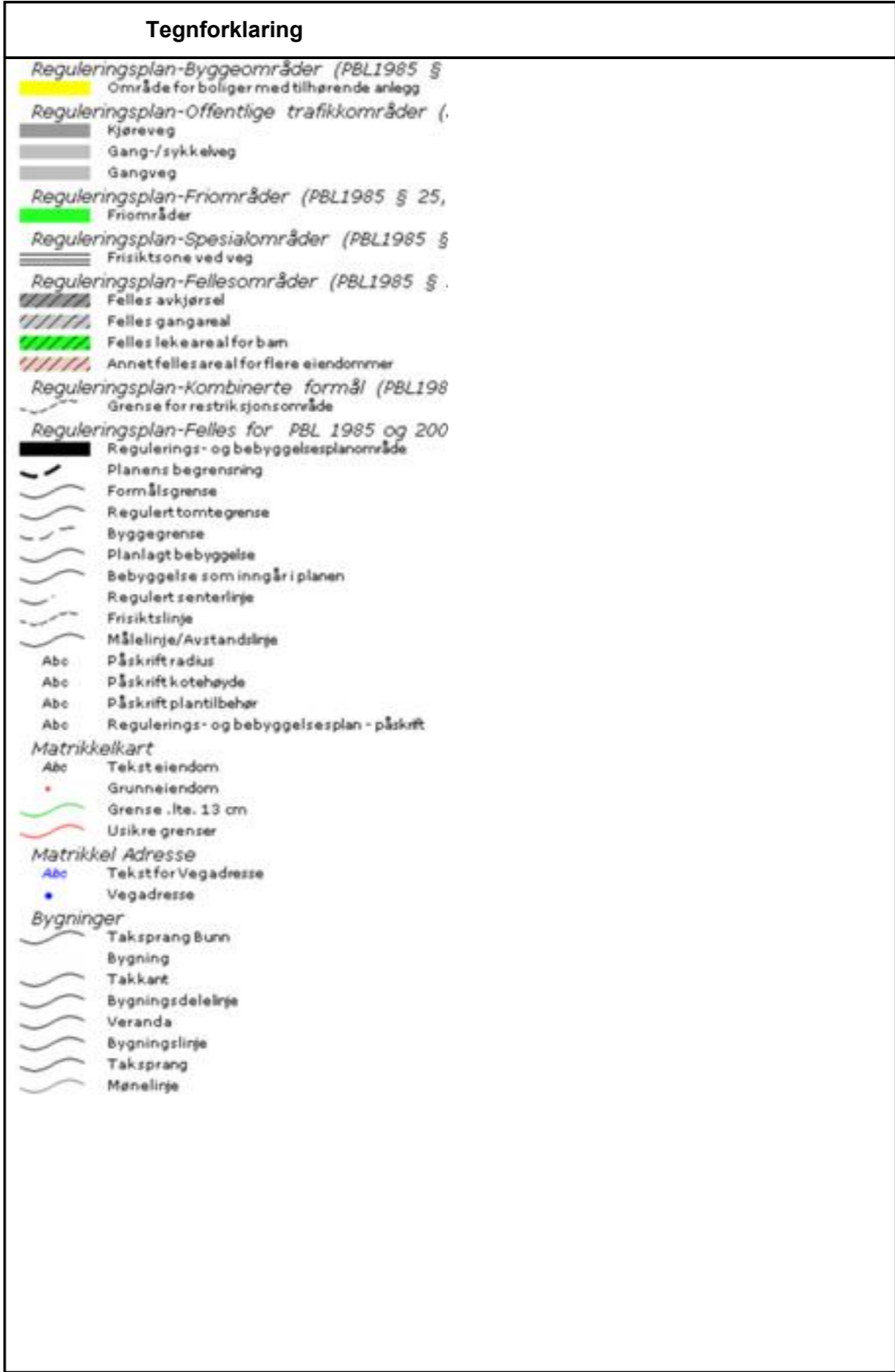
Name: **Rune Larsen** Date: **2026-05-07**

Identification
 **Rune Larsen**

Egenerklæringskjema

Signed by:
Rune Larsen **07/05-2026** **BankID OIDC**
 22:03:21 **High**

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



REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV HAUGLAND - RAVNHANGER.
=====

Utlagt 10/5 - 31/5 1977
Dok. 347.

33

A. Generelt.

- § 1. Det området reguleringsplanen omfatter er avgrenset strekpunktert grenselinje på plankartet.
- § 2. Innenfor reguleringsplanens grenser er området regulert til de formål som signaturfortegnelsen til planen angir.

Plan- og byggesaksnummer 1977
Plan- og byggesaksnummer 1977

B. Boligområde.

- § 3. I boligområdet skal der kun oppføres eneboliger og tomannsboliger i inntil 2 etasjer, med tilhørende garasjer.
- § 4. Bolighusenes grunnflate skal ikke overstige 1/5 av tomtens størrelse.
- § 5. Boligene skal plasseres slik reguleringsplanen viser. Dog kan bygningsrådet i særlige tilfeller tillate annen plassering innenfor bygningslovens ramme.
Eksisterende bolighus er på plankartet angitt med skråkravar.
- § 6. Hvor terrenget og de stedlige forhold tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det blir ført opp hus av bestemt type eller utforming.
- § 7. I forbindelse med søknad om byggetillatelse for bolighus kan bygningsrådet kreve at byggherren legger fram plan for opparbeidelse og planering av hele tomten, derunder for støttemurer og oppfylling ved grunnmur.
- § 8. Ved søknad om byggetillatelse for bolighus, skal der fremlegges plan for garasje plassering.
Hvor garasje plassering ikke er angitt på tomten, forutsettes at garasjen inngår som del av boligen eller plasseres på tomten, evt. kan bygningsrådet henvisse til i nærheten angitt felles garasjeanlegg.
- § 9. Bygningsrådet kan, hvor spesielle forhold taler for det, tillate at garasje plasseres nærmere bolig- og samleveg enn den avstand byggegrensen fastsetter.
- § 10. Bygningsrådet kan, som vilkår for godkjenning av byggemelding for bolighus, kreve at der opparbeides minst en biloppstillingsplass pr. bolig etter godkjent plan.

C. Område for offentlige bygg.

~~§ 11. I område for offentlige bygg skal utbygging skje etter en detaljplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttingsgrad er satt til 0.6.~~

D. Område for forretning og serviceindustri.

- § 12. I område for forretning/serviceindustri kan kun tillates virksomheter som naturlig kan tilpasses området. Virksomheter som vil være skjjemende eller sjenerende for omgivelsene kan ikke tillates.
- § 13. Utbyggingen skal foregå etter en detaljplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Maksimal utnyttingsgrad er satt til 0.4.

E. Industriområde.

- ~~§ 14. I område for industri skal utbygging skje etter en detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Maksimal utnyttingsgrad er satt til 0.4.~~
- ~~§ 15. Bygningsrådet kan nekte virksomhet i industriområdet som vil være skjjemende eller sjenerende for omgivelsene.~~

F. Trafikkområde.

- § 16. Reguleringsveger er i planen avsatt med total regulert vegbredde. Bygningsrådet kan kreve fremlagt de nødvendige detaljplaner og profiler som vilkår for sitt samtykke til vegens opparbeidelse. Bygningsrådet kan i denne sammenheng fastsette vegens effektive kjørebanebredde, skulderbredde og bredde for event. fortau, innenfor den regulerte vegbredde.
- § 17. Regulerte veger som skal opparbeides eller utbedres, skal på forhånd stikkes i terrenget av vedkommende myndighet. For vegkryss, hvor minst en offentlig veg inngår, kan utførelsen kreves i henhold til en detaljplan som er godkjent av vedkommende vegmyndighet. Arbeid eller utbedring på offentlig veg, skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet.
- § 18. Mot hovedveg eller samleveg tillates ikke port, inn- eller utkjørsel for tomter som har fått regulert annen adkomst ved lokal veg, felles adkomstveg eller gangveg.

G. Friområde.

- § 19. Avsatte friområder kan av bygningsrådet tillates benyttet og opparbeidet til barnehage, daginstitusjon, lekeplass, ballplass eller lignende formål.



Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 05.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	<p>Delareal 2 396 m² KPHensynsonenavn H810_2 KPGjennomføring Krav om felles planlegging</p> <p>Delareal 2 367 m² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende</p> <p>Delareal 29 m² Arealbruk Boligbebyggelse, Framtidig</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

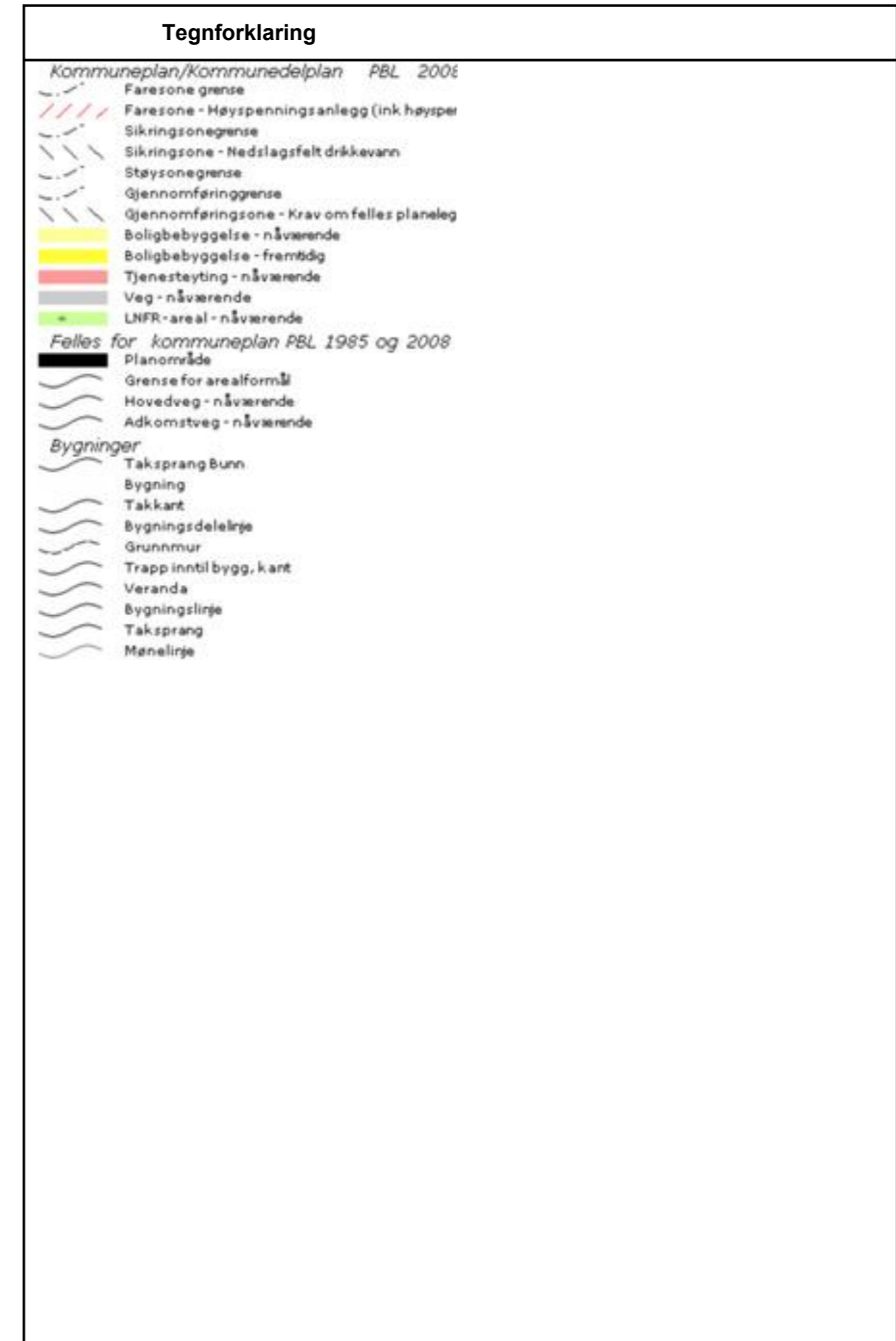
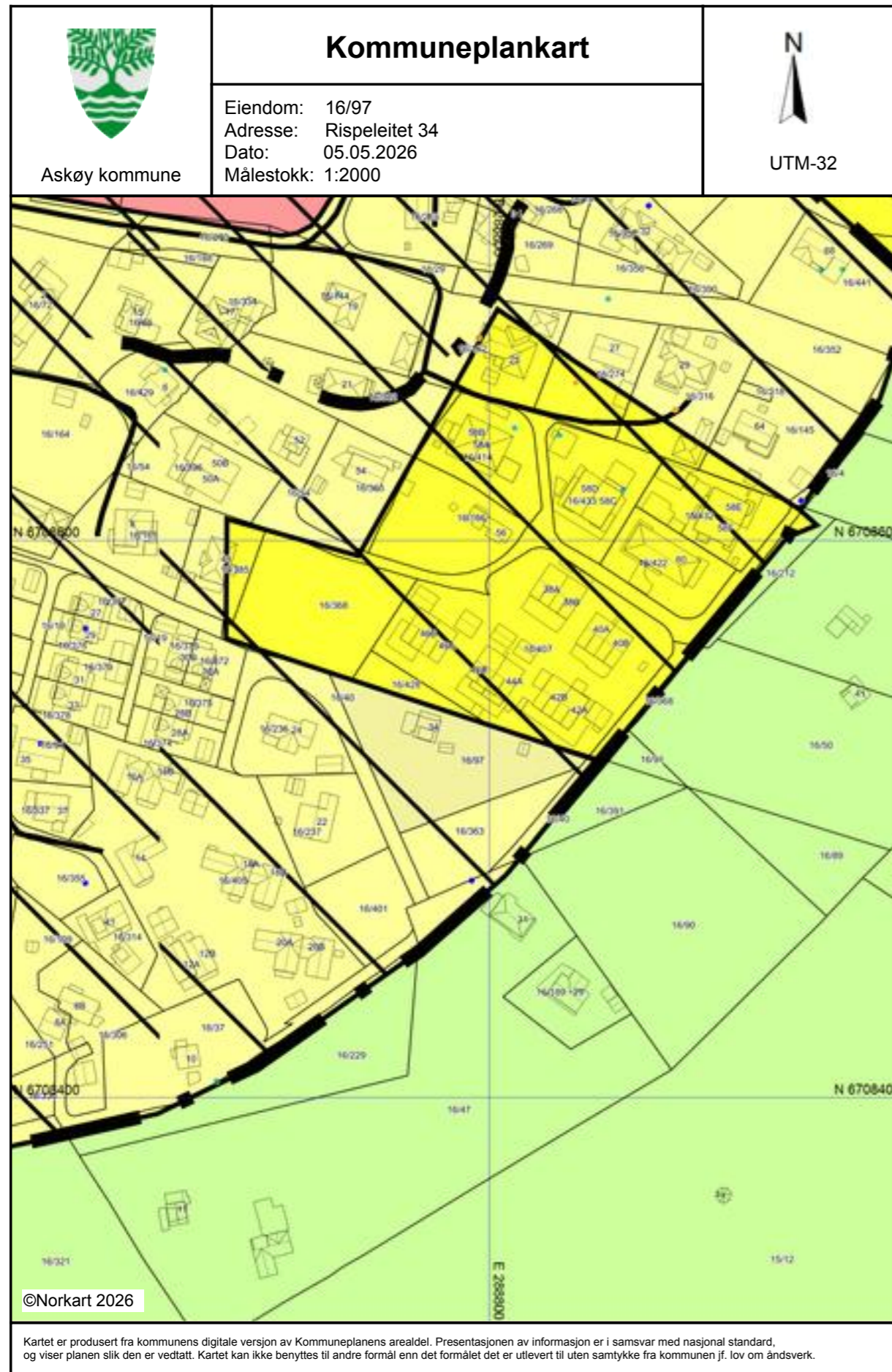
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

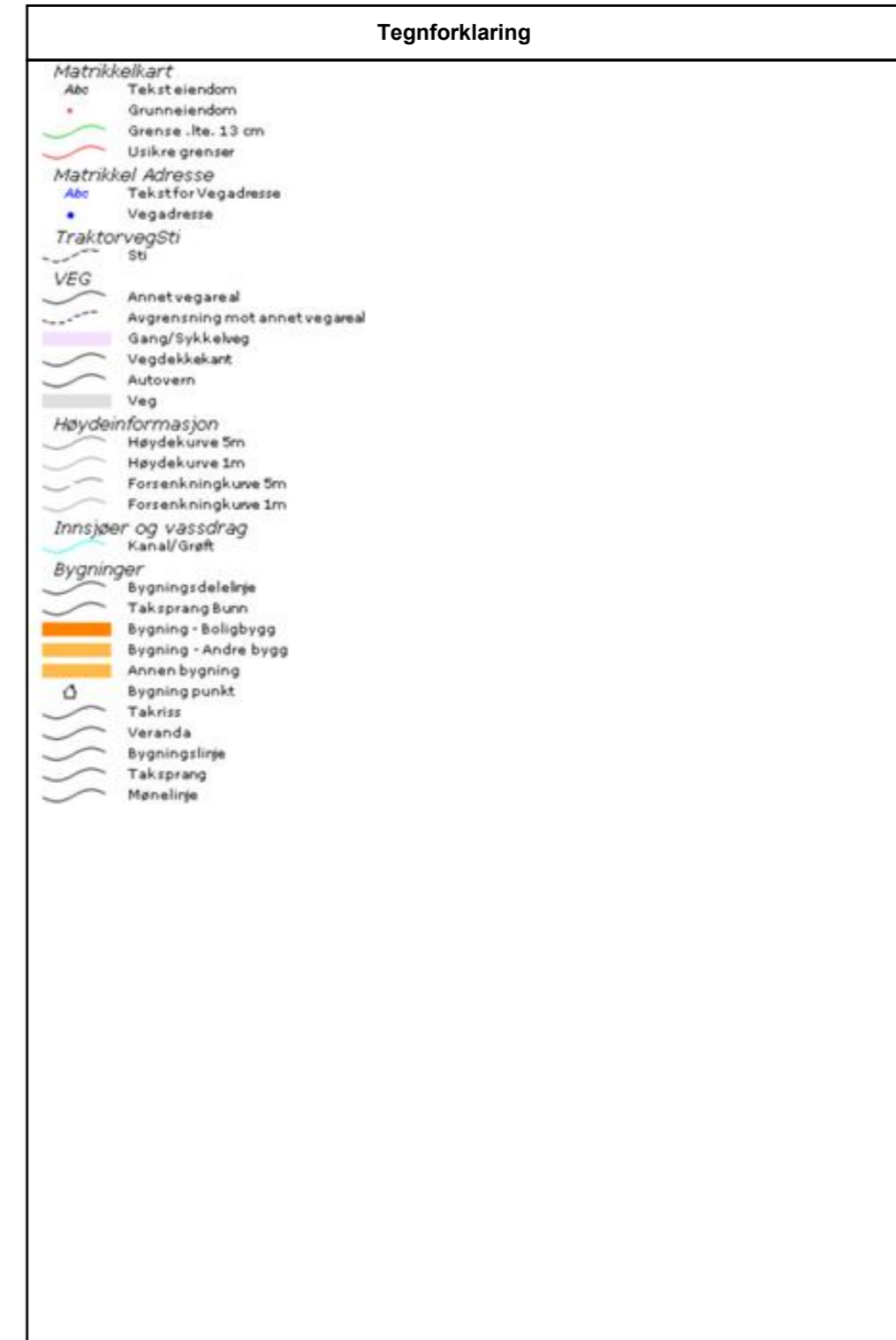
Id	33 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=4627&planidentifikasjon=33)
Navn	Plan 33-00 - Del av Haugland / Ravnanger
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12851/33_Godkjente%20bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 110 m² Formål Felles avkjørsel</p> <p>Delareal 2 256 m² Formål Boliger</p> <p>Delareal 30 m² Formål Offentlig friområde</p>

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

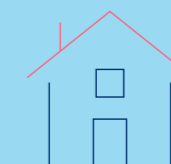
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rispeleitet 34, 5310 HAUGLANDSHELLA. Gnr. 16, bnr. 97, i Askøy kommune, oppdragsnr.: 1150260022
Megler: Kim Stavang Olsen, mobil: 97676303, e-post: kso@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Kim Stavang Olsen
Partner / Eiendomsmegler
MNEF
976 76 303
kso@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Arna & Åsane
Myrdalsvegen 22, 5130 NYBORG, 475 06 911, arna.aasane@proaktiv.no